



# Comune di Buti

Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO

(Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio")

### Variante di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi art. 55 L.R. n. 1/05

**IL SINDACO**

Alessio Lari

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giuseppina Di Loreto

**PROGETTISTA DELLA VARIANTE AL R.U.**

Arch. Giovanni Giusti

**UFFICIO DI PIANO**

Arch. Giuseppina Di Loreto (Resp. Settore 3 - Servizio Tecnico Ambientale)

Geom. Giacomo Matteucci

Geom. Daniele Luchetti

Arch. Andrea Chiti

Lorenza Felici

**STUDI AGRONOMICI AMBIENTALI, V.A.S. E VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Dott. Agr. Federico Martinelli

**STUDI GEOLOGICI**

Dott. Geol. Francesca Franchi, Dott. Geol. Alberto Frullini - Geoprogetti

**STUDI IDRAULICI**

Consorzio di Bonifica Auser Bientina

**STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO**

Ingegnerie Toscane

Elaborato

## RAPPORTO AMBIENTALE

Valutazione Ambientale Strategica

## **INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DESCRIZIONE DELLE FASI DI VALUTAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 SISTEMA ACQUA .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.1 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELLA RETE D'ACQUEDOTTO .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.2 STATO ATTUALE APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1.3 ANALISI DEI CONSUMI E DELLE DOTAZIONI IN ANNI .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1.4 ANALISI DELLE PERDITE NELLA RETE .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1.5 IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO DELLA RETE IDRICA .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1.6 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELLA RETE FOGNARIA .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1.7 PRINCIPALI CRITICITÀ COMPARTO ACQUA .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 SISTEMA ARIA .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3 SUOLO E SOTTOSUOLO .....</b>	<b>18</b>
<b>3.4 ENERGIA .....</b>	<b>22</b>
<b>3.5 RIFIUTI .....</b>	<b>22</b>
<b>3.6 BIODIVERSITÀ .....</b>	<b>29</b>
<b>3.7 PAESAGGIO .....</b>	<b>30</b>
<b>3.8 AGRICOLTURA .....</b>	<b>35</b>
<b>3.9 INCENDI .....</b>	<b>38</b>
<b>3.10 RUMORE .....</b>	<b>44</b>
<b>3.11 RADIAZIONI NON IONIZZANTI .....</b>	<b>47</b>
<b>3.12 VIABILITÀ .....</b>	<b>50</b>
<b>3.13 ATTIVITÀ ECONOMICHE E TURISMO .....</b>	<b>50</b>
<b>3.14 POPOLAZIONE .....</b>	<b>60</b>
<b>3.15 URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>63</b>
<b>4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>75</b>
<b>5. ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA .....</b>	<b>78</b>

<b>6. ANALISI DELLA COERENZA INTERNA .....</b>	<b>98</b>
<b>7. ANALISI DELLA MATRICE DI SCREENING E MISURE DI MITIGAZIONE .....</b>	<b>107</b>
<b>8. ADOZIONE DI NUOVE PREVISIONI .....</b>	<b>132</b>
<b>9. MONITORAGGIO DELLA VARIANTE AL RU .....</b>	<b>136</b>

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26 giugno 2005 e del Regolamento Urbanistico (RU) adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 17/01/2006 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 13 febbraio 2007. Successivamente il vigente Regolamento Urbanistico ha subito tre variazioni: la prima approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29 luglio 2010, intervenuta quale variante di minima incidenza senza incremento demografico; la seconda per effettuare una rettifica di errore cartografico di riproduzione del limite comunale e per l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio (recepimento progetto definitivo "S.R.T. 439 Sarzanese Valdera - variante centri abitati Cascine di Buti, Bientina e adeguamento comune Calcinaia – 1° lotto"), approvata con deliberazione di consiglio Comunale n. 34 del 06 settembre 2010; la terza mediante l'attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata (Piano di Recupero n. 9 denominato "Valle di Badia") allo scopo di effettuare la ripermetrazione della zona di recupero per ricalcare i confini della proprietà dell'attuatore, senza comportare modifica della S.U.L. realizzabile.

In base a quanto disposto dall'art 55 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/2005 "Norme per il governo del territorio", in merito alle previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione "*...dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione...*", in considerazione della prevista scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico, si è reso necessario provvedere alla redazione di una variante di monitoraggio quinquennale.

La variante in oggetto, in base a quanto previsto dall'art. 5bis, comma 1, lettera g) della Legge Regionale n. 10/2010 modificata dalla Legge Regionale n. 6 del 22 febbraio 2012, deve essere obbligatoriamente soggetta a Valutazione Ambientale Strategica.

Il presente lavoro costituisce il Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n. 10/2010.



## **2. DESCRIZIONE DELLE FASI DI VALUTAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 15 settembre 2011 il Comune di Buti ha provveduto ad avviare la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/2005, ad avviare i procedimenti coordinati di Valutazione Integrata, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza ai sensi degli art. 8 e 10 della L.R. n. 10/2010 ed ha preso atto dello stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico approvando la relazione di monitoraggio.

Contestualmente inoltre sono state individuate come *Autorità Proponente* il Settore n. 3 – “Tecnico Ambientale”, come *Autorità Procedente* il Consiglio Comunale, come *Autorità Competente* la Giunta Comunale, mentre come Responsabile del Procedimento per la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico l'Arch. Giuseppina Di Loreto, in qualità di Responsabile del Settore n. 3 – “Tecnico Ambientale”.

In base a quanto prevede la normativa, l'autorità competente potrà avvalersi di una struttura tecnica di supporto in materia di VAS, costituita dall'Ufficio di Piano del Comune di Buti.

Per quanto concerne invece il Garante della Comunicazione, con Decreto del Sindaco n. 10 del 15 settembre 2011, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 1/2005, risulta nominato il Segretario Comunale Dott.ssa Mara Romano.

Nell'ambito del procedimento di VAS è stato elaborato un documento denominato *Valutazione Integrata – Fase Iniziale* trasmesso agli Enti competenti in materia ambientale ed i soggetti pubblici riportati di seguito con nota del 27 ottobre 2011:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Valdera Unione dei Comuni;
- Comuni confinanti: Bientina, Calci, Capannori e Vicopisano;
- Soprintendenza per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico e per i Beni Architettonici e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 2 – Basso Valdarno;
- Autorità di Ambito per la gestione dei rifiuti urbani – ATO Toscana Costa;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Consorzio di Bonifica AUSER Bientina;
- ARPAT;

- Azienda USL 5 Pisa;
- Acque Spa;
- Toscana Energia;
- Associazioni Ambientaliste;
- Associazioni di Categoria economiche ed Imprenditoriali;
- Associazioni del Volontariato;
- Parti Sociali.

La Valutazione Iniziale (Allegato G) è stata pubblicata anche sul sito internet del Comune di Buti ([www.comune.butipi.it](http://www.comune.butipi.it)) in modo da favorire la pubblicità e la consultazione di tutto quanto è stato prodotto nella prima fase.

In merito ai contributi ed alle osservazioni pervenuti nella tempistica prevista dalla L.R. n. 10/2010 (60 giorni), nella tabella sottostante se ne riportano i dettagli.

ENTE	PROTOCOLLO
Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)	n. 11985 del 21/11/2011
Azienda USL n. 5 Pisa	n. 12126 del 24/11/2011
Autorità di Bacino del Fiume Arno	n. 12385 del 30/11/2011
Regione Toscana Giunta Regionale – Settore Pianificazione del Territorio	n. 12708 del 15/12/2011
Acque SpA	n. 2459 del 14/03/2012

### Contributo ARPAT

#### *Sintesi del contributo:*

Non è stato prodotto alcun contributo tecnico poiché secondo la vigente carta dei servizi di ARPAT, tale attività è classificata come Attività Istituzionale Non Obbligatoria (INO), ai sensi della L.R. 30/2009 e non risulta inserita nel Piano Attività 2011.

Ai sensi dell'art 16 c. 4 della L.R. suddetta, l'Amministrazione Comunale non ha richiesto direttamente ad ARPAT l'inserimento di tale attività tra le ordinarie.

#### *Recepimento all'interno del Rapporto Ambientale:*

Non essendo stato fornito nessun contributo tecnico in merito nel RA nell'ambito del RA sono stati analizzati esclusivamente i dati disponibili sul portale del SIRA ed inseriti nel quadro conoscitivo dell'ambiente.

### Contributo ASL n.5

#### *Sintesi del contributo:*

Esprime un parere favorevole alla proposta di variante dello strumento urbanistico, in quanto le proposte di modifica sono individuate in modo generico.

#### *Recepimento all'interno del Rapporto Ambientale:*

Il contributo non ha espresso alcun parere tecnico di indirizzo per il rapporto ambientale.

### Contributo Autorità di Bacino del Fiume Arno

#### *Sintesi del contributo:*

Afferma che con Deliberazione del Comitato Istituzionale n°214 del 21/12/2010 è stata prorogata al 31/12/2011 la vigenza delle misure di salvaguardia al Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio "Bilancio idrico" e pertanto evidenzia all'Amministrazione Comunale la necessità di dover adeguare il complesso degli strumenti di pianificazione e gestione del territorio alle disposizioni contenute nello stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 6/05/2005.

#### *Recepimento all'interno del Rapporto Ambientale:*

Gli studi idraulici redatti dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina sono stati inviati all'Autorità di Bacino del fiume Arno, ottenendo il parere favorevole. Tale condivisione si configura anche come controdeduzione all'osservazione redatta dall'Ufficio del Genio Civile.

### Contributo Regione Toscana Area di Coordinamento Pianificazione Territoriale e Paesaggio Settore Pianificazione del Territorio

#### *Sintesi del contributo:*

Evidenzia due aspetti generali:

- *osservazione sul procedimento e l'applicazione della VAS.* Viene sottolineata la necessità di adeguare il rapporto preliminare della valutazione integrata al documento preliminare della VAS ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010.
- *osservazione e indicazioni per l'implementazione del Rapporto Ambientale.* Dalla lettura del documento di Valutazione integrata – Fase iniziale viene evidenziato che il rapporto ambientale dovrà contenere un'analisi critica ed interpretativa del quadro conoscitivo contenuto nel PS; una specifica sezione dedicata alla valutazione degli effetti ambientali in merito alle energie rinnovabili per quanto all'individuazione di aree idonee all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e altre fonti rinnovabili; un'integrazione degli obiettivi di

sostenibilità ambientale con il perseguimento di adeguate performance ambientali riferite alle singole attività o alle aree produttive in caso di nuovi insediamenti (Aree APEA); l'adozione delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (DGRT n. 322/2005 come modificata da DGRT n.218/2006); indicare, valutare e descrivere le possibili alternative in merito alla realizzazione del nuovo asse viario tra Buti capoluogo e Cascine di Buti.

Inoltre viene indicata la necessità di provvedere alla redazione di un apposito studio di incidenza ai sensi dell'art. 34 della L.R. 10/2010 (vista la presenza nel territorio comunale del SIC "Monte Pisano", Codice Natura 2000 IT5120019).

*Recepimento all'interno del Rapporto Ambientale:*

Il Rapporto Ambientale risulta modificato ed integrato anche alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU. Oltre alla matrice di sintesi delle possibili interazioni, ogni azione è stata analizzata e confrontata con il sistema delle risorse socio-ambientali. E' stato previsto un sistema di monitoraggio così come indicato dalla L.R. n. 10/2010.

Si da atto che con apposito elaborato tecnico è stato condotto lo studio di incidenza ai sensi della L.R. n. 56/2000 e della L.R. n. 10/2010 e che le risultanze di tale studio sono state riprese nel RA della VAS.

#### Contributo Acque spa

*Sintesi del contributo:*

Ha fornito informazioni inerenti il sistema di approvvigionamento idrico e fognario di tutto il territorio comunale. Per entrambi sono stati prodotti documenti contenenti l'analisi dello stato attuale del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario, evidenziando le criticità esistenti fornendo inoltre una documentazione cartografica in merito.

Non è stato espresso un parere tecnico in questo contributo rimandandolo ad una fase successiva in quanto strettamente legato all'individuazione delle destinazioni urbanistiche dei vari comparti nell'ambito del nuovo RU.

*Recepimento all'interno del Rapporto Ambientale:*

L'analisi fornita dal contributo di Acque spa è stata interamente recepita nell'ambito della descrizione del quadro conoscitivo dell'ambiente all'interno del rapporto ambientale della VAS (Capitolo 3.1)

In base all'art. 24 della L.R. n. 10/2010, il presente documento, contiene le informazioni previste dall'Allegato 2 della legge appena citata. In particolare vengono descritti gli obiettivi e le azioni del Regolamento Urbanistico; vengono valutate le coerenze con altri piani e/o programmi correlati; viene dettagliato lo stato attuale dell'ambiente in relazione alle modifiche apportate dal Piano; vengono individuate le risorse ambientali interessate, gli indicatori e la check-list per la raccolta dei dati; vengono descritte le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che possono essere interessate significativamente; vengono individuate e descritte le problematiche ambientali esistenti pertinenti al Piano, vista la presenza di un'area SIC che interessa più del 50% del territorio comunale; vengono individuati i punti di fragilità emergenti dallo stato dell'ambiente; vengono descritte le trasformazioni previste dal Piano e viene effettuato uno studio per valutare l'impatto di queste trasformazioni sulle risorse ambientali; vengono individuate le prescrizioni (se necessarie) per impedire, ridurre, compensare al meglio gli eventuali impatti negativi significativi; viene effettuata una valutazione degli effetti attesi e successivamente un monitoraggio degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano. Infine, per poter permettere una miglior lettura di questo documento, viene elaborato un documento allegato al presente denominato Sintesi non Tecnica.

Per quanto concerne le componenti ambientali (flora, fauna ed habitat), vista la presenza di un Sito di Interesse Comunitario (SIC n° 27 "*Monte Pisano*", Codice Natura 2000 IT5120019), sono dettagliate più propriamente nello Studio di Incidenza ai sensi della L.R. n. 56/2000 e s.m.i.

Al fine di poter garantire al pubblico ed alle autorità con specifiche competenze ambientali, la possibilità di effettuare le opportune osservazioni nei tempi previsti dalla legge vigente, l'Amministrazione Comunale provvederà a disposizione tutta la documentazione prodotta dal gruppo di lavoro.

Ai sensi dell'art. 8 comma 6 della L.R. n. 10/2010, l'adozione del Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica avverrà in concomitanza alla Variante di monitoraggio del RU Comunale, seguita da pubblicazione sul BURT dell'avviso. Tutta la documentazione potrà essere consultata presso la sede del Comune di Buti, nei locali del Settore n. 3 – Tecnico e Ambientale, oppure consultabile sul sito internet del Comune di Buti ([www.comune.butipi.it](http://www.comune.butipi.it)).

Si ricorda che il tempo previsto per l'espressione di osservazioni e pareri all'autorità competente ed all'autorità precedente è fissato in 60 gg a far data dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DELL'AMBIENTE

In questa sezione viene descritto ed analizzato lo stato attuale dell'ambiente e le pressioni sulle principali risorse ambientali potenzialmente interessate dagli interventi in attuazione della variante di monitoraggio quinquennale al Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella sottostante si riportano schematicamente le risorse prese in esame e descritte attraverso la raccolta di dati ed informazioni bibliografiche e sitografiche disponibili ed analizzate attraverso specifici set di indicatori ambientali.

<b>RISORSE</b>	<b>INDICATORI</b>	<b>FONTE</b>
<b>Acqua</b>	Abitanti connessi a sistemi di trattamento delle acque reflue	Acque spa
	Abitanti serviti da acquedotto e da rete fognante	Acque spa
	Percentuale abitanti serviti da depurazione	Acque spa
	Quantità di acqua erogata	Acque spa
	Perdite della rete idrica	Acque spa
	Collettore principale misto (bianche e nere)	Acque spa
	Consumi idrici	Acque spa
	Caratteristiche e stato della rete fognaria e idrica	Acque spa
<b>Aria</b>	<i>Stazioni fisse di biomonitoraggio della qualità dell'aria</i>	SIRA- Toscana
	<i>Emissioni totali di ossidi di azoto (NOX), ossidi di zolfo (SOX), monossido di carbonio (CO), PM10 e ammoniaca (NH3)</i>	SIRA- Toscana
<b>Suolo e Sottosuolo</b>	<i>Pericolosità geologica</i>	PS Comune di Buti
	<i>Pericolosità idraulica</i>	PS Comune di Buti
	<i>Reticolo idrografico</i>	PS Comune di Buti
	<i>Consumo di suolo</i>	PS Comune di Buti
<b>Energia</b>	<i>Consumo di metano degli edifici pubblici</i>	Comune di Buti
	<i>Uso di fonti rinnovabili e autoproduzione</i>	Comune di Buti
	<i>Consumo di energia elettrica degli edifici pubblici</i>	Comune di Buti
<b>Rifiuti</b>	<i>Modalità di raccolta, gestione servizio e smaltimento dei rifiuti</i>	Comune
	<i>Percentuale di raccolta differenziata</i>	Comune
	<i>Raccolta differenziata dei rifiuti</i>	Comune
	<i>Produzione pro capite di rifiuti urbani</i>	Comune
	<i>Produzione totale di rifiuti urbani</i>	Comune

<b>Biodiversità</b>	<i>Specie di flora e fauna di interesse rilevante</i>	Schede Natura 2000 - Regione Toscana
	<i>Siti Natura 2000 - numero e % ricadente nel territorio comunale</i>	Schede Natura 2000 - Regione Toscana
	<i>Aree protette - numero e % ricadente nel territorio comunale</i>	Schede Natura 2000 - Regione Toscana
	<i>Indice di frammentazione da urbanizzato (IFU)</i>	Schede Natura 2000 - Regione Toscana
	<i>indice di frammentazione da infrastrutture (IFI)</i>	Schede Natura 2000 - Regione Toscana
<b>Paesaggio</b>	<i>verde pubblico</i>	Comune di Buti
	<i>beni vincolati</i>	Soprintendenza Beni Culturali Provincia di Pisa, Lucca e Livorno
	<i>vincoli D. Lgs. 42/2004</i>	PTCP Pisa
<b>Agricoltura</b>	Superficie Agricola Utilizzata/Superficie comunale totale	PS Comune di Buti
	Superficie coltivate per tipo di coltivazione	PS Comune di Buti
	Sistemazioni idraulico agrarie	Land Lab Scuola Superiore Sant'Anna
	SAU - Superficie Agricola Utilizzata	PS Comune di Buti
<b>Incendi</b>	<i>numero incendi</i>	Comune di Buti
	Superficie boscata percorsa dal fuoco	Comune di Buti
<b>Rumore</b>	Flussi del traffico veicolare	PCCA
	Classificazione acustica del territorio	PCCA
	Misure del livello di inquinamento acustico	PCCA
<b>Radiazioni ionizzanti non</b>	Presenza e localizzazione di impianti SRB e RTV	SIRA - Toscana; Comune di Buti
	Impianti di telefonia/Km2 di suolo urbanizzato	SIRA - Toscana; Comune di Buti
<b>Viabilità</b>	rete viaria urbana ed extraurbana	Comune di Buti
<b>Attività economiche e turismo</b>	Attività produttive suddivise per categoria	SUAP Comune di Buti
	Capacità esercizi ricettivi	SUAP Comune di Buti

	Esercizi ricettivi	SUAP Comune di Buti
<b>Popolazione</b>	Occupati per classe di età ed attività economica	ISTAT - PS Comune di Buti
	Struttura della popolazione per classe di età	ISTAT - PS Comune di Buti
	Popolazione residente	ISTAT - PS Comune di Buti
<b>Urbanizzazione</b>	Densità abitativa	Comune di Buti
	Superficie destinata a comparti (Zone C)	Comune di Buti
	Superficie destinata a zone B di completamento	Comune di Buti
	Superficie destinata a Zone D	Comune di Buti
	Superficie destinata a Zone F - verde pubblico	Comune di Buti
	Superficie destinata a Zone F - verde privato	Comune di Buti
	Superficie destinata a parcheggi	Comune di Buti
Indici di costruzione	Comune di Buti	

### **3.1 SISTEMA ACQUA**

#### **3.1.1 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELLA RETE D'ACQUEDOTTO**

Di seguito viene riportata un'analisi ed una descrizione relativa al sistema di approvvigionamento idrico ed al sistema fognario in base al contributo tecnico fornito da *Acque spa*.

Oggetto della descrizione saranno in particolare:

- Analisi dello stato attuale di approvvigionamento idrico;
- Analisi dei consumi e delle perdite della rete idrica;
- Impianti di approvvigionamento della rete idrica;
- Analisi stato attuale rete fognaria e criticità della rete.

#### **3.1.2 STATO ATTUALE APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

Di seguito vengono riportati i dati relativi all'andamento della portata media mensile immessa in ingresso alla rete idrica di Buti anni 2007-2010, dall'analisi si evidenzia un trend in flessione negli ultimi 4 anni.



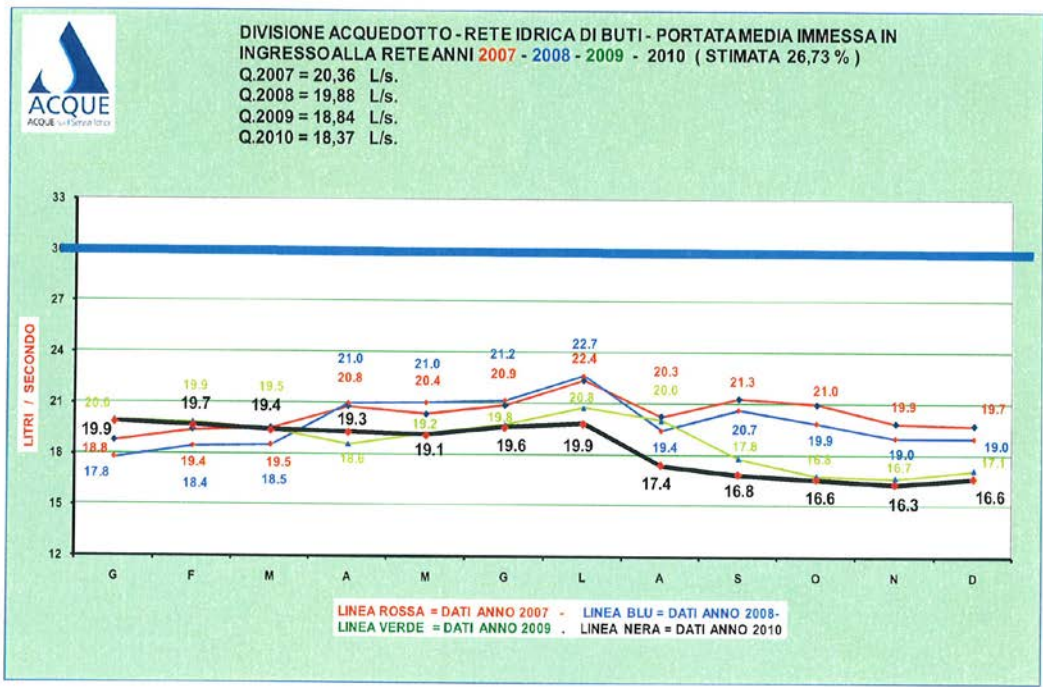
COMUNE DI BUTI Q.EROGATE RETE IDRICA	ANNO2007	ANNO2008	ANNO2009	ANNO2010	DIFFERENZA	DIFFERENZA
	Q.MEDIA	Q.MEDIA	Q.MEDIA	Q.MEDIA	2009-2010	2009-2010
MESE	L/s	L/s	L/s	L/s	L/s	%
G	18.78	17.78	20.01	19.89	-0.13	-0.63
F	19.41	18.42	19.85	19.66	-0.19	-0.97
M	19.52	18.52	19.46	19.38	-0.08	-0.39
A	20.80	20.99	18.59	19.30	0.71	3.80
M	20.36	21.04	19.22	19.12	-0.10	-0.52
G	20.89	21.21	19.77	19.60	-0.17	-0.86
L	22.39	22.66	20.78	19.85	-0.93	-4.48
A	20.27	19.43	20.03	17.40	-2.63	-13.14
S	21.30	20.66	17.80	16.84	-0.96	-5.37
O	20.96	19.86	16.79	16.55	-0.24	-1.43
N	19.87	18.99	16.66	16.27	-0.39	-2.37
D	19.74	18.97	17.12	16.62	-0.50	-2.92
<b>MEDIA ANNUA</b>	<b>20.36</b>	<b>19.88</b>	<b>18.84</b>	<b>18.37</b>	<b>-0.47</b>	<b>-2.51</b>
<b>MEDIA GIUGNO-LUGLIO</b>	<b>21.64</b>	<b>21.93</b>	<b>20.28</b>	<b>19.73</b>		

### Popolazione servita e lunghezza della rete idrica di Buti al 31/12/2009

Tubazioni adduttrici	10,79 Km
Tubazioni di rete	21,34 Km
Totale tubazioni	32,13 Km
Popolazione servita	5617 ab.; 97,5%

Di seguito viene riportata l'analisi dei dati relativi all'andamento della portata media mensile immessa in ingresso alla rete idrica di Buti al 31 Dicembre 2010.

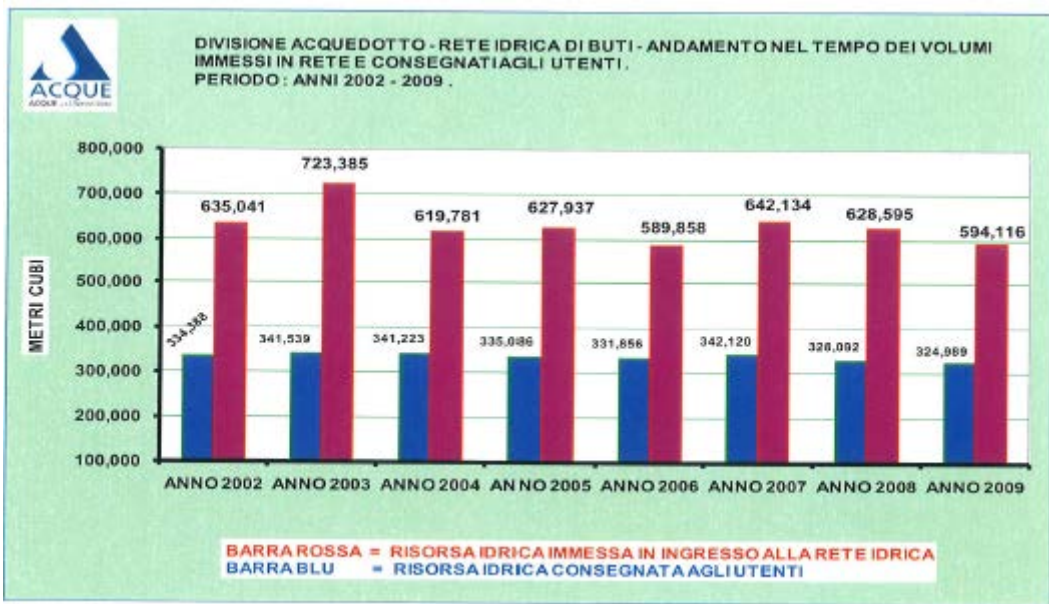
La barra blu (30 L/s) indica in linea di massima la portata media mensile massima disponibile per l'anno 2010 nel periodo di massimo consumo per l'approvvigionamento della rete idrica di Buti



In base ai dati riportati nella tabella sopra della relazione è possibile desumere che i margini di sicurezza per l'approvvigionamento della rete idrica di Buti appaiono ampiamente sufficienti

### 3.1.3 ANALISI DEI CONSUMI E DELLE DOTAZIONI IN ANNI

Di seguito viene riportata una schematizzazione dei dati relativi ai volumi immessi in rete ed i volumi consegnati alle utenze per il periodo 2002-2009.

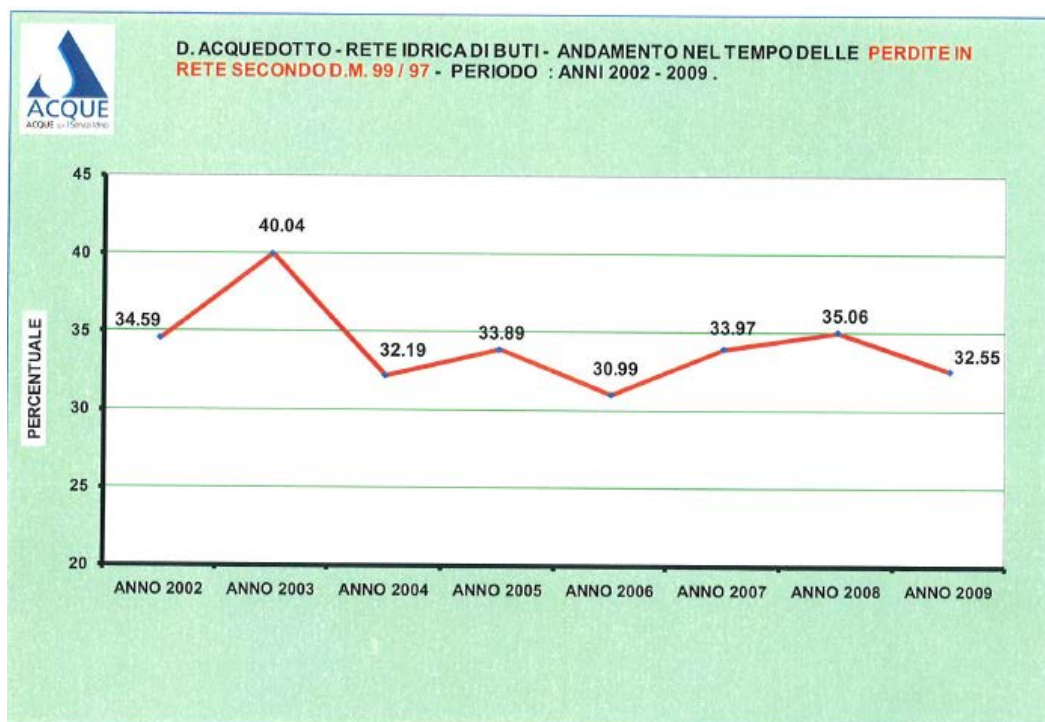


### Rete idrica di Buti Dotazioni di Risorsa idrica

<i>Anni</i>	<i>Volumi consegnato Utenti Acquedotto Mc/Anno</i>	<i>Abitanti n.</i>	<i>Dotazione /Abitante L/g/abitante</i>
2002	334.388	5.513	166
2003	341.539	5.564	168
2004	341.223	5.566	168
2005	335.086	5.659	162
2006	331.856	5.717	159
2007	342.120	5.722	164
2008	328.092	5.759	156
2009	324.989	5.810	153

### 3.1.4 ANALISI DELLE PERDITE NELLA RETE

Di seguito viene riportato un grafico relativo all'andamento nel tempo dei valori relativi alle perdite reali nella rete. I valori risultano elevati a causa delle tubazioni molto vecchie.



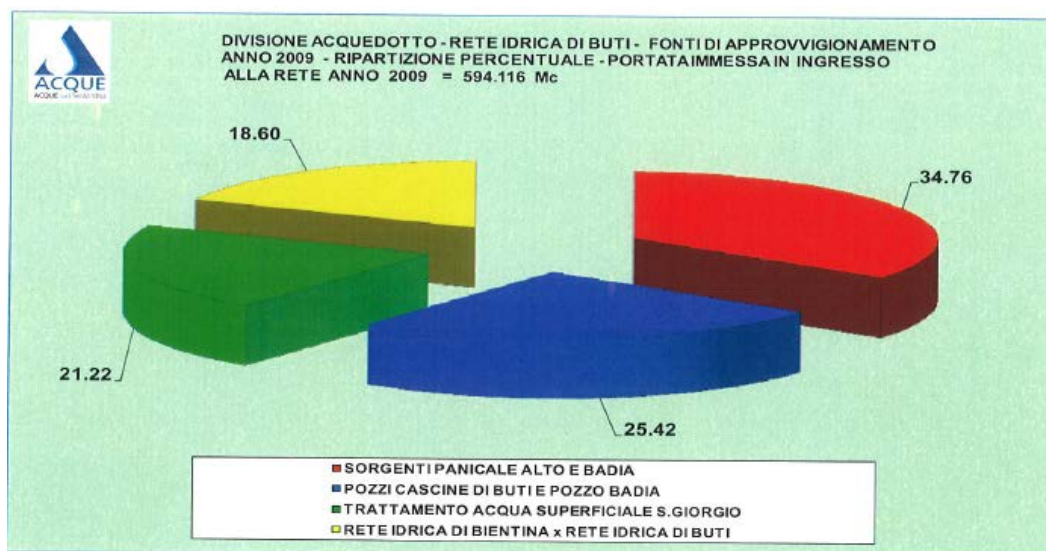
### 3.1.5 IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO DELLA RETE IDRICA

La rete idrica comunale è un sistema idrico alimentato principalmente da risorse proprie presenti nel territorio comunale e costituite da sorgenti, acque superficiali trattate e pozzi distribuite da un buon complesso di tubazioni e serbatoi ben interconnesse e gestite tramite una diffusa presenza di sistemi di telecontrollo.

Il sistema idrico risulta interconnesso presso la centrale di Cascine di Buti con il macrosistema idrico delle Cerbaie attraverso la rete idrica di Bientina e l'interconnessione viene utilizzata soprattutto nel periodo estivo e nei momenti di criticità.

Il punto debole del sistema idrico di Buti è costituito dalla rete idrica molto vecchia e sede di perdite relativamente alte, è quindi necessario mantenere sotto costante controllo la dinamica delle perdite in rete, monitorando strettamente l'andamento della portata media immessa in rete ed i minimi notturni al fine di evitare che a causa delle perdite, la richiesta della rete superi la capacità di approvvigionamento degli impianti.

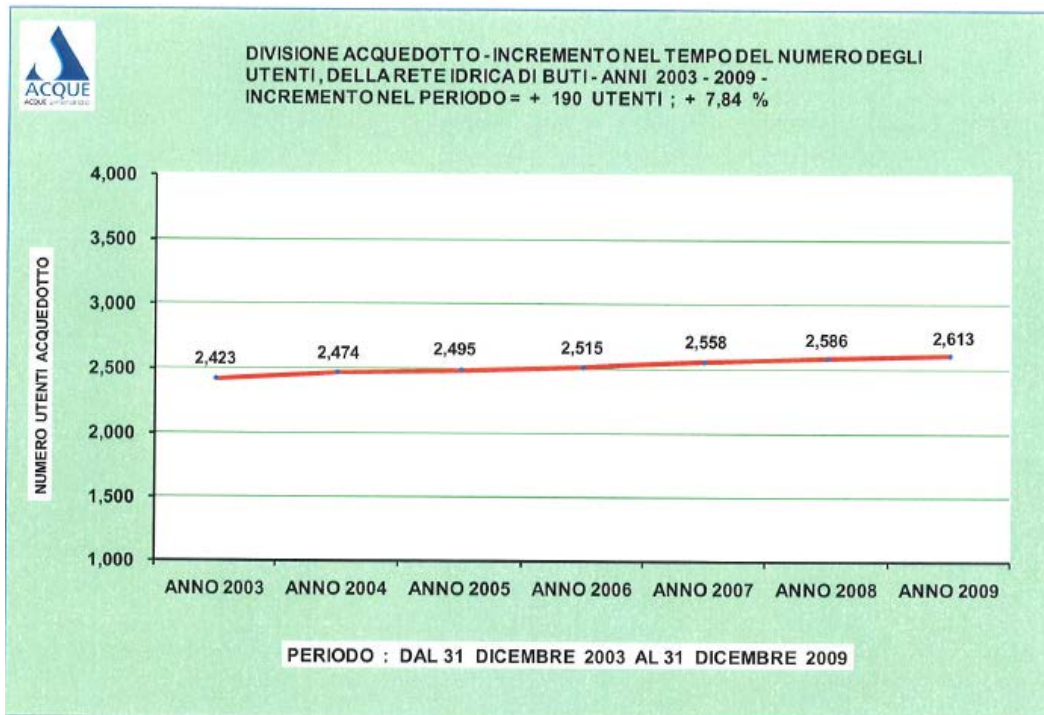
Di seguito viene riportata la provenienza e la ripartizione percentuale delle risorse idriche che provvedono all'approvvigionamento della rete idrica Comunale.



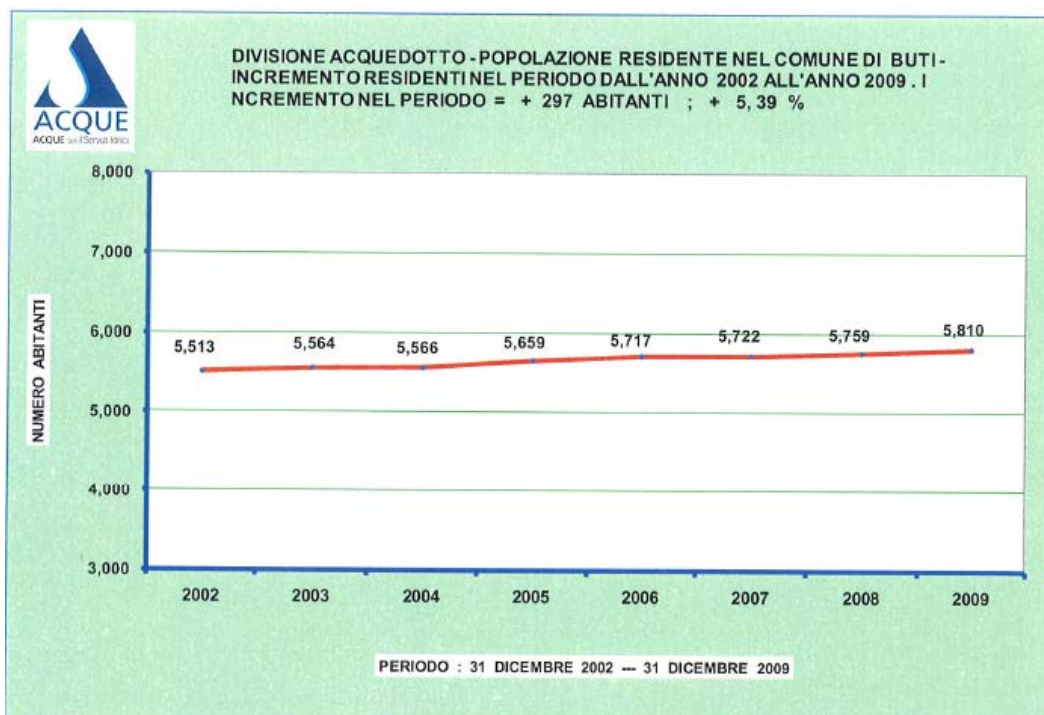
Dall'analisi del grafico sopra riportato emerge che il Comune di Buti provvede con risorse del proprio territorio al fabbisogno idrico del comprensorio per oltre l'80% del totale, equivalente a 481.234 mc.



## Utenti Acquedotto



Il grafico mostra l'andamento del numero di utenti dell'acquedotto, evidenziando che dal 2003 al 2009 vi è stato un lieve ma costante incremento dovuto al medesimo incremento di popolazione residente.



### 3.1.6 ANALISI DELLO STATO ATTUALE DELLA RETE FOGNARIA

Il sistema fognario del Comune di Buti è costituito da fognatura di tipo misto, la quale viene depurata dal depuratore di Cascine di Buti.

Di seguito si riporta un estratto della rete fognaria del comune di Buti.



**Rete fognatura di Buti (Fonte: Acque spa)**

Il sistema fognario del Comune è composto da due assi principali, i quali convogliano le acque reflue al depuratore di Cascine di Buti. Sul primo asse confluiscono le acque provenienti da Buti, nel secondo asse confluiscono le reti di La Ciona e Cascine di Buti fino a raggiungere il depuratore di Cascine di Buti.

