



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

SINTESI NON TECNICA
Valutazione Ambientale Strategica

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – DESCRIZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	1
3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI BUTI.....	2
4. IL QUADRO CONOSCITIVO DELL’AMBIENTE.....	14
5. ANALISI DELLE CRITICITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE	24

1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce la sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale in base a quanto normato dall'Art.24 comma 4 della LR 10/2010 e s.m.i.

La sintesi non tecnica è il documento divulgativo del processo di Valutazione Ambientale Strategica; la sua finalità è quella di facilitare la comprensione dei contenuti del rapporto ambientale tale da renderlo accessibile anche ad un pubblico di non addetti ai lavori. Rappresenta quindi un documento autonomo rispetto al Rapporto Ambientale, caratterizzato quest'ultimo da una maggiore complessità e quindi di lettura più impegnativa.

Al fine di rendere completa, chiara ed allo stesso tempo essenziale e funzionale la divulgazione dei contenuti del Rapporto Ambientale, la presente sintesi non tecnica è stata strutturata analizzando i seguenti punti:

- ✓ *Descrizione e riferimenti normativi essenziali della Valutazione Ambientale Strategica;*
- ✓ *Obiettivi ed azioni della Variante al RU del Comune di Buti;*
- ✓ *Il quadro conoscitivo dell'ambiente, risorse ambientali ed indicatori utilizzati per l'analisi descrittiva dello stato attuale;*
- ✓ *La valutazione delle possibili incidenze delle azioni sulle risorse ambientali analizzate*

2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – DESCRIZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

La valutazione ambientale strategica (Vas) - è regolata a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE recepita dalla normativa nazionale dal D.lgs 152/2006 "*Norme in materia ambientale*" come modificato dal D.Lgs 4/2008 "*Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.Lgs152/2006 , recante norme in materia ambientale*", e come ulteriormente modificato dal D.Lgs 128/2010 "*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69*"

Il quadro normativo della Regione Toscana in materia di valutazione ambientale è costituito dalla L.R. 12 febbraio 2010 n.10 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (Vas), di valutazione di impatto ambientale (Via) e di valutazione di incidenza*", modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010 n.69 e modificata dalla L.R. 17 febbraio 2012 n.6.

Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione del piano o programma ed

anteriormente alla sua adozione. La finalità è quella di promuovere lo sviluppo sostenibile assicurando l'effettuazione della valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere significativi impatti ed effetti sull'ambiente.

La Vas consiste "nell'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, nello svolgimento di consultazioni, nella valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e nella messa a disposizione delle informazioni sulla decisione".

L'obiettivo è quindi quello di valutare la componente ambientale sul medesimo livello delle componenti economica, sociale e territoriale, perseguito attraverso l'elaborazione del Rapporto Ambientale all'interno dal quale vengono descritte ed analizzate in particolare i potenziali effetti che le azioni di piano e progetto possono esercitare sulle risorse ambientali indicando le possibili alternative e le misure di mitigazione e compensazione previste contestualmente alle eventuali misure di monitoraggio.

3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI BUTI

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.

Di seguito vengono riportati gli **OBIETTIVI** generali e specifici che la variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Buti prevede di realizzare:

Ob. Generale: *Valorizzazione dei beni ambientali e culturali*

- ✓ Tutela e sviluppo delle aree montane e collinari
- ✓ Sviluppo e valorizzazione naturalistica delle zone ANPIL
- ✓ Salvaguardia e sviluppo delle aree fluviali dell'UTOE n. 2 "Riaccio"
- ✓ Tutela e sviluppo del patrimonio pubblico storico e artistico

Ob. Generale: *Qualità e coesione della vita urbana*

- ✓ Promozione dell'uso delle fonti di energia rinnovabile
- ✓ Interventi di edilizia sociale (pubblica e privata)

Ob. Generale: *Risposte ai bisogni dei cittadini e sviluppo delle potenzialità territoriali ed economiche*

- ✓ Realizzazione del nuovo asse viario tra Buti capoluogo e Cascine di Buti
- ✓ 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 - APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)
- ✓ Dare sostegno al sistema produttivo e in particolare alle imprese radicate sul territorio
- ✓ Individuazione di aree idonee destinate all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile

Di seguito vengono riportate le singole **AZIONI** che la variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Buti prevede di realizzare, schematizzate in funzione delle diverse categorie di intervento:

PIANI DI RECUPERO:

- ✓ *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;*
- ✓ *Riterazione 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 delle previsioni soggette al Piano di Recupero n.1, n.2, n.6, n.10*
- ✓ *Reiterazione di porzione del Piano di Recupero n.4 alla luce delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione della variante di monitoraggio al RU*
- ✓ *Incremento di SUL per attività affini previste per il Piano di Recupero n. 9*
- ✓ *Trasformazione del comparto Fb5 "attrezzature sociali e ricreative" in PdR n. 12*

LOTTIZZAZIONI:

- ✓ *Lottizzazione C1: ripermetrata in riduzione ed ha avuto un abbassamento dei parametri urbanistici.*

- ✓ *Lottizzazione C2: diminuzione dei parametri urbanistici di base*
- ✓ *Lottizzazione C3: ripermetrata in riduzione ed ha avuto un abbassamento dei parametri urbanistici.*
- ✓ *Lottizzazione C4: eliminata con precedente variante del 2010*
- ✓ *Lottizzazione C5: inserite prescrizione per la realizzazione ed è stato rivisto in diminuzione i parametri urbanistici di base*
- ✓ *Lottizzazione C6: invariata in quanto già approvata relativamente ad un sub-comparto funzionale*
- ✓ *Lottizzazione C7: invariata in quanto già presentata (in istruttoria)*
- ✓ *Lottizzazione C8: diminuzione dei parametri urbanistici di base*
- ✓ *Lottizzazione C9: diminuzione dei parametri urbanistici*
- ✓ *Lottizzazione C10: invariata in quanto già approvata relativamente ad un sub-comparto funzionale*
- ✓ *Lottizzazione C11a: ripermetrata in diminuzione significativa e conseguentemente diminuiti i parametri urbanistici*
- ✓ *Lottizzazione C11b: diminuzione dei parametri urbanistici*

LOTTE A COMPLETAMENTO ZONE B:

- ✓ *Revisione puntuale con piccole modifiche ai perimetri e contestuale riduzione dei parametri urbanistici*

AREE A PARCHEGGIO:

- ✓ *Diminuiti ma comunque assai oltre la dotazione minima del PS*

AREE A VERDE PUBBLICO:

- ✓ *Visto il forte sovradimensionamento delle aree a verde pubblico, nell'ambito della revisione del RU si è proceduto alla riduzione delle aree a verde e dei conseguenti vincoli espropriativi*

AREE A VERDE PRIVATO:

- ✓ *Aumentate in seguito alla deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini*

AREE D:

- ✓ *A livello di perimetro tutto invariato, sono state modificati in riduzione i parametri urbanistici delle aree in riconversione (D-b) limitando le potenzialità di riconversione solo a quelle effettivamente dismesse.*
- ✓ *PIP → è stata implementata la disciplina per favorire un'APEA*

ZONE AGRICOLE:

- ✓ *Annessi amatoriali*
- ✓ *Area di compatibilità per maneggio e centro addestramento (Riaccio), ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)*

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- ✓ *Esclusione impianti tecnologici di produzione energia da fonti rinnovabili in UTOE (biomasse), mentre il fotovoltaico nelle aree pubbliche (Fc) dentro UTOE è ammesso*

VIABILITÀ:

- ✓ *Eliminazione 2 viabilità (Castel di Nocco e mezza costa)*
- ✓ *Rotatoria Sarzanese Valdera che recepisce un progetto già approvato dalla Provincia e comunque adottato nella precedente Variante RU 2010*
- ✓ *Potenziamento Via di Costia*
- ✓ *Spostamento viabilità urbana lottizzazione C10 fino area PIP Cascine*

UTOE N.3 "RIACCIO":

- ✓ *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*

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	<p>COERENTE</p> <p>Tali azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale del RU: si evidenzia che le azioni di riperimetrazione 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>
		2. Riperimetrazione 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	
	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>COERENTE</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	6. Riduzione delle aree a verde pubblico e dei	<p>COERENTE</p>

	dotazione di servizi	<p>conseguenti vincoli espropriativi.</p> <p>7. Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione</p> <p>8. Aumento dell' aree a verde privato a seguito delle deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini</p> <p>9. Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS</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>
	Qualità e coesione della vita