Di seguito viene riportata la schematizzazione dei valori percentuali della popolazione servita da fognatura e depurazione:

<i>Cespite</i>	<i>Comune</i>	<i>Località</i>	<i>Popolazione</i>	<i>% Pop Servita Fognatura</i>	<i>% Pop Servita Depurazione</i>	<i>Pop Servita Fog</i>	<i>Pop Servita Dep</i>
FG00417	Buti	Buti	2184	90	80	1966	1747
FG00417	Buti	Cascine-La Croce	3105	80	70	2484	2174
FG00582	Buti	Castel di Nocco	113	80	0	90,4	0

Comune	CodAto	Località	Tipo	Località
Buti	FG00417	23,31588	Mista	Buti

Buti	FG00582	0,24889	Mista	Castel di Nocco
Comune	CodAto	Località	Tipo	Località
Buti	CL00120	0,28936	Miste	Puntone

### 3.1.7 PRINCIPALI CRITICITÀ COMPARTO ACQUA

Le principali problematiche del sistema sono schematizzabili come di seguito riportato:

- La zona artigianale di Cascine di Buti non è servita da depurazione
- Le aree poste a sud della provinciale SP56 dell'abitato della frazione La Croce, sono soggette a scarico diretto nel Rio Magno
- L'area di Castel Nocco è soggetta a scarico diretto
- Il depuratore di Cascine di Buti ha una potenzialità di 4500 AE ed attualmente serve circa 3000 AE quindi è in grado di servire adeguatamente la rete fognaria in arrivo; tuttavia un forte incremento in AE potrebbe rendere non più sufficiente il depuratore
- Nelle zone di Buti, La Croce, Cascine di Buti e La Ciona, la fognatura mista non ha la capacità residua di accogliere ulteriori contributi di acqua meteorica
- Cascine di Buti e La Ciona sono soggette ad allagamenti
- Il collettore fognario parallelo a via Bruno Buozzi è posizionato in golena, tale posizione rende il collettore soggetto a intasamenti, cedimenti e smottamenti del terreno
- La fognatura recapitante al depuratore, provenitene da Buti, presenta una discreta portata di acque bianche parassite.

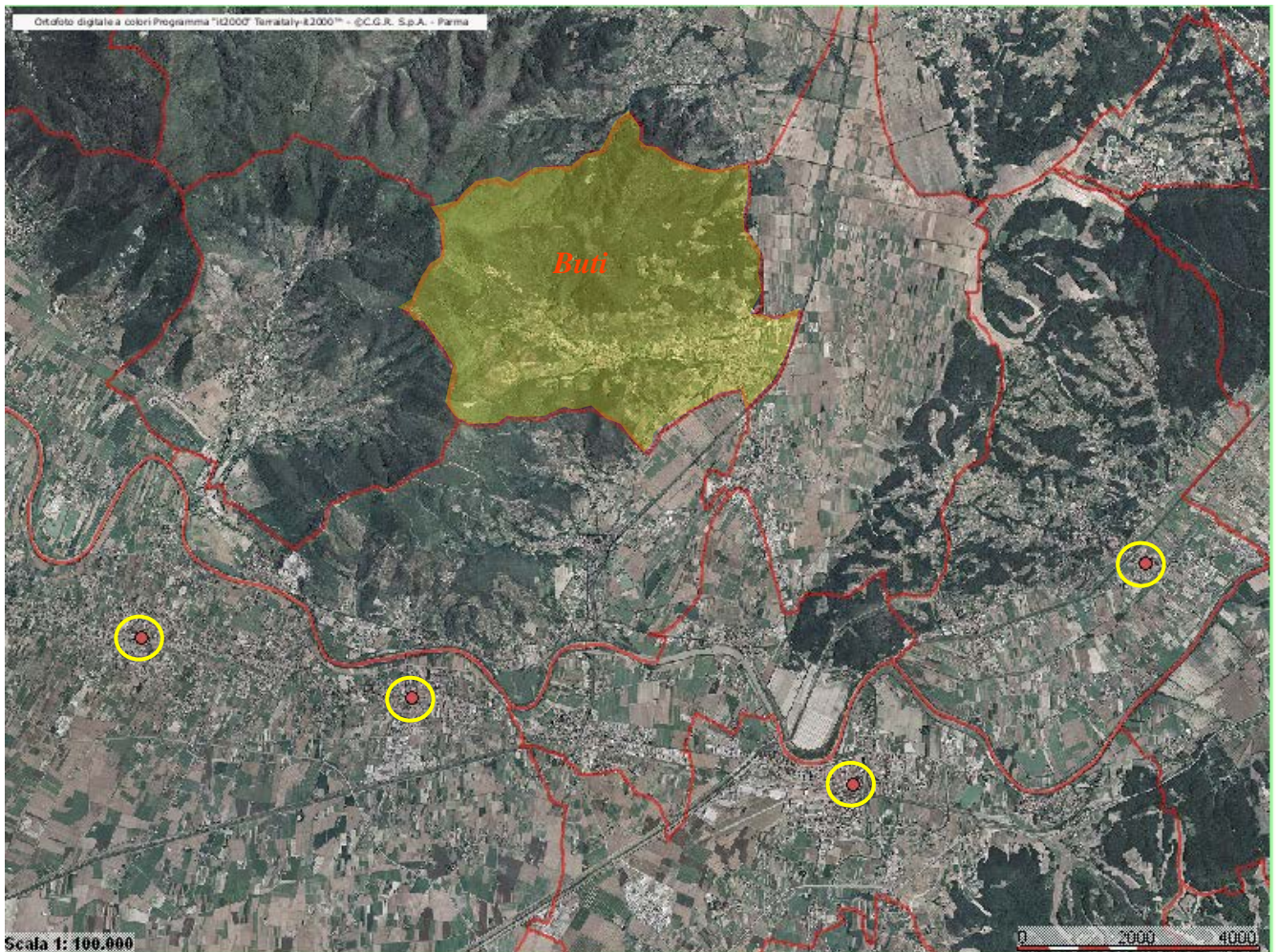
### 3.2 SISTEMA ARIA

Nel territorio comunale non sono presenti centraline di rilevamento della qualità dell'aria, la centralina più vicine sono ubicate nei territori comunali di Cascina, Santa Maria a Monte e Pontedera, in aree comunque caratterizzate da un grado di urbanizzazione e di infrastrutture elevato pertanto poco rappresentativo della realtà territoriale di Buti.



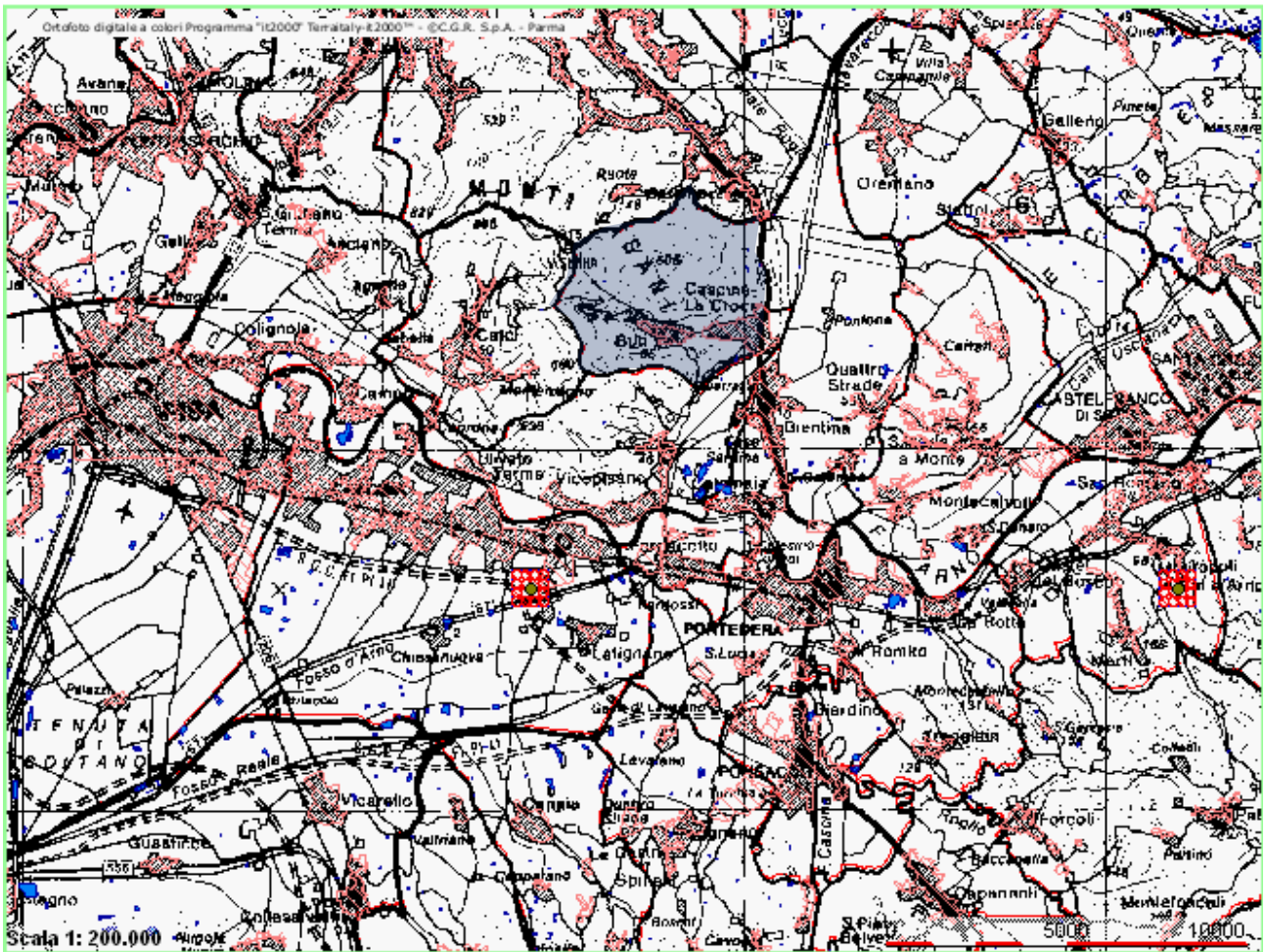
Il centro di biomonitoraggio lichenico più vicino è ubicato invece nel territorio comunale di Cascina.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi alla mappa delle reti di monitoraggio della qualità dell'aria e dei centri di biomonitoraggio lichenico della qualità dell'aria ricavati dalla banca dati del Sistema Informativo Regionale Ambientale della Regione Toscana (SIRA).



**Scala 1:100.000 - Mappa delle reti di biomonitoraggio della qualità dell'aria  
In evidenza territorio comunale di Buti e localizzazione delle centraline di Cascina, Pontedera e Santa Maria a Monte Fonte: SIRA - Toscana**



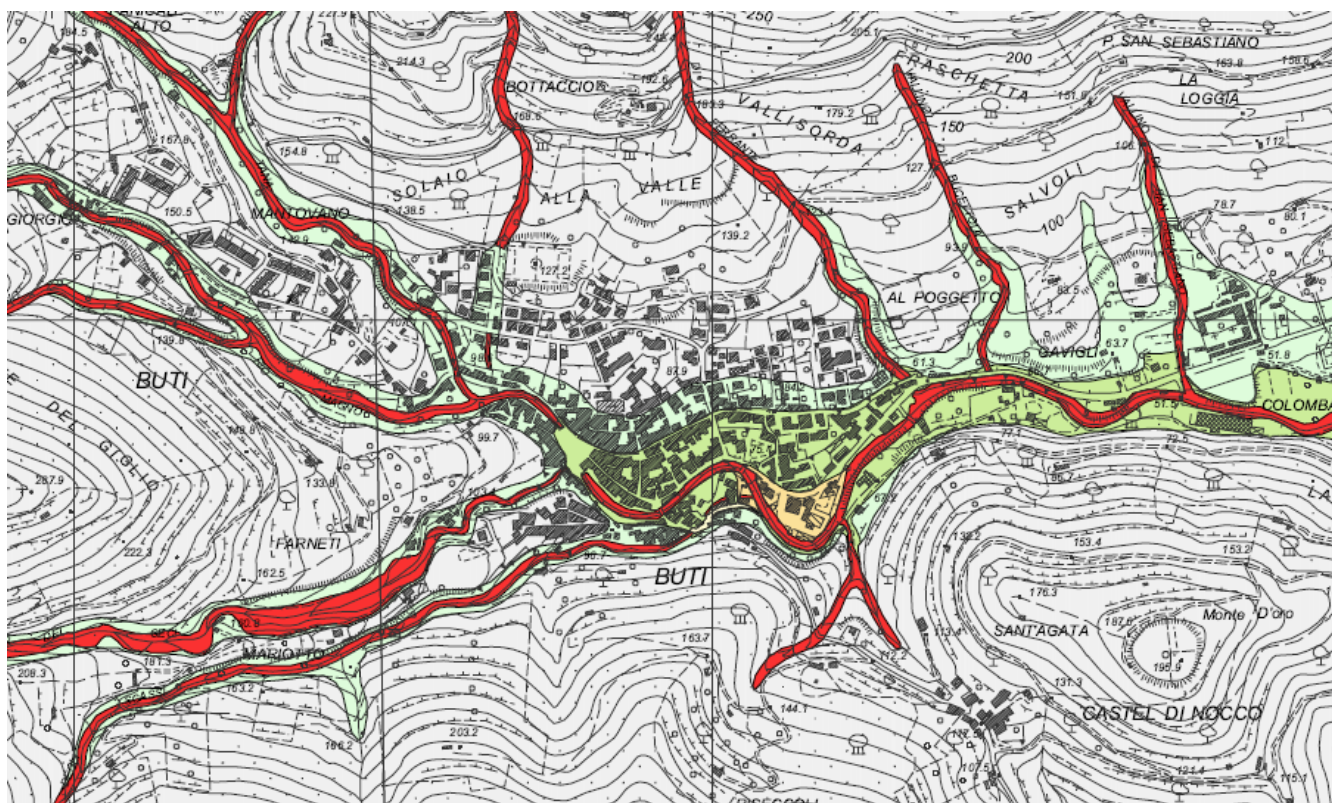


*Scala 1:200.000 - Mappa delle reti di biomonitoraggio lichenico della qualità dell'aria  
 In evidenza territorio comunale di Buti e localizzazione delle centraline di Cascina e Montopoli in Val d'Arno  
 Fonte: SIRA - Toscana*

### **3.3 SUOLO E SOTTOSUOLO**

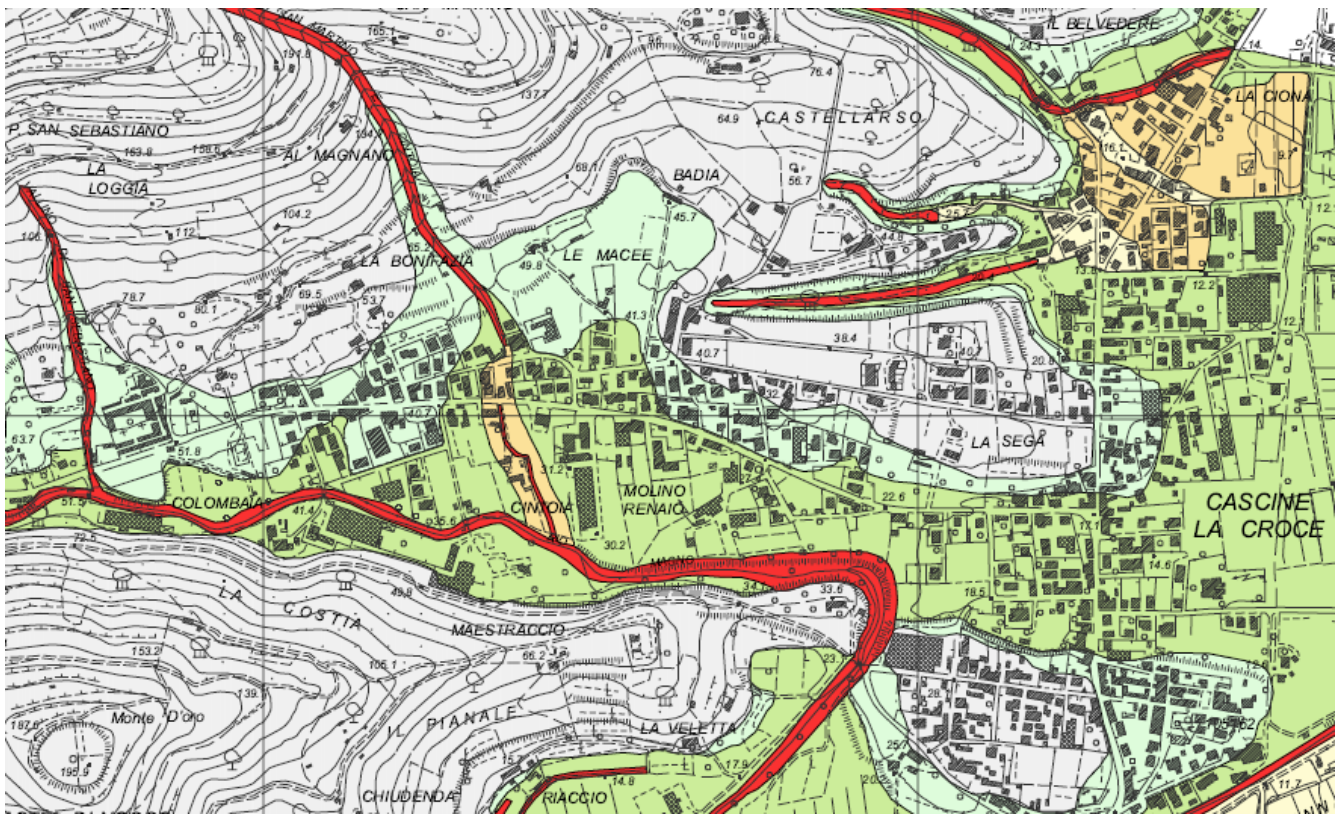
In base a quanto riportato nella relazione geologica del Piano Strutturale, il territorio comunale di Buti occupa una superficie di circa 23 Km<sup>2</sup> ed è in gran parte montuoso. I rilievi presentano versanti piuttosto acclivi, con profilo da convesso a convesso concavo e sono rivestiti da una folta vegetazione. Le cime maggiori si trovano nella parte occidentale del territorio comunale e sono rispettivamente il Monte Serra (917 m s.l.m.), il M. Pruno (871 m s.l.m.) ed il M. Cimone (705 m s.l.m.). In questa zona nasce anche il corso d'acqua principale: il Rio Magno, che scorre all'incirca da Ovest verso Est in una vallata non molto ampia, nella quale sono concentrati i principali insediamenti abitativi sviluppatisi nel corso delle diverse epoche storiche. L'abitato di Buti si sviluppa nella parte più alta della valle, ad una quota di circa 90 m s.l.m., in prossimità della

confluenza tra il Rio Magno e il Rio di Solaio (a monte), ed il Rio dei Ceci (a valle). Scendendo lungo la vallata del Rio Magno, dopo un sensibile restringimento di sezione di quest'ultimo si estende l'abitato della Croce. Disposto nella porzione mediana dell'ampia conoide del Rio Magno, alla quota media di 40 m s.l.m., si sviluppa su una morfologia dolce, debolmente pendente secondo la direzione di allungamento della valle. L'abitato di Cascine di Buti si sviluppa invece in direzione nord-sud, lungo la strada statale Sarzanese-Valdera, ed è situato in corrispondenza della parte finale della valle del Rio Magno dove questa si apre nell'ampia pianura alluvionale, un tempo occupata dal Lago di Bientina, e dove i depositi di conoide sfumano nei sedimenti del Padule di Bientina. La fascia pedemontana della vallata del Rio Magno, che raccorda i versanti con il fondovalle, presenta modeste pendenze che hanno consentito lo sviluppo di estesi terrazzamenti agricoli, adibiti alla fiorente coltura dell'olivo.



Estratto frazione abitata di Buti della Carta Pericolosità Idraulica – Piano Strutturale





Estratto frazione abitata di Cascine di Buti – La Croce della Carta Pericolosità Idraulica – Piano Strutturale

## LEGENDA

### CLASSE 4 - PERICOLOSITA' ELEVATA

#### Sottoclasse 4a

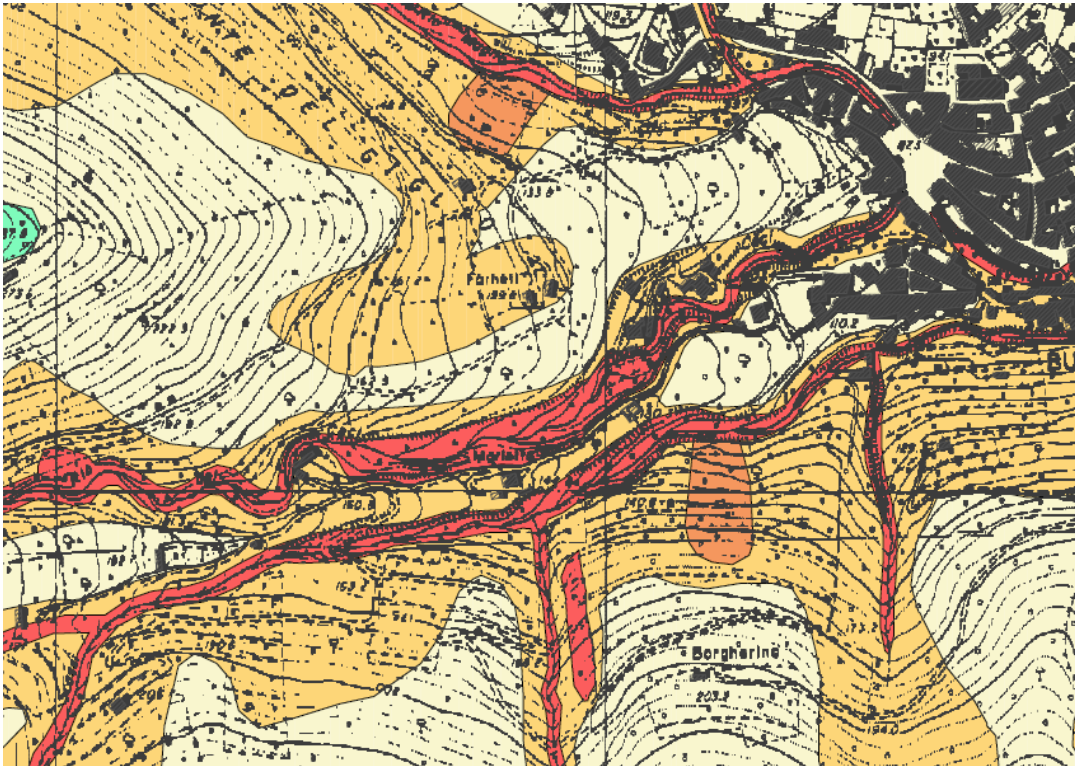


Riguarda le aree soggette ad esondazione o a sommersione in occasione di eventi straordinari relativamente frequenti, cioè di eventi con tempi di ricorrenza compresi tra i due ed i venti anni; si individuano su base geomorfologica o storica o con riferimento a modelli idrologico-idraulici.

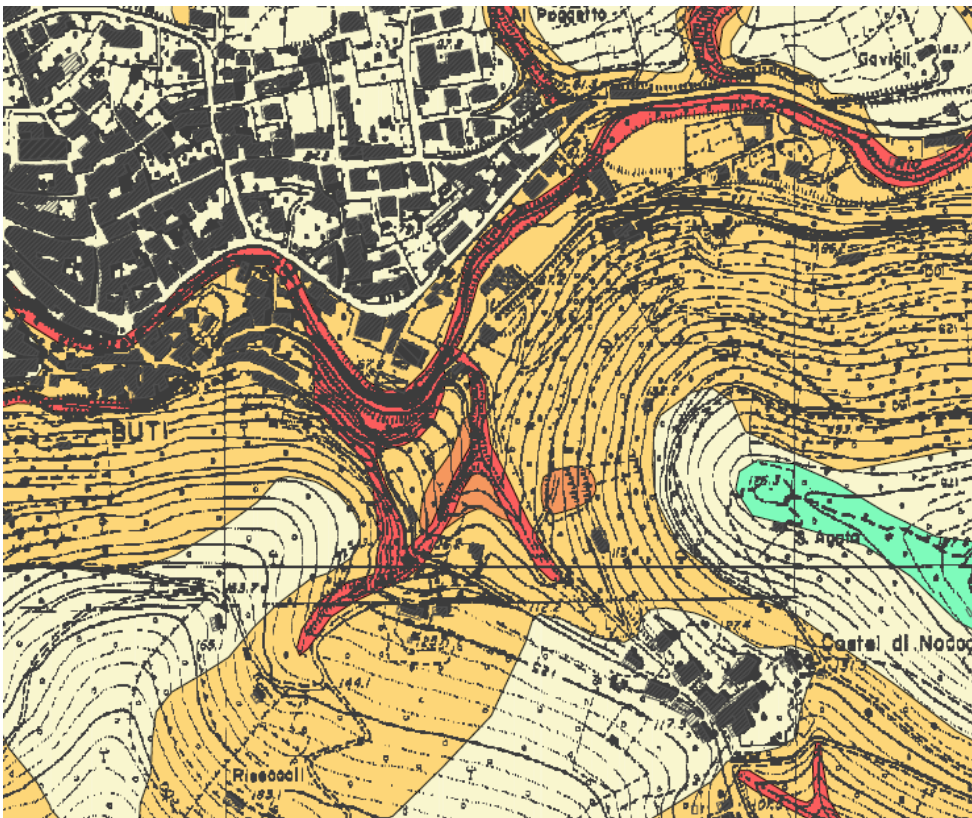
#### Sottoclasse 4b



Riguarda i corpi idrici come delimitati dalle proprie scarpate o da eventuali manufatti, di difesa idraulica o di attraversamento del corso d'acqua, che condizionano gli ambiti di deflusso individuati dall'evento ordinario di ricorrenza biennale.



Estratto della carta della pericolosità geologica del centro abitato di Buti – Loc. Rio dei Ceci



Estratto della carta della pericolosità geologica del centro abitato di Buti- loc. Vagliaio

## LEGENDA

### CLASSE 4 - PERICOLOSITA' ELEVATA

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione del terreno.

#### Sottoclasse 4a



In essa ricadono aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (paleofrane, scarpate quiescenti, sassie, ecc.), ma le cui caratteristiche geomorfologiche sono tali da non potere escludere una ripresa generalizzata dell'attività in concomitanza con eventi sismici, ovvero con eventi meteorici di particolare importanza, ovvero ancora per effetto di interventi antropici. Sono altresì compresi gli argini fluviali e la galleria di adduzione delle acque della sorgente di Badia.

#### Sottoclasse 4b



Riguarda le aree interessate da fenomeni di erosione e sedimentazione (alvei fluviali, laghi, ecc.) e da dissesti attivi (frane, scarpate ecc.).

Pericolosità Elevata  
(CLASSE 4)

## 3.4 ENERGIA

In base ai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale relativamente ai consumi dei servizi a rete (energia elettrica, gas metano, telefonia, acqua) degli edifici pubblici è stato possibile avere un quadro indicativo dei costi di gestione complessivi dal quale emerge che le spese maggiormente significative sono riconducibili ai consumi di energia elettrica e di metano.

Per iniziare a ridurre le spese del comparto energetico il comune ha intrapreso alcune azioni mirate all'autosufficienza energetica. In particolare nell'ambito del progetto di nuova realizzazione dei "Macelli", il soggetto attuatore si è impegnato alla realizzazione di un impianto fotovoltaico inizialmente previsto nello stesso complesso e successivamente per esigenze logistiche realizzato sul padiglione del cimitero comunale appena ristrutturato dal Comune di Buti. Tale impianto di potenza nominale di 4,34 kW permette da una parte di garantire l'autosufficienza del consumo di corrente elettrica doverosa al cimitero comunale (lampade votive) dall'altra di cedere l'eccedenza tra l'energia elettrica prodotta e quella consumata nel cimitero alla rete.

## 3.5 RIFIUTI

Di seguito viene riportato l'andamento dei valori di rifiuti urbani e raccolta differenziata nel periodo di tempo 1998-2010.

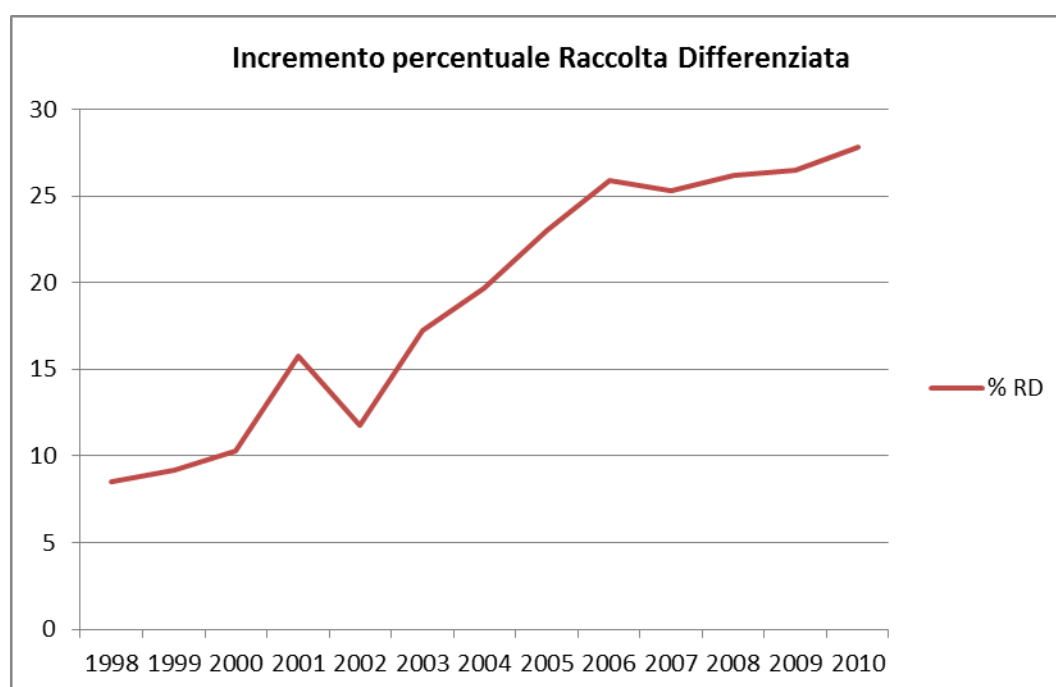
Dall'analisi dei dati in tabella emerge in maniera chiara come i valori percentuali di raccolta differenziata siano stati costantemente in crescita fatta eccezione per l'anno 2002 in cui si è



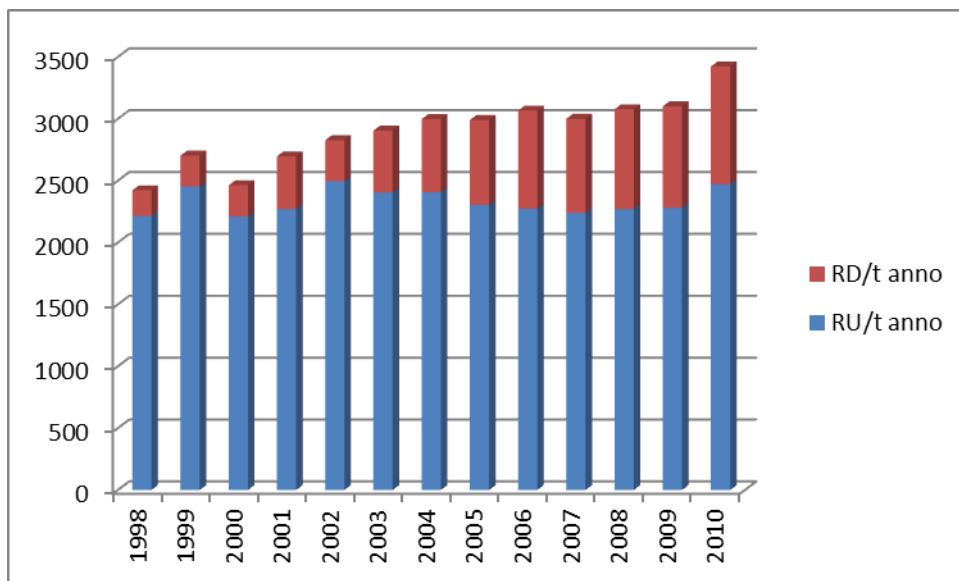
registrata una diminuzione rispetto all'annata precedente ed il 2007 in cui i valori sono stati leggermente inferiori al 2006.

Si è passati da valori inferiori al 10% a valori superiori al 27% nel 2010.

<b>Anno</b>	<b>N°abitanti Residenti</b>	<b>RU/Tt anno</b>	<b>RD/t anno</b>	<b>RU Totale/t anno</b>	<b>% RD effettiva (RD/RSU)</b>	<b>%RD detraz. spazzamento e metalli</b>
2010	5856	2471,62	952,69	3424,31	27,82	29,6
2009	5810	2281,45	820,57	3102,02	26,45	28,14
2008	5759	2271,19	806,49	377,68	26,2	27,88
2007	5722	2240,58	760,05	3000,63	25,33	26,95
2006	5717	2273,36	793,34	3066,7	25,87	27,52
2005	5659	2303,39	687,59	2990,98	22,99	24,46
2004	5566	2408,27	589,83	2998,1	19,67	20,93
2003	5564	2404,94	500,94	2905,88	17,24	18,34
2002	5512	2494,59	333,68	2828,27	11,8	12,29
2001	5475	2271,86	425,15	2697,01	15,76	16,42
2000	5427	2210,04	253,44	2463,48	10,29	10,72
1999	5350	2454,19	249,11	2703,3	9,21	9,6
1998	5369	2215,29	207,24	2422,53	8,55	8,91

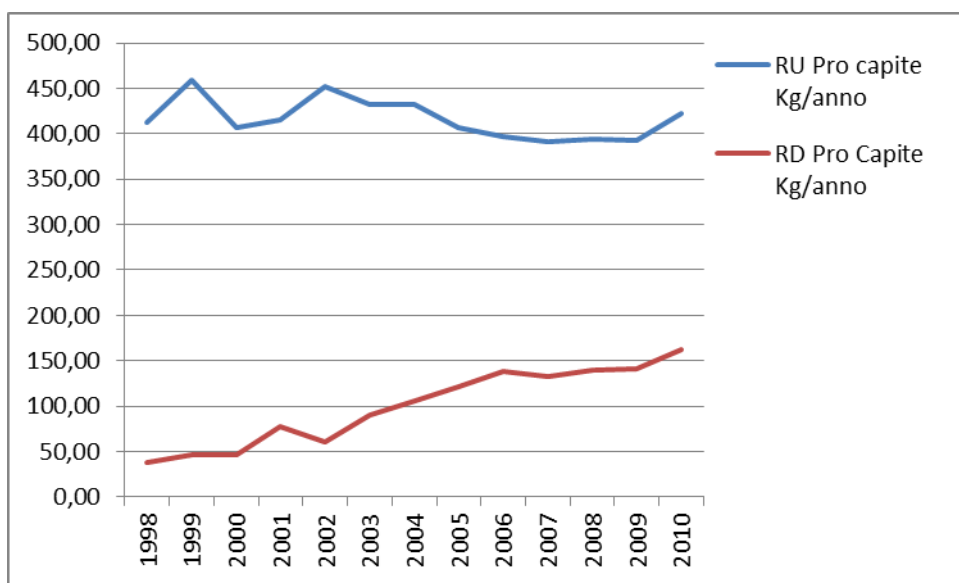


**Raffronto tra la quota dei rifiuti urbani e della quota differenziata nel corso nel periodo di riferimento 1998-2010.**



Dal grafico emerge come nel corso del periodo di riferimento vi sia un incremento della quota complessiva dei rifiuti prodotti nel Comune di Buti (aumento del 40% circa) a fronte però di un forte incremento di raccolta differenziata che di fatto ha assorbito gran parte di questo incremento generale.

**Produzioni pro-capite di raccolta differenziata e rifiuti urbani espressa in Kg/anno**



I dati relativi al grafico sopra riportato mostrano come nel caso del quantitativo totale di RD e RU, che la produzione pro-capite di RU è sostanzialmente invariata nel periodo di riferimento (si è passati da circa 422 Kg/anno a circa 432 Kg/anno con un incremento medio di circa il 3%), mentre per quanto riguarda la RD è possibile apprezzare un forte incremento di oltre il 300% (si è passati da 38 Kg/anno a 162 Kg/anno).

Di seguito si riportano i dati del MUD del Comune di Buti per gli anni 2010-2011.

<b>Abitanti serviti n.</b>	<b>5.856</b>
<b>Dati quantitativi complessivi</b>	<b>Totale anno 2010 (t)</b>
RU indifferenziato	2.391,06
Spazzamento (solo se non compreso in RU indifferenziato)	
Scarti da selezione ingombranti	79,38
Ingombranti a smaltimento diretto	
Scarti >15% da selezione RD multimateriale	
Scarti >15% da selezione RD multimateriale da attività produttive	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
	<b>Totale RUi 2.470,44</b>
	<b>Totale RD 953,85</b>
	<b>Totale RUi + RD 3.424,29</b>

<b>Abitanti serviti n.</b>	<b>5.851</b>
<b>Dati quantitativi complessivi</b>	<b>Totale anno 2011 (t)</b>
RU indifferenziato	2.175,96
Spazzamento (solo se non compreso in RU indifferenziato)	
Scarti da selezione ingombranti	46,91
Ingombranti a smaltimento diretto	
Scarti >15% da selezione RD multimateriale	0,18
Scarti >15% da selezione RD multimateriale da attività produttive	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	



Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
Altri rifiuti a smaltimento ( <i>specificare</i> )	
<b>Totale RUi</b>	<b>2.223,05</b>
<b>Totale RD</b>	824,73
<b>Totale RUi + RD</b>	<b>3.047,78</b>

Per quanto concerne la modalità di raccolta, gestione del servizio e smaltimento dei rifiuti, nelle tabelle seguenti estratte dalla Certificazione RD 2011 del Comune di Buti vengono riportati i dati relativi alla raccolta dei rifiuti ai cassonetti (stradale) – Tabella A e la quota relativa al Centro di Raccolta dei macelli inaugurato il 15 Luglio 2011 – Tabella B.

### **Tabella A**

<b>Scheda RU indifferenziato</b>							
<b>% popolazione servita.</b>							<b>100%</b>
<b>Modalità di raccolta</b>							
Descrizione	volume unitario (mc.)	n°	stradale	porta a porta	su chiamata	Utenze servite	Frequenza raccolta
Cassonetti	3,5	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 volte a settimana
Cassonetti	3,2	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 volte a settimana
Cassonetti	2,4	58	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3,5 volte a settimana
Cassonetti	1,7	66	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3,5 volte a settimana
Cassonetti	1	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3,5 volte a settimana
Contenitori	0,36	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 volte a settimana
Contenitori	0,24	30	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3 volte a settimana
Contenitori	20	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		su chiamata
Contenitori			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Sacchetti			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Quantitativi raccolti (t)</b>			2.175,96				
<b>Totale (t)</b>							

<b>Gestione del servizio</b>		
	<i>In Economia</i>	<i>Soggetto gestore</i>
Spazzamento	COM. BUTI	L'ARCA SOCIETA' COOP
Raccolta e trasporto		GEOFOR S.P.A.
Smaltimento finale		GEOFOR S.P.A.
<b>Modalità di trattamento/smaltimento finale</b>		
<i>Tipologia</i>	<i>Anno 2011 (t)</i>	<i>Denominazione impianto</i>
Discarica	2.091,60	Discarica di Peccioli
Discarica	84,36	Termovalorizzato
Discarica		
Discarica		
Discarica		
Termodistruzione		
Impianto di selezione RU		
Impianto di selezione RU		
Ingombranti a smaltimento diretto		
Ingombranti a smaltimento diretto		

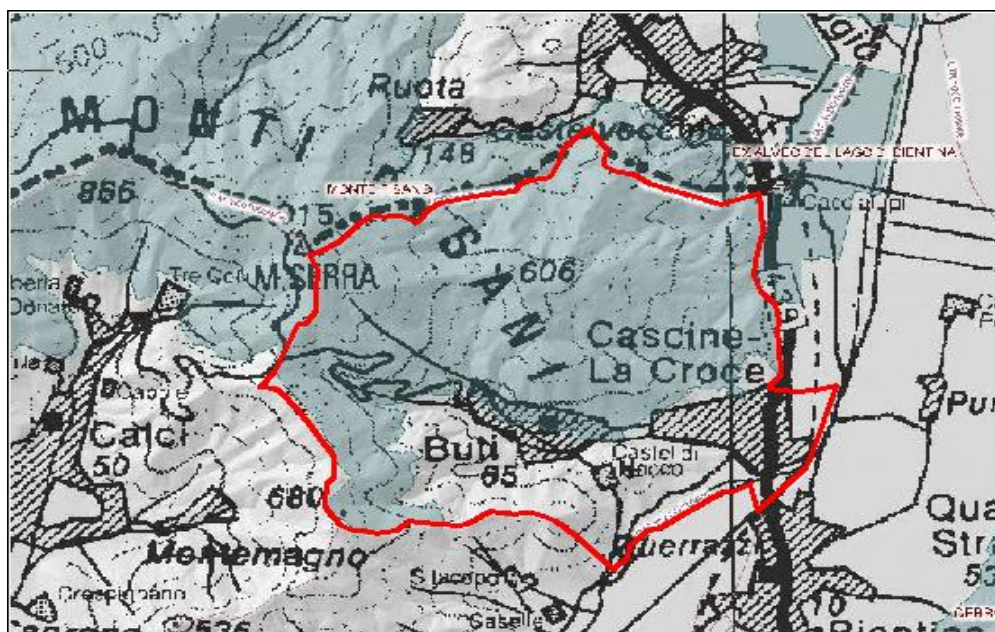
Nella tabella sopra viene evidenziato che la modalità di trattamento dei rifiuti indifferenziati provenienti dal Comune di Buti segue il trasferimento presso la discarica di Peccioli per circa il 96% del totale mentre soltanto il 4% finisce al termovalorizzatore.

**TABELLA B**

Scheda Centro di Raccolta - Scheda raccolta Inerti da C&D					
<i>da fotocopiazione più copie in cura di presenza di più Centri di Raccolta</i>					
<b>Denominazione Centro di Raccolta</b>		CDR STRADA COMUNALE DEI DUE MACELLI			
<b>Gestore del Centro di Raccolta</b>		GEOFOR S.P.A.			
<b>Norma di riferimento (DM 08/04/2009 oppure DLgs 152/2006)</b>		D.M. 08-04-2009			
<b>Limiti quantitativi di conferimento per utente:</b>					
NESSUNO					
<b>Forme di incentivo riconosciute agli utenti:</b>					
NESSUNO					
<b>Iscrizione al Centro di Coordinamento FEE</b>					
Raggruppamenti RAEE <input checked="" type="checkbox"/> R1		<input checked="" type="checkbox"/> R2	<input checked="" type="checkbox"/> R3	<input checked="" type="checkbox"/> R4	<input checked="" type="checkbox"/> R5
Sistemi Collettivi di riferimento:					
ECODOM - RAE SYCOL - ECOLIGHT					
<b>Dati registrati in ingresso</b>					
Supporto informatico <input checked="" type="checkbox"/>		Supporto cartaceo <input checked="" type="checkbox"/>			
Nominativo utente <input checked="" type="checkbox"/>		Comune di residenza utente <input checked="" type="checkbox"/>			
Tipologia di rifiuti conferiti per utenza <input checked="" type="checkbox"/>		Peso dei rifiuti conferiti per utenza <input checked="" type="checkbox"/>			
Altri dati registrati <i>(specificare)</i> <input type="checkbox"/>					
<b>Rifiuti in ingresso al Centro di Raccolta</b>					
CER	Descrizione rifiuto	Utenze dom.	Utenze non dom.	Quantità (t) <i>da compilare solo per i rifiuti inerti</i>	Impianto di destinazione <i>da compilare solo per i rifiuti inerti</i>
170904	RIFIUTI MISTI DA D. e C. (inerti)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14,78	AREA S.R.L. - CASCINA (PI)
200123		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
200127		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
200133		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
200135		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
200136		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
200138		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
200140		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
200201		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
200307		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

### 3.6 BIODIVERSITÀ

La L.R. 10/2010, in particolare l'art 5 comma 2 lettera b), prevede l'obbligatorietà di assoggettività alla VAS per tutti i piani e programmi per i quali in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e fauna selvatica, per i quali si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi del DPRG n.357 del 1997. Considerato che il territorio comunale di Buti ricade per oltre il 50% nell'area normata dal SIC "Monte Pisano", per quanto concerne l'analisi del comparto biodiversità (flora, fauna, habitat) si rimanda interamente alla descrizione di dettaglio del quadro conoscitivo dello studio di incidenza allegato alla variante di monitoraggio



Perimetro del territorio comunale di Buti e porzione del SIC inclusa

### 3.7 PAESAGGIO

Il territorio del Comune di Buti si estende su di una superficie complessiva 23,09 Km<sup>2</sup>; risulta prevalentemente collinare-montuoso con piccoli lembi pianeggianti ad est nella Piana del Padule di Bientina ed a sud nella Piana dell'Arno. Le frazioni abitate maggiormente rappresentative di Buti, La Croce, Cascine di Buti sono poste lungo la direttrice principale strada provinciale n°56 del Monte Serra e nella valle formata dal Rio Magno; si riscontra un discreto numero di case sparse anche in area montano-boscata ed un rilevante numero di capanne anche storicizzate evidenziate nel Catasto Leopoldino come seccatoi e metati. Da un punto di vista dell'orografia del terreno si differenziano tre zone ben distinte: una fascia pedemontana interessata prevalentemente dalle frazioni abitate e da residui di coltivazioni agricole legate a seminativi, una fascia intermedia caratterizzata in prevalenza dalla coltura dell'olivo terrazzato ed in minima parte da vigneti isolati. A quote altimetriche più elevate si riscontra la presenza di una pineta a prevalenza di pino marittimo e castagneti. Il territorio mostra un elevato grado di naturalità in tutta la porzione comprendente i boschi, le formazioni riparie, gli affioramenti rocciosi ed i corpi d'acqua. Da ricordare la presenza sul territorio di un Sito di Interesse Comunitario, di una Riserva Naturale Provinciale denominata "Monte Serra di Sotto" e da due ANPIL denominate "Stazione Relitta di Pino Laricio" e "Serra Bassa"

#### Il Sistema dei Vincoli

In base ad una ricognizione del quadro conoscitivo del PIT, ambito n°13 Area Pisana, Sezione 4 – *"Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136"*, il territorio del Comune di Buti non presenta beni paesaggistici vincolati.

Per quanto invece all' Allegato A – Elaborato 2, Sezione 3, Ambito n°13 - Area Pisana *"Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie"*, di seguito nella tabella si riportano gli obiettivi di qualità legati agli elementi costitutivi naturali ed agli elementi costitutivi antropici e le relative azioni di salvaguardia.

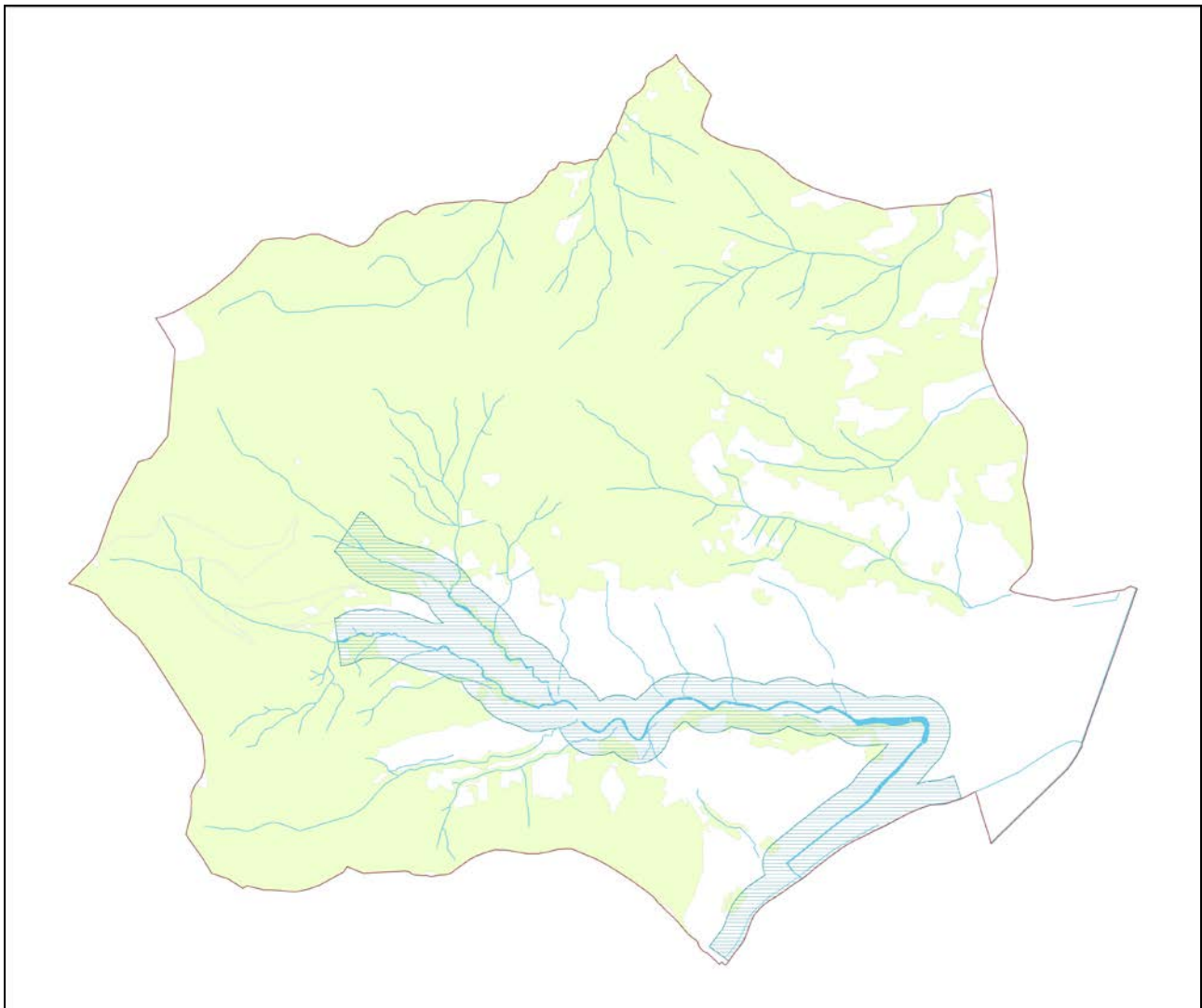
<b>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</b>		
<b>P.I</b> <b>Regione</b> <b>Toscana</b>	<b>T.</b> <b>Obiettivi di Qualità</b>	<b>Azioni</b>
Le formazioni boschive del monte pisano (SIR 27 Monte Pisano)	Conservazione e tutela degli habitat che caratterizzano gli ambienti boscati del Monte pisano per lo più costituiti da boschi di latifoglie (castagneti, cerrete), leccete e dalla presenza rarissime specie vegetali tra cui emerge la stazione di pino laricio.	L'amministrazione provinciale assicura l'applicazione delle "Principali misure di conservazione" indicate nella D.G.R. 644/2004 con particolare riferimento: - alla conservazione e l'ampliamento delle stazioni di pino laricio anche attraverso una corretta gestione selvicolturale; - alla eliminazione di essenze non autoctone quali la robinia pseudoacacia; - alla conservazione delle aree umide di interesse flogistico-vegetazionale in relazione al SIR 27. L'amministrazione comunale, per quanto di propria competenza, nella gestione dei procedimenti amministrativi, assicura l'applicazione delle suddette misure di conservazione.
La particolare morfologia dei monti di Vecchiano e del Monte Pisano.	Assicurare la percepibilità dei versanti delle colline di Vecchiano e del monte pisano caratterizzati dalla presenza di pareti rocciose a forte pendenza che costituiscono uno scenario di notevole valore paesaggistico, percepito dai principali tracciati infrastrutturali e al contempo rappresentano un punto panoramico di elevato valore paesaggistico.	La pianificazione provinciale individua i tracciati connotati da un elevato livello di panoramicità sia per la eccezionalità o l'ampiezza delle visuali percepite, che per il contesto naturale in cui si inseriscono. La pianificazione comunale, anche sulla base di tale individuazione, stabilisce diversificate forme di tutela, con speciale riguardo alla localizzazione e tipologia degli impianti di distribuzione carburante. Il comune, la provincia e gli altri soggetti preposti, assicurano una adeguata disciplina per l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità di tali contesti. La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sezione 4 relativi ai DM - 06/03/1962 G.U. 81 del 1962 Zona della Verruca sita nel comune di Vicopisano - 12/11/1962 G.U. 310 del 1962 Zona della Verruca sita nel comune di Calci I soggetti delegati al procedimento relativo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche verificano l'applicazione di tali indirizzi.
<b>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</b>		
<b>P.I</b> <b>Regione</b> <b>Toscana</b>	<b>T.</b> <b>Obiettivi di Qualità</b>	<b>Azioni</b>
I caratteri diversificati della matrice agricola delle valli del monte pisano	Conservazione dei caratteri differenziati della matrice agricola del monte pisano e delle aree di fondovalle ai fini del mantenimento delle continuità biotiche e dei valori estetico-paesaggistici.	La disciplina comunale, per quanto di propria competenza, favorisce il mantenimento dell'uso agricolo dello spazio rurale. Le politiche di sviluppo promuovono ed incentivano il conseguimento di tali obiettivi di qualità programmando misure di sostegno all'attività agricola, ed in particolare interventi che privilegino la conservazione dei mosaici agrari

		e delle formazioni vegetali.
Il sistema degli oliveti terrazzati che si estende quasi ininterrottamente da San Giuliano Terme fino a Buti.	Mantenimento in efficienza delle strutture del paesaggio agrario tradizionale del monte pisano rappresentate dagli oliveti che occupano quasi ininterrottamente il versante occidentale da San Giuliano Terme a Buti.	Le politiche agricole e quelle territoriali, tenendo conto della qualità delle produzioni di olio associate all'alto valore identitario e paesaggistico proprio degli oliveti terrazzati, sostengono con i propri strumenti finanziari il recupero della porzioni significative di tali strutture e promuovono l'economia rurale legandola a circuiti integrati di fruizione turistica e didattico-formativi. La disciplina comunale garantisce, nella gestione dei procedimenti amministrativi, il perseguimento di tali obiettivi di qualità, promuovendone e incentivandone l'attuazione




In base al quadro conoscitivo del Piano Territoriale della Provincia di Pisa, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n°100 del 27/07/2006, si evidenzia che il territorio del Comune di Buti è interessato dalla presenza di due vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

- ✓ i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Art 142, comma 1, lettera c)
- ✓ i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Art 142, comma 1, lettera g)

Di seguito viene riportato un estratto cartografico con in evidenza i vincoli di cui sopra.



## Legenda

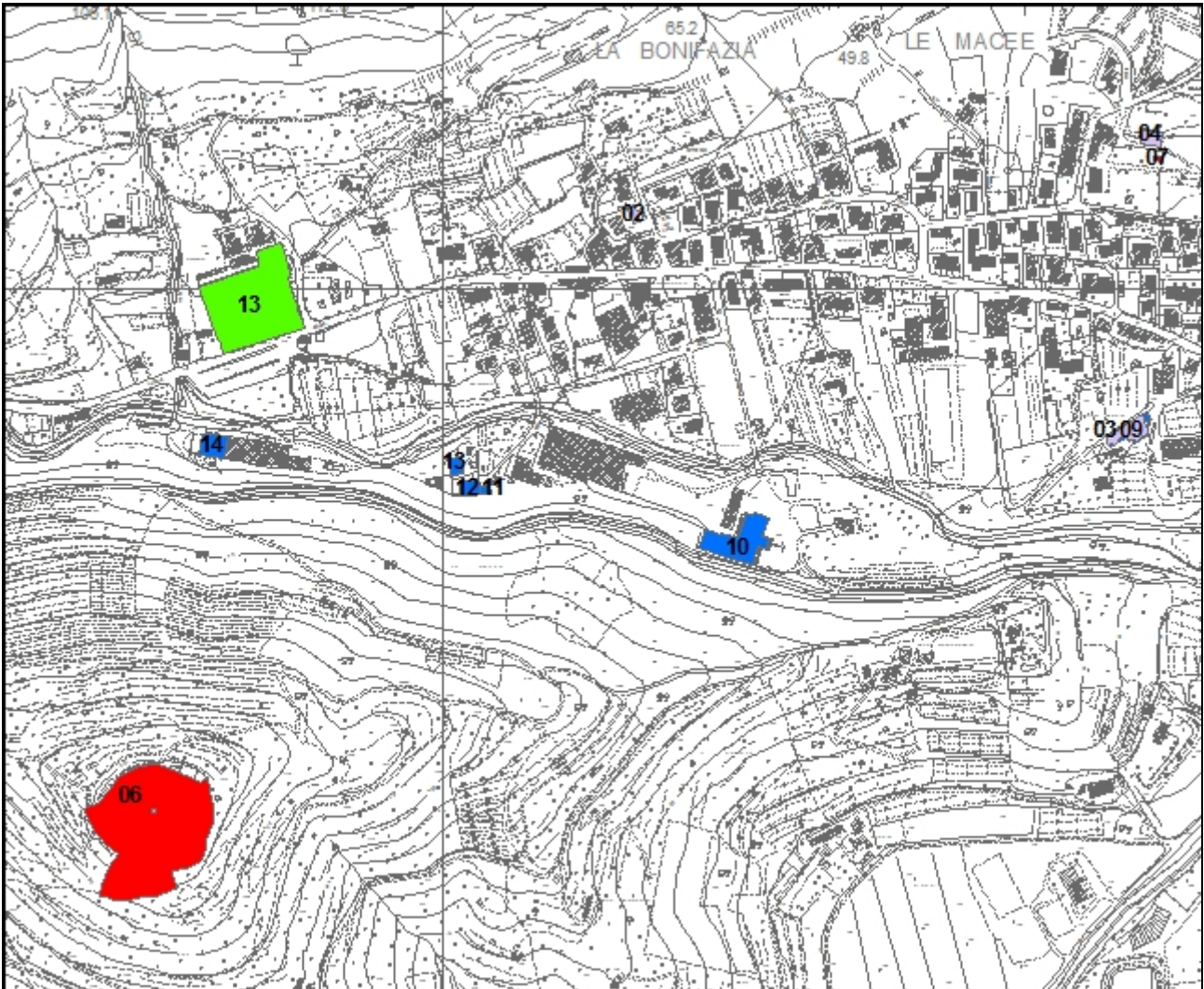
-  Corsi d'acqua soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta di 10 metri ai sensi del R.D. 523/1904
-  Aree di rispetto ai corsi d'acqua (150m in dx e sx idraulica) - escluse zone A e B L. 431/85
-  Aree boscate

### Scala 1:50.000

Da una ricognizione dei beni architettonici presenti sul territorio del Comune di Buti effettuata mediante consultazione del sito internet *Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana* e dei dati cartacei pervenuti dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno è stato estrapolato l'elenco degli immobili vincolati nel territorio comunale. Per la







consultazione di tale elenco si rimanda all'appendice II della Variante di monitoraggio del RU tabelle A, B, C e D.



Estratto cartografico con in evidenza gli edifici vincolati ai sensi dell'appendice 2 della variante di monitoraggio all'RU

### Legenda

-  Edifici Tabella A Appendice II - Immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte seconda D.Lgs. 42/2004
-  Edifici Tabella B Appendice II - Edifici schedati dalla "Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici delle Province di Pisa e Livorno"
-  Edifici Tabella C Appendice II - Antichi Opifici, Mulini, Frantoi, Frullini, Segherie, elencati nel censimento allegato al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale
-  Edifici Tabella D Appendice II - Edifici ed aree censiti negli elenchi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con delibera C.P. n. 100 del 27/07/2006

### 3.8 AGRICOLTURA

Da un punto di vista agropedologico il territorio comunale di Buti è caratterizzato da una giacitura montano-collinare con altitudini massime di poco superiori ai 900 m slm.

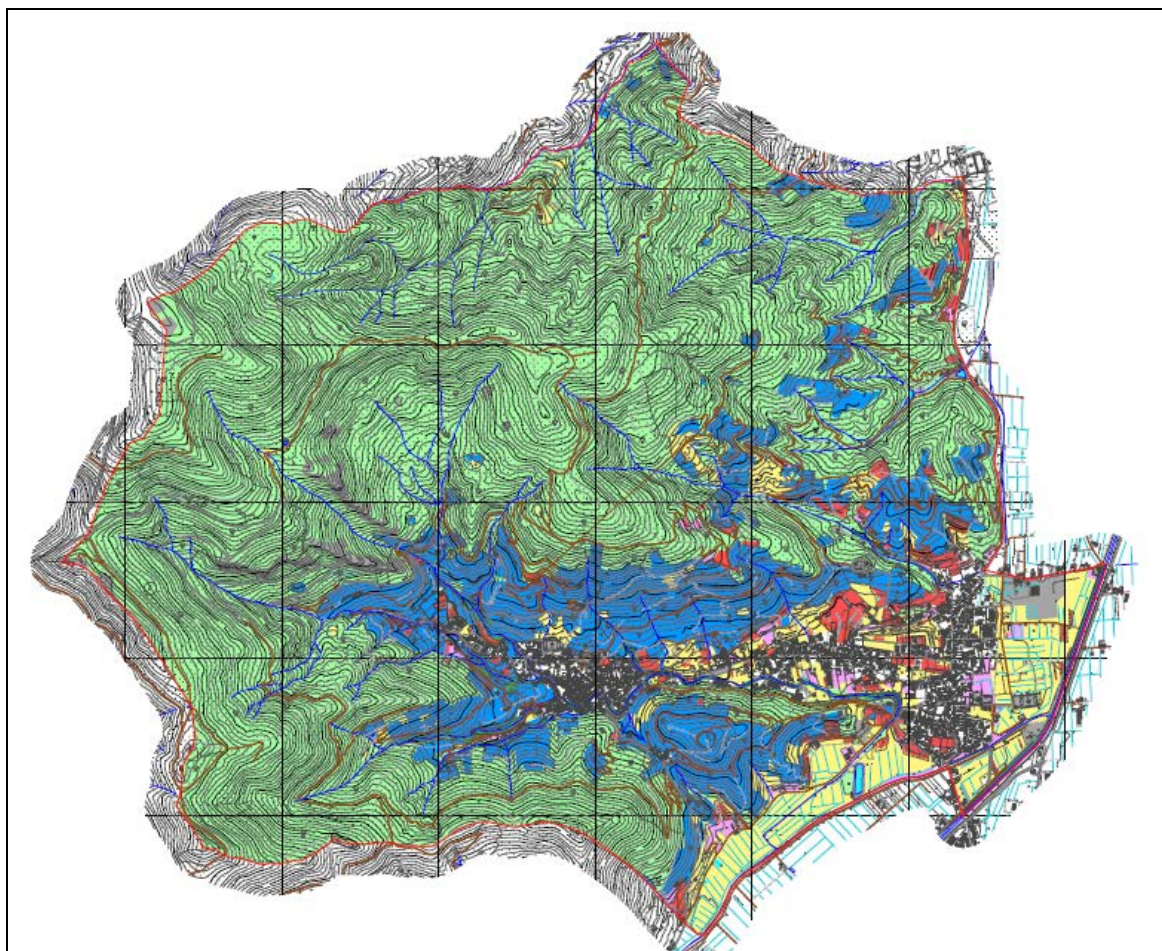
Le limitate porzioni pianeggianti sono caratterizzate da terreni di origine alluvionale profondi e di medio impasto mentre le aree collinari e montuose sono costituite da un substrato roccioso in cui è molto ridotto il terreno vegetale.

La coltura più diffusa è certamente l'ulivo che viene coltivato su terrazzamenti mentre minori risultano le superfici destinate a seminativi, vigneti e colture arboree minori.

La superficie Agricola Utilizzata è pari a circa 720 ha pari a circa il 30% della superficie totale comunale.

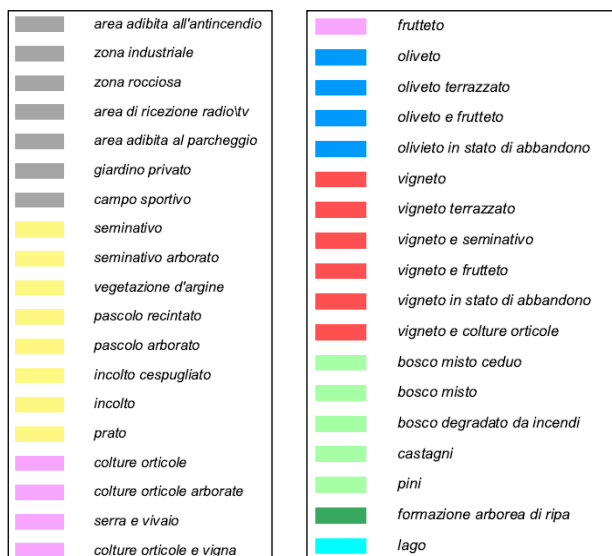
Di seguito si riporta un estratto cartografico relativo alla carta dell'uso del suolo accorpato del Comune di Buti relativamente al Piano Strutturale approvato nel 2004.

La carta evidenzia come gran parte del territorio comunale risulti interessata da superfici boscate.

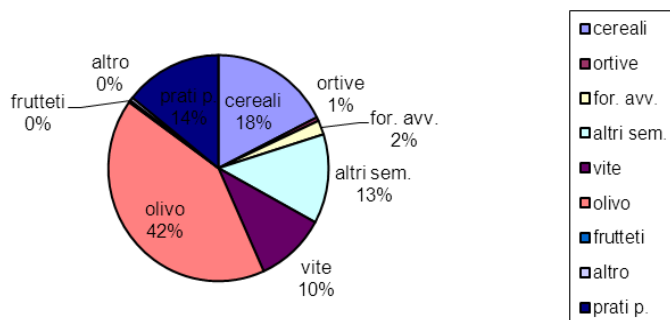


## Estratto uso del suolo PS Comune di Buti

### Legenda



### Ripartizione della S.A.U.



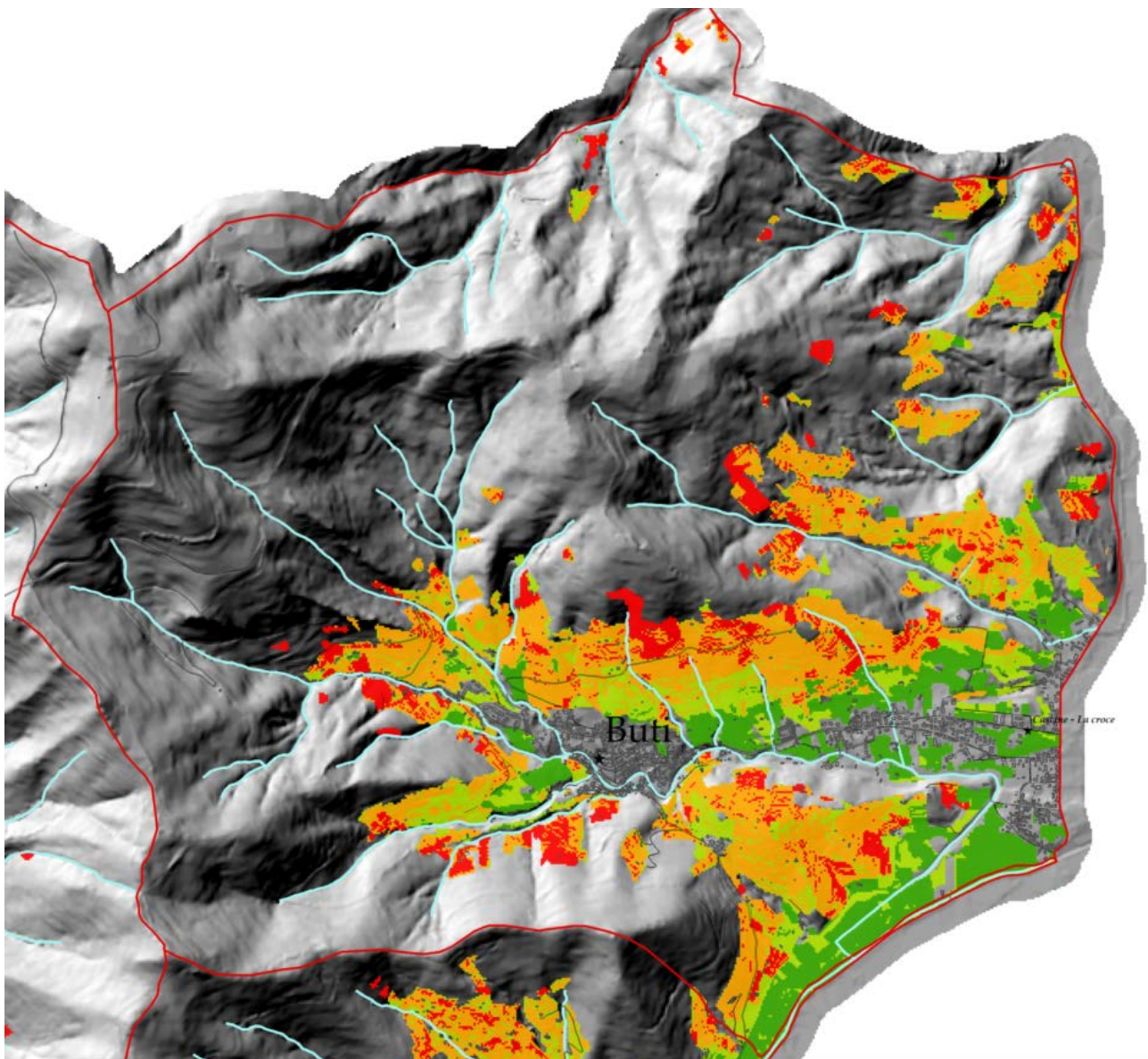
Il grafico mostra la ripartizione della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) per classi di coltura. Viene evidenziato come oltre il 42% del totale della SAU sia rappresentato dalla coltura dell'olivo mentre colture seminatrici e vigneto registrano valori intorno al 10 -18% del totale SAU.

Lo studio svolto dal Land Lab-Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa nell'ambito del progetto di ricerca "Metodologie per l'ottimizzazione degli interventi di riqualificazione del paesaggio in




*un'area a rischio di dissesto idrogeologico” sui territori comunali di Buti, Calci e Vicopisano, con l’obiettivo di stimare spazialmente la propensione al deterioramento delle capacità funzionali delle opere di regimazione idraulica.*

E’ stata stimata la fragilità prendendo in esame due aspetti, la fragilità strutturale (rischio di degrado attribuibile a parametri non modificabili dall’uomo) e la fragilità gestionale dovuta alle pratiche agricole utilizzate per la gestione del fondo.



Estratto della Carta Fragilità Complessiva Scala 1:15.000 – Progetto Monte Pisano (Land Lab Scuola Superiore Sant’Anna di Pisa)

## Legenda


 confini comunali

— edifici

— viabilità


— idrografia

### Fragilità complessiva

 1 (minima)

 2

 3

 4 (massima)

## 3.9 INCENDI

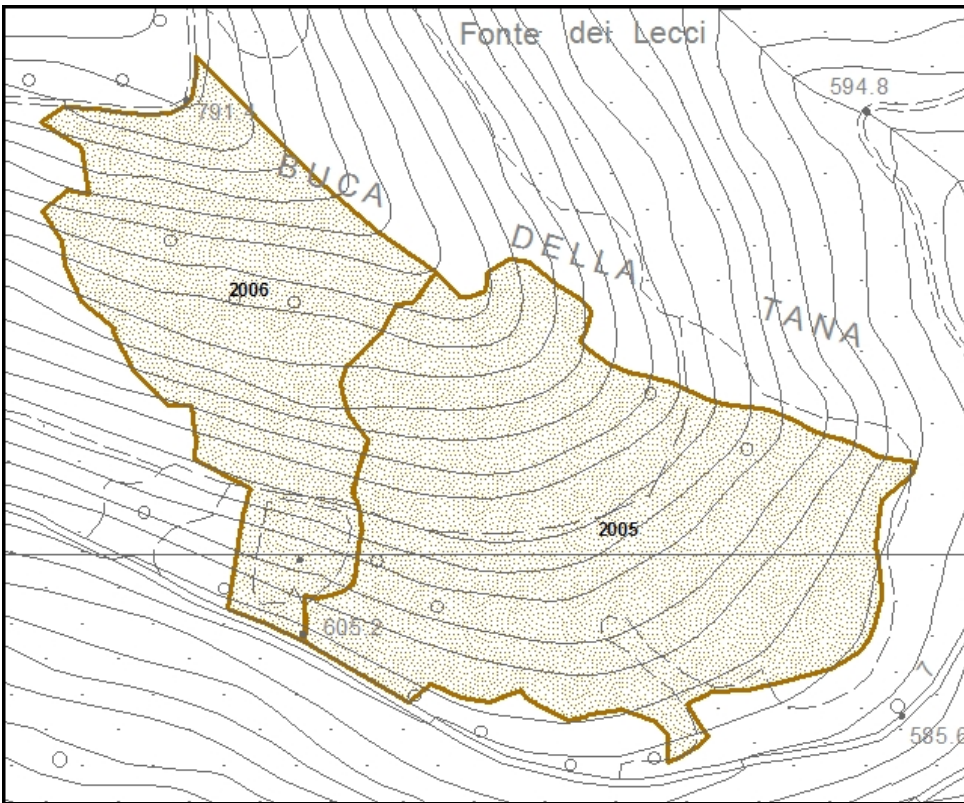
Durante il periodo fra l'adozione e l'approvazione della variante di monitoraggio del RU è pervenuto materiale integrativo da parte del Servizio Antincendio Boschivo del Comune di Calci, quale Ente capofila per la gestione degli incendi boschivi sul Monte Pisano, circa gli incendi boschivi dal 2005 ad oggi nel territorio Comunale di Buti, pertanto si è provveduto ad un aggiornamento del presente capitolo.

Nel corso dell'ultimo decennio sul territorio comunale di Buti si sono sviluppati dodici incendi che hanno interessato una superficie complessiva di circa 38 ettari. Come si evince dalla tabella riportata di seguito gli incendi che hanno interessato una maggiore superficie sono quello di Buca della Tana del 2005 (9 ettari) e del 2006 (5 ettari), quello del Monte Aspro del 2008 (14 ettari) e quello delle grotte della Madonna del 2012 (5,5 ettari). Tali incendi hanno interessato prevalentemente porzioni di bosco caratterizzate dalla presenza di pino marittimo; i primi tre nel periodo estivo (Luglio – Agosto) mentre quello del 2012 a primavera (fine marzo). Nei comuni limitrofi appartenenti al comprensorio del Monte Pisano (Calci, Vicopisano) con i quali il Comune di Buti fin dal 1991 ha stipulato una convenzione per la gestione del servizio antincendio boschivo (AIB), nel corso di quest'ultimo decennio si sono verificati incendi di estensioni ben più ampie e superiori ai 100 ha.

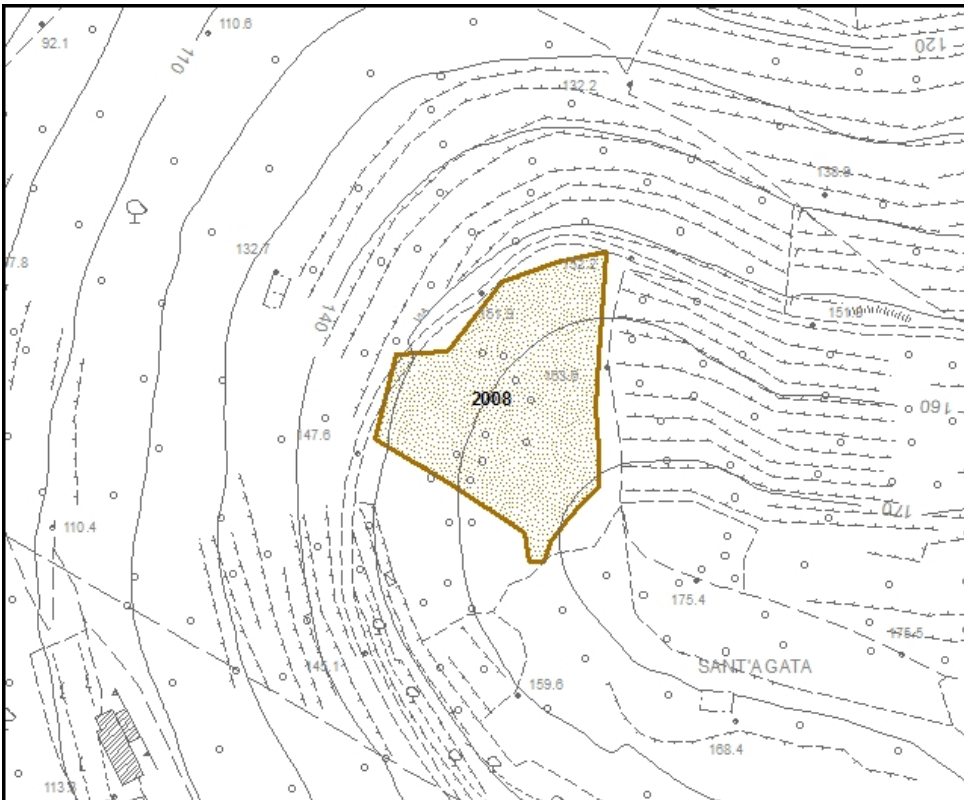
Di seguito si riportano gli estratti di mappa delle aree percorse da incendi:

### Legenda

 Aree percorse dal fuoco (Fonte: Servizio Antincendio Boschivo - Comune di Calci)

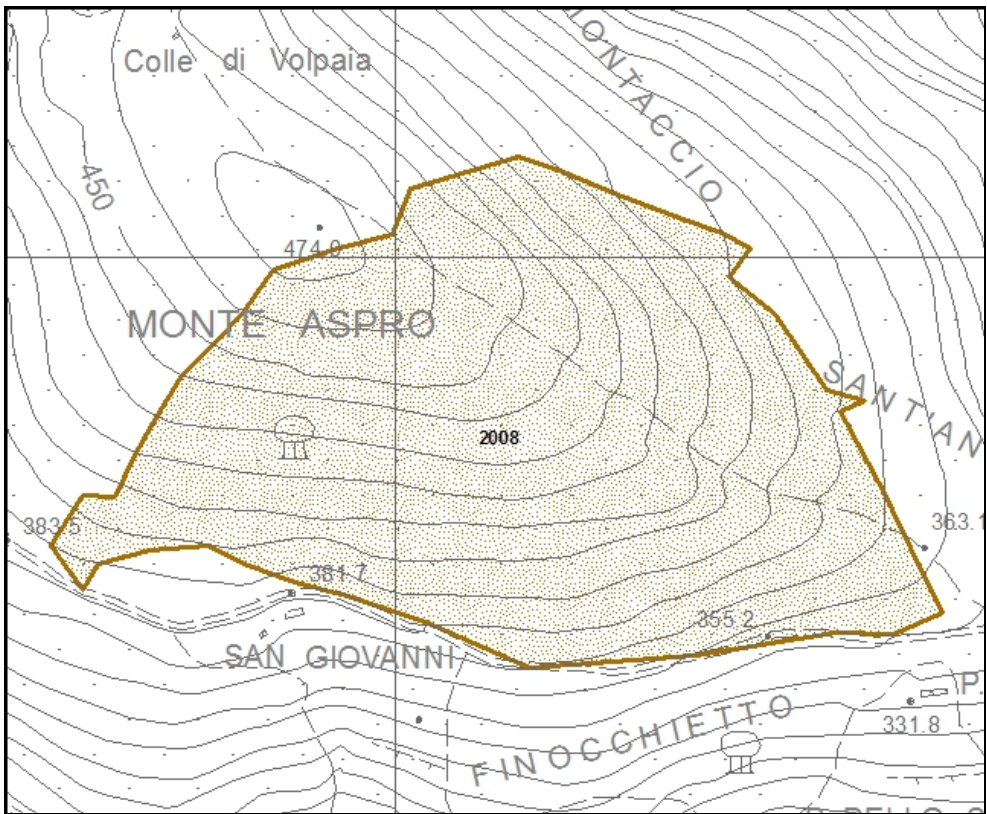


Buca delle Tane

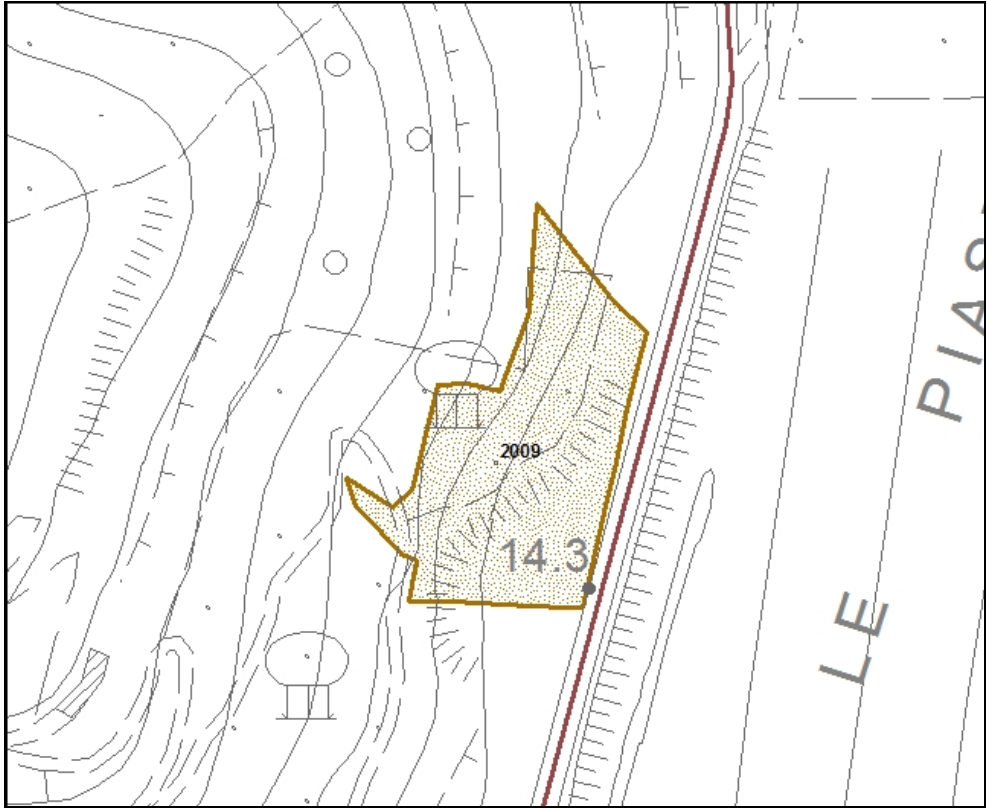


Sant' Agata

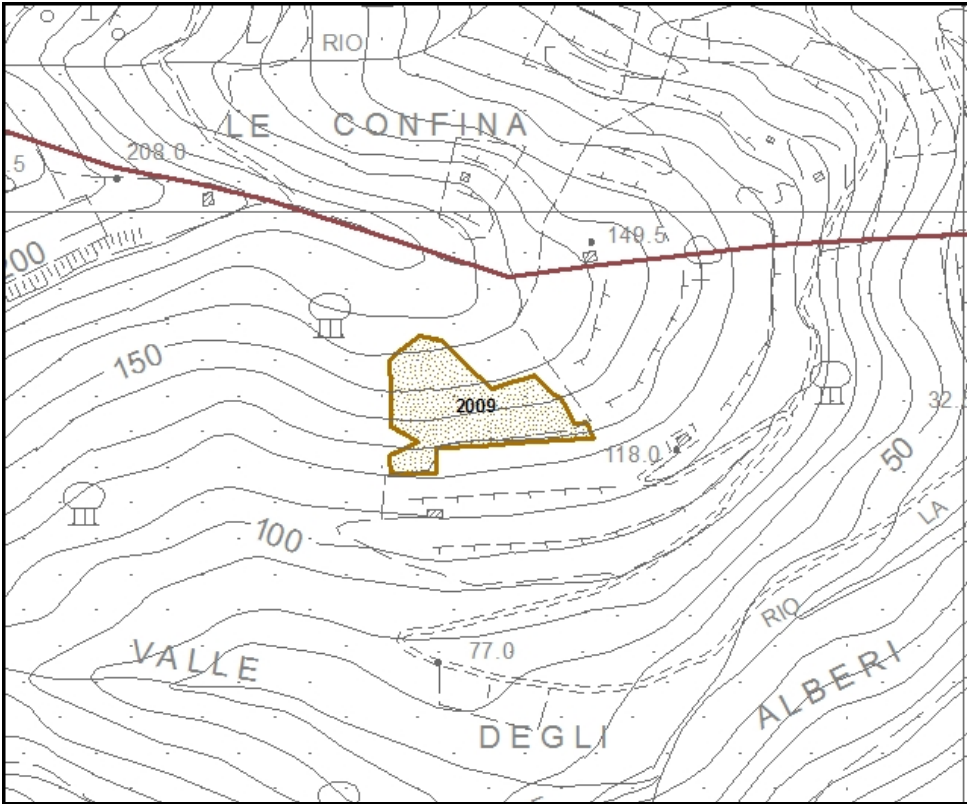




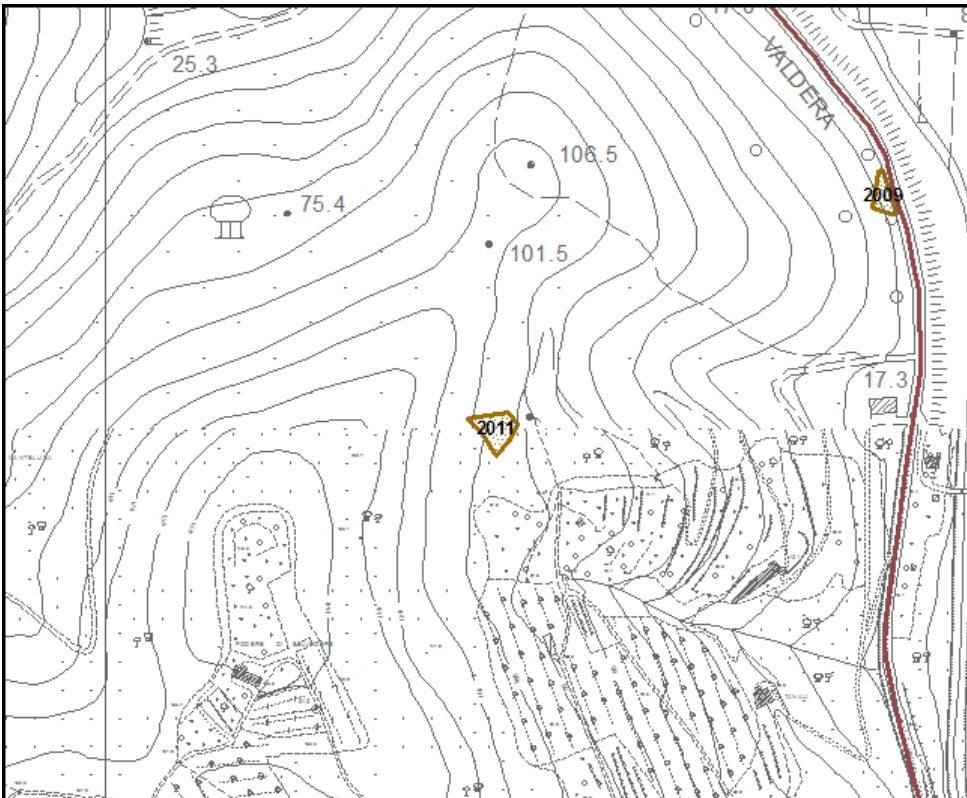
Monte Aspro



Monte Cucco - Le Piastraie

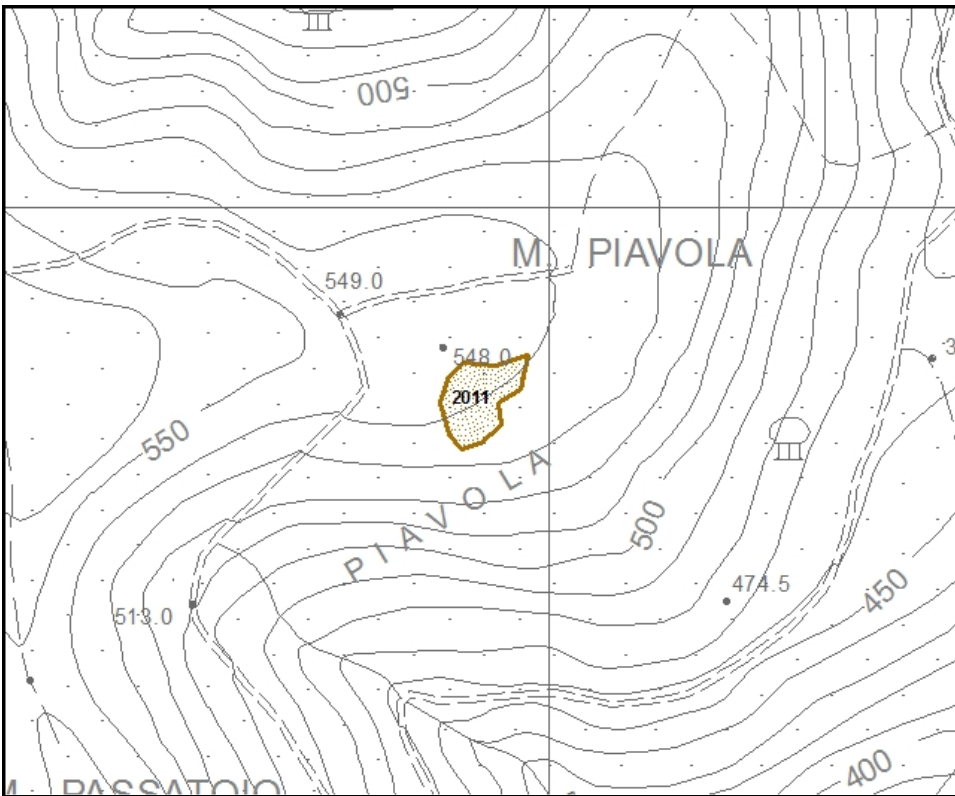


Le Confina

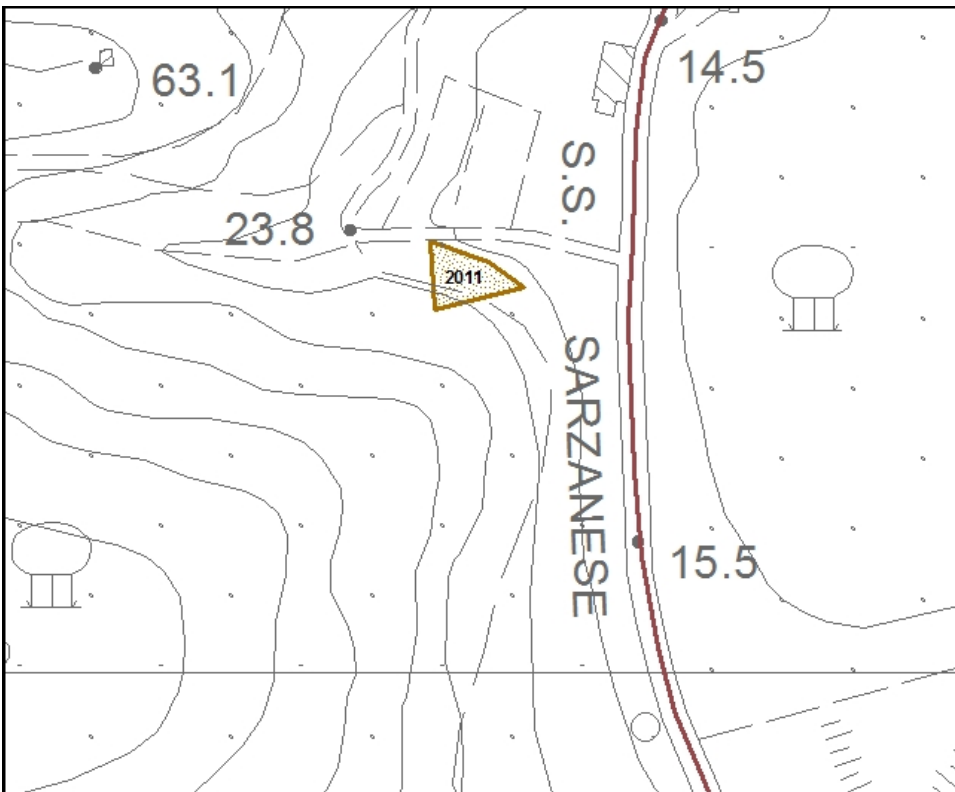


Tanali

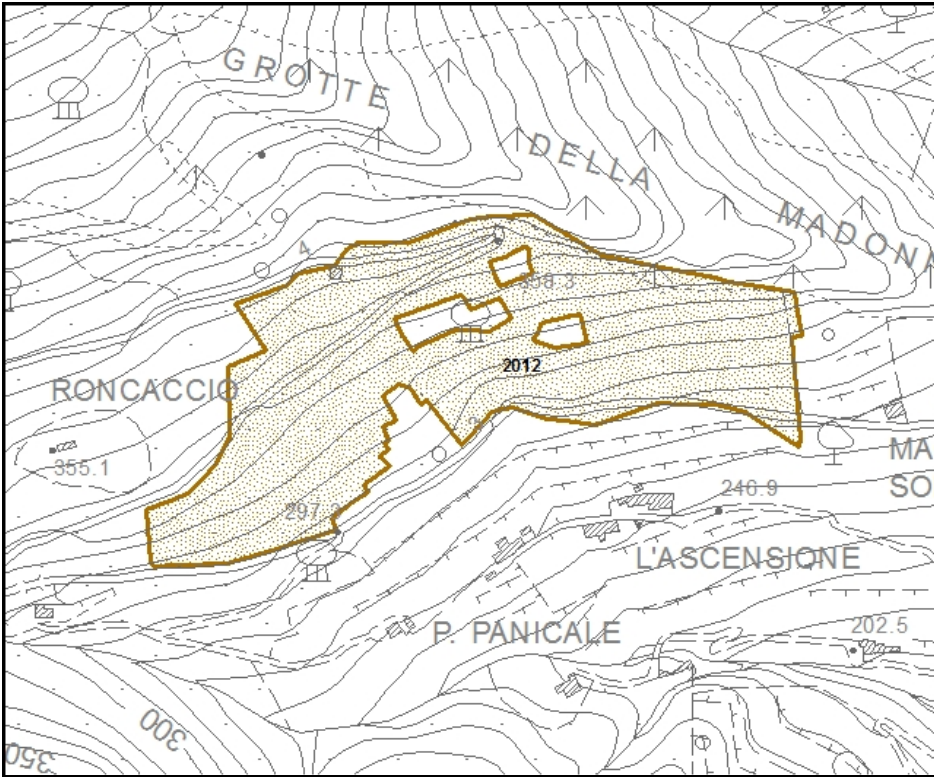




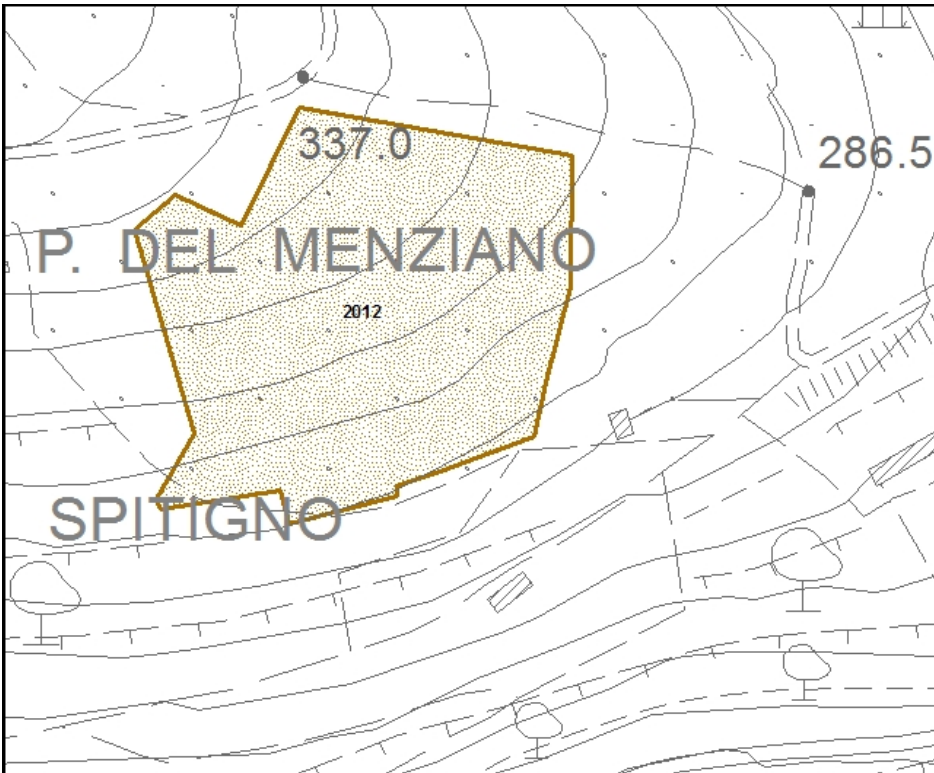
Monte Piavola



Molino del Rotore



Grotte della Madonna



Cima del Monte Serra

Anno	Località	Superficie interessata (ha)
2005	Buca della Tana	09.02.90
2006	Buca della Tana	05.32.43.
2008	Sant'Agata	00.29.31
2008	Monte Aspro	14.17.03
2009	Montecucco - Le Piastraie	00.69.87
2009	Le Confina	00.72.75
2009	Tanali	00.02.76
2011	Tanali	00.05.64
2011	Monte Piavola	00.24.90
2011	Molino del Rotore	00.04.38
2012	Grotte della Madonna	05.64.56
2012	Cima del Monte Serra	01.74.67
<b>TOTALE</b>		<b>38.01.25</b>

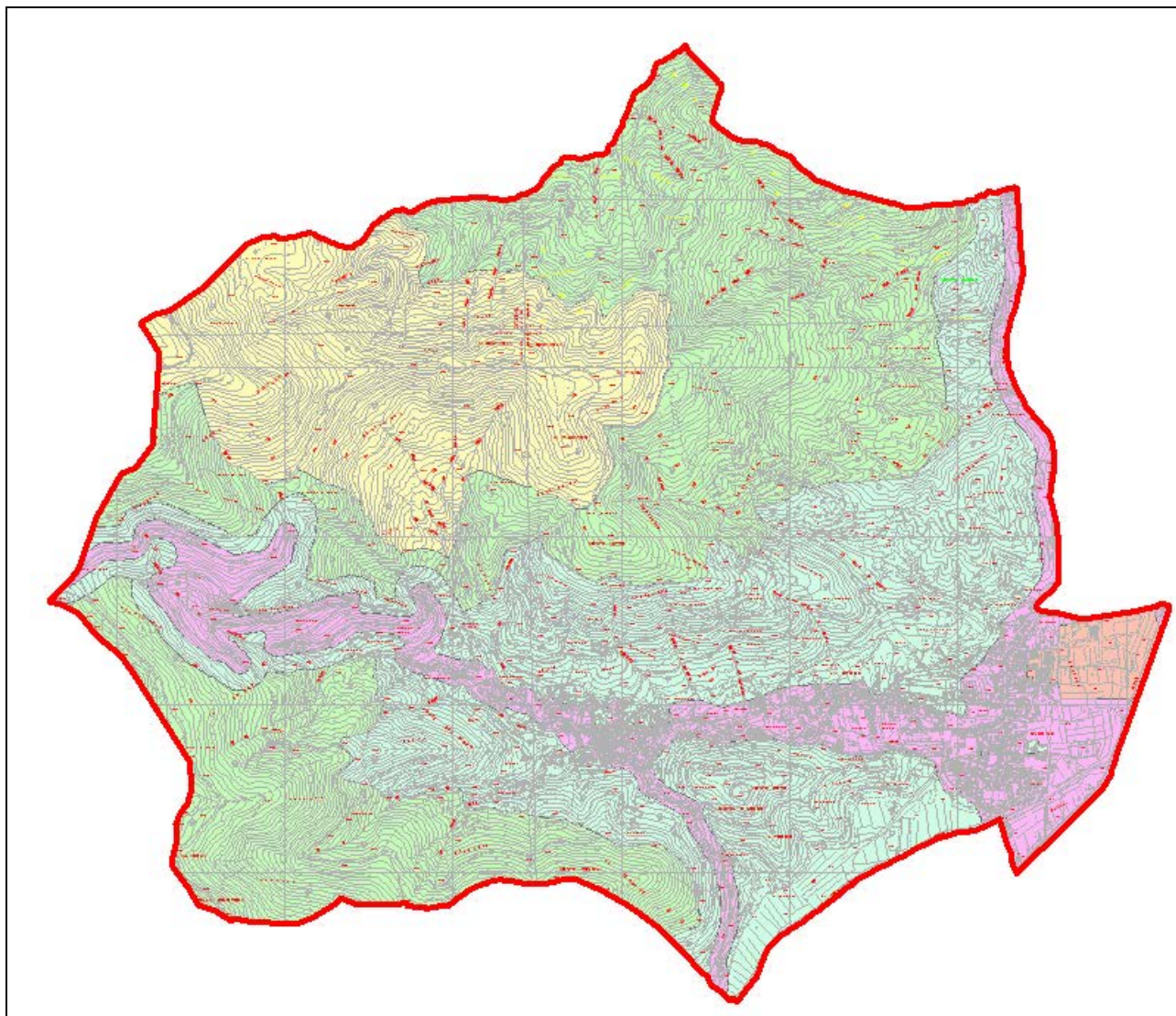
La tabella sopra mostra l'elenco degli incendi boschivi degli ultimi 10 anni, mentre quella sotto permette di effettuare un confronto con gli altri Comuni limitrofi (Calci, Vicopisano), con i quali il Comune di Buti gestisce il servizio antincendio boschivo in forma associata.

<b>Incendi Monte Pisano 2000-2012</b>							
<b>Buti</b>		<b>Calci</b>		<b>Vicopisano</b>		<b>San Giuliano Terme</b>	
<i>Anno</i>	<i>Superficie(Ha)</i>	<i>Anno</i>	<i>Superficie(Ha)</i>	<i>Anno</i>	<i>Superficie(Ha)</i>	<i>Anno</i>	<i>Superficie(Ha)</i>
2005	9	2009	200	2009	55	2009	20
2006	5	2011	50				
2008	14						
2009	0,7						
2011	0,3						
2012	4						

### **3.10 RUMORE**

Il Comune di Buti è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 28 giugno 2005.

Di seguito viene riportato una rielaborazione del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Buti.



**Scala 1:50.000**

La classificazione acustica, operata nel rispetto del D.P.C.M. 14/11/97, è basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee individuate dallo stesso decreto e di cui si riporta la schematizzazione:

**CLASSE I - aree particolarmente protette:** rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.



**CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

**CLASSE III - aree di tipo misto:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici

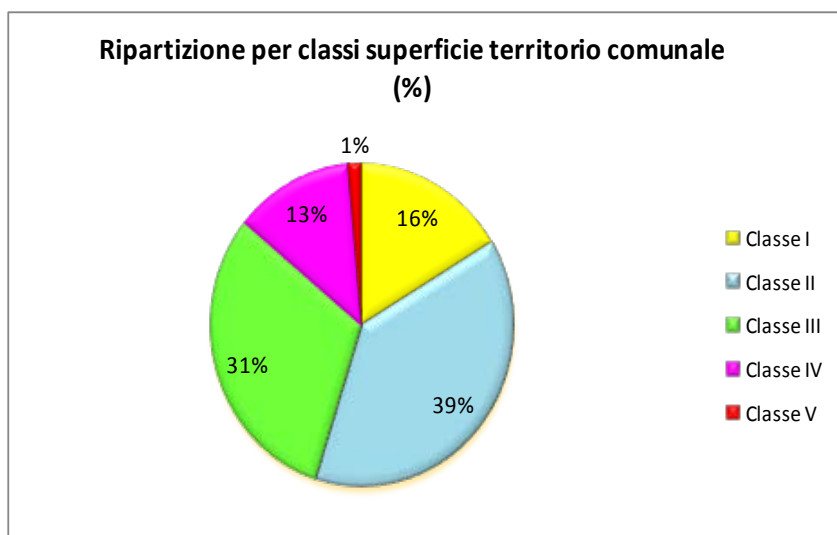
**CLASSE IV - aree di intensa attività umana:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

**CLASSE V - aree prevalentemente industriali:** rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**CLASSE VI - aree esclusivamente industriali:** rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

L'individuazione delle classi sul territorio comunale di Buti

Classi	Superficie (ha)
Classe I	377,54914
Classe II	887,9464
Classe III	713,58792
Classe IV	294,51364
Classe V	30,019938



I valori espressi in percentuale nel grafico sopra mostrano che gran parte del territorio comunale di Buti (85%) risulta inserito nelle prime tre classi acustiche evidenziando come mediamente il territorio sia caratterizzato da basse emissioni sonore durante tutto l'arco della giornata che si



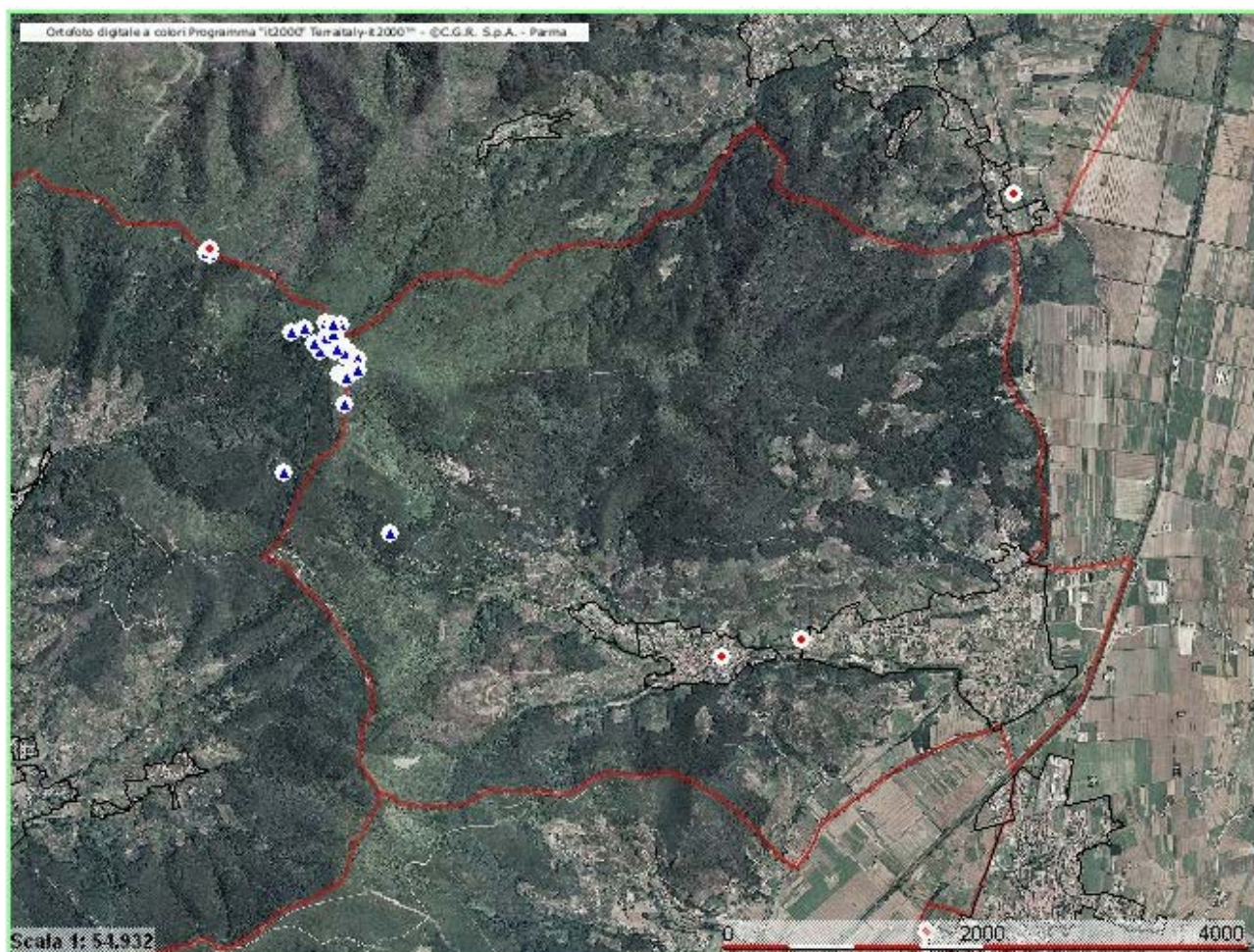
traduce in termini positivi sulla qualità della vita. Da segnalare la presenza delle classi più alte (4 e 5) esclusivamente in corrispondenza delle arterie viarie principali (strada regionale n°439 Sarzanese Valdera; Strada Provinciale n°56 del Monte Serra). Da rilevare che nel primo caso il traffico veicolare riguardante la frazione di Cascine di Buti è riconducibile prevalentemente al trasferimento dei mezzi tra l'abitato di Pontedera e quello di Lucca mentre per quanto riguarda la strada provinciale che collega Cascine di Buti a Buti si tratta prevalentemente di un traffico stanziale, legato ai residenti. Nell'ambito del Piano è stata individuata anche una porzione di circa 30 ha classificata come classe 5 destinata ad attività produttive e localizzata in prossimità di Cascine di Buti.

### 3.11 RADIAZIONI NON IONIZZANTI

In base ai dati riscontrati nelle banche dati del Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana (SIRA) è stato possibile riportare il numero di impianti SRB presenti nel territorio comunale pari a 4 e schematizzati nella tabella seguente:

**Elenco Impianti SRB territorio comunale Buti- Dati aggiornati al 10/2011;  
Fonte SIRA Toscana**

Anno	Gestore	Prov	Comune	Codice	Nome	Indirizzo
2010	WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A.	PI	BUTI	PI027	BUTI	AREA COMUNALE ADIACENTE CIMITERO
2010	VODAFONE OMNITEL NV	PI	BUTI	4101	BUTI	CAMPO SPORTIVO
2010	TELECOM ITALIA SPA	PI	BUTI	PI4B	BUTI	C/O COLLINA SOPRA BUTI,SNC
2010	VODAFONE OMNITEL NV	PI	BUTI	4103	CASCINE DI BUTI	VIA PIANA, 18 - BUTI



### Localizzazione degli impianti (Stazioni Radio Base e Impianti di Radiocomunicazione)

Di seguito si riportano i dati relativi agli impianti radio televisivi presenti sul territorio comunale:

### Elenco Impianti RTV territorio comunale Buti- Dati aggiornati al 10/2011; Fonte SIRA Toscana

Anno	Gestore	Prov	Comune	Nome	Quota	Impianti
2010	COOP RADIO STOP 2 A R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	RADIO FM
2010	TVR TELEITALIA S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	ALFA SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	-
2010	FINRADIO S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO
2010	TELEMAREMMA S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	905	PONTE RADIO
2010	RADIO GROSSETO INTERNATIONAL SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	917	PONTE RADIO
2010	RADIO INCONTRO SOC. COOP. A R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	RADIO FM
2010	RADIO ZETA S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	885	RADIO FM

2010	SEP S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO + RADIO FM
2010	RADIO STUDIO 82 SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	RADIO FM
2010	C.T.G. SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	917	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	RADIO VALDERA S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO
2010	CANALE 50 S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA
2010	RADIO PULCE S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO + RADIO FM
2010	VIDEOFIRENZE SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	917	PONTE RADIO
2010	T.G.R. TELEGGROSSETO S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	917	PONTE RADIO
2010	CONSORZIO ITALIA 3	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	PONTE RADIO
2010	UNO TV SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	917	-
2010	RADIANT SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	RADIO FM
2010	LA PULCE TELELIBERA FIRENZE S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	900	-
2010	FONDAZIONE RETE TOSCANA CLASSICA	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	PONTE RADIO + RADIO FM
2010	RADIO REPORTER S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	RADIO FM
2010	RMC ITALIA S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	RADIO FM
2010	TOSCANA TV S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	908	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	VIRGIN RADIO ITALY S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	RADIO FM
2010	MHSERVICE S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	915	RADIO FM
2010	PUBLIAUDIO S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO + RADIO FM
2010	RADIO DIMENSIONE SUONO S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	PONTE RADIO + RADIO FM
2010	PRIVERNO S.R.L.	PI	BUTI	MONTE SERRA	883	-
2010	LA7 TELEVISIONI S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA - LA7	888	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	TELECOM ITALIA MEDIA S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA - LA7	888	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	TELECOM ITALIA MEDIA S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA BRP	892	PONTE RADIO
2010	LA7 TELEVISIONI S.P.A.	PI	BUTI	MONTE SERRA BRP	892	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	MTV ITALIA SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA TVI	0	PONTE RADIO
2010	TELETIRRENO SARDEGNA SRL	PI	BUTI	MONTE SERRA VETTA	917	PONTE RADIO
2010	ELEMEDIA SPA	PI	BUTI	MONTE SERRA 1	910	PONTE RADIO
2010	ELEMEDIA SPA	PI	BUTI	MONTE SERRA 1	910	-
2010	S.E.A. SOCIET? EDITRICE ARGENTARIO SRL	PI	BUTI	M.SERRA VETTA	917	-
2010	JOLLY TV SRL	PI	BUTI	M.SERRA VETTA	917	PONTE RADIO
2010	TELECOM ITALIA MEDIA BROADCASTING S.R.L.	PI	BUTI	M.SERRA-TIMB	900	DVB
2010	TELECOM ITALIA MEDIA BROADCASTING S.R.L.	PI	BUTI	M.SERRA-TWT	908	DVB + PONTE RADIO

2010	RETI TELEVISIVE ITALIANE S.P.A.	PI	BUTI	M.TE SERRA R4	905	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA + PONTE RADIO
2010	MTV ITALIA SRL	PI	BUTI	SERRA BRP	910	DIFFUSIONE TELEVISIVA ANALOGICA

### 3.12 VIABILITÀ

La variante al RU effettua una significativa revisione delle infrastrutture viarie previste dal RU vigente, eliminando la previsione dei tracciati della viabilità di collegamento tra Cascine di Buti ed il capoluogo a nord della provinciale esistente e dei relativi tratti di collegamento, nonché della ipotesi di circonvallazione dell'abitato di Castel di Nocco. Entrambe le previsioni sono ritenute non fattibili nell'arco temporale del quinquennio di efficacia del RU sia per la complessità di realizzazione che per la disponibilità di risorse finanziarie.

La variante prevede invece interventi di adeguamento della viabilità esistente sia all'interno che all'esterno delle UTOE; in particolare, si prevede l'adeguamento e l'ampliamento dell'esistente Via di Costia, come viabilità alternativa al collegamento tra il capoluogo e Cascine di Buti lungo la SP esistente, con innesto anche in loc. La Croce. Nell'ultimo tratto della suddetta Via di Costia, dopo l'attraversamento del Rio Magno, la variante individua un corridoio funzionale per una futura variante della Via di Costia allo scopo di creare un collegamento diretto con la Sarzanese Valdera al di là del Canale Emissario, bypassando l'edificato esistente di Cascine di Buti.

All'interno dell'UTOE 2 Cascine di Buti è inoltre prevista la deviazione della viabilità di collegamento originariamente prevista lungo il tracciato della ex Ferrovia Pontedera – Lucca, che viene più opportunamente fatta passare in adiacenza della prevista area PIP e degli impianti sportivi esistenti.

### 3.13 ATTIVITÀ ECONOMICHE E TURISMO

In base ai dati forniti dall'ufficio SUAP del Comune di Buti è stato possibile elaborare un'elencazione delle principali attività economiche presenti sul territorio comunale riportate di seguito:

BAR	INDIRIZZO	LOCALITA'
Bar Centrale	Piazza Garibaldi n. 11	Buti
Bar Pratali Luca	Piazza Garibaldi n. 4	Buti
Bar Ufle	Piazza Matteotti n. 5	Buti
Bar Il rifugio dei peccatori	Piazza San Francesco	Buti
Bar Fiaschetteria del Pinolino	Piazza Garibaldi	Buti
Bar Pizza & Play	Via Valdera n. 11	Cascine di Buti
Bar Ciona Market	Via Sarzanese Valdera	Cascine di Buti
Bar la Veletta	Loc. La Veletta	Cascine di Buti
Bar Gelateria Tagada'	Via Sarzanese Valdera	Cascine di Buti
Yogurteria "Crema e Cioccolato"	Piazza Garibaldi n. 8	Buti

TIPOLOGIA NEGOZIO	INDIRIZZO	LOCALITA'
panetteria	P.zza S.Francesco 7	Buti (Pi)
alimentare	via Gramsci, 56	Buti (Pi)
arredamenti	Via A. Gramsci, 110	Buti (Pi)
non alimentari	Via Mazzini	Cascine di Buti (Pi)
macelleria	Via Valdera	Cascine di Buti (Pi)
non alim.	Via Bernardini	Buti (Pi)
macelleria	Vicolo Il Borghetto n. 7	Cascine di Buti (Pi)
oleificio vendita ingr.	Via Vecchia delle Vigne	Buti (Pi)
alim.	Via Bernardini	Buti (Pi)
non alim.scarpe	Via Piavola n. 65	Buti (Pi)
alimentari	Via Valdera	Cascine di Buti (Pi)
non alim.fiori	Via S.Valdera	Cascine di Buti (Pi)
oreficeria	Via Rio Magno	Buti (Pi)



parrucchiera	via Gramsci, 60	Cascine di Buti (Pi)
lavorazione materie plastiche	via Sarzanese Valdera, 82	Cascine di Buti (Pi)
ferramenta	Via Roma n. 8	Buti (Pi)
distributore carburanti	Via Rio Magno	Buti (Pi)
non alim.art.regalo	Piazza Garibaldi	Buti (Pi)
tabacchi	Piazza Garibaldi	Buti (Pi)
supermarket	Via S. Valdera	Cascine di Buti (Pi)
alim.rosticceria	Via Piavola n. 24	Buti (Pi)
frutta e verdura	Via S.Valdera,136	Cascine di Buti (Pi)
alimentari e non alimentari	Via A. Gramsci, 51	56032 Buti (Pi)
non alim.merceria	Via xx settembre	Buti (Pi)
non alimentare	Via Europa	Cascine di Buti (Pi)
non alim.acc.Bagni.arr	Via S. Valdera, 96	Cascine di Buti (Pi)
non alim.vendita acc.bagni	Via Sarzanese Valdera n. 96	Cascine di Buti (Pi)
Farmacia	Via xx settembre	Buti (Pi)
Farmacia	Via S.Valdera	Cascine di Buti (Pi)
mangimi anim.acc.caccia	Via Castel Tonini, 4	Buti (Pi)
non alim.fiori	Via Piavola	Buti (Pi)
costruzione	via Pescaia, 5	Buti (Pi)
prodotti per l'edilizia	Via Goldoni	Cascine di Buti (Pi)
non alim.	Piazza Garibaldi	Buti (Pi)
alim.forno dipanificazione	Via Europa,10	Cascine di Buti (Pi)
non alim.bazar	Via Roma	Buti (Pi)
alimentari	Via I Maggio	Cascine di Buti (Pi)
articoli da regalo, tabacchi, ricevitoria lotto	Via Piavola, 1	Buti (Pi)
non alim.arredamenti	Via Pascoli n. 27	Cascine di Buti (Pi)
alimentari	Via Roma, 21	Buti (Pi)
fiori	Via Sarz.Valdera	Cascine di Buti (Pi)
non alim.armeria	Via S. Valdera,83-85	Cascine di Buti (Pi)
non alim. Abbigliamento	Via S.Valdera	Cascine di Buti

		(Pi)
tabacchi	Via Sarz.Valdera,114	Cascine di Buti (Pi)
frutta e verdura	Piazza Matteotti,9	Buti (Pi)
macelleria	Via S. Valdera, 123	Cascine di Buti (Pi)
non alim.arredamenti	Via della Pescaia,54	Buti (Pi)
oreficeria	Via S.Valdera	Cascine di Buti (Pi)
alimentari	Via Sarzanese Valdera n. 79	Cascine di Buti (Pi)
non alim.abbigliam.	Via S.Valdera	Cascine di Buti (Pi)
estetista	vicolo della Rimembranza, 14	Cascine di Buti (Pi)
alim.rivendita pane	Via Piavola n.32	Buti (Pi)
fotografo	Via Martiri della Libertà	Cascine di Buti (Pi)
panetteria, rosticceria, pasticceria	Via A. Gramsci, 63	Buti (Pi)
verniciatura	La Tura	Buti (Pi)
macelleria	Via Bernardini, 52	Buti (Pi)
alim.formaggi	Via Piavola n. 11	Buti (Pi)
non alim.abb.	Via Piavola	Buti (Pi)
non alim.vendita mat.edil	Via A. Gramsci, 30	Buti (Pi)
non alim.vendita mater.elet.	P.zza Garibaldi	Buti (Pi)
installazione impianti civili	Via Martiri della Libertà 13	Buti (Pi)
alimentari	P.zza Garibaldi	Buti (Pi)
tappezzeria	Via dei Noci, 17/b	Buti (Pi)
alim.caffetteria	Via Sarz.Valdera, 184	Cascine di Buti (Pi)
edicola	Piazza Garibaldi	Buti (Pi)
alim.	Via Roma n. 9	Buti (Pi)
alim.	Piazza Garibaldi,5	Buti (Pi)
non alimentare abbigliam.	Piazza Matteotti n. 3	Buti (Pi)
non alimentare-bilance	Via S. Valdera n. 123	Cascine di Buti (Pi)
Non Aliment. Ingrosso	Via Danimarca	Buti (Pi)
alim.	Via Piavola, 4	Buti (Pi)
Cessata	P.zza Garibaldi	Buti (Pi)
Distributori automatici	Via Cintoia,8	Buti (Pi)
Distributori automatici	Via Danimarca	Buti (Pi)
Sistemi di sicurezza	Via G.Matteotti,7	Buti (Pi)
Vendita mobili	Via del Ponte, 2	Buti (Pi)
Vendita bombole gas e kerosene	Via A.Gramsci, 4	Buti (Pi)

Commercio elettronico di orologie gioielleria	Via Sarzanese Valdera,8	Buti (Pi)
Cosmetici	Via Olanda	Buti (Pi)
Yougurteria	P.zza Garibaldi	Buti (Pi)
Commercio elettronico veicoli industriali	La Tura	Buti (Pi)
Agenzia Immobiliare	Via Rio Magno,13	Buti (Pi)
Vendita vino	Via Piavola,23	Buti (Pi)
laboratorio analisi chimiche e microbiologiche	La Tura	Buti (Pi)
bar	Piazza Matteotti, 5	Buti (Pi)

RISTORANTI	INDIRIZZO	LOCALITA'
Ristorante " I° Maggio "	Via di Panicale n. 2	56032 - Buti (Pi)
Ristorante "Da Cesare "	Via Rio Magno n. 63	56032 - Buti (Pi)
Ristorante "L'Alloro "	Via Rio Magno n. 101	56032 - Buti (Pi)
Ristorante "Le Mangiatoie"	Piazza San Francesco n. 3	56032 - Buti (Pi)
Ristoranti " Al Vecchio Mulino "	Via di Panicale n. 93	56032 - Buti (Pi)
Ristorante " La Grotta "	Via Rio Magno n. 33/35	56032 - Buti (Pi)
Ristorante " Il posto delle fragole	Via Martiri della Libertà. 77	56032 - Buti (Pi)
Ristorante "Da Pacci"	Via Roma n. 5	56032 - Buti (Pi)
Trattoria Pizzeria "La Veletta"	Loc. La Veletta n. 5	56030 - Cascine di Buti (Pi)
Ristorante "I Cristalli"	Loc.Prato a Ceragiola Via	56032 - Buti (Pi)
Trattoria "CionaMarket"	Via Sarzanese Valdera n. 7	56030 - Cascine di Buti (Pi)
Ristorante "Sorsi e Morsi"	Piazza Tronchetti n. 5	56030 - Cascine di Buti (Pi)
Ristorante "I Fichi" cambio gestione	Via del Termine n. 4	56032 - Buti (Pi)
Ristorante "Aglione Peperoncino"	Via Gramsci n. 69	56032 - Buti (Pi)
Pizzeria Il Leccio	Piazza Garibaldi	56032- Buti (Pi)

Ristorante "I Maggi"

Via Rio dei Ceci, n. 2/a

56032- Buti (PI)

STRUTTURA RICETTIVA	INDIRIZZO	POSTI LETTO
MIRIAM CELONI	Loc. LA FRANA, 1	3
PIETRA D'ACQUA	VIA PROVINCIALE DEL SERRA, 9 Loc. RONCACCIO	10 (+1)
SAN FRANCESCO	PIAZZA SAN FRANCESCO, 2	20
BRUNERO BERNARDINI	VIA PANICALE BASSO, 19	4
IL GIARDINO DI FLORA	Via Gramsci n. 35/A	

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	POSTI LETTO
AFFITTACAMERE PROFESSIONALE NON	VIA A. MARIANINI, 58- BUTI	6
AFFITTACAMERE PROFESSIONALE	VIA DEL PONTE, 2- BUTI	10
AFFITTACAMERE PROFESSIONALE	VIA RIO MAGNO, 33/35-BUTI	9
CASE APPARTAMENTI VACANZE	VIA SARZANESE VALDERA- LOCALITÀ MOLINO DEL ROTONE - CASCINE DI BUTI	10

DENOMINAZIONE AGRITURISTICA	AZIENDA	INDIRIZZO	POSTI TOTALI	LETTO
"IL VECCHIO FRANTOIO"		BUTI VIA DEL CAMPACCIO N. 8	13	
AGRITURISMO LA ROSA SELVAGGIA		VIA DELL'ASPRO N. 1 BUTI	9	
"PODERE IL SERACINO"		LOCALITÀ IL SERACINO BUTI	6	
"PODERE LE CATASTINE"		VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 7 CASCINE DI BUTI	8	
"PODERE DELLA SERRA"		LOCALITÀ LA SERRA BUTI	12	
AZIENDA AGRICOLA SAN BASTIANO"		LOCALITÀ PIANA BUTI	9	

## ELENCO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| 1 | N.P. INFISSI  | Via Portogallo n.4   |
| 2 | Produzione infissi in alluminio<br>L.P.M. S.r.l.<br>Officina Meccanica e Lavorazioni<br>In plastica | Via Portogallo n. 10 |
| 3 | PAVEF<br>Panificio e pasticceria artigianale  | Via Portogallo n. 16 |
| 4 | SINAPSYS<br>Produzione cablaggi elettrici<br>Per automotive   | Via Portogallo n. 22 |
| 5 | FIB ALLUMINIO<br>Produzione commercializzazione<br>Progettazione semilavorati in alluminio          | Via Portogallo n. 28 |
| 6 | NUOVA MECCANICA S.R.L.  | Via Portogallo n. 1  |



	Lavorazione meccaniche metalli	
7	O.M.G. Officina meccanica lavorazioni in plastica	Via Portogallo n. 7
8	PELLETTERIA ZHANG CAIYING Lavorazioni in pelle in genere	Via Portogallo n. 9
9	AUTOCARROZZERIA 2000 Riparazioni autovettura autocarrozzeria	Via Olanda n.16
10	C.M.P. COSTRUZIONI	Via Olanda n. 18
11	LA VERDE VITA	Via Olanda n. 20
12	Produzione cosmetici BUTI BORSE S.R.L. Produzione e lavorazione borse in pelle	Via Spagna n. 3
13	OFFICINA AUTO IN S.N.C. Riparazioni meccaniche su veicoli	Via Spagna n. 15
14	CIM-CENTRO ITALIA MATERIALI DI PIOLI E.& C. - S.A.S. Commercio all'ingrosso di prodotti vari non alimentari	Via Spagna, 20
15	ATTIVA s.a.s. di Trinci A. Lavorazione caffè	Via Spagna, 21int.2
16	DINITECH s.p.a. Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo	Via Spagna,23
17	NEWTECH Automotive s.r.l. Commercio all'ingrosso di veicoli accessori e parti di ricambio	Via Spagna, 25
18	CISAL di Galliotta Giovanni Commercio all'ingrosso e al minuto di generi alimentari	Via Spagna, 27
19	BALTIMORA s.r.l. Commercio all'ingrosso di abbigliamento e accessori	Via Spagna,21 int.4

- 20 LAZZERI S.R.L. Via Francia n. 3  
Commercio all'ingrosso e dettaglio di ferramenta  
Attrezzi agricoli, casalinghi ecc.
- 21 G.B.M. S.R.L. Via Francia n.2  
Magazzino deposito prodotti  
Non alimentari
- 22 LE MACINE ora EFFERRE Via Germania n. 4  
Frantoio sociale - Olio
- 23 WESTERNBULL di Minuti Sandro Via Germania n. 6  
Fabbricazione di altri articoli da viaggio, borse e simili, pelletteria e selleria
- 24 TAPPEZZERIA MASINI Via Danimarca n. 3  
Tappezzeria artigianale
- 25 POLVERIND s.r.l. Via Danimarca,12  
Industria lavorazioni in plastica
- 26 Di Bella Natale Via Danimarca, 9  
Lavori Edili Magazzino
- 27 Falegnameria LEPORINI Via Danimarca, 12  
di Leporini Gabriele  
Lavorazioni in legno
- 28 CALOR TERMICA s.n.c. Via Danimarca n. 7  
Deposito per materiali di Impiantistica
- 29 LASER POINT Via Danimarca n. 13  
Lavorazione taglio e intarsio  
Legno e pellame con macchine a  
Laser
- 30 TICHEM s.r.l. Via Austria, 10  
Produzione di film transfer destinati all'industria conciaria, tessile, ecc
- 31 NUOVO PANE dei F.lli Bertoncini Via Austria, 10  
Produzione di pane
- 32 Impresa Edile Valenti Giuseppe Via Grecia n. 9
- 33 ANTONKART s.r.l. Via Grecia n. 11  
Litografia e cartotecnica

34	BERTIOTTI ALESSANDRO Maglificio-Tessitura filati tipo cotone tipo lana	Via Grecia n. 13
35	PORTOSICURO S.p.A. Servizi	Via Regno Unito n.21
36	BLOB Arredamenti s.a.s.	Via Regno Unito n.19
37	KONTESSA srl commercio all'ingrosso e al minuto prodotti abbigliamento	Via Regno Unito n.23
38	MARIGROUP di Buti Marisa FABBRICAZIONE DI ARTICOLI DA VIAGGIO, BORSE, ACCESSORI DI QUALSIASI GENERE	Via Regno Unito n.23
39	PAMA Arredamenti	Via Regno Unito n.11
40	CENTRO GRU TOSCANA s.r.l. • MONTAGGIO RIPARAZIONE E REVISIONE DI GRU OLEODINAMICHE	Via Regno Unito n.7
41	BEL-CAR s.r.l. Commercio all'ingrosso e al dettaglio di altri autoveicoli	Via Regno Unito n.3

Per quanto riguarda l'ubicazione delle attività produttive elencate sopra, sono tutte nella medesima UTOE n.2 zona artigianale Cascine di Buti, tale zona ricade infatti in zona di classificazione 5. Di seguito si riporta una sintesi delle diverse tipologie e del numero delle attività economiche ricadenti sul territorio comunale.

Tipologia	Numero	Posti letto
Agriturismi	6	57
B&B	5	38
Affittacamere	4	35
Esercizi di vicinato	79	
Attività Produttive	41	
Ristoranti	16	

### **3.14 POPOLAZIONE**

Nel periodo del dopoguerra in corrispondenza degli anni della ricostruzione e della ripresa economica, nelle aree rurali si iniziava ad affermare un'attività artigianale /industriale che ha rappresentato un'alternativa importante al comparto agricolo poiché in molte aree la giacitura dei terreni, la fragilità delle sistemazioni idrauliche ed altri fattori intrinseci del territorio ne hanno limitato lo sviluppo. La conseguenza di questa non razionale visione dell'attività agricola, che non è riuscita a rimanere al passo con i tempi, ha comportato l' abbandono di alcune colture e/o tecniche di coltivazione tipiche del nostro territorio. Si è pertanto assistito ad una graduale migrazione dalle campagne verso la città dove era più facile trovare lavoro nelle industrie che consentisse un tenore di vita al passo con i tempi.

Questa urbanizzazione veniva vista come un processo di evoluzione da "contadino" a "cittadino" come forma di riscatto nei confronti delle incertezze e degli insuccessi avuti e di cui, comunque, non era colpevole.

Il Comune di Buti, come del resto tutti gli altri nel Valdarno, ha assistito a due forme di esodo: esodo rurale che ha portato i contadini a trasferirsi in città.

In genere ha coinvolto quelle fasce di popolazione agricola che versava nelle condizioni più disagiate ed in particolare i mezzadri, proprietari solo della loro forza lavoro, che forse hanno così ritenuto di essersi liberati da una particolare condizione sociale e coloro che erano insediati in aziende marginali totalmente non idonee ad innovazioni tecnologiche e produttivistiche.

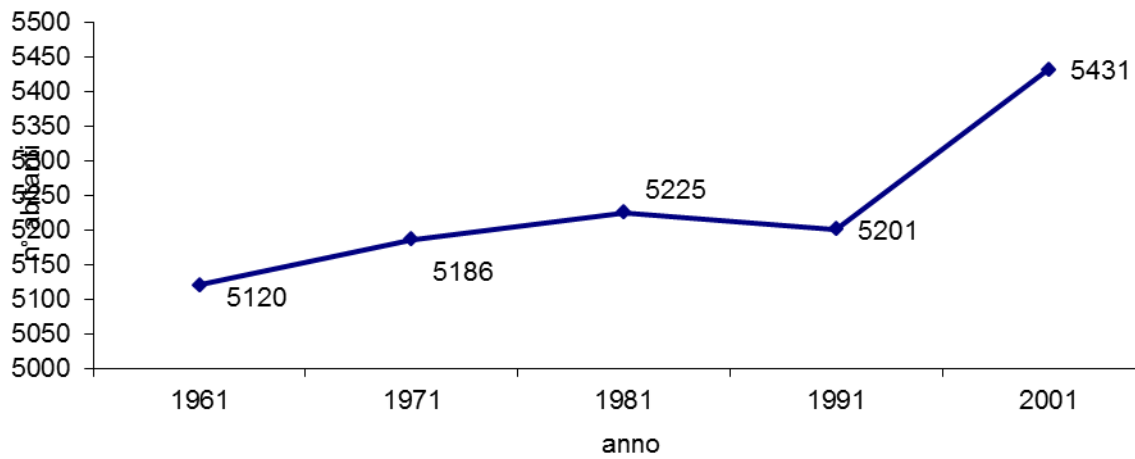
esodo agricolo che ha portato buona parte della popolazione a lavorare in città abbandonando l'attività agricola ma conservando la propria residenza in campagna.

In genere è stato favorito dalla vicinanza dei centri industriali ed ha interessato i piccoli proprietari che hanno continuato a lavorare la loro azienda part-time coadiuvati dalle mogli e/o dalla famiglia.

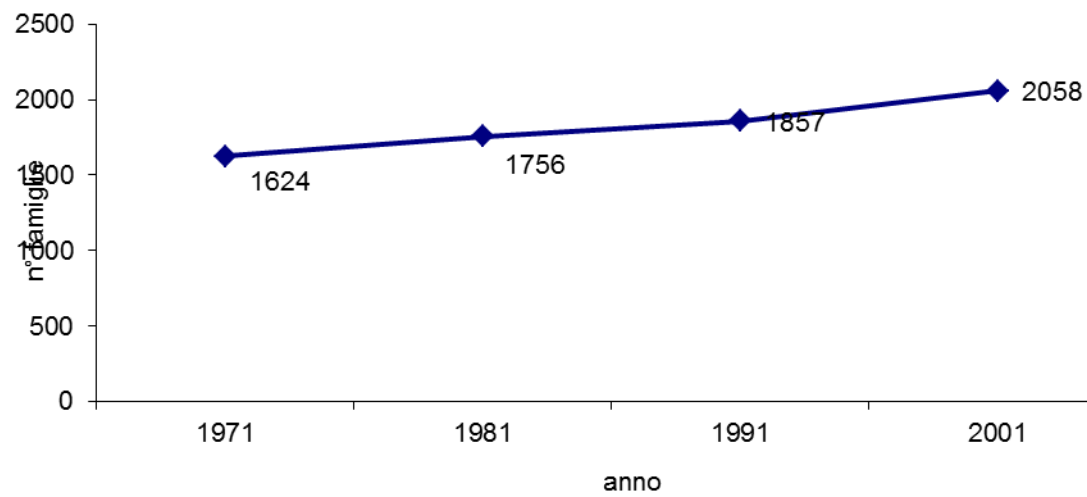
Questo tipo di esodo ha comportato in molti casi l'iscrizione come Coltivatore delle donne ed al mantenimento dell'attività agricola a nome degli anziani con conseguente invecchiamento dell'età media rilevata nei censimenti.

Nei grafici riportati di seguito viene evidenziata l'evoluzione della popolazione residente nel Comune di Buti alla luce dei dati ricavati dai censimenti ISTAT della popolazione al 1961; 1971; 1981; 1991; 2001.

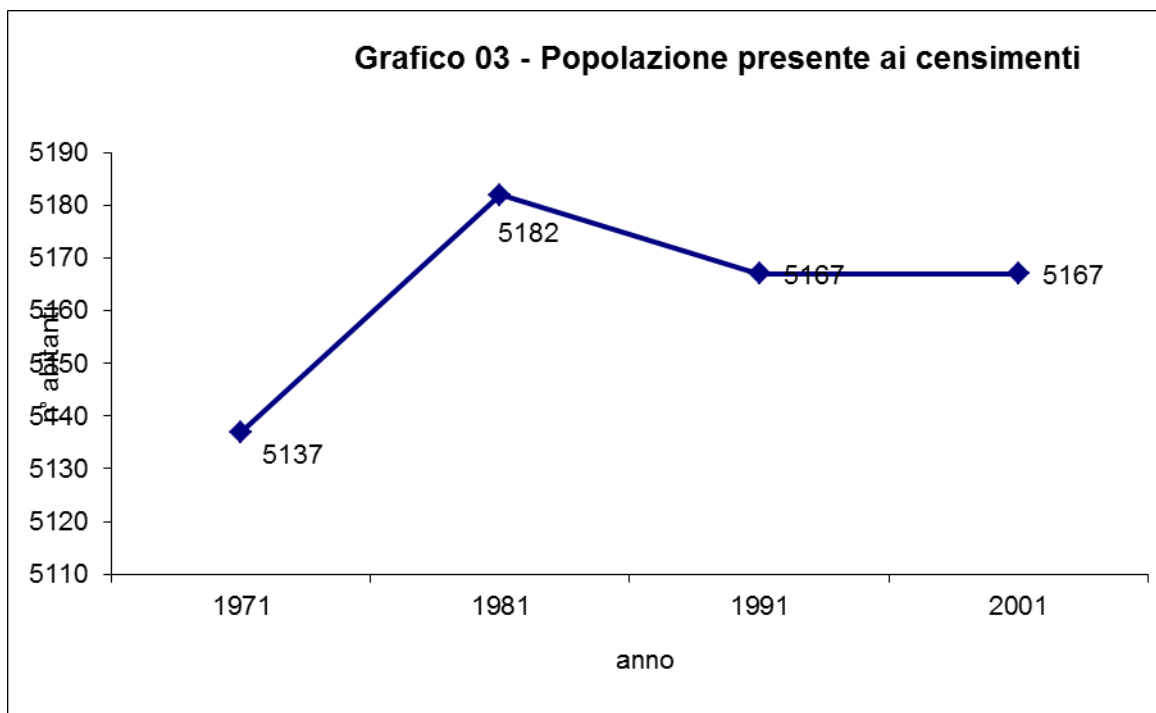
**Grafico 01 - Popolazione residente totale**



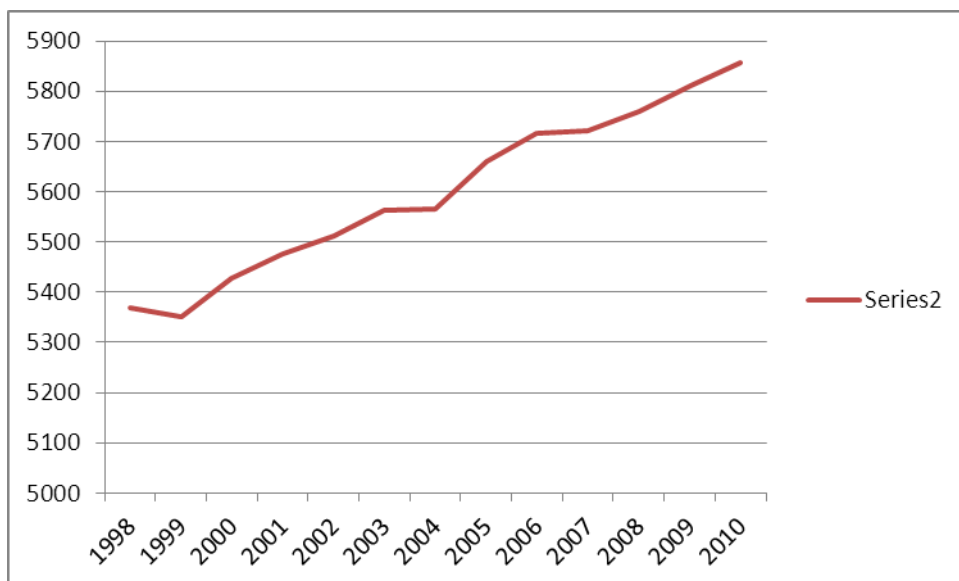
**Grafico 02 - Popolazione residente - Famiglie**







Nel corso degli ultimi 20 anni si è assistito ad un'inversione nel flusso dei residenti (vedi grafico successivo) che ha fatto sì che i giovani in special modo abbiano ricercato la prima abitazione in comuni limitrofi a quelli industrializzati. Sono molti i casi in cui dalla vendita della prima casa in città è stato possibile acquistare due appartamenti con resede in campagna.



**Popolazione residente Comune di Buti 1998-2010**

Il grafico evidenzia come ci sia stato un incremento abbastanza costante salvo lievi flessioni registrate negli anni 1999 e 2004. Dall'analisi dei dati si riscontra un valore medio annuo di incremento pari allo 0,72 % per un aumento totale della popolazione dal 1998 al 2010 di circa il 9%.

### 3.15 URBANIZZAZIONE

La ricognizione dei dati relativi al Regolamento Urbanistico vigente (fonte: Comune di Buti), ha permesso di individuare le seguenti trasformazioni, in particolare per quanto concerne le zone di completamento B +IDC= Intervento Diretto Convenzionato ed i Piani Attuativi (Piani Di Recupero e Comparti- Zone C).

<b>Riepilogo delle previsioni di trasformazione ed espansione (escluse le zone B) previste dal Regolamento Urbanistico vigente</b>
--

<b>ZONE C</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>SUP. (MQ)</b>	<b>UT (MQ/MQ)</b>	<b>SUL MAX. (MQ)</b>	<b>ALLOGGI (N.)</b>
C1	47.270	0,22	10.399,40	130
C2	3.660	0,20	732	9
C3	9.575	0,25	2.393,75	30
C4	-----	-----	-----	-----
C5	30.076	0,25	7.519	107
C6	15.255	0,25	3.813,75	48
C7	14.915	0,25	3.728,75	47
C8	13.175	0,25	3.293,75	41
C9	10.257	0,25	2.564,25	32
C10	27.032	0,25	6758	85
C11A	22.785	0,30	6.835,50	85
C11B	18.280	0,30	5.484	69
				<b>683</b>

<b>ZONE B+IDC</b>				
<b>LOTTO</b>	<b>SUP. (MQ)</b>	<b>UT (MQ/MQ)</b>	<b>SUL MAX. (MQ)</b>	<b>ALLOGGI (N.)</b>
Ba+IDC (Via Panicale 1)	1.409,61	0,40	563,84	7
Ba+IDC (Via Panicale 2)	1.082,64	0,40	433,06	5
Ba+IDC (Via Panicale 3)	3.119,78	0,40	1.247,91	16
Bc+IDC (L.go Modigliani)	2.774,75	0,50	1.387,38	17
Ba+IDC (Via Alessandrini)	5.398,75	0,40	2.159,50	27
Ba+IDC (Campo Sportivo)	-----	-----	-----	-----
Ba+IDC (Campo Sportivo 2)	626,15	0,40	250,46	3
Ba+IDC (Via San Giuseppe)	1.914,21	0,40	765,68	10
Ba+IDC (Via Piana)	4.266,21	0,40	1.706,48	21
Ba+IDC (Via Piana 2)	2.176,75	0,40	870,70	11
Bc1+IDC (Via Rio Magno)	2.028,60	0,50	1.014,30	13
Ba+IDC (Via dei Macelli)	1.007,13	0,40	402,85	5
Bc+IDC (Via V. delle Vigne)	7.591	0,50	3795,50	47

Bc+IDC (Via delle Macee)	1.564,07	0,50	782,04	10
Bc2+IDC/1 (Via delle Macee)	2.255,41	0,25	-----	1
Bc2+IDC/2 (Via delle Macee)	4.322,72	0,25	1.080,68	14
Bc2+IDC/3 (Via delle Macee)	2.880,28	0,25	720,07	9
Bc+IDC/1 (Via delle Macee)	750,96	0,50	-----	1
Bc+IDC/2 (Via delle Macee)	1.331,30	0,50	665,65	8
Bc+IDC/3 (Via delle Macee)	799,24	0,50	399,62	5
Bb1+IDC (Via G.N. Bernardini)	4.676,17	0,50	2.338,09	29
Bc+IDC (Via Kennedy)	1.753,48	0,50	876,74	11
Bc3+IDC/1 (Via Kennedy)	1.670,81	0,50	-----	1
Bc3+IDC/2 (Via Kennedy)	673,10	0,50	336,55	4
Bc+IDC (Via Mazzini)	1.857,30	0,50	928,65	12
Bc+IDC (Via Eroi dello Spazio)	2.436,36	0,50	1.218,18	15
Bc+IDC (Via Val di Badia)	6.454,15	0,50	3.227,08	40

Bc+IDC (Via Val di Badia 2)	2.553,83	0,50	1.276,92	16
Bc+IDC (Via Turati)	3.315,49	0,50	1.657,75	21
Bc+IDC (Via della Tura)	3.204,61	0,50	1.602,31	20
Bc+IDC (Via Goldoni)	3.077,47	0,50	1.538,74	19
Bc+IDC (Via della Pescaia)	3.883,88	0,50	1.941,94	24
				<b>442</b>

### PIANI DI RECUPERO

LOTTO	AMPLIAMENTO PREVISTO DAL PDR	AMPLIAMENTO REALIZZABILE	ALLOGGI (N.)
1	+60 MC A FABBRICATO	+240 MC	1
2	-----	-----	-----
3	+40% VOL. ESISTENTE	+890 MC	4
4	+1500 MC	+1500 MC	6
5	-----	-----	-----
6	+15% VOL. ESISTENTE	+800 MC	3
7	+20% VOL. ESISTENTE	+395 MC	2
8	+1000 MC	+1000 MC	4
9	+200 MQ SUL	+200 MQ SUL	3
10	+20% VOL. ESISTENTE	+1275 MC	5
			<b>28</b>
<b>TOTALE NUOVI ALLOGGI (683+442+28)</b>			<b><u>1.153</u></b>



Nel corso di questi cinque anni (2007-2012) di applicazione del Regolamento Urbanistico, soltanto una piccola parte di questi interventi sono stati progettati e pochissimi di questi sono stati successivamente realizzati. Le motivazioni spesso sono da ricondursi alle sfavorevoli condizioni economiche di tutto il comparto edilizio, che di fatto ha modificato sostanzialmente lo scenario di sviluppo di questo settore economico. Per quanto concerne i PdR, è stato approvato il Piano di Recupero n. 9 – *Valle di Badia*, mentre è in corso l'iter autorizzativo del Piano di Recupero n. 8 – *I Gavigli*. Per quanto ai comparti C, finora sono state autorizzate la n. 6 e la n. 10 limitatamente a dei sub-comparti, mentre per le zone di completamento B +IDC ne sono state autorizzate 9 su 31, così come indicato nella tabella sottostante (fonte: Comune di Buti).

<b>ANNO 2007</b>									
<b>Rif. (prat. n.)</b>	<b>U.T.O.E</b>	<b>Zona</b>	<b>Tipo intervento</b>	<b>Ubicazion e</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>N. unità immobiliari</b>	<b>SUL progetto (mq)</b>	<b>Volume progetto (mc)</b>	<b>Standard pubblici</b>
147/2006	2	Bc	N.E.	Via Sarzanese Valdera	Residenziale	2	184,60	808,80	NO
219/2006	2	Bc	Ampliamento	Via Goldoni	Residenziale	1 (già esistente)	9,70	29,10	NO
1/2007	2	Cr2	N.E.	Via di Badia	Residenziale	4	262,44	1301,64	NO
139/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. Il Pruno	Residenziale	1 (già esistente)	70,66	128,70	NO
123/2007	2	Bc	N.E.	Via Val di Badia	Residenziale	1	283,95	735,21	NO
120/2007	2	Bs	Ampliamento	Via Sacco e Vanzetti	Residenziale	1 (già esistente)	9,70	16,06	NO
138/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. L'Aspro	Residenziale	1 (già esistente)	36,54	93,17	NO
186/2007	2	Bc	N.E.	Via Val di Badia	Residenziale	1	179,89	547,20	NO
196/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. Il Pruno	Residenziale	1 (già esistente)	33,99	127	NO
						<b>8 (residenziale)</b>	<b>1071,47</b>	<b>3786,88</b>	
<b>ANNO 2008</b>									
<b>Rif.</b>	<b>U.T.O.E</b>	<b>Zona</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ubicazion</b>	<b>Destinazione</b>	<b>N. unità</b>	<b>SUL progetto</b>	<b>Volume progetto</b>	<b>Standard</b>

(prat. n.)	.		intervento	e	d'uso	immobiliari	(mq)	(mc)	pubblici
172/2007	2	Bc	N.E.	Via del Renaio	Residenziale	4	495,30	1469,60	NO
262/2007	2	Bb	Riqualificazione	Via Martiri della Libertà	Residenziale (ex direzionale)	4	/	/	NO
225/2007	2	Bb	N.E.	Via dei Noci	Residenziale	8	534,20	1728	Strada di collegamento Via dei Noci-Via di Cintoia mq 220
177/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. Riseccoli	Residenziale	1 (già esistente)	35,24	111,91	NO
266/2007	2	Bb	N.E.	Via G. Matteotti	Residenziale	8	538,20	1671,90	NO
271/2007	2	Bc	N.E.	Via di Badia	Residenziale	12	806,73	2467,10	NO
308/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. S. Bastiano	Residenziale	1 (già esistente)	23,19	80,70	NO
122/2007	2	agricola	Ampliamento	Via San Martino	Residenziale	1 (già esistente)	20,10	58,32	NO

### ANNO 2008

Rif. (prat. n.)	U.T.O.E .	Zona	Tipo intervento	Ubicazione	Destinazione e d'uso	N. unità immobiliari	SUL progetto (mq)	Volume progetto (mc)	Standard pubblici
307/2007	1	agricola	Ampliamento	Via Rio dei Ceci	Residenziale	1 (già esistente)	28,56	94,42	NO
300/2007	2	Bc	N.E.	Via La Ciona	Residenziale	1	190,67	451,33	NO
195/2007	1	Bc+Idc	N.E.	L.go Modigliani	Residenziale	4	468,20	1313,91	NO
261/2007	2	Bc	N.E.	Via Goldoni	Residenziale	3	283,97	908,40	NO
279/2007	1	Ba	N.E.	Via di Panicale	Residenziale	2	139,30	448,13	NO
272/2007	2	Bb	N.E.	Via della Pescaia	Residenziale	6	339,98	973,70	NO
243/2007	1	agricola	N.E.	Loc. Chiudenda	Agricola	1	24,85	57,16	NO

80/2008	1	agricola	Ampliamento	Loc. Seracino	Residenziale	1 (già esistente)	24,30	206,47	NO
185/2007	2	Bc+Idc	N.E.	Via della Tura	Residenziale	12	1842,89	5387,75	Parcheggio Pubblico mq 3130
						<b>64 (residenziale)</b> <b>1 (agricolo)</b>	<b>5795,68</b>	<b>17328,80</b>	<b>Strada mq 220</b> <b>Parcheggio mq 3130</b>
<b>ANNO 2009</b>									
Rif. (prat. n.)	U.T.O.E .	Zona	Tipo intervento	Ubicazione	Destinazione d'uso	N. unità immobiliari	SUL progetto (mq)	Volume progetto (mc)	Standard pubblici
132/2008	2	Bc	Ampliamento	Via La Ciona	Residenziale	1 (già esistente)	31,56	143,06	NO
123/2008	1	agricola	Riqualificazione	Loc. L'Aspro	Residenziale	1 (ex magazzino)	19,45	146,62	NO
162/2008	2	Bc	N.E.	Via Europa	Residenziale	5	472,35	1344,78	NO
187/2008	1	agricola	Ampliamento	Loc. Galera	Residenziale	1 (già esistente)	25,28	70,78	NO
292/2008	2	Bb	N.E.	Via G. Matteotti	Residenziale	5	475,33	1509,78	NO
297/2008	2	Bb	N.E.	Via A. Gramsci	Residenziale	2	271,57	1035,98	NO
158/2008	2	Bc	N.E.	Via La Ciona	Residenziale	1	161,32	475,92	NO
276/2008	1	agricola	Ampliamento	Loc. Panicale Alto	Residenziale	2 (di cui una già esistente)	40,15	115,90	NO
156/2007	2	Bc	Riqualificazione	Via Eroi dello Spazio	Residenziale	7 (ex promiscuo)	173,77	426,65	Strada mq 192
239/2008	1	agricola	Riqualificazione	Via del Termine	Residenziale	1 (ex magazzino)	20,01	88,08	NO
195/2007	1	Bc+Idc	N.E.	L.go Modigliani	Residenziale (garage)	4	183,86	633,01	NO
214/2009	2	Bb	N.E.	Via A. Gramsci	Residenziale	1	201,16	704,37	NO
304/2007	2	Zona di riconversione	N.E.	Via Vecchia delle Vigne	Residenziale	12	1337,39	3638,67	NO

203/2008	2	Bc	N.E.	Via Vecchia delle Vigne	Residenziale	12	1297,15	4009	Parcheggio mq 793
146/2007	1	agricola	Ampliamento	Loc. Quadonica	Residenziale	1 (già esistente)	39,33	102,52	NO
298/2008	1	Ba+Idc	N.E.	Via Panicale Basso	Residenziale	1	157,20	464,80	NO
304/2008	2	agricola	Ampliamento	Loc. Tanali	Residenziale	4 (di cui 3 già esistenti)	50,95	133,86	NO
79/2008	1	Ba+Idc	N.E.	Via Panicale Basso	Residenziale	3	341,10	1011,04	Allargamento strada mq 108 + illuminazione
						<b>52 (residenziale)</b>	<b>5298,93</b>	<b>16054,82</b>	<b>Strada mq 192</b> <b>Parcheggio mq 793</b> <b>Allargamento strada mq 108 + illuminazione</b>
<b>ANNO 2010</b>									
Rif. (prat. n.)	U.T.O.E .	Zona	Tipo intervento	Ubicaz ion e	Destinazion e d'uso	N. unità immobiliari	SUL progetto (mq)	Volume progetto (mc)	Standard pubblici
17/2009	1	agricola	N.E.	Loc. Boddò	agricola	1	149,50	234	NO
142/2009	2	agricola	Ampliamento	Via Sarzanese Valdera	Residenziale	1 (già esistente)	45,55	209,81	NO
172/2010	2	Bc	N.E.	Via del Renaio	Residenziale	6	652,68	1999,06	NO
						<b>1 (agricolo)</b> <b>6 (residenziale)</b>	<b>847,73</b>	<b>2442,87</b>	<b>/</b>
<b>ANNO 2011</b>									
93/2010	2	Bb	N.E.	Via A. Gramsci	Commerciale	1	280,52	993,49	NO
9/2011	2	Bc+Idc	Ampliamento	Via Vecchia delle Vigne	Residenziale	1 (già esistente)	29,76	130,97	NO
277/2010	2	Ba	N.E.	Via Martiri della Libertà	Residenziale	2	308,43	707,66	NO

266/2010	1	Ba	N.E.	Via I. Felici	Residenziale	12	832,24	2684,34	NO
273/2010	2	Bc+Idc	N.E.	Via J. Kennedy	Residenziale	1	113,71	294,25	Riqualificazione parcheggio e vaibilità Via Kennedy
250/2010	2	Bc	N.E.	Via Vecchia delle Vigne	Residenziale	2	174,70	497,90	NO
185/2009	2	agricola	N.E.	Loc. San Bastiano	Residenziale	1	34,25	157,32	NO
12/2009	2	Bc	N.E.	Via Don Minzoni	Residenziale	4	607,21	1753,91	NO
102/2008	1	agricola	N.E.	Loc. Galera	agricola	1	25	60	NO
215/2009	1a	agricola	N.E.	Via Castel di Nocco	agricola	1	24,97	59,93	NO
170/2010	1	Ba+Idc	N.E.	Via Panicale Basso	Residenziale	2	256,37	818,37	NO
123/2011	2	Pdr9	N.E.	Via di Badia	Turistico-ricettivo	1	198,20	207,12	NO
24/2011	1	agricola	Ampliamento	Loc. Riseccoli	Residenziale	1 (già esistente)	34,07	89	NO
177/2011	1a	agricola	N.E.	Via Castel di Nocco	agricola	1	22,25	60	NO
						<b>1 (commerciale)</b> <b>21 (residenziale)</b> <b>3 (agricola)</b>	<b>2941,68</b>	<b>8514,26</b>	<b>Riqualificazione e parcheggio e viabilità Via Kennedy</b>

Nell'ambito della variante al RU, oltre alla revisione puntuale delle aree di completamento ed espansione residenziale (zone B +IDC e zone C) sono stati esaminati anche i relativi parametri urbanistici, apportando ove necessario piccole modifiche alle perimetrazioni individuate dal RU vigente e definendo per tutte le aree nuovi parametri urbanistici finalizzati alla migliore qualità urbanistica ed edilizia del costruito. Sono state inoltre apportate deperimetrazioni puntuali su richiesta dei proprietari. Tutte le modifiche apportate sono in riduzione delle previsioni originarie di RU, come si evince dalla tabella e dal grafico riportati di seguito:



Previsioni di R.U. (mq)	UTOE 1		UTOE 2		ALTRE ZONE		TOTALE		RAFFRONTO		
	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	RU VIGENTE	VARIANTE	UTOE 1	UTOE 2	TOTALE
Zone Ba_idc (Sul)	14.202	4.591					14.202	4.591	-9.611		-9.611
Zone Bb_idc (Sul)			2.339	700			2.339	700		-1.639	-1.639
Zone Bc_idc (Sul)			24.906	12.154			24.906	12.154		-12.752	-12.752
Zone C (Sul)*	10.134	4.322	40.330	38.533			50.464	42.855	-5.812	-1.796	-7.608
Parchi e giardini pubblici	20.235	12.406	106.355	33.284	2.488	4.805	129.078	50.495	-7.829	-73.071	-78.583
Verde attrezzato per lo sport		2.223	84.868	59.575			84.868	61.798	2.223	-25.292	-23.070
Parcheggi pubblici	20.236	13.845	21.437	17.952	3.725	5.602	45.397	37.399	-6.391	-3.485	-7.999
Aree per servizi collettivi		1.537	6.946	5.846			6.946	7.383	1.537	-1.100	436
Aree per attrezzature scolastiche	5.736	5.473	11.909	8.813			17.645	14.286	-263	-3.096	-3.359
Verde di connessione		10.995		12.968				23.963	10.995	12.968	23.963
Verde privato	1.684	8.423	42.857	79.373			44.541	87.796	6.739	36.516	43.255

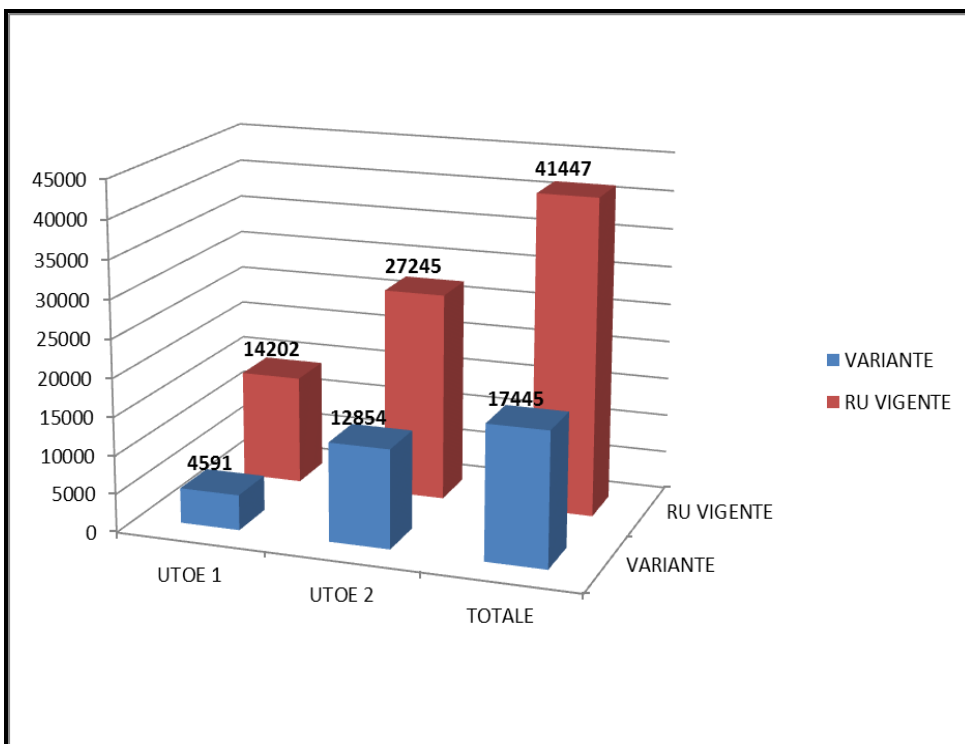


Grafico della riduzione della superficie edificabile delle zone di completamento (Zone B + IDC) rispetto al RU vigente.

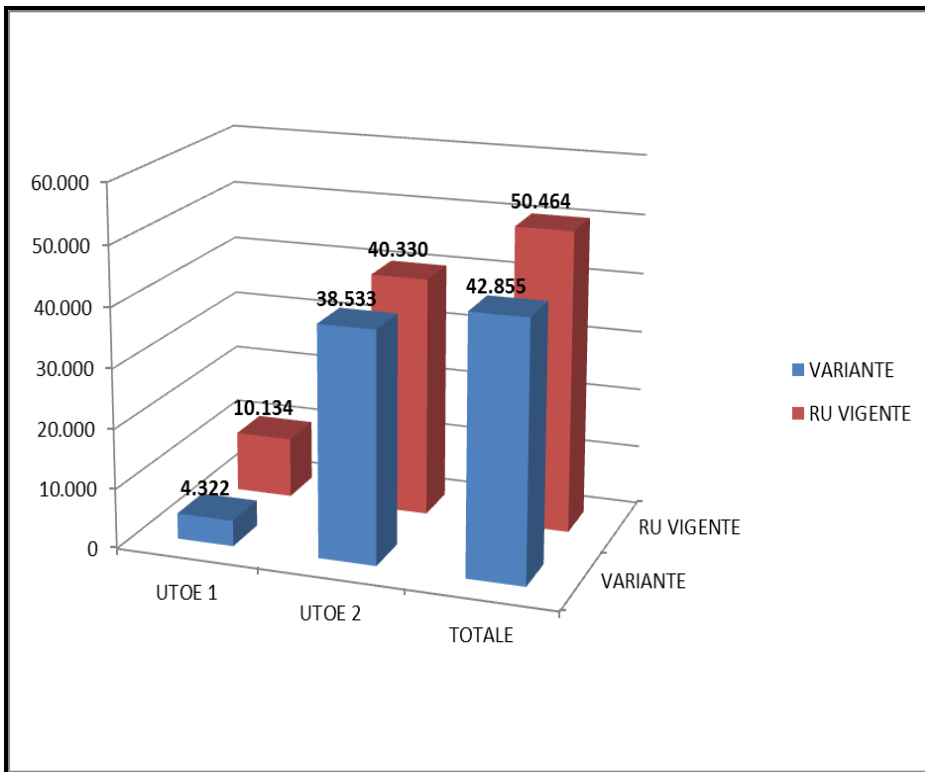


Grafico della riduzione della superficie edificabile dei Comparti C rispetto al RU vigente.

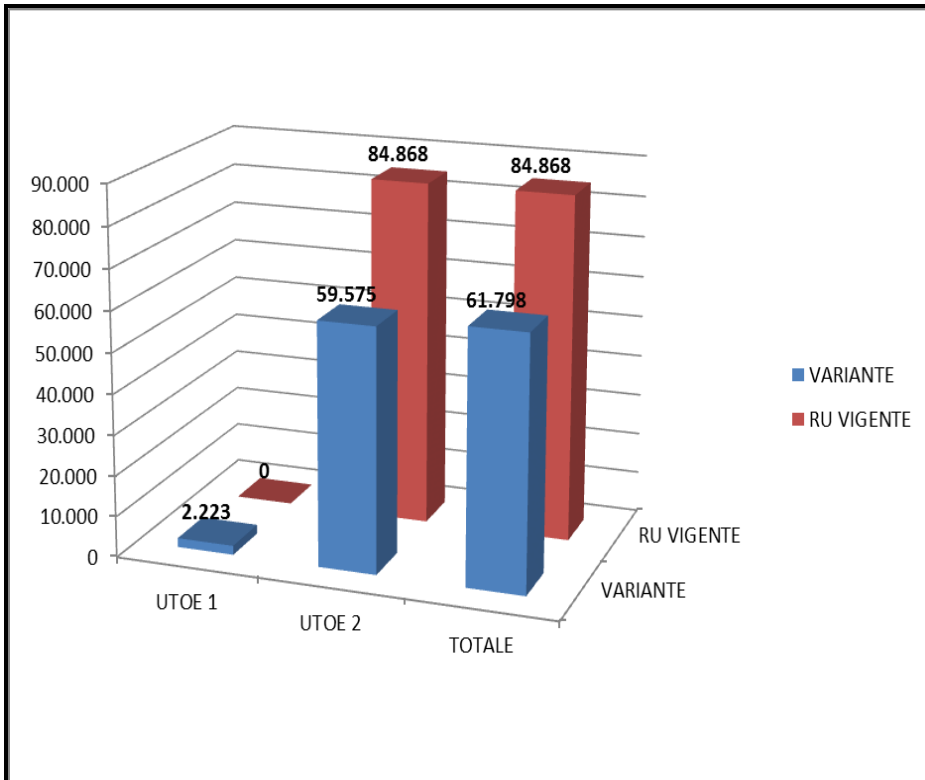
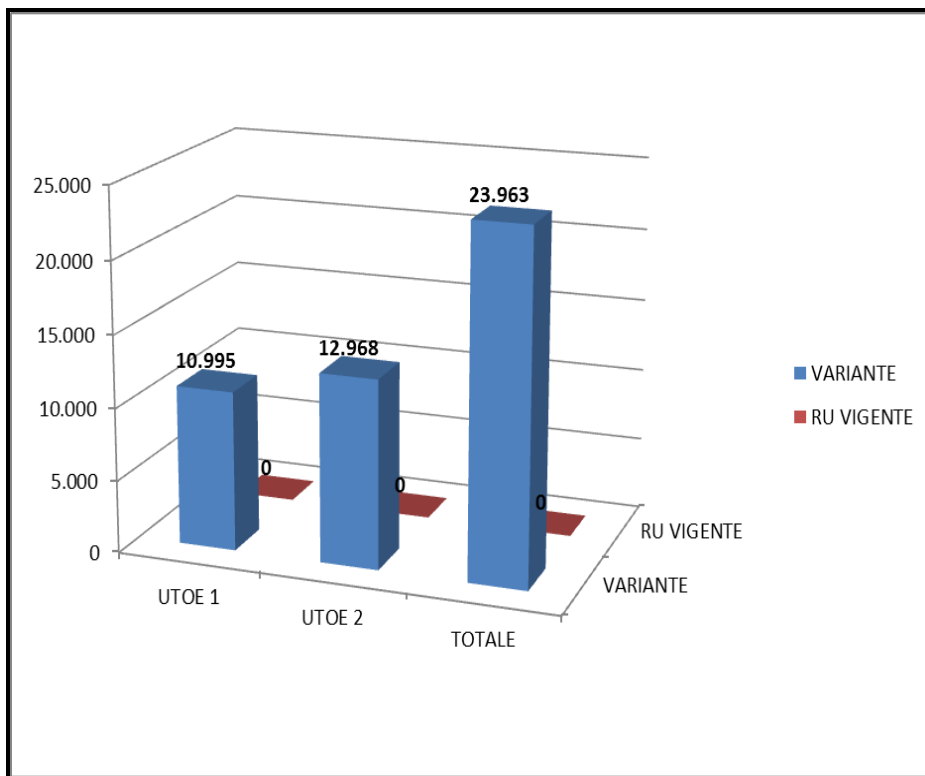


Grafico della riduzione della superficie destinata a verde attrezzato per il gioco e per lo sport (Fa5) rispetto al RU vigente.



**Grafico della riduzione della superficie destinata a verde di connettività urbana e paesaggistica (Fa6) rispetto al RU vigente.**

La revisione puntuale della previsioni di aree a standard (verde pubblico e sportivo, parcheggi, ecc.) ha portato all'eliminazione di quelle ragionevolmente non attuabili nell'arco temporale del quinquennio di validità del RU. anche per non procedere alla riconferma di vincoli espropriativi non finalizzati alla effettiva realizzazione. Si ha pertanto una sensibile riduzione delle aree a verde pubblico ed attrezzato di previsione, comunque verificata rispetto alla dotazione minima richiesta dal PS in relazione alla popolazione insediata.

La Variante individua inoltre alcune aree definite di "Aree verdi di connettività urbana e paesaggistica" con funzione di integrazione e rispetto ambientale degli insediamenti di previsione e attrezzabili all'uso pubblico in forma convenzionata con il soggetto attuatore degli interventi.

Per quanto riguarda le aree a verde privato, sono state sensibilmente aumentate in sede di variante in relazione alle richieste di eliminazione delle aree edificabili presentate su istanza dei privati in sede di contributi alla formazione della variante. La tabella precedente mostra le riduzioni percentuali appena citate.

In merito alle aree con destinazione produttiva, non sono state e previste variazioni rilevanti, se non l'accorpamento della originaria Zona "Dc" alle Zone "Db", incluse nel PIP già previsto dal RU; per le aree destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili, la variante esclude la possibilità di

installare impianti a biomasse all'interno delle UTOE, mentre per l'installazione a terra di impianti fotovoltaici è prevista la possibilità di utilizzare le aree pubbliche (Fc) anche all'interno del perimetro delle UTOE.

Nelle aree di territorio aperto, esterne alle UTOE, classificate nel RU come Zone Agricole "E", la variante ha previsto l'individuazione di un'area compatibile con l'attività di maneggio ed addestramento per cavalli in loc. Riaccio e di un'area compatibile per il ricovero di cani e centro di educazione cinofila in loc. Montecucco.

#### 4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DI MONITORAGGIO AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante di Monitoraggio quinquennale al Regolamento Urbanistico del Comune di Buti prevede di realizzare diversi obiettivi ai quali sono state associate a diverse azioni, la maggior parte delle quali riguardano una diversa strategia di sviluppo dei vari comparti urbanistici (deperimetrazioni aree edificabili e riduzione indici urbanistici) e modifiche e/o eliminazioni di alcuni tracciati viari di progetto del RU vigente.

AMBITO	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO
UTOE n. 1	Completamento del progetto di piano nella sua organicità	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.1
		Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C1
		Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici
	Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56
		Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti
	Modifica della dotazione di servizi	Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.
		Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione

		Aumento dell' aree a verde privato a seguito delle deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini
		Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS
	Qualità e coesione della vita urbana	Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)
UTOE n.2	Promozione della costituzione di un modello innovativo di area produttiva che riduca al minimo il consumo di risorse e l'impatto ambientale delle imprese insediate, utilizzando i principi dell'ecologia industriale - <b>APEA</b> (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)	Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
	Individuazione di aree idonee destinate all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile	Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)
	Completamento del progetto di piano nella sua organicità	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.2
		Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.6
		Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.10
		Eliminazione del Piano di Recupero n.3, sostituito da un ampio comparto di Piano Particolareggiato che comprende anche porzione dell'ex-comparto C11 per la riqualificazione dell'ex-ferrovia Lucca-Pontedera
		Eliminazione del Piano di Recupero n.5, sostituito dalla disciplina di tutela degli immobili vincolati in esso ricompresi
		Eliminazione del Piano di Recupero n.7, in quanto non necessario per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
		Eliminazione di porzione del Piano di Recupero n.4 relativamente alla parte legata alla nuova edificazione
		Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C2



		Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C3
		Inserite prescrizioni per la realizzazione e revisione in diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C5
		Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C8
		Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C9
		Riperimetrazione con diminuzione significativa e conseguente diminuzione dei parametri urbanistici del Comparto C11a
		Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C11b
		Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici
	Valorizzazione dei beni ambientali e culturali	Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56
	Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	Spostamento della viabilità urbana del Comparto C10 fino all'area PIP
		Potenziamento della Via di Costia
	Qualità e coesione della vita urbana	Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazioni delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini
	Modifica della dotazione di servizi	Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione
		Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS
		Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.
UTOE n.3	Salvaguardia e sviluppo delle aree fluviali dell'UTOE n. 3 "Riaccio"	Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti
	Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche	Lo sviluppo dell'Utoe n.3 Riaccio potrà essere effettuato mediante Piani Attuativi anche per sub-comparti

		Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)
	Qualità e coesione della vita urbana	Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)
Aree Agricole	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione
		Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)
		Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti
		PdR n. 9 – incremento di SUL per attività affini a quelle previste dal PdR

## 5. ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA

L'analisi della coerenza esterna ha lo scopo di valutare le scelte indicate dalla variante di monitoraggio al RU in relazione al contesto programmatico esistente valutando se gli obiettivi e le azioni previste e delineate nella stessa siano coerenti con gli indirizzi previsti da altri Piani e/o Programmi vigenti, valutando in maniera opportuna le possibili interazioni.

A tal fine saranno di seguito presi in esame i Piani e/o Programmi ritenuti significativi per l'analisi di coerenza esterna della variante al RU, ponendo particolare attenzione alle eventuali interazioni ed alle potenziali interferenze.

L'analisi della coerenza esterna prevede di esaminare i seguenti Piani:

1. *Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;*
2. *Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa;*
3. *Il Piano Strutturale del Comune di Buti*
4. *PAERP (Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa)*

### **5.1 Piano di Indirizzo Territoriale Regionale**

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione con il quale la Regione, in attuazione della L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio", ed in conformità con le indicazioni del programma regionale di sviluppo, stabilisce gli orientamenti per la pianificazione degli enti locali e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

Per quanto concerne gli elementi paesaggistici ed ambientali si fa riferimento alle “*Schede dei paesaggi e relativi obiettivi di qualità*” dell’ambito n. 13 “Area Pisana” in cui ricade il Comune di Buti.

All’interno delle schede dei diversi ambiti sono definiti i principali obiettivi di qualità e le azioni prioritarie in relazione ad elementi costitutivi naturali, elementi costitutivi antropici, insediamenti ed infrastrutture come di seguito schematizzato:

– PIT Regione Toscana Obiettivi di qualità – Elementi Costitutivi Naturali Allegato A elaborato 2 sezione 3

<b>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</b>		
<b>Valori Naturalistici</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>	<b>Azioni</b>
<b>Le formazioni boschive del monte pisano. ( SIR 27 Monte Pisano)</b>	Conservazione e tutela degli habitat che caratterizzano gli ambienti boscati del Monte pisano per lo più costituiti da boschi di latifoglie (castagneti, cerrete), leccete e dalla presenza rarissime specie vegetali tra cui emerge la stazione di pino laricio.	L’amministrazione provinciale assicura l’applicazione delle “Principali misure di conservazione” indicate nella D.G.R. 644/2004 con particolare riferimento: - alla conservazione e l’ampliamento delle stazioni di pino laricio anche attraverso una corretta gestione selvicolturale; - alla eliminazione di essenze non autoctone quali la robinia pseudoacacia; - alla conservazione delle aree umide di interesse flogistico-vegetazionale in relazione al SIR 27. L’amministrazione comunale, per quanto di propria competenza, nella gestione dei procedimenti amministrativi, assicura l’applicazione delle suddette misure di conservazione.

<p align="center"><b>La particolare morfologia dei monti di Vecchiano e del Monte Pisano.</b></p>	<p>Assicurare la percepibilità dei versanti delle colline di Vecchiano e del monte pisano caratterizzati dalla presenza di pareti rocciose a forte pendenza che costituiscono uno scenario di notevole valore paesaggistico, percepito dalla principali tracciati infrastrutturali e al contempo rappresentano punto panoramico di elevato valore paesaggistico.</p>	<p>La pianificazione provinciale individua i tracciati connotati da un elevato livello di panoramicità sia per la eccezionalità o l'ampiezza delle visuali percepite, che per il contesto naturale in cui si inseriscono.</p> <p>La pianificazione comunale, anche sulla base di tale individuazione, stabilisce diversificate forme di tutela, con speciale riguardo alla localizzazione e tipologia degli impianti di distribuzione carburante. Il comune, la provincia e gli altri soggetti preposti, assicurano una adeguata disciplina per l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità di tali contesti.</p> <p>La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sezione 4 relativi ai DM - 06/03/1962 G.U. 81 del 1962 Zona della Verruca sita nel comune di Vicopisano - 12/11/1962 G.U. 310 del 1962 Zona della Verruca sita nel comune di Calci</p> <p>I soggetti delegati al procedimento relativo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche verificano l'applicazione di tali indirizzi.</p>
<p><b>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</b></p>		
<p><b>Valori Naturalistici</b></p>	<p><b>Obiettivi di qualità</b></p>	<p><b>Azioni</b></p>
<p><b>I caratteri diversificati della matrice agricola delle valli del monte pisano.</b></p>	<p>Conservazione dei caratteri differenziati della matrice agricola del monte pisano e delle aree di fondovalle ai fini del mantenimento delle continuità biotiche e dei valori estetico-paesaggistici.</p>	<p>La disciplina comunale, per quanto di propria competenza, favorisce il mantenimento dell'uso agricolo dello spazio rurale.</p> <p>Le politiche di sviluppo promuovono ed incentivano il conseguimento di tali obiettivi di qualità programmando misure di sostegno all'attività agricola, ed in particolare interventi che privilegino la conservazione dei mosaici agrari e delle formazioni vegetali.</p>
<p><b>Il sistema degli oliveti terrazzati che si estende quasi ininterrottamente da San Giuliano Terme fino a Buti.</b></p>	<p>Mantenimento in efficienza delle strutture del paesaggio agrario tradizionale del monte pisano rappresentate dagli oliveti che</p>	<p>Le politiche agricole e quelle territoriali, tenendo conto della qualità delle produzioni di olio associate all'alto valore identitario e paesaggistico proprio degli oliveti terrazzati, sostengono con i propri strumenti finanziari il recupero della porzioni significative di tali strutture e promuovono l'economia rurale legandola a circuiti integrati di fruizione</p>

	occupano quasi ininterrottamente il versante occidentale da San Giuliano Terme a Buti.	turistica e didattico-formativi. La disciplina comunale garantisce, nella gestione dei procedimenti amministrativi, il perseguimento di tali obiettivi di qualità, promuovendone e incentivandone l'attuazione
<b>INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE</b>		
<b>Valori Storico-Culturali</b>	<b>Obiettivi di qualità</b>	<b>Azioni</b>
<b>Le cave storiche nella fascia pedecollinare del Monte Pisano</b>	Riqualificazione ambientale dei siti di cava dismessi ai fini della loro valorizzazione.	La pianificazione provinciale, mediante il P.R.A.E.R.P., definisce gli indirizzi ed i criteri volti a: - orientare il recupero delle cave dismesse verso opere di rimodellamento dei fronti di scavo e di rinaturalizzazione da attuarsi mediante impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; - valorizzare le cave dismesse per usi culturali e ricreativi.
<b>Il patrimonio archeologico presente nella pianura pisana e sui rilievi del Monte Pisano.</b>	Tutela, recupero e valorizzazione delle zone di interesse archeologico e del patrimonio ivi presente.	La pianificazione provinciale fornisce i quadri conoscitivi di riferimento, identifica le zone di interesse archeologico e definisce indirizzi per la pianificazione dei comuni orientandola verso la tutela, la valorizzazione del patrimonio archeologico presente La pianificazione comunale, anche sulla base dei contenuti del PTC, individua puntualmente i siti e le aree di interesse archeologico e definisce e assicura: - misure per il mantenimento dei caratteri di naturalità dei siti con particolare riferimento all'accessibilità e ai percorsi, - specifici ambiti di rispetto delle emergenze archeologiche, misure di ripristino e valorizzazione, le trasformazioni compatibili con la tutela dei beni archeologici; - l'attivazione di procedimenti di consultazione della Soprintendenza Archeologica.

Analisi della coerenza tra PIT e Variante al RU del Comune di Buti

<b>OBIETTIVI GENERALI DEL PIT TOSCANA</b>	<b>OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO</b>	<b>AZIONI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	<b>ANALISI DELLA COERENZA</b>
---	---	---	-------------------------------

	<b>URBANISTICO</b>		
<p>Conservazione e tutela degli habitat che caratterizzano gli ambienti boscati del Monte pisano per lo più costituiti da boschi di latifoglie (castagneti, cerrete), leccete e dalla presenza rarissime specie vegetali tra cui emerge la stazione di pino laricio.</p>	<p><b>Valorizzazione delle ANPIL, della Riserva Naturale e del SIC Monte Pisano.</b></p>	<p>Non ci sono azioni previste che possono determinare pressioni sugli habitat che caratterizzano gli ambienti boscati e la stazione di Pino laricio.</p>	<p><b>NON DETERMINABILE</b></p> <p>In quanto non vi sono azioni dirette che interagiscono con le peculiarità delle aree boscate</p>
<p>Conservazione dei caratteri differenziati della matrice agricola del monte pisano e delle aree di fondovalle ai fini del mantenimento delle continuità biotiche e dei valori estetico-paesaggistici.</p>	<p><b>Interventi sulla viabilità esistente e di progetto</b></p>	<p>Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56</p> <hr/> <p>Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti</p>	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Le due previsioni dei tracciati viari avrebbero interessato porzioni di territorio caratterizzate da elementi di pregio naturalistico-ambientale, caratterizzate inoltre dalle peculiari sistemazioni agrarie del Monte Pisano rappresentate dai terrazzamenti con muretti a secco.</p>



	<b>Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari</b>	Revisione delle superfici minime degli annessi	<p><b>COERENTE</b></p> <p>L'azione si configura come un incentivo diretto nei confronti dello svolgimento di attività agricole anche di ridotte dimensioni e/o in forma amatoriale sul territorio.</p> <p>La presenza di un'attività agricola è in grado di garantire le regolari operazioni colturali di manutenzione delle superfici coltivate, della viabilità interpodereale e delle sistemazioni idraulico agrarie quali in particolare la rete drenante ed il sistema dei terrazzamenti con muretti a secco.</p>
Mantenimento in efficienza delle strutture del paesaggio agrario tradizionale del Monte Pisano rappresentate dagli oliveti che occupano quasi ininterrottamente il versante occidentale da San Giuliano Terme a Buti.	<b>Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari</b>	Revisione delle superfici minime degli annessi	<p><b>COERENTE</b></p> <p>L'azione si configura come un incentivo diretto nei confronti dello svolgimento di attività agricole anche di ridotte dimensioni e/o in forma amatoriale sul territorio.</p> <p>La presenza di un'attività agricola è in grado di garantire le regolari operazioni colturali di manutenzione delle superfici coltivate, della viabilità interpodereale e delle sistemazioni idraulico agrarie quali in</p>

			particolare la rete drenante ed il sistema dei terrazzamenti con muretti a secco.
--	--	--	---

### **Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (P.T.C.)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento, di cui all'art. 9 c.2 lett.b della.L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, è l'atto di pianificazione territoriale con il quale la Provincia esercita, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale. Gli strumenti di pianificazione comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico si conformano al Piano Territoriale di Coordinamento, secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Il P.T.C. costituisce altresì il riferimento per l'esercizio integrato delle funzioni attribuite alla Provincia in materia di gestione territoriale ed ambientale e per la verifica di conformità di ogni piano provinciale di settore avente rilevanza territoriale; la sede per la verifica della coerenza territoriale dei programmi di spesa e di investimento della Provincia, di orientamento per le decisioni di spesa dello Stato, della Regione e dei Comuni, in merito ad opere ed interventi aventi rilevanza o interesse provinciale (Piani locali di Sviluppo, Patti Territoriali, Contratti d'Area, Accordi di Programma) la sede di confronto per la compatibilità delle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 e successive modifiche ed integrazioni, degli Accordi di Programma o di Pianificazione.

Il Piano Territoriale Provinciale di Pisa è stato approvato con D.C.P. 349 del 05/04/1999, la Provincia ha successivamente dato avvio al procedimento per la Variante del PTCP di adeguamento alle prescrizioni del P.I.T. Il Consiglio Provinciale, con Delibera n. 148 del 22/12/2005 ha adottato la Variante di adeguamento del PTC al P.I.T. e alla L.R. 1/2005.

In ultimo, con Delibera C.P. n. 100 del 27/07/2006 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con le ultime modifiche.

Il Piano Territoriale Provinciale delinea lo statuto del territorio provinciale e la strategia di sviluppo della Provincia mediante l'individuazione:

- ✓ degli obiettivi e degli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del piano di indirizzo territoriale;
- ✓ della specificazione dei criteri di valutazione integrata ai sensi dell'art. 14;
- ✓ degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale di cui all'art.32;
- ✓ degli indirizzi sull'articolazione sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali di cui alla lettera a) del comma 1, promuovendo la formazione coordinata degli strumenti della pianificazione territoriale;
- ✓ degli indirizzi, i criteri e i parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo V, capo III;
- ✓ dei criteri e degli indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/2000

### **OBIETTIVI DI PIANO**

In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 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.

Il territorio comunale di Buti ricade nel sistema territoriale della Pianura dell'Arno (Art.11 NTA), Sub Sistema territoriale da Pisa a Pontedera.

Nella tabella vengono riportati gli obiettivi generali del PTC per i quali è stata riscontrata un'interazione con gli obiettivi e le azioni della variante di monitoraggio al RU.

OBIETTIVI GENERALI PTC PISA	OBIETTIVI GENERALI RU	AZIONI VARIANTE RU	COERENZA
<p><b>11.2.6</b> il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;</p>	<p>Qualità e coesione della vita urbana</p>	<p>Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse) all'interno del perimetro delle UTOE</p>	<p><b>COERENTE</b> L'azione esclude la possibilità di realizzare impianti di produzione di energie da fonti rinnovabili (biomassa) all'interno del perimetro delle UTOE, in particolare la n. 2 – Cascine di Buti, poiché non vi sono le condizioni tecniche per poter installare impianti in zone poste in adiacenza all'edificio residenziale di Cascine di Buti Per quanto alle altre due UTOE, non vi sono previsioni di zone artigianali e commerciali tali da poter prevedere un simile intervento..</p>
	<p>Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche</p>	<p>Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)</p>	<p><b>COERENTE</b> L'azione rappresenta un incentivo alla diversificazione ed allo sviluppo delle attività produttive del territorio oltre a rappresentare un elemento positivo per la cittadinanza ed il turismo in termini di sport, tempo libero ed attrattività.</p>

	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<b>COERENTE</b> L'azione garantisce un incentivo ed un'opportunità per lo svolgimento di attività agricola sul territorio anche correlata con una gestione di tipo amatoriale e legata al tempo libero
		Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)	<b>COERENTE</b> L'intervento previsto nell'azione rappresenta un elemento positivo in termini di nuove attività e di servizi verso la collettività
<b>11.2.8</b> l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;	Modifica della dotazione di servizi	Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.	<b>COERENTE</b> Pur prevedendo una riduzione delle aree a verde pubblico, l'azione appare coerente in quanto la dotazione di verde pubblico risulta comunque superiore alla dotazione originaria prevista nell'ambito del Piano Strutturale
<b>11.2.25</b> la riqualificazione delle aree produttive dismesse o utilizzate da attività da trasferire in aree idonee ed attrezzate ecologicamente e il loro riutilizzo, anche per usi residenziali e/o di servizio (in particolare in relazione alle attività conciarie di S.Croce e S.Miniato o alle attività a rischio d'incidente rilevante poste in area impropria);	Promozione della costituzione di un modello innovativo di area produttiva che riduca al minimo il consumo di risorse e l'impatto ambientale delle imprese insediate, utilizzando i principi	Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	<b>COERENTE</b> L'azione rappresenta un elemento positivo in termini di valorizzazione di aree produttive e di sostenibilità ambientale con riduzione dell'impatto ambientale delle imprese ed il minor

	dell'ecologia industriale - <b>APEA</b> (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)		consumo di risorse, secondo le linee guida della Regione Toscana . ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009.
<b>11.2.30</b> la prevenzione e mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico nelle aree che espongono la popolazione ad eventi esondativi, franosi ed erosivi;	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<b>COERENTE</b> L'azione si configura come un incentivo diretto nei confronti dello svolgimento di attività agricole anche di ridotte dimensioni e/o in forma amatoriale sul territorio. La gestione attiva delle superfici agricole è in grado di garantire le regolari operazioini colturali di manutenzione delle superfici coltivate, della viabilità interpodereale e delle sistemazioni idraulico agrarie quali in particolare la rete drenante ed il sistema dei terrazzamenti con muretti a secco. Ciò rappresenta certamente un elemento assai positivo in termini di mantenimento dell'equilibrio idrogeologico del versante a monte dei centri abitati di Buti, La Croce e Cascine di Buti.



	Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	Eliminazione delle previsioni dei tracciati viari di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56 e tra loc. Il Termine e Buti passando per Castel di Nocco.	<p><b>COERENTE</b></p> <p>L'eliminazione delle previsioni di tali tracciati rappresenta un elemento positivo per quanto riguarda il rischio geomorfologico ed idraulico dei versanti del Monte D'Oro e del Monte Aspro poiché interessate da una strutturazione a terrazzamenti per la coltivazione dell'olivo. La realizzazione di questi due tracciati viari avrebbe potuto comportare una forte perturbazione all'equilibrio di tutte le strutturazioni ( a monte ed a valle della viabilità) poiché sarebbe stato modificato il regolare deflusso delle acque meteoriche.</p>
<p><b>11.3.1</b> l'identificazione delle aree ad esclusiva funzione agricola ed il mantenimento e lo sviluppo delle specificità delle attività agricole;</p>	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Il territorio rurale è caratterizzato da un elevata frammentazione degli appezzamenti di terreno, raramente associati ad aziende agricole ma al contrario spesso legati ad una gestione di tipo amatoriale. La specificità delle</p>

			attività agricole sul territorio è certamente rappresentata dall'olivicoltura terrazzata pertanto l'azione prevista dalla variante al RU è in grado di favorire la presenza di attività agricola anche in forma amatoriale ma fondamentale per il mantenimento e la valorizzazione delle produzioni tipiche e di qualità del territorio rappresentate dall'olio IGP Toscano sottozona "Monte Pisano".
<p><b>11.3.2</b> il risanamento dal dissesto geomorfologico, la riduzione della pericolosità idraulica, il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico della bonifica, in coerenza con le previsioni strutturali e le discipline dei P.A.I. del Serchio e del P.A.I. dell' Arno;</p>			<p><b>COERENTE</b></p> <p>Il RU limitatamente alle zone analizzate dallo studio idraulico effettuato dal Consorzio di Bonifica Auser Bientina approvato dall'Autorità di Bacino Del Fiume Arno, risulta coerente con il PAI del Fiume Arno. Per quanto agli aspetti geomorfologici e di versante il quadro conoscitivo della variante di monitoraggio al RU è coerente per tutto il territorio comunale con il PAI.</p>
<p><b>11.3.6</b> il contenimento della dispersione</p>		Reiterazione dei Piani	<b>COERENTE</b>

<p>insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente;</p>		<p>di Recupero esterni al perimetro delle UTOE</p>	<p>Sono stati confermati tutti i PdR esterni al perimetro delle UTOE con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio edilizio esistente prevedendo ulteriori volumi in aree già urbanizzate in coerenza con il contenimento della dispersione in aree agricole e contestuale riduzione del consumo di suolo e di risorse.</p>
<p><b>11.3.9</b> la conservazione della varietà e delle specificità degli habitat e delle specie, in relazione anche alle aree di cui alla L. R. n.56/2000, approvate con Del.C.R.06/2004, il riequilibrio biologico dei corpi idrici superficiali ed il rafforzamento dei sistemi ambientali e della rete ecologica;</p>	<p>Completamento del progetto di piano nella sua organicità</p>	<p>Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C1</p>	<p><b>Parzialmente Coerente</b> L'intervento ricade interamente nel territorio dell'area SIC " Monte Pisano", in una zona caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti con muretti a secco. L'area non risulta interessata da habitat di pregio o menzionate nelle misure di conservazione del SIC ne risulta interessata da specie vegetali di interesse conservazionistico. La singola azione ha certamente una natura migliorativa andando a determinare una riperimetrazione in</p>

			<p>diminuzione dell'area interessata del Comparto C1 con contestuale abbassamento dei parametri urbanistici. Tuttavia l'intervento analizzato ricade in un'area menzionata dal PIT con elevati valori paesaggistici pertanto nell'ambito della progettazione esecutiva del Comparto si dovrà tener di conto di tali aspetti e cercare di ridurre al minimo gli impatti sui terrazzamenti.</p>
--	--	--	---

### **Il Piano Strutturale del Comune di Buti**

Il Piano Strutturale (P.S.) definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locali. Esso contiene:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato, a livello comunale, delle risorse individuate dal P.T.C.; ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio Comunale anche tenendo conto dell'esigenza dell'organizzazione programmata dei tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini nel perseguimento indicate nell'art. 5 comma 5 bis;
- c) la individuazione dei Sistemi e dei Subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, dei servizi e funzionali da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi;
- d) gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32;
- e) gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G.;
- f) gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;

g) le salvaguardie, di durata comunque non superiori a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del Regolamento urbanistico;

h) lo statuto dei Luoghi che raccoglie gli elementi dell'inquadramento previsto al comma sesto dell'articolo 5, nell'ambito dei sistemi ambientali con particolare riferimento ai bacini idrografici e dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani;

i) il quadro conoscitivo delle attività svolte sul territorio al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi degli orari e delle necessità di mobilità.

Gli indirizzi e i parametri di cui al comma 2, lettera e) consistono in particolare:

a) nella individuazione delle invarianti ai sensi dell'articolo 5, sesto comma, attraverso la definizione:

dei criteri e della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali, anche in riferimento a ciascuna delle unità territoriali suddette o parti di esse;

delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesaggistici e ambientali ai sensi dell'articolo 1 bis della Legge 08/08/1985 n.431.

nella divisione del territorio Comunale in Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti a Subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali;

c) nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi accessori, in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.).

Il Piano Strutturale contiene inoltre i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

In tabella viene schematizzata un'analisi della coerenza esterna tra il Piano Strutturale e la Variante al RU del Comune di Buti.

<b>OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>Obiettivi Generali RU</b>	<b>Azioni variante RU</b>	<b>Coerenza</b>
<b>Ampia tutela dell'ambiente fisico con l'indicazione dei criteri e delle prescrizioni per la difesa del suolo dal dissesto idrogeologico e</b>	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<b>COERENTE</b> L'azione rappresenta un incentivo per lo svolgimento di attività agricole anche relative semplicemente ad una

<p><b>per la difesa del rischio sismico</b></p>		<p>Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti</p>	<p>gestione amatoriale o legata al tempo libero tale però da garantire la realizzazione delle operazioni colturali di cura e manutenzione delle superfici ed in particolare della manutenzione della rete drenante superficiale e delle sistemazioni agrarie peculiari del Monte Pisano rappresentate dai terrazzamenti con muretti a secco.</p> <p>L'azione determina l'eliminazione di un tracciato viario che avrebbe interessato porzioni diterritorio caratterizzate da lementi di pregio naturalistico-ambientale rappresnetat ein particolare dal sistema degli oliveti terrazzati con muretti a secco peculiari del Monte Pisano.</p>
<p><b>Valorizzazione del patrimonio storico ed il rispetto delle aree fluviali, boschive e d'interesse paesaggistico</b></p>	<p>Valorizzazione dei beni ambientali e culturali</p> <p>Interventi sulla viabilità esistente e di progetto</p> <p>Salvaguardia e sviluppo delle aree fluviali dell'UTOE n. 3 "Riaccio</p>	<p>Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56</p> <p>Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti</p>	<p><b>COERENTE</b></p> <p>L'azione determina l'eliminazione di un tracciato viario che avrebbe interessato porzioni diterritorio caratterizzate da lementi di pregio naturalistico-ambientale rappresnetat ein particolare dal sistema degli oliveti terrazzati con muretti a</p>



			secco peculiari del Monte Pisano.
<b>Valorizzazione delle attività agricole anche come strumento di difesa del territorio</b>	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<b>COERENTE</b> L'azione rappresenta un incentivo per lo svolgimento di attività agricole anche relative semplicemente ad una gestione amatoriale o legata al tempo libero tale però da garantire la realizzazione delle operazioni colturali di cura e manutenzione delle superfici ed in particolare della manutenzione della rete drenante superficiale e delle sistemazioni agrarie peculiari del Monte Pisano rappresentate dai terrazzamenti con muretti a secco
<b>Definizione di criteri d'intervento finalizzati ad una generale qualificazione del paesaggio urbano</b>	Qualità e coesione della vita urbana	Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	L'azione prevede l'esclusione di un intervento potenzialmente in grado di generare una serie di incidenze negative nei riguardi della popolazione, specie in termini di emissioni di odori sgradevoli
	Individuazione di aree idonee destinate all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile		
	Qualità e coesione della vita urbana	Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazioni delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	L'azione prevede una diversa destinazione per le aree edificabili per le quali non erano previste nuove realizzazioni nel breve termine.

	Modifica della dotazione di servizi	Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi. Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione	L'azione prevede una riduzione delle aree a verde pubblico garantendo comunque la dotazione minima prevista dal Piano Strutturale
<b>Ricerca della massima interazione con le diverse funzioni che si sviluppano sul territorio favorendo la diffusione dell'attività economica e di produzione di beni e servizi</b>	Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche	Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)	Le azioni prevedono due nuove tipologie di attività sul territorio rappresentando un elemento positivo in termini di attività economica e di servizi offerti alla popolazione
	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)	
Aumento dei livelli di servizi a disposizione di chi risiede e svolge attività nel territorio stabilmente e temporaneamente con una più alta accessibilità alle attrezzature; con l'individuazione e la diffusione di nuovi servizi anche ad alta tecnologia nelle zone industriali od artigianali per aiutare la modernizzazione e lo sviluppo delle attività di produzione, consumo e scambio.	Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche	Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)	L'azione prevede due una nuova tipologia di attività sul territorio rappresentando un elemento positivo in termini di attività economica e di servizi ed opportunità (sport, tempo libero) offerti alla popolazione
	Promozione della costituzione di un modello innovativo di area produttiva che riduca al minimo il consumo di risorse e l'impatto ambientale delle imprese insediate, utilizzando i principi dell'ecologia industriale - <b>APEA</b> (Aree Produttive Ecologicamente	Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	L'azione rappresenta un elemento positivo in termini di valorizzazione di aree produttive e di sostenibilità ambientale con riduzione dell'impatto ambientale delle imprese ed il minor consumo di risorse

	Attrezzate)		
Collegamento alla grande viabilità regionale per la possibilità di collegarsi alle grandi strutture territoriali di spostamento, come l'aeroporto internazionale "G. Galilei" di Pisa, le stazioni ferroviarie ed il collegamento con la S.G.C. FI-PI-LI	Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	Potenziamento della Via di Costia	L'azione individua una viabilità alternativa all'asse viario Buti-Cascine di Buti previsto nel precedente RU, al fine di favorire il deflusso dal capoluogo verso la Sarzanese Valdera.

### **Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa - PAERP**

Il **P.A.E.R.P.**, come definito dall'art. 7 della LR 78/98, è "l'atto della pianificazione settoriale attraverso il quale la Provincia attua gli indirizzi e le prescrizioni dei due settori del P.R.A.E.R. (Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili)".

I **settori d'interesse** di cui si occupa sono rispettivamente:

- i materiali per usi industriali, per costruzioni e opere civili (Settore I);
- i materiali ornamentali (Settore II).

La Regione Toscana ha approvato il P.R.A.E.R. con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 27 del 27 febbraio 2007 ed ha affidato alla province la predisposizione dei P.A.E.R.P.

Con Delibera del Consiglio Provinciale n° 40 del 26 luglio 2012 è stato adottato il III stralcio del P.A.E.R.P. della Provincia di Pisa ricadente sul territorio dei Monti Pisani del quale Buti ne fa parte. Al momento dell'adozione della Variante di monitoraggio e revisione quinquennale al Regolamento Urbanistico (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 13/07/2012) il P.A.E.R.P. non era stato ancora adottato e pertanto non è stato oggetto di valutazione nell'ambito del Rapporto Ambientale.

Successivamente con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.67 del 4/12/2012 è stato approvato il P.A.E.R.P.

Tale strumento ha previsto l'individuazione sul territorio comunale di Buti di un sito di cava di lapideo di interesse storico, ricadente all'interno del perimetro del SIC "Monte Pisano" e in posizione marginale al perimetro dell'ANPIL "Stazione relitta di Pino Laricio".

Per poter recepire all'interno dello strumento urbanistico comunale la perimetrazione del sito di cava sarà necessario provvedere ad una deperimetrazione dell'ANPIL citata sopra ed una successiva variante al RU, pertanto nel presente Rapporto Ambientale non viene effettuata la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali che sarà pertanto rimandata ad una fase successiva con una nuova VAS.

## 6. ANALISI DELLA COERENZA INTERNA

Il processo valutativo prevede in questa fase un'analisi della coerenza interna che ha lo scopo di esaminare e verificare l'esistenza di eventuali contraddizioni tra i vari livelli di pianificazione rappresentati da obiettivi generali ed azioni nell'ambito della variante di monitoraggio al RU.

AMBITO	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO	COERENZA
UTOE n. 1	Completamento del progetto di piano nella sua organicità	1. Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.1	<b>COERENTE</b> Tali azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale del RU: si evidenzia che le azioni di ripermetrazione in riduzione e abbassamento dei parametri urbanistici dei Comparti C e delle zone di completamento, unitamente alla reiterazione dei piani di recupero, rientrano in un'ottica di riduzione del consumo di suolo, di valorizzazione dell'edificato esistente e di un aumento della qualità della vita nelle aree di nuova edificazione derivante da
		2. Ripermetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C1	
		3. Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici	

		una riduzione della densità abitativa.
Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	4. Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Le azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale "interventi sulla viabilità esistente e di progetto" contribuendo ad una ridefinizione più razionale ed organica della rete viaria stessa anche in funzione dei riflessi positivi sul comparto ambientale.</p>
	5. Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti	
Modifica della dotazione di servizi	6. Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Le azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale "modifica della dotazione di servizi" poiché gli standard previsti dal PS risultano comunque rispettati e in coerenza con la programmazione tecnico-economica della variante di monitoraggio al RU per il periodo di validità di 5 anni.</p>
	7. Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione	
	8. Aumento dell' aree a verde privato a seguito delle deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	
	9. Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS	
Qualità e coesione della vita urbana	10. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Il "Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)" risulta coerente con l'obiettivo di "Qualità e coesione della vita</p>

			urbana” in quanto vieta l’installazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse nei pressi dei centri abitati dove le emissioni di tali impianti potrebbero essere fonte di disturbo per la popolazione.
UTOE n.2	Promozione della costituzione di un modello innovativo di area produttiva che riduca al minimo il consumo di risorse e l’impatto ambientale delle imprese insediate, utilizzando i principi dell’ecologia industriale - <b>APEA</b> (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)	11. Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	<p style="text-align: center;"><b>COERENTE</b></p> <p>L’azione è coerente in quanto, subordinando la realizzazione dell’area PIP solo all’iniziativa di tipo pubblico per favorire un’Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, risulta essere in linea con l’obiettivo generale che prevede la promozione della costituzione di APEA, secondo le linee guida della Regione Toscana ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009.</p>
	Individuazione di aree idonee destinate all’installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile	12. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d’energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	<p style="text-align: center;"><b>COERENTE</b></p> <p>L’azione risulta coerente con l’obiettivo generale di “Individuazione di aree idonee destinate all’installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile”, poiché individua le aree esterne dall’UTOE come</p>

		<p>quelle preposte all'installazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse, di potenza inferiore a 0,5 MW termici realizzati da imprenditori agricoli.</p>
<p>Completamento del progetto di piano nella sua organicità</p>	<p>13. Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.2</p>	<p><b>COERENTE</b> Tali azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale del RU: si evidenzia come le azioni di ripermimetrazione in riduzione e abbassamento dei parametri urbanistici dei Comparti C e delle zone di completamento, unitamente alla reiterazione dei piani di recupero rientrano in un'ottica di riduzione del consumo di suolo, di valorizzazione dell'edificato esistente e di un aumento della qualità della vita nelle aree di nuova edificazione derivante da una riduzione della densità abitativa.</p>
	<p>14. Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.6</p>	
	<p>15. Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.10</p>	
	<p>16. Eliminazione del Piano di Recupero n.3, sostituito da un ampio comparto di Piano Particolareggiato che comprende anche porzione dell'ex-comparto C11 per la riqualificazione dell'ex-ferrovia Lucca-Pontedera</p>	
	<p>17. Eliminazione del Piano di Recupero n.5, sostituito dalla disciplina di tutela degli immobili vincolati in esso ricompresi</p>	
	<p>18. Eliminazione del Piano di Recupero n.7, in quanto non necessario per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente</p>	
	<p>19. Eliminazione di porzione del Piano di Recupero n.4 relativamente alla parte legata alla nuova edificazione</p>	
	<p>20. PdR. n. 9 – incremento di SUL per attività affini a quelle previste dal PdR</p>	



		21. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C2	
		22. Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C3	
		23. Inserite prescrizioni per la realizzazione e revisione in diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C5	
		24. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C8	
		25. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C9	
		26. Riperimetrazione con diminuzione significativa e conseguente diminuzione dei parametri urbanistici del Comparto C11a	
		27. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C11b	
		28. Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici	
		29. Individuazione di una Zona Da in località La Tura	
	Valorizzazione dei beni ambientali e culturali	30. Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56	<p style="text-align: center;"><b>COERENTE</b></p> <p>E' coerente con l'obiettivo generale "Valorizzazione dei beni ambientali e culturali" in quanto la previsione urbanistica del RU, approvato nel 2007, si</p>

		<p>prefigurava come un intervento che avrebbe potuto creare un impatto paesaggistico notevole e ripercussioni ambientali negative a carico della corretta regimazione idraulica del versante del Monte Aspro, sul quale insistono olivete terrazzate storicizzate. Allo stesso modo, la medesima previsione risulta di difficile attuazione economica allo stato attuale, pertanto è stata eliminata con la variante di monitoraggio.</p>
Interventi sulla viabilità esistente e di progetto	31. Spostamento della viabilità urbana del Comparto C10 fino all'area PIP	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Le azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale "interventi sulla viabilità esistente e di progetto" contribuendo ad una ridefinizione più razionale ed organica della rete viaria stessa anche in funzione dei riflessi positivi sul comparto ambientale.</p>
	32. Potenziamento della Via di Costia	
Qualità e coesione della vita urbana	33. Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazioni delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Risulta perfettamente in linea con l'obiettivo generale di "Qualità e coesione della vita urbana", in quanto l'aumento anche del verde privato contribuisce al miglioramento</p>

			della qualità della vita, dovuta ad una riduzione del consumo di suolo e dello sfruttamento delle risorse ambientale (risorsa acqua, produzione di rifiuti).
	Modifica della dotazione di servizi	34. Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Le azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale "modifica della dotazione di servizi" poiché gli standard previsti dal PS risultano comunque rispettati e in coerenza con la programmazione tecnico-economica della variante di monitoraggio al RU per periodo di validità di 5 anni.</p>
		35. Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS	
		36. Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.	
<b>UTOE n.3</b>	Salvaguardia e sviluppo delle aree fluviali dell'UTOE n. 3 "Riaccio"	37. Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti	<p><b>COERENTE</b></p> <p>Risulta coerente all'obiettivo generale "Salvaguardia e sviluppo delle aree fluviali dell'UTOE n. 3 "Riaccio"", perché l'eliminazione di tale previsione urbanistica preserva la strutturazione a terrazzamenti del Monte d'Oro posto a monte dell'area fluviale del "Riaccio", evitando di generare potenziali dissesti dovuti ad una alterazione dei percorsi di scolo delle acque meteoriche. Inoltre la</p>

		medesima previsione risulta di difficile attuazione economica allo stato attuale, pertanto è stata eliminata con la variante di monitoraggio.
Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche	38. Lo sviluppo dell'UTOE n.3 Riaccio potrà essere effettuato mediante Piani Attuativi anche per sub-comparti	<b>COERENTE</b> L'azione risulta coerente in quanto semplifica da un punto di vista amministrativo l'approvazione e la realizzazione di progetti per lo sviluppo dell'area con finalità ricreative e sportive così come individuate dal precedente regolamento urbanistico.
	39. Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)	<b>COERENTE</b> L'azione risulta coerente poiché l'individuazione di tale area permetterà lo sviluppo di un'attività di maneggio e centro addestramento con conseguente creazione di nuovi posti di lavoro, ampliamento dei servizi per i cittadini e promozione del territorio.
Qualità e coesione della vita urbana	40. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	<b>COERENTE</b> Il "Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)" risulta coerente con l'obiettivo di "Qualità e coesione della vita

			urbana” in quanto vieta l’installazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse nei pressi dei centri abitati dove le emissioni di tali impianti potrebbero essere fonte di disturbo per la popolazione.
Aree Agricole	Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari	41. Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	<p style="text-align: center;"><b>COERENTE</b></p> <p>Le tre azioni previste per le Aree Agricole risultano coerenti con l’obiettivo generale “Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari”; nello specifico l’ “Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti” contribuisce alla tutela dell’area collinare interessata dal progetto, mentre la “Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione” e l’ “Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)” sono entrambe azioni volte a sostenere lo sviluppo delle attività nell’ambito rurale.</p>
		42. Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)	
		43. Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti	

## 7. ANALISI DELLA MATRICE DI SCREENING E MISURE DI MITIGAZIONE

A questo punto è possibile valutare gli effetti delle azioni di piano rispetto agli elementi di fragilità emersi dalla verifica dello stato dell'ambiente, ma anche determinare eventuali possibili effetti positivi complessivi che possono derivare dalla attuazione delle previsioni, in un bilancio di sostenibilità già del PS, che ha determinato nuova risorsa insediativa in virtù di obiettivi di riqualificazione insediativa. Pertanto è importante analizzare, oltre agli impatti significativi sui cicli delle risorse, rispetto ai dati di pressione, gli aspetti sinergici per cui alcune previsioni sono state determinate. In questa sede trattandosi principalmente di una variante al Regolamento Urbanistico "in diminuzione", si evidenzia che l'obiettivo principale di riduzione delle superfici edificabili e la conseguente riduzione dei parametri urbanistici, associato alla modifica dei tracciati viari urbani a servizio sia da considerare prioritario e debba prevalere su eventuali elementi di criticità riscontrati durante la predisposizione del quadro conoscitivo delle risorse ambientali.

Nella matrice riportata di seguito vengono evidenziati gli impatti (positivi e/o negativi) sulle risorse analizzate determinati dalle azioni della variante al RU. Il giudizio del valore tiene conto di eventuali impatti cumulativi e sinergici. I livelli di impatto sono individuati nel modo seguente:

<b>++</b>	→	molto positivo
<b>+</b>	→	positivo
<b>+ / -</b>	→	non significativo
<b>-</b>	→	poco negativo
<b>--</b>	→	abbastanza negativo
<b>---</b>	→	molto negativo

Nella matrice sotto riportata sono state analizzate le singole azioni della variante al RU di ogni singola UTOE in relazione alle risorse ambientali del territorio di Buti al fine di determinare le interazioni che sono direttamente correlate al grado di incidenza dell'azione stessa sul comparto.

L'analisi delle azioni descritte nella matrice riguarda esclusivamente le modifiche apportate dalla variante al Regolamento Urbanistico senza entrare nel merito delle scelte iniziali del RU del 2007 di fatto già approvate.

AMBITO	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO	Acqua	Aria	Suolo e Sottosuolo	Energia	Rifiuti	Biodiversità	Paesaggio	Agricoltura	Incendi	Rumore	Radiazioni non ionizzanti	Viabilità	Attività economiche e turismo	Popolazione	Urbanizzazione	
UTOE n.1	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.1	+/-				+/-		+/-								+/-	
	Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici della lottizzazione C1	+/-		--	+/-	+/-	--	---	+/-				+/-		+/-	+/-	
	Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici	+	+/-	+/-	+	+										+/-	+/-
	Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56		++	++				++	++	++				--			
	Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti		+	+				+	+					--			
	Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.				+	+										+/-	
	Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	+	+/-	+	+	+	+/-	+/-								+/-	+/-
	Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS	+	+/-	+	+	+			+/-							+/-	



AMBITO	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO	Acqua	Aria	Suolo e Sottosuolo	Energia	Rifiuti	Biodiversità	Paesaggio	Agricoltura	Incendi	Rumore	Radiazioni non ionizzanti	Viabilità	Attività economiche e turismo	Popolazione	Urbanizzazione	
UTOE n.2	Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)	+	+	+/-	+/-	+/-					+/-		+/-		+	+	
	Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	+	++		---	+	+	+	--	--	+		+/-	+/-	+	+/-	
	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.2	+/-		+/-		+/-		+/-						+		+/-	
	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.6	+/-		+/-		+/-		+/-						+		+/-	
	Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.10	+/-		+/-		+/-		+/-						+		+/-	
	Eliminazione del Piano di Recupero n.3, sostituito da un ampio comparto di Piano Particolareggiato che comprende anche porzione dell'ex-comparto C11 per la riqualificazione dell'ex-ferrovia Lucca-Pontedera	+/-		+/-	+/-	+/-						+/-		+/-	+	+	+
	Reiterazione del Piano di Recupero n. 5 alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU.	+/-		+/-			+/-		+/-								+
	Eliminazione del Piano di Recupero n.7, in quanto non necessario per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	+/-				+/-											+/-

Reiterazione di porzione del Piano di Recupero n.4 alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU.	-		-	+/-	+/-	+/-	-	+/-		+/-			+/-	+/-	+/-
Diminuzione dei parametri urbanistici di base della lottizzazione C2	+		+/-	+/-	+/-		+/-			+/-					+/-
Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici della lottizzazione C3	--		+/-	+/-	+		+/-			+/-					+
Inserite prescrizioni per la realizzazione e revisione in diminuzione dei parametri urbanistici di base della lottizzazione C5	-		+/-	+/-	+/-	+/-	+			+/-					+
Diminuzione dei parametri urbanistici di base della lottizzazione C8	--		+/-	+/-	+		+/-			+/-					+
Diminuzione dei parametri urbanistici di base della lottizzazione C9	+		+/-	+/-	+		+/-			+/-					+
Riperimetrazione con diminuzione significativa e conseguente diminuzione dei parametri urbanistici della lottizzazione C11a	+		+	+/-	+		+/-			+/-					+
Diminuzione dei parametri urbanistici di base della lottizzazione C11b	+		+/-	+/-	+		+/-			+/-					+
Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici	+	+/-	+/-	+	+									+/-	+/-

Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56		++	++			++	++	++		++		--			
Spostamento della viabilità urbana Lottizzazione C10 fino all'area PIP		+/-		+/-						+		++			+
Potenziamento della Via di Costia		-	-	-			+/-			--		++	+	+	+
Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazioni delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	+	+/-	+	+/-	+									+/-	+/-
Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS	+	+/-	+	+	+		+/-							+/-	
Trasformazione del comparto Fb5 "attrezzature sociali e ricreative" in PdR n. 12	+/-		+/-	+/-	+/-								+/-	+/-	+/-
PdR n. 9 – incremento di SUL per attività affini a quelle previste dal PdR	+/-		+/-										+/-	+/-	+/-
Individuazione di una Zona Da in località La Tura	-		+/-				+/-						+		+/-
Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.				+	+									+/-	

AMBITO	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO	Acqua	Aria	Suolo e Sottosuolo	Energia	Rifiuti	Biodiversità	Paesaggio	Agricoltura	Incendi	Rumore	Radiazioni non ionizzanti	Viabilità	Attività economiche e turismo	Popolazione	Urbanizzazione
UTOE n.3	Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti		+	+				+	+		+		--			
	Lo sviluppo dell'UTOE n.3 Riaccio potrà essere effettuato mediante Piani Attuativi anche per sub-comparti	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-		+/-			+/-		+/-	++	++	++

Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-		+/-			+/-		+/-	+	+	
---	-----	-----	-----	-----	-----	--	-----	--	--	-----	--	-----	---	---	--

AMBITO	AZIONI VARIANTE MONITORAGGIO	Acqua	Aria	Suolo e Sottosuolo	Energia	Rifiuti	Biodiversità	Paesaggio	Agricoltura	Incendi	Rumore	Radiazioni non ionizzanti	Viabilità	Attività economiche e turismo	Popolazione	Urbanizzazione
AREE AGRICOLE	Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione	-		+/-	+/-	+/-		-	++	++					+/-	+
	Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecuccio)	+/-	+/-	+/-		-	-	-		++	--			+	+	
	Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti		+	+				+	+		+		--			

Alcune azioni prevedono analoghi interventi nelle diverse UTOE e pertanto nella matrice vengono ripetute in riferimento ai diversi ambiti territoriali. A tal fine per questo tipo di azioni viene prevista un'analisi congiunta mentre per le altre azioni l'analisi viene affrontata per i singoli ambiti territoriali. Di seguito verranno descritti ed analizzati i principali impatti e le criticità derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dalla variante di monitoraggio nei confronti delle principali risorse ambientali, evidenziando gli eventuali impatti secondari, cumulativi, sinergici, positivi e negativi prevedendo le possibili misure di mitigazione e/o compensative.

### **1- Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri delle zone di completamento (zone B) e contestuale riduzione dei parametri urbanistici;**

Sono stati rivisti in diminuzione tutti i parametri urbanistici delle zone B + Idc, allo scopo di disincentivare fenomeni di intasamento del tessuto residenziale esistente. Questa azione esprime un obiettivo programmatico dell'Amministrazione Comunale finalizzato in particolare alla sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica. La bontà di tale azione si è manifestata anche in fase di redazione della variante al RU, con contributi ed osservazioni pervenuti successivamente all'adozione del RU che richiedevano la deperimetrazione delle aree edificabili di completamento ricondotte a zone a verde privato o zone agricole a seconda della collocazione.

L'attuazione di questa scelta si ritiene possa produrre interazioni positive per quanto riguarda i comparti: acqua, energia e rifiuti.

L'azione prevede una riduzione pari a circa 24.400 mq di SUL complessiva (zone Ba + Idc; Bb + Idc; Bc + Idc), pari a circa 200 nuove abitazioni corrispondenti a circa 600 abitanti. La mancata realizzazione degli interventi di completamento previsti con intervento diretto convenzionato determina una minor richiesta della risorsa acqua come fonte di approvvigionamento e allo stesso modo come produzione di reflui da convogliare verso la rete fognaria. Lo studio di dettaglio effettuato da Acque Spa indica tra le criticità una residua capacità del depuratore pari a 1500 AE. Si ritiene pertanto che il minor aggravio di utenze possa rappresentare un effetto positivo verso la risorsa acqua. Per quanto all'energia ed ai rifiuti, pur non essendo emerse dall'analisi dello stato conoscitivo dell'ambiente particolari criticità, si ritiene che sostanzialmente la mancata realizzazione dei nuovi edifici possa determinare incidenze positive.

Gli interventi previsti si ritengono invece avere interazioni non significative con i comparti aria, suolo e sottosuolo, popolazione ed urbanizzazione. Per quanto al comparto suolo e sottosuolo e urbanizzazione, tale valutazione trova giustificazione dal fatto che gli interventi previsti per le zone

B ricadono interamente all'interno del perimetro delle UTOE, spesso in aree già urbanizzate a completamento di aree residenziali senza determinare nuovo consumo di suolo.

## **2- Aumento delle aree a verde privato a seguito della deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini**

Tale azione si configura come una delle conseguenze di quanto descritto al punto n.1. Gli effetti sulle componenti ambientali sono in linea generale positivi; la riduzione in termini di nuove utenze, come analizzata nel punto precedente, determinerà una minor pressione in termini di richieste nei confronti del comparto acqua, energia, e rifiuti. La riduzione del grado di impermeabilizzazione a favore del verde privato determina un'incidenza positiva anche nel comparto suolo e sottosuolo mentre si ritengono non significative le incidenze nei confronti delle altre risorse ambientali analizzate nella matrice, in particolare per quanto alla biodiversità, al paesaggio, alla popolazione ed all'urbanizzazione; non si evidenziano incidenze negative per le risorse ambientali individuate e valutate.

## **3- Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS;**

Questa azione ha previsto una riduzione delle aree a parcheggio prevedendo complessivamente 37.399 mq da destinare a parcheggio a fronte dei 45.397 mq previsti nell'ambito del R.U. vigente. La previsione attuale, pur comportando una riduzione in termini di superfici garantisce ampiamente il rispetto del valore minimo previsto dal PS per questa tipologia di standard urbanistico, previsto in mq 15.674.

Gli interventi previsti avranno un'incidenza positiva in particolare riguardo i comparti acqua, suolo e sottosuolo, energia, rifiuti.

Tali incidenze positive trovano riscontro nella diminuzione della superficie impermeabilizzata, dalla riduzione delle potenziali fonti di inquinamento correlabili con la fruizione di un'area a parcheggio e rappresentate da possibili sversamenti di carburante, oli e lubrificanti dalle autovetture, da rifiuti di vario genere. Anche l'eventuale dotazione di impianto di illuminazione può essere correlata ad un'incidenza positiva riguardo il comparto energia.

Non si ritengono invece significative o pertinenti le interazioni che gli interventi possono esercitare nei riguardi degli altri comparti quali in particolare aria, paesaggio, popolazione oltre a tutte le altre risorse ambientali analizzate nella matrice di screening; non si evidenziano incidenze negative per le risorse ambientali individuate e valutate.

#### **4- Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi;**

Questa azione ha previsto una riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi; la valutazione degli effetti dell'azione sulle risorse ambientali ha evidenziato alcuni impatti positivi riguardo alla risorsa energia e rifiuti in quanto l'assenza di aree attrezzate limiterà le richieste in termini soprattutto di illuminazione pubblica e la potenziale produzione di rifiuti correlata alla fruizione delle aree da parte della popolazione. Non si ritiene invece che l'azione possa determinare un'incidenza negativa riguardo la popolazione ed in termini di urbanizzazione in quanto la dotazione minima in verde pubblico prevista nell'ambito del Piano Strutturale risulta comunque rispettata.

Di seguito vengono descritte ed analizzate le diverse azioni in riferimento ai diversi ambiti territoriali (UTOE).

##### **UTOE n. 1**

##### **Reiterazione delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.1**

Questa azione prevede la conferma delle previsioni relative al Piano di Recupero n.1, pertanto rappresentando una semplice conferma di quanto pianificato e valutato nel precedente strumento urbanistico ed alla luce della natura degli interventi previsti, non si ritiene che l'azione possa determinare incidenze significative nei confronti delle principali risorse ambientali, sia in termini positivi che negativi. Il Piano di recupero n.1 si riferisce all'agglomerato urbano di "Panicale Basso", gli interventi sono normati all'Art. n.33 delle NTA dove la parte di territorio viene descritta come di valenza paesaggistica notevole per i contenuti ambientali e architettonici che costituiscono una rilevante testimonianza di borgo urbano toscano, caratterizzata da semplici edifici in parte realizzati in pietra locale, è da tutelare e salvaguardare nella totalità della sua immagine.

Nella matrice sono state analizzate in particolare le incidenze possibili nei confronti del comparto acqua, rifiuti, paesaggio ed urbanizzazione, valutando sempre una possibile incidenza non significativa.

##### **Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C1**

Questa azione ha la finalità di perseguire uno degli obiettivi individuati nell'UTOE n. 1 Buti capoluogo, Panicale e rappresentato dalla revisione dei criteri e delle modalità attuative del comparto C1.

Il Comparto C1 è posto interamente all'interno del SIC "Monte Pisano", in un'area attualmente interessata da coltivazione di oliveto terrazzato e posta in posizione dominante rispetto al centro abitato di Buti (zona campo sportivo comunale).

L'azione proposta nella variante al RU di riduzione dei parametri urbanistici e contestuale ripermimetrazione in diminuzione del Comparto, pur rappresentando un elemento positivo per ciò che comporta lo sfruttamento della maggior parte delle risorse ambientali analizzate (acqua, aria, energia, rifiuti, agricoltura etc.) non è in grado di porre un rimedio allo sfruttamento della risorsa suolo e sottosuolo, biodiversità e paesaggio.

La principale criticità riguardo al comparto suolo e sottosuolo è rappresentata dalle peculiarità morfologiche dell'area: pendenze medie non inferiori al 25%, presenza diffusa di sistemazioni idraulico agrarie (terrazzi con muri a secco) che garantiscono l'allontanamento delle acque meteoriche a tutela di una porzione del centro abitato di Buti posto appena sotto.

Per quanto alla risorsa biodiversità, da segnalare il rispetto di quanto prescritto dalla Regione Toscana nell'ambito della D.G.R. n° 644/2004 e n° 916/2011 per quanto indicato nella scheda SIC "Monte Pisano".

La criticità legata alla risorsa paesaggio è dovuta alla presenza della strutturazione del territorio terrazzata con muretti a secco, individuata anche nelle schede di paesaggio del P.I.T. - Allegato A, elaborato 2, Sezione 3, Ambito n° 13 area pisana.

L'art 41 delle NTA "Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale", individua diverse prescrizioni relativamente al comparto C1 al fine di mitigare le potenziali incidenze negative descritte in precedenza.

Viene prescritta la conservazione della leggibilità dei terrazzamenti e delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti ed il loro inserimento nell'organizzazione complessiva dei nuovi interventi, la conservazione dei tracciati storici e vicinali esistenti, recuperati ad uso prevalentemente pedonale, la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali tradizionali, nonché l'adozione di tipologie edilizie, soluzioni formali e materiali coerenti con il contesto.

Per le aree verdi di pertinenza dei fabbricati o per quelle di tipo pubblico si dovranno prescrivere piantumazioni e sistemazioni a verde (principalmente ad ulivo) comunque in grado di valorizzare la qualità paesaggistica della zona.



Alla luce delle criticità emerse circa la sostenibilità ambientale e la compatibilità paesaggistica degli interventi, il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi di quanto previsto dal D.L. 70/2011 e dalla L.R. 10/2010 e s.m.i.

In quella sede dovranno essere approfondite le valutazioni sull'area con uno studio volto a determinare una stima del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni sul tessuto urbanistico e sulla rete infrastrutturale esistenti, nonché a definire l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle relative dotazioni territoriali ed i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni

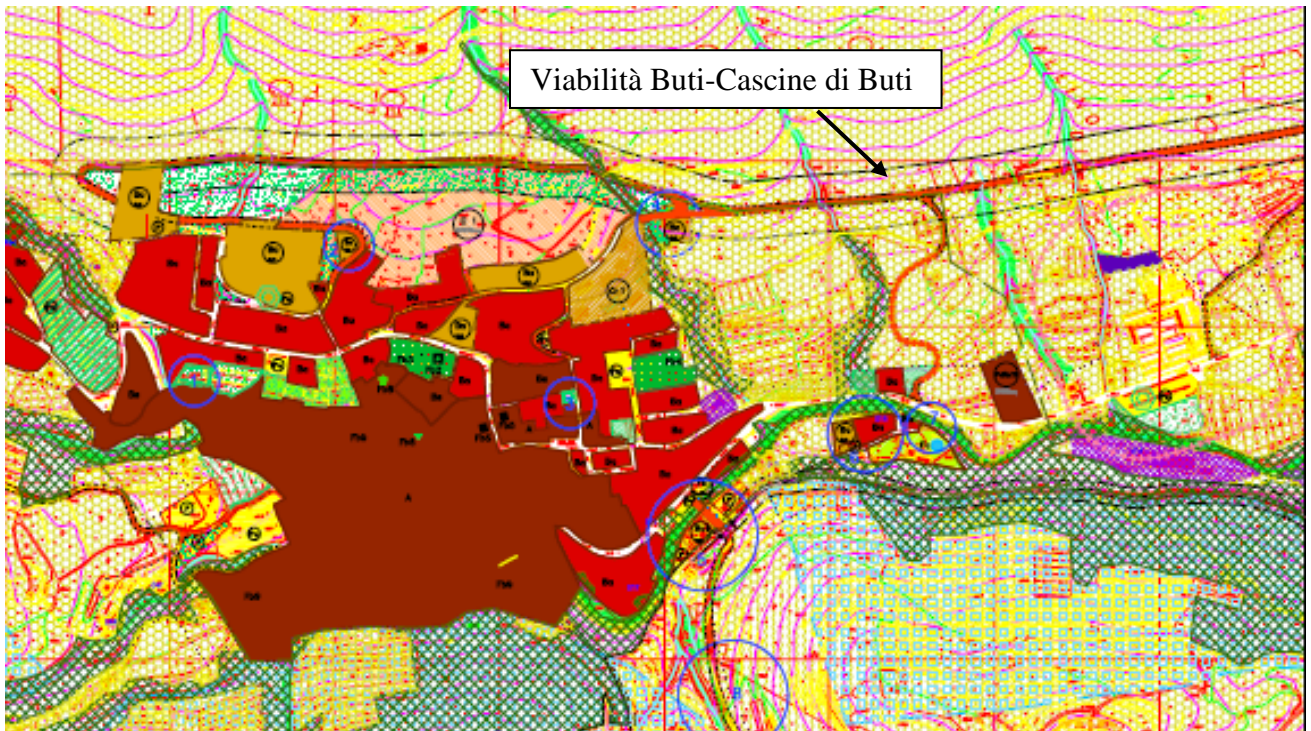
Come descritto in precedenza, l'intervento ricade interamente nel territorio normato dal SIC "Monte Pisano" e pertanto l'attuazione del Piano Attuativo è subordinata all'esito della Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, nonché all'acquisizione delle dovute autorizzazioni paesaggistiche.

Si ritiene che le integrazioni alle norme scaturite dalle osservazioni presentate siano in grado di attenuare in parte le potenziali incidenze negative soprattutto per quanto concerne gli aspetti paesaggistici e di tutela dei terrazzamenti che riteniamo debbano essere affrontate nell'ambito di elaborazione del Piano Attuativo.

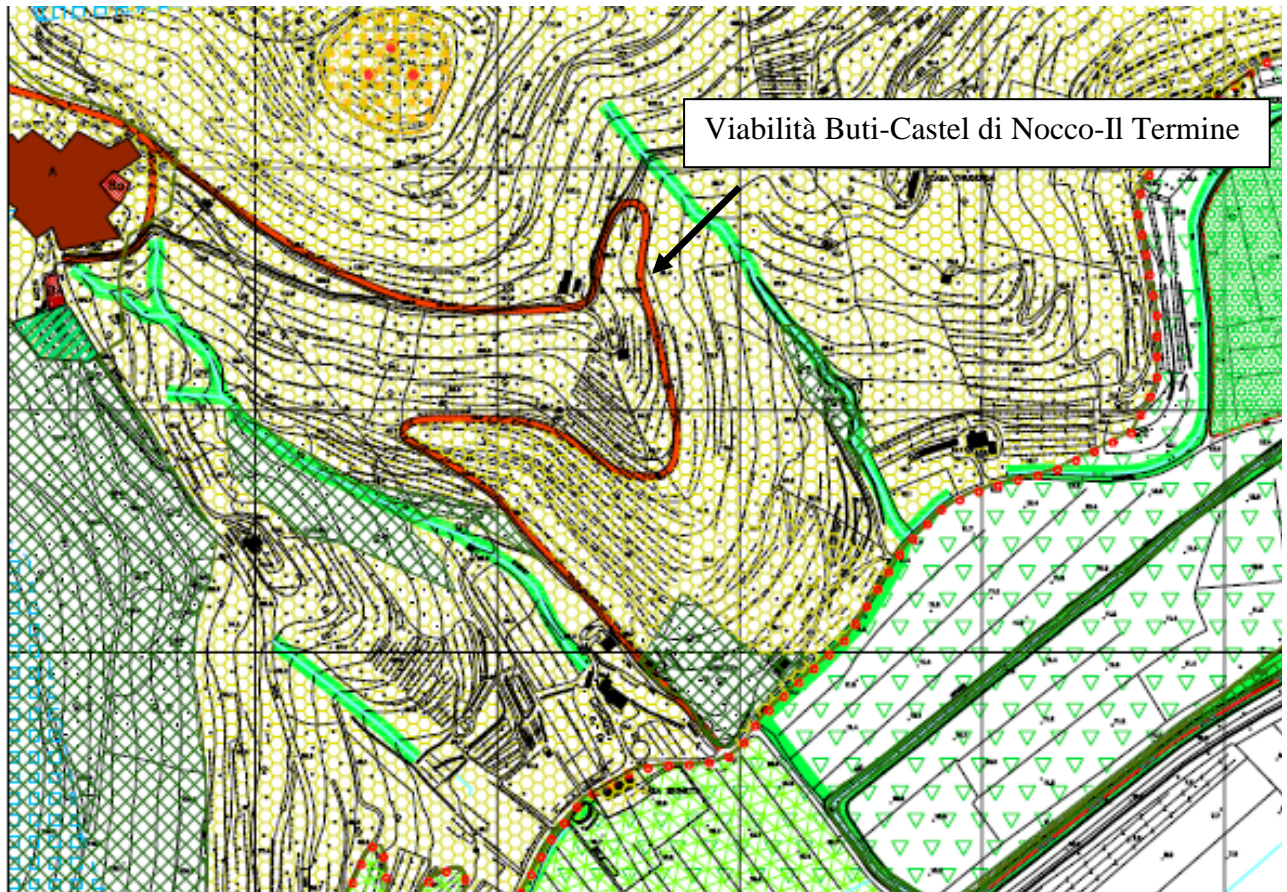
### **Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56**

#### **Eliminazione della viabilità di Termine – Castel di Nocco – Buti**

Entrambe le azioni determinano l'eliminazione dei tracciati viari in previsione di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a nord della strada provinciale n° 56 e della viabilità tra Buti, Castel di Nocco e località Il Termine (variante strada provinciale n° 38).



Estratto Tavola 1 Regolamento Urbanistico approvato nel 2007



Estratto Tavola 3 Regolamento Urbanistico approvato nel 2007



L'attuazione di quanto previsto dalle due azioni determina un'incidenza negativa nei confronti della risorsa viabilità in quanto entrambi gli interventi, se realizzati, avrebbero permesso una migliore circolazione ai mezzi in ingresso ed in uscita dal centro di Buti.

In relazione alla viabilità di collegamento Buti- Castel di Nocco in direzione Vicopisano (S.P. n° 38) il potenziamento del collegamento tra Buti e Vicopisano sarebbe stato positivo per consentire una miglior circolazione non solo alle autovetture. Medesimi elementi positivi sono correlabili all'altra ipotesi progettuale rappresentata dalla strada di collegamento Buti- Cascine di Buti.

L'eliminazione dei due tracciati viari determina di contro una serie di effetti positivi in particolare riguardo la risorsa aria, suolo e sottosuolo, biodiversità, paesaggio, agricoltura e rumore.

La realizzazione di quanto in progetto avrebbe comportato l'alterazione della strutturazione a terrazzi con muretti a secco e conseguente alterazione della rete drenante delle sistemazioni idraulico agrarie.

Il transito veicolare avrebbe determinato un aumento delle emissioni inquinanti legate allo smog su aree attualmente agricole con bassissime emissioni di inquinanti. In termini di biodiversità e paesaggio appare importante evidenziare come entrambi i tracciati viari avrebbero interessato porzioni di territorio comprese all'interno dell'area SIC "Monte Pisano" con potenziale disagio alla circolazione della fauna locale; le aree sono inoltre caratterizzate dalla presenza della strutturazione a terrazzi con muretti a secco peculiare del Monte Pisano ed individuata anche nelle schede di paesaggio del P.I.T. - Allegato A, elaborato 2, Sezione 3, Ambito n° 13 area pisana come elemento di valore paesaggistico da tutelare e preservare.

L'analisi degli impatti permette di evidenziare che gli effetti positivi legati all'azione assumono una rilevanza assai maggiore rispetto al solo fattore negativo rappresentato dal potenziale miglioramento in termini di circolazione veicolare. Si ritiene che la non compromissione della rete dei terrazzamenti rappresenti un valore identitario del territorio comunale di Buti da preservare ed un elemento positivo in termini di equilibrio idrogeologico.

## **UTOE n. 2**

### **Realizzazione di area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)**

L'art 42 delle NTA "Zone commerciali produttive e di espansione" descrive quanto previsto dall'azione prevedendo che la realizzazione di area PIP venga configurata come A.P.E.A. ai sensi della L.R. 87/98 e del Regolamento 74/R del 2009.

La Regione Toscana a fine 2009 ha emanato il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 74/R come previsto dal D. Lgs. 112/1998 (noto come decreto Bassanini) per regolamentare la costituzione delle APEA, Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

Secondo quanto previsto dal "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" della Regione Toscana le APEA sono "aree produttive industriali, artigianali, o miste, anche inserite in contesti ispirati alla multifunzionalità, dotate di un sistema di controllo delle emissioni di inquinanti e di riduzione dei gas climalteranti; le APEA sono caratterizzate dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza".

Alla luce delle caratteristiche degli interventi previsti dall'azione descritti poc'anzi, non si evidenziano effetti ed incidenze negative sulle principali risorse ambientali analizzate nella matrice di screening. Le principali incidenze positive sono riconducibili in particolare al comparto acqua, aria, urbanizzazione e popolazione soprattutto come conseguenza del monitoraggio e della riduzione delle emissioni inquinanti derivanti dall'attività produttiva così come la gestione unitaria ed integrata dei servizi e delle infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile.

### **Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonti rinnovabili (Biomase)**

L'Art. 47 – Sostenibilità ambientale ed energetica, comma 3, delle NTA della variante al RU prevede che *"La realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da biomasse è ammessa unicamente in aree esterne al perimetro delle UTOE, limitatamente agli impianti di potenza inferiore a 0,5 MW termici realizzati da imprenditori agricoli ai sensi di legge che utilizzino materiali vegetali prevalentemente provenienti dal territorio comunale e comunque da siti localizzati in un raggio non superiore ai 70 km dall'impianto. La realizzazione degli impianti non deve comportare la realizzazione di nuove viabilità in ambito collinare o montano, né alterazioni dell'assetto idrogeologico, morfologico e paesaggistico dei luoghi"*.

Questa azione della variante al RU comporta sia incidenze negative sia positive; la limitazione imposta dall'art 47 sopra riportato in merito alla possibilità di realizzare impianti a biomasse anche se promosse da iniziative pubbliche, comporta una diminuzione dell'autonomia energetica dell'amministrazione comunale, rappresentando pertanto un'incidenza negativa in relazione alla risorsa energia. Ulteriori effetti secondari possono essere ricondotti al comparto agricolo in quanto viene ad essere inibita la possibilità di creare nuovi posti di lavoro legati al taglio del bosco ed al recupero dei materiali vegetali di risulta delle potature degli oliveti, attualmente bruciati in loco dai singoli proprietari, tutti materiali direttamente utilizzabili come biomasse da conferire agli impianti. Non ultima, la corretta gestione del bosco (ceduazione, diradamento delle fustaie di pino marittimo) e del sottobosco potrebbe rappresentare un elemento di riduzione del rischio di propagazione degli incendi boschivi. Tuttavia è possibile evidenziare una serie di interazioni positive tra l'azione in questione ed alcune risorse ambientali analizzate nella valutazione.

Il territorio comunale di Buti presenta una superficie boscata di oltre il 60% con pendenze medie superiori al 20%. Le porzioni di territorio restanti sono in parte interessate da presenza di aree rurali coltivate in prevalenza ad oliveto terrazzato ed in parte da aree urbane nelle quali sono insediate le frazioni abitate di Buti (UTOE n° 1), Cascine di Buti e La Croce (UTOE n° 2).

L'orografia del territorio comunale rappresenta un limite per la localizzazione e la realizzazione di impianti tecnologici soprattutto di elevata potenza.

L'UTOE n° 2, vista la compresenza di un'area industriale intimamente connessa con il centro abitato di Cascine di Buti, non può risultare come il sito ideale in cui localizzare impianti di questo tipo, in relazione anche al rumore generato dall'impianto e dalle macchine operatrici per il carico e lo scarico del cippato unitamente alle emissioni derivanti dalla combustione dello stesso.

Non ultimo la presenza sul territorio comunale del SIC Monte Pisano, che ricade per oltre 1.000 ha sulle aree boscate del Comune di Buti e che rappresentano una delle peculiarità del sito e la presenza di una Riserva Naturale Provinciale denominata "Monte Serra di Sotto", che ricade interamente sulla superficie del SIC.

L'analisi ed il confronto tra le diverse criticità e degli elementi positivi in termini di interazioni tra azione e risorse ambientali, inducono a giustificare una scelta urbanistica di questo tipo.

### **Reiterazione delle previsioni soggette ai Piani di Recupero n.2, n. 6 e n. 10**

Le tre azioni precedenti rappresentano una conferma delle scelte progettuali relative rispettivamente al PdR n. 2, PdR n.6 e PdR n.10. Le incidenze di tali interventi riguardo le principali risorse ambientali sono di natura poco significativa, possibili effetti positivi possono invece essere evidenziati per quanto concerne le attività economiche ed il turismo alla luce delle diverse destinazioni d'uso previste nell'ambito delle NTA, art. 33 tra le quali: abitazioni, negozi di vicinato, ristorazione, attività direzionali, ricreativa, culturali commerciali, direzionali ricettive e per il tempo libero.

Il PdR n. 10 località "Il Rotone", ricade all'interno del perimetro del SIC "Monte Pisano" e dell'ANPIL "Stazione relitta di Pino Laricio" e prevede la realizzazione un nuovo fabbricato ad uso ristorazione, ricettivo e servizi. L'attuazione del Piano Attuativo è subordinata all'esito della Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00 che dovrà essere predisposta in sede di presentazione del Piano.

### **Eliminazione del Piano di Recupero n.3, sostituito da un ampio comparto di Piano Particolareggiato che comprende anche porzione dell'ex-comparto C11 per la riqualificazione dell'ex-ferrovia Lucca-Pontedera**

L'azione prevede l'eliminazione del PdR n. 3 sostituito da un Piano Particolareggiato che ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica e la valorizzazione dell'area e delle strutture di pertinenza della ex ferrovia Pontedera – Lucca, al fine di superare le attuali condizioni di degrado e recuperare l'area come elemento in grado di assumere un ruolo di centralità urbana e conferire un significativo livello di qualità al tessuto urbanistico circostante.

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata convenzionata, prevede in sintesi, il recupero architettonico degli edifici della vecchia stazione nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici significativi; recupero e riqualificazione ambientale della fascia di sedime ferroviaria e delle aree strettamente connesse, come percorso di uso pubblico a fruizione pedonale/ciclabile con annesso sistemazioni paesaggistiche ed attrezzature per la fruizione; interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistica, commerciale, direzionale e servizi, fino ad un massimo di 2500 mq di SUL. I nuovi interventi edilizi saranno localizzati all'esterno delle aree direttamente interessate dai manufatti ferroviarie comunque all'esterno della relativa fascia di rispetto, e dovranno contribuire al completamento ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto urbano

esistente, privilegiando la formazione di spazi pubblici, quali piazze, aree a verde e percorsi pedonali integrate con l'insediamento circostante.

L'azione determina incidenze positive in particolare nei confronti del comparto "attività economiche e turismo", "popolazione" ed "urbanizzazione" alla luce degli interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale previsti ed in particolare a quanto prescritto all'interno dell'Art. 33 dove viene indicato che il tessuto urbanistico di nuova formazione dovrà garantire un soddisfacente livello di polifunzionalità, limitando la funzione residenziale al 50% della SUL complessiva ammessa. Le previsioni edificatorie del Piano Particolareggiato in considerazione della SUL destinata al comparto residenziale, determinano incidenze poco significative riguardo alla risorsa acqua (incremento nuovi AE pari a circa 15), mentre per quanto al comparto commerciale si ritiene che l'incremento in termini di AE sia del tutto trascurabile. Per quanto alla risorsa "suolo e sottosuolo", l'effetto dell'azione è trascurabile in quanto ricade in prossimità del centro abitato di Cascine di Buti in un'area già urbanizzata non determinando previsioni di nuovo consumo di suolo.

#### **Reiterazione del Piano di Recupero n. 5 alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU.**

In seguito all'osservazione n. 21 del 24/09/2012 prot n. 8460 pervenuta a seguito dell'adozione della variante di monitoraggio, è stata accolta la richiesta di riconferma del PdR n. 5.

Il Piano Attuativo si riferisce all'area storica della Villa di Badia, una zona che presenta notevole valore sotto il profilo storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, inoltre ricade all'interno del perimetro del SIC "Monte Pisano".

Il sito era già occupato dall'antica abbazia di "Cintoia", risalente secondo gli storici all'anno 840 ed attualmente dalla villa detta di "Badia".

Come indicato nella NTA all'art 33, l'area è interessata dalla presenza di alcuni beni vincolati in base alla legge 01.06.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni, pertanto sono previsti interventi di riqualificazione dell'area mediante un restauro conservativo ambientale nonché il recupero ed il restauro degli edifici esistenti. Il Piano ammette le seguenti destinazioni d'uso: abitativo, ristorazione, attività ricettive, attività culturali, parcheggi mentre nei terreni esterni all'area di pertinenza storica della villa (delimitata dal muro di recinzione) potrà essere prevista la realizzazione di annessi a servizio delle attività dell'azienda agricola esistente, comunque fino ad una superficie massima di 75 mq.

L'azione della variante di monitoraggio si configura come una riconferma di quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale approvato nel 2007 e già sottoposto a valutazione. Si ritiene che si possano determinare incidenze positive nei riguardi del comparto urbanizzazione in quanto permette la valorizzazione di immobili prevedendo una loro nuova funzionalità, senza compromettere le caratteristiche di pregio storico-architettonico da tutelare. Per quanto riguarda il comparto "paesaggio", l'area appare assai delicata e meritevole di conservazione, pertanto l'inserimento delle nuove strutture di supporto all'attività agricola si ritiene debbano essere attentamente studiate nell'ambito della redazione del PdR. Allo stesso modo per le altre risorse interessate, le interazioni appaiono di trascurabile entità.

#### **Eliminazione del Piano di Recupero n.7, in quanto non necessario per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

L'azione prevede l'eliminazione dell'insieme di interventi in progetto previsti nell'ambito del PdR n.7. Tale azione non determina incidenze ed effetti significativi sulle risorse ambientali, la riduzione della pressione riguardo acqua ed energia correlabile con le potenziali nuove utenze appaiono non significative.

#### **Reiterazione di porzione del Piano di Recupero n.4 alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU.**

In seguito all'osservazione n. 24 del 24/09/2012 prot n. 8463 pervenuta a seguito dell'adozione della variante di monitoraggio, è stata parzialmente accolta la richiesta della proprietà limitatamente al ripristino delle previsioni previgenti (RU approvato nel 2007).

Il PdR n.4 si riferisce ad un agglomerato urbano rurale situato sotto la Villa di Badia, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, quale funzione complementare, alla vecchia "Badia".

Sono previste nuove edificazioni per un aumento di volume complessivo pari a 1.500 mc, oltre alle pertinenze con destinazioni d'uso previste quali: abitativa, ricettiva, ricreativa, ristorazione.

Si ritiene che in fase di redazione del Piano di Recupero debbano essere tenuti in considerazione gli aspetti legati all'interazione con la risorsa paesaggio vista la presenza di aree contermini di valore paesaggistico (presenza di terrazzamenti per la coltivazione dell'olivo – vedi schede di paesaggio del P.I.T. - Allegato A, elaborato 2, Sezione 3, Ambito n° 13 area pisana – e vicinanza alla Villa di



Badia). Si ritiene pertanto che le previsioni di nuove volumetrie debbano essere posizionate in area più favorevole, in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico e contestualmente salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie delle aree di intervento.

In fase di studio e redazione del Piano dovrà essere tenuta in particolare attenzione la gestione degli scarichi delle acque reflue, anche alla luce delle criticità emerse dal quadro conoscitivo nel RA per quanto alla risorsa "acqua", per evitare che si determinino interazioni significative.

Per quanto concerne le altre risorse ambientali, la reiterazione delle previsioni urbanistiche non appare possa produrre interferenze negative.

### **Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C2**

L'azione rappresenta una reiterazione di una previsione urbanistica del vigente RU prevedendone però una diminuzione dei parametri urbanistici.

Il Comparto risulta collocato a Cascine di Buti in fregio alla Strada Sarzanese Valdera, in una zona ricca di testimonianze storiche (lavatoi pubblici comunali).

Si ritiene che in fase di redazione del Piano Attuativo debbano essere tenuti in considerazione gli aspetti legati all'interazione con la risorsa paesaggio vista la presenza di tali aree di interesse storico-ambientale.

Si ritiene che la riduzione dei parametri urbanistici possa migliorare la qualità costruttiva dei nuovi edifici anche in termini di vivibilità; il comparto C2 risulta interamente urbanizzato nelle aree contermini, pertanto si reputa trascurabile il consumo di suolo. Per quanto concerne la risorsa "acqua" la diminuzione delle utenze previste determinerà un effetto positivo sulla criticità maggiore rappresentata dalla gestione dei reflui.

### **Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C3**

Il comparto risulta collocato in Loc. La Croce su un'area posta nella parte pianeggiante tra la Via Gramsci ed il Rio Magno realizzabile mediante Piano Attuativo di iniziativa privata.

Il contributo tecnico fornito da Acque spa evidenziava una forte criticità per le aree poste a sud della provinciale SP56 dell'abitato della frazione La Croce che sono soggette a scarico diretto nel Rio Magno

Prescrizione vincolante per il Piano Attuativo è la realizzazione di una canalizzazione di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che colleghi le condotte presenti su Via Gramsci al Rio Magno, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente RU. In funzione della disponibilità dei soggetti attuatori alla realizzazione della stessa, che costituisce infrastruttura prioritaria per la riqualificazione del sistema fognario dell'abitato, è ammessa anche l'individuazione di subcomparti funzionali per sub-ambiti di estensione anche inferiore a quella richiesta dall'art. 7 delle presenti norme, la cui progettazione dovrà comunque garantire adeguato accesso alle restanti aree di comparto.

L'attuazione del comparto è subordinata alla rimozione delle condizioni di pericolosità idraulica individuate dagli studi allegati al R.U., mediante opere di adeguamento del tratto terminale del Rio San Martino da via Vecchia delle Vigne fino alla confluenza nel Rio Magno. Sono ammesse soluzioni tecniche diverse, purché equivalenti sotto il profilo idraulico. Gli interventi previsti dovranno essere supportati da idonei studi validati dalle autorità competenti in materia.

#### **Inserite prescrizioni per la realizzazione e revisione in diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C5**

Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti in un'area compresa tra Via Vecchia delle Vigne e Via Don Minzoni e realizzabile mediante Piano Attuativo di iniziativa privata.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere particolari indicazioni per l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi interventi in relazione al vicino Vallino della Sega ed agli insediamenti di interesse storico testimoniale presenti nell'area, nonché per l'organizzazione complessiva del tessuto e delle relative infrastrutture viarie, che dovranno garantire il collegamento tra via Don Minzoni e Via di Badia. La fascia a nord del comparto, seppur computabile ai fini urbanistici, è riservata a verde di connessione urbana e paesaggistica di cui all'art. 29 delle presenti NTA.

In seguito alle osservazioni pervenute, sono state previste ulteriori prescrizioni alla realizzazione del PA prevedendo la concentrazione dell'edificato nella zona più vicina a Via Vecchia delle Vigne (Porzione a sud del comparto) e contestuale ampliamento della fascia a verde di connessione individuata nella porzione a nord del comparto.

Queste prescrizioni si reputano possano determinare incidenza positiva per quanto concerne gli aspetti paesaggistici dovuti all'ampliamento della fascia di connessione a verde caratterizzata da un impianto di alto fusto di specie quercine (prevalenza di cerro) ed alla riorganizzazione funzionale

del nuovo edificato in una porzione posta in adiacenza ad un'area più vasta rappresentata dalla frazione di La Croce già interamente edificata. L'attuazione del comparto è subordinata al non aggravamento delle condizioni di criticità idraulica che interessano il Vallino della Sega. La riorganizzazione funzionale dell'edificato previsto per il comparto è in grado in parte di attenuare le problematiche idrauliche sopra citate poiché l'impermeabilizzazione prevista risulterà maggiormente concentrata nella porzione limitrofa all'area già edificata e pertanto maggiormente compatibile all'allontanamento delle acque meteoriche.

### **Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C8**

Il comparto risulta collocato a Cascine di Buti, in un'area compresa tra la Via della Tura e la Via Turati e realizzabile mediante Piano Attuativo di iniziativa privata.

La previsione di un nuovo insediamento residenziale in tale zona è subordinata, oltre che al rispetto delle norme di carattere generale alle seguenti prescrizioni alla trasformazione: il piano attuativo dovrà tener conto della presenza del fosso del quale dovrà essere mantenuta la funzionalità e dal quale dovranno essere mantenute opportune distanze di rispetto. L'attuazione di tale previsione è subordinata alla soluzione dei problemi che determinano la fragilità idraulica della zona, a meno che sia dimostrato che si possono raggiungere condizioni di autosicurezza locale senza produrre alcun aggravio alla fragilità idraulica delle aree circostanti.

Il Piano Attuativo dovrà adottare specifiche misure per la risoluzione delle criticità di regimazione e delle acque meteoriche presenti nell'area, in attuazione delle indicazioni dello Studio di Fattibilità allegato al presente R.U.

L'attuazione del comparto è subordinata alla rimozione delle condizioni di pericolosità idraulica individuate dagli studi allegati al R.U., mediante opere di adeguamento del tratto terminale del Vallino della Sega con recapito delle acque nel Canale Emissario preferibilmente attraverso la realizzazione di una nuova condotta lungo via Goldoni, Via Olanda e via Danimarca fino all'immissione esistente. Sono ammesse soluzioni tecniche diverse, purché equivalenti sotto il profilo idraulico. Gli interventi previsti dovranno essere supportati da idonei studi validati dalle autorità competenti in materia.

### **Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C9**

Il Comparto C9 è situata a Cascine di Buti, il via La Ciona, l'azione determina un riduzione in termini di potenziali nuove utenze limitando di conseguenza la pressione verso la risorsa acqua e la produzione di rifiuti.

Da sottolineare le prescrizioni alla trasformazione indicate nell'ambito delle NTA all'art. Art. 41 “Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale”: l'attuazione della previsione è vincolata alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica del Rio del Seracino al fine di evitare un eccessivo allontanamento delle acque meteoriche dovute all'impermeabilizzazione del comparto.

### **Riperimetrazione con diminuzione significativa e conseguente diminuzione dei parametri urbanistici del Comparto C11a**

Il comparto è collocato a Cascine di Buti tra la Via Eroi dello Spazio ed il comparto di riqualificazione dell'area della Ex Ferrovia Lucca-Pontedera Nelle NTA art 43, è prescritto un limite minimo del 20% della SUL ammissibile da destinare a funzioni diverse dalla residenza tra quelle con essa compatibili, in particolare di tipo terziario, commerciale, di servizio alla persona.

La riperimetrazione e diminuzione dei parametri urbanistici di base determina un'incidenza positiva riguardo il consumo di suolo unitamente ad una riduzione delle potenziali utenze previste con relativo minor consumo delle risorse ambientali quali in particolare la risorsa acqua ed una minor produzione di rifiuti. A livello di urbanizzazione la prescrizione prevista nella NTA ha l'obiettivo di garantire la formazione di una nuova centralità urbana, con effetti positivi sul comparto urbanizzazione.

### **Spostamento della viabilità urbana Comparto C10 fino all'area PIP**

Il precedente strumento urbanistico prevedeva che parte del tracciato viario “di uscita dal comparto C10” si sovrapponesse al tracciato storico dell'ex ferrovia Lucca – Pontedera considerata quale Invariante Strutturale dalla variante di monitoraggio al RU, come indicato all'art 18 delle NTA.

L'azione prevede la modifica del tracciato escludendo il tratto oggetto di invariante e prevedendone il passaggio su un tratto di viabilità vicinale esistente come individuato nella Tavola 2 della variante di monitoraggio.

L'azione determina un effetto positivo verso la risorsa “rumore” in quanto il nuovo tracciato risulta a maggior distanza dalle aree abitate della frazione di Cascine di Buti.

Allo stesso modo ricadendo su un tracciato viario già esistente che dovrà essere adeguato al nuovo flusso veicolare, l'incidenza in termini di consumo di suolo si ritiene poco significativa.

Anche in termini di funzionalità al comparto “viabilità” questa modifica progettuale è in grado di determinare un’incidenza positiva poiché in grado di collegare direttamente il comparto C10 all’area PIP agli assi viari a maggior scorrimento esterni all’abitato.

### **Potenziamento della Via di Costia**

La variante al RU individua un’opera di miglioramento funzionale del sistema infrastrutturale esistente (Via di Costia). L’opera prevede il potenziamento e l’adeguamento dell’attuale Via di Costia, di collegamento tra Buti e Cascine, con innesto anche in loc. La Croce, quale possibile variante alla S.P. esistente. Il tratto terminale di collegamento con la SS 439 è ipotizzato come “corridoio infrastrutturale di programma” da recepire in successivi accordi di pianificazione con gli altri enti territoriali interessati (Provincia di Pisa e Comune di Vicopisano).

Tale intervento nasce dall’esigenza di individuare una viabilità alternativa all’asse viario Buti-Cascine di Buti previsto nel precedente RU, al fine di favorire il deflusso dal capoluogo verso la Sarzanese Valdera. L’analisi dell’azione in rapporto alle diverse risorse ambientali interessate ha fatto emergere l’individuazione di alcune criticità legate alla risorsa aria, alla risorsa suolo e sottosuolo ed al comparto energetico.

Si tratta di criticità di lieve entità e riconducibili ad un aumento delle emissioni di inquinanti prodotti dall’incremento di traffico veicolare, alle opere di messa in sicurezza del sedime stradale e delle scarpate e della viabilità in generale. Inoltre la necessità di dotare di illuminazione pubblica il tratto viario in questione creerà un leggero aggravio di costi a carico dell’Amministrazione Comunale per le spese dei servizi a rete.

Vista l’importanza che l’opera riveste nell’ambito degli interventi previsti dal RU, le criticità sopra descritte possono essere considerate ininfluenti.

### **Trasformazione del comparto Fb5 “attrezzature sociali e ricreative” in PdR n. 12**

In seguito all’osservazione n. 42 del 22/10/2012 prot. n. 9233 è stata accolta la richiesta di trasformare l’area con destinazione urbanistica Fb5 “attrezzature sociali e ricreative” in PdR n. 12 poiché l’alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale, individuato al N.C.T. del Comune di Buti al Foglio n. 17 dalla particella n. 890, sarà rinviata alla fase di attuazione del P.D.R. Sarà inclusa nell’intervento di recupero anche la riqualificazione della retrostante piazza (che

attualmente è concessa in “adozione). La scheda del PDR dovrà prevedere che in assenza di PDR si potrà intervenire con interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Non si prevedono incidenze e/o interazioni negative con le risorse analizzate.

### **PdR n. 9 – incremento di SUL per attività affini a quelle previste dal PdR**

In seguito all’osservazione n. 9 del 21/09/2012 prot. n. 8412, integrata in data 10/01/2013 prot. n. 283, è stata accolta la richiesta di poter incrementare il PdR di circa 300 mq di SUL in quanto compatibile con gli obiettivi di valorizzazione e recupero del patrimonio esistente, a condizione che gli incrementi richiesti siano vincolati alla destinazione ricettiva ed autorizzati all’interno di un rapporto convenzionato con l’Amministrazione Comunale che preveda la realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere di sistemazione e mitigazione in relazione ai carichi urbanistici indotti nell’area.

Si ritiene che l’inserimento paesaggistico di queste nuove strutture debba essere particolarmente curato vista la vicinanza della Villa di Badia e dell’intero contesto. Per quanto alle altre risorse prese in esame si reputa che l’incremento di superficie possa avere un’interferenza non significativa.

### **UTOE n. 3**

#### **Lo sviluppo dell’UTOE n. 3 Riaccio potrà essere effettuato mediante Piani Attuativi anche per sub comparti**

L’azione rappresenta una reiterazione delle previsioni edificatorie previste dal RU vigente approvato nel 2007, introducendo una semplificazione per quanto concerne la fase di attuazione del progetto (sostituzione del project financing mediante attuazione per sub comparti).

L’azione migliora la fattibilità realizzativa degli interventi generando incidenze positive sia per il comparto “Attività economiche e turismo” sia “popolazione” rendendo possibile l’attuazione ad un maggior numero di portatori di interesse avendo spalmando l’impegno economico, quindi l’attuazione per singole attività permette un miglior monitoraggio, per diluizione dei tempi di realizzazione, di tutte le azioni.

Potranno essere previste opere per la raccolta delle acque dei pluviali al fine di ridurre le necessità idriche per tutte le opere a verde

L’impermeabilizzazione dei suoli per quanto riguarda le aree destinate al passaggio o alla permanenza di mezzi, dovrà essere per quanto possibile ridotta al minimo avendo attenzione alle

possibili contaminazioni che i mezzi stessi potessero provocare. Dovrà essere mantenuta o creata una rete per il libero passaggio degli animali avendo cura di realizzarle in modo da non farli indirizzare nelle zone a maggior fruizione.

In seguito all'osservazione n. 40 del 17/10/2012, prot n. 9083 è stata parzialmente accolta la richiesta di ricondurre all'originaria destinazione agricola i terreni ricadenti nell'UTOE di proprietà del richiedente, mentre per quanto concerne l'articolato delle norme è stato integrato con le disposizioni degli art. 23 e 24 del PIT in merito alla compatibilità paesaggistica degli interventi previsti all'interno dell'UTOE.

### **Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro addestramento cavalli (Riaccio)**

L'azione prevede l'individuazione di un'area da destinare ad attività di maneggio ed addestramento cavalli. Non sono emerse incidenze negative derivanti dall'attuazione degli interventi previsti mentre le principali incidenze positive sono da ricondurre al comparto popolazione ed attività economiche in quanto l'avviamento di tale attività determina la creazione nuove opportunità d'impiego sul territorio, l'ampliamento dei servizi in termini di sport, tempo libero per la popolazione ed un valore aggiunto in termini di valorizzazione del territorio rurale e per il turismo. Tra le diverse attività svolte nell'ambito del maneggio è previsto un tipo di sostegno all'attività sociale.

## **AREE AGRICOLE**

### **Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli**

Tale azione ha l'obiettivo di individuare i parametri minimi necessari per la realizzazione di annessi agricoli, in particolare per quanto concerne l'esercizio dell'attività agricola in forma amatoriale. Nell'ambito delle NTA vengono individuate in particolare le superfici minime dei fondi agricoli in conduzione e le relativi superfici minime ammissibili dei manufatti. Viene inoltre specificata la possibilità di richiedere l'allaccio alla rete idrica pubblica, a spese del richiedente ed in porsimità della viabilità principale. Le principali incidenze negative, pur se di lieve entità, sono state individuate nei possibili effetti nei riguardi al comparto acqua e paesaggio. La possibilità di allaccio alla rete idrica per usi domestici potrà comportare un aumento nel numero di utenze nella rete con aumenti in termini di richiesta della risorsa acqua. Inoltre la possibilità di maggiori installazioni di

manufatti precari potrà avere un'incidenza negativa riguardo la risorsa paesaggistica. Tuttavia l'azione determina una serie di effetti positivi individuati in particolare per la risorsa agricoltura ed incendi. La possibilità di realizzare manufatti funzionali all'attività agricola rappresenta certamente un incentivo alle attività di coltivazione, manutenzione delle sistemazioni agrarie in particolare dei muretti a secco, del contenimento della vegetazione infestante e di tutte le normali buone pratiche agronomiche che si traducono in una valorizzazione del territorio rurale. Ciò comporta delle incidenze positive anche per quanto concerne gli incendi il cui rischio può essere fortemente limitato proprio dalle attività di coltivazione, manutenzione e ripulitura correlabili con l'azione in questione.

## **8. ADOZIONE DI NUOVE PREVISIONI**

A seguito dell'adozione della variante di monitoraggio al RU sono pervenute osservazioni che riguardavano la introduzione di zone F con scopi diversificati.

Per quanto all'osservazione n. 57 è stata presentata una richiesta di potersi convenzionare con l'Amministrazione Comunale al fine di realizzare sulla proprietà pubblica individuata al NCT al Foglio n. 19 particella n. 92, in porzione adibita a parcheggio pubblico, la sede dell'Associazione e del Circolo. E' stato ritenuto di accoglierla imponendo un vincolo di destinazione che non preveda la possibilità di trasformare in commerciale o residenziale e subordinando l'intervento alla cessione in diritto di superficie dell'area ed alla convenzione relativa alle modalità di uso e gestione della stessa. Questa previsione non essendo contemplata nella variante di monitoraggio adottata, necessità di essere sottoposta alla VAS e adottata contestualmente all'approvazione della variante in oggetto. Da tale adozione decorreranno i termini per le eventuali osservazione come indicato dalla L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Per quanto invece all'osservazione n. 59 si tratta di una previsione già valutata nell'ambito della variante di monitoraggio adottata, che a seguito di incontro tecnico con l'Amministrazione Provinciale di Pisa, ha reso necessario per la previsione di aree attrezzate da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione di cui all'art. 20 delle N.T.A. "Sistema territoriale di collina" di individuare la relativa zonizzazione urbanistica. Ne è scaturita una ubicazione puntuale della previsione urbanistica che ne rende necessaria la riadozione e la contestuale valutazione (VAS). Da tale adozione decorreranno i termini per le eventuali osservazione come indicato dalla L.R. n. 10/2010 e s.m.i.



### **Individuazione di una zona Fb5 a monte della Villa Medicea**

Le norme prevedono: *“Nella zona Fb5 individuata nell'area di proprietà comunale in adiacenza al parcheggio esistente presso il borgo di Castel Tonini, è ammessa la realizzazione di una struttura per attività a carattere associativo/culturale/ricreativo e dei relativi servizi complementari ed accessori, per una superficie massima complessiva di 200 mq di Sul. Gli interventi dovranno essere autorizzati previa stipula di convenzione tra l'amministrazione ed il soggetto attuatore, che disciplini le modalità di realizzazione degli interventi e di gestione delle attività di interesse collettivo previste, nel quadro di un progetto unitario nel quale siano definite: a) le caratteristiche architettoniche e costruttive dei manufatti; b) la sistemazione unitaria degli spazi esterni, ivi compresa l'area a parcheggio esistente. Dato il pregio ambientale e paesaggistico della zona, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 33 comma 4 punto 2 lettera g delle presenti norme”*.

La tipologia dell'intervento lascia prevedere incidenze sia negative sia positive ed in particolare: per quanto al sistema “acqua” si reputa non vi siano problematiche sull'approvvigionamento e neppure per l'allontanamento delle acque meteoriche che potranno essere convogliate nel Rio dei Ceci in quanto raccolgono da superfici limitate e che non lasciano prevedere possibilità di sversamenti inquinanti. Per quanto all'allontanamento delle acque reflue dovranno essere convogliate nella fognatura comunale presente.

L'intervento prevede una limitata impermeabilizzazione di suolo agricolo relativamente all'ampiezza in pianta del fabbricato, pertanto si ritiene trascurabile l'incidenza su questo sistema.

La produzione di rifiuti dovuti all'attuazione della previsione in oggetto si reputa non significativa in quanto la frazione in cui ricade tale previsione è attualmente sottoposta alla raccolta differenziata. La realizzazione dell'intervento potrà incidere positivamente sul comparto “popolazione” poiché la struttura diventerà un punto di aggregazione per l'associazionismo presente a Buti, peraltro già molto attivo.

### **Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)**

Nell'ambito delle aree esterne alle UTOE, nelle zone agricole “E”, si segnala come unica azione potenzialmente in grado di determinare interazioni significative, l'individuazione di un'area di ~~ione~~ da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione, ivi comprese quelle di cui all'art. 13 della

L.R. 59/2009, incluse le attività di assistenza sanitaria, cura ed addestramento previste dalla legge medesima ~~in~~ in località Montecucco, all'interno del perimetro del SIC "Monte Pisano", dell'ANPIL "Stazione Relitta di Pino Laricio" e nel Sistema Collinare individuato dal PS vigente.

La principale criticità è rappresentata dalla potenziale fonte di inquinamento acustico derivante dalla presenza costante di cani in un'area attualmente naturale.

Criticità secondarie sono invece legate al paesaggio, alla biodiversità, all'aumento di produzione di rifiuti. Nelle NTA della variante al RU, all'art. 32 quater Fg – Area per ricovero animali domestici sono state individuate le seguenti prescrizioni:

A tal fine è consentita l'installazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività nel rispetto dei requisiti richiesti dalle normative e dai regolamenti vigenti, e comunque entro il limite massimo di 150 mq di SUL, da realizzarsi mediante strutture in legno con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, senza indurre alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi. L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore nella quale siano definite:

- Le caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali delle strutture previste;
- Le opere di sistemazione e le infrastrutture eventualmente necessarie;
- Le modalità di gestione dell'attività;
- Le modalità di ripristino dei luoghi al termine della stessa, ed i relativi obblighi e garanzie;
- La disponibilità a forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzo della struttura per finalità di interesse pubblico, ed i relativi termini e condizioni.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica della effettiva sussistenza, nell'area impegnata dall'attività, di superfici boscate ai sensi della L.R. 39/00, ed eventualmente alla attuazione di interventi di trasformazione autorizzati dall'ente competente ai sensi della predetta legge regionale.

L'intervento, se ricadente in ambito SIC di cui al successivo art. 24 bis, è inoltre subordinato all'esito della Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, nonché all'acquisizione delle dovute autorizzazioni paesaggistiche.

E' fatto salvo il rispetto delle normative urbanistiche, edilizie, ambientali ed igienico sanitarie vigenti.

### **Individuazione di una Zona Da in località La Tura**

A seguito dell'osservazione di ufficio, è stata rilevata l'opportunità, in attesa dell'avvio del processo di attuazione del nuovo PIP, di favorire l'insediamento di unità produttive locali nelle residue aree disponibili del vecchio PIP in loc. La Tura, di cui è decaduta l'efficacia ed attualmente disciplinato dall'art. 35 delle NTA (sottozona "Da"). Alla luce di ciò è stata effettuata una ricognizione generale dello stato di attuazione dell'area, della disciplina di RU prevista per tali sottozone, e del rapporto tra aree insediate e standard urbanistici nel rispetto del DM 1444/68 nonché delle prescrizioni di cui all'art. 10 comma 7 del vigente R.U., dal quale è emerso che:

- Il PIP in loc. La Tura è stato approvato con DPGR 115/1978 ed è successivamente divenuto inefficace per decorrenza dei termini di validità. Attualmente il RU destina tale area a zona a prevalente destinazione non residenziale "Da" (art. 35 delle NTA), mutuando i parametri urbanistici del PIP decaduto ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/42.

- I dati urbanistici del PIP approvato sono i seguenti:

Superficie territoriale 140.447 mq

Aree a parcheggi 7.405 mq pari al 5% della ST

Aree a verde 28.702 mq pari al 20% della ST

- Con il RU del 2007 il comparto PIP originario è stato oggetto di alcune variazioni, in particolare con l'individuazione di una nuova zona residenziale Bc\_Idc lungo la S.P. della Tura. Con la variante al RU adottata nel 2012 sono state invece destinate a zone F per attrezzature collettive alcune aree precedentemente destinate a verde pubblico attrezzato.

La situazione attuale del comparto è la seguente:

Superficie territoriale 137.603 mq

Aree a parcheggi 6.874 mq pari al 5% della ST

Aree a verde 10.039 mq pari al 7% della ST

Aree a servizi (F) 5.674 mq pari al 4% della ST

Per un totale di standard pari al 16,4% della ST, di poco superiore al minimo richiesto dall'art. 10 comma 7 del R.U. (15% della ST).

- La proposta di variante interessa la parziale modifica a destinazione produttiva di un lotto di proprietà comunale, di superficie pari a circa 3.700 mq, attualmente destinato a zona F per attrezzature generale, ma di fatto inutilizzato dall'Amministrazione Comunale. Tale variazione può essere ammissibile solo avendo cura di mantenere il rapporto complessivo tra superficie complessiva di comparto ed aree a standard e servizi previsto dalla legge (ovvero dal PIP approvato, ai sensi art. 17 L. 1150/42) e dal RU comunale.

Verificato che è possibile reperire all'interno del lotto interessato un equilibrato rapporto tra aree a servizi e produttive tale da garantire il rispetto dei parametri generali di RU, la proposta è soddisfatta individuando nel lotto in oggetto una sottozona Da di circa 1.850 mq da destinare ad insediamenti a carattere produttivo, confermando a destinazioni di pubblico interesse la residua parte del lotto, pari al 50 % *del lotto totale* .

Ne risulta la seguente situazione del comparto:

Superficie territoriale 137.603 mq

Aree a parcheggi 6.874 mq pari al 5% della ST

Aree a verde 10.039 mq pari al 7% della ST

Aree a servizi (F) 3.822 mq pari al 3% della ST

Per un totale di standard pari al 15,1% della ST, corrispondente al minimo richiesto dall'art. 10 comma 7 del R.U. (15% della ST).

Il conseguente incremento di carico urbanistico relativo ai nuovi insediamenti produttivi è stato verificato coerente con il dimensionamento complessivo di R.U., come risulta dalle tabelle di sintesi allegate alla Relazione della Variante di monitoraggio.

Ai fini della presente valutazione, appare importante sottolineare che tutte le aree contermini sono già interamente urbanizzate, pertanto si ritiene che non vi possano essere interazioni negative per quanto alla risorse paesaggistiche, al comparto "suolo e sottosuolo" ed al comparto "urbanizzazione". Da segnalare invece che tutta l'area PIP allo stato attuale non risulta collegata alla rete fognaria che conferisce al depuratore, pertanto in fase di redazione del progetto, particolare attenzione dovrà essere impiegata per quanto alla gestione dei reflui (risorsa acqua). In merito alle risorse "aria", "rifiuti", "energia" e "rumore" si reputa indispensabile poter disporre di informazioni più dettagliate in funzione del tipo di attività che sarà esercitata a seguito alla realizzazione delle strutture, ossia in una fase progettuale di maggior dettaglio rispetto a quella attuale costituita dalla variante di monitoraggio al RU.

## **9. MONITORAGGIO DELLA VARIANTE AL RU**

La fase di monitoraggio dello strumento di pianificazione urbanistica comunale rappresenta un punto molto importante della Valutazione Ambientale Strategica, esso ha lo scopo di controllare l'evoluzione nel tempo delle scelte previste dal nuovo strumento di pianificazione e nel caso specifico dalla variante al regolamento urbanistico, in particolare riguardo agli effetti prodotti ed alla verifica del grado di realizzazione degli obiettivi prefissati e delle azioni programmate.

Il monitoraggio del Piano è previsto dall'Art. 10 della Direttiva 2001/42/CE e deve essere contemplato all'interno del Rapporto Ambientale, come indicato al Punto i) dell'Allegato I della stessa Direttiva.

Le finalità dell'attività di monitoraggio sono dunque molteplici, sia legate all'informazione in merito all'evoluzione dello stato del territorio, sia alla verifica e valutazione del grado di efficacia degli obiettivi e delle azioni di Piano sia soprattutto quello di evidenziare criticità ed interazioni negative significative e rendere possibile l'attivazione per tempo di azioni correttive.

L'attività di monitoraggio prevede l'individuazione di una serie di indicatori specifici correlati ad i principali comparti ambientali descritti ed analizzati nell'ambito del quadro conoscitivo dell'ambiente e suscettibili di potenziali incidenze negative nel corso dell'attuazione delle scelte oggetto della variante al RU.

Ciascun indicatore sarà inoltre correlato ad un opportuno parametro di misura che permetterà l'analisi quali-quantitativa e la valutazione delle possibili incidenze tra scelte oggetto della variante al RU e comparti ambientali.

Gli indicatori sono stati scelti tra quelli più rappresentativi della realtà e del contesto territoriale anche alla luce dell'analisi dello stato attuale dell'ambiente ponendo particolare attenzione alla scelta dei principali indicatori in grado di evidenziare le potenziali incidenze negative nei confronti dei comparti ambientali riscontrabili nel corso del periodo di validità del Regolamento Urbanistico.

Di seguito in tabella viene riportato il set di indicatori correlati ai diversi comparti ambientali ed ai rispettivi parametri di misura.

<b>RISORSE AMBIENTALI</b>	<b>INDICATORI DI MONITORAGGIO</b>	<b>PARAMETRO MISURA</b>	<b>TEMPISTICA MONITORAGGIO</b>
<b>Acqua</b>	<b>Copertura rete idrica e fognaria</b>	Incremento utenze a seguito attuazione Regolamento	Al momento presentazione della pratica
	Consumi idrici	Mc/anno consumi	I occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
	Approvvigionamenti idrici autonomi	n. pozzi, sorgenti o derivazioni di acque superficiali risultanti dall'archivio del demanio idrico provinciale.	Da concordare con ente preposto al controllo dei pozzi e sorgenti

	Qualità acque superficiali e sotterranee	Indicatori chimico-fisico-biologica di qualità	In occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
	Copertura rete acquedottistica	Percentuale popolazione servita da pubblico acquedotto	In occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
	<b>Copertura rete fognaria</b>	Percentuale popolazione servita dalla pubblica fognatura	In occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
<b>Aria</b>	Monitoraggio della qualità dell'aria	Concentrazioni inquinanti (NOx, PM10, NO2, O3)	In occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
<b>Suolo e Sottosuolo</b>	Aree estrattive	Superficie, caratteristiche e stato di coltivazione	In occasione della prevista variante di adeguamento al PAERP
	Aree impermeabilizzate	Superficie, caratteristiche;	Al momento presentazione della pratica
<b>Rifiuti</b>	Ubicazione dei cassonetti per tipologia	Ubicazione	Per le nuove realizzazioni in occasione della presentazione della pratica; per l'esistente in occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
	Produzione rifiuti urbani indifferenziati e differenziati ed eventuali rifiuti speciali	Tonn/anno RSU prodotti e implementazione RD	Annualmente in occasione della dichiarazione obbligatoria del Comune
<b>Biodiversità</b>	Verifica della sostenibilità ambientale degli interventi previsti nell'ambito del SIC "Cerbaie"	Verificare la necessità di produrre opportuno studio di incidenza a seconda della tipologia di intervento	In occasione della presentazione di specifici piani
<b>Agricoltura</b>	Verifica ed aggiornamento dei dati inerenti lo stato delle aziende agricole	estensione, addetti, capi di bestiame ecc	In occasione del censimento ISTAT o di ulteriori indagini statistiche/ In

			occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU
	aziende agrituristiche e delle altre attività complementari all'agricoltura	Numero e tipologia aziende	In occasione della presentazione delle domande
<b><i>Incendi</i></b>	Aree percorse da incendi	Numero eventi, estensione, tipologia aree interessata etc.	Annualmente attraverso richiesta da parte degli uffici comunali
<b><i>Rumore</i></b>	Classificazione acustica territorio comunale	Mappatura e classificazione	In occasione del rinnovo del PCCA per l'adeguamento al RU
	N° superamenti dei limiti normativi riscontrati per tipologia di sorgente anche presso recettori sensibili	Numero rilevazioni	In occasione dell'evento o segnalazione ARPAT
<b><i>Radiazioni non ionizzanti</i></b>	Stazioni radio Base	N° e caratteristiche nuovi impianti Energia installat	In occasione della presentazione di nuove pratiche e/o di comunicazioni ARPAT
	Esposizione ai campi elettromagnetici	Livello di esposizione della popolazione nelle aree di potenziale interazione con le fasce di attenzione elettrodotti in base alle DPA. N° di edifici presenti.	In occasione di variazione della normativa; In occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU; in occasione di modifiche alla rete elettrodottistica
<b><i>Attività economiche e turismo</i></b>	Apertura e chiusura attività economiche e turistiche	Numero	Dato parziale annuale; dato complessivo in occasione del monitoraggio quinquennale previsto per l'RU;
<b><i>Popolazione</i></b>	Dati sull'andamento della popolazione	N° abitanti residenti, immigrati, Socio- popolazione in età scolare	Annuale ed in occasione del Censimento ISTAT
<b><i>Urbanizzazione</i></b>	Attività edilizia	SUL realizzata per	In occasione della

		destinazione d'uso	presentazione della singola pratica
	Attuazione degli standard previsti	rapporto standard / abitanti	In occasione della presentazione della singola pratica
	Accessibilità dei servizi pubblici	Ubicazione ed accessibilità	In occasione del bilancio economico comunale

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio dovrà essere previsto un soggetto responsabile del coordinamento del monitoraggio ed un gruppo di lavoro, che dovranno definire le modalità operative delle attività di monitoraggio, le fonti ed i database esistenti a cui attingere per la costruzione e l'aggiornamento degli indicatori e quant'altro necessario all'attività di monitoraggio. La disciplina di piano prevede peraltro la costruzione di un sistema di monitoraggio continuo per produrre una relazione biennale sullo stato dell'ambiente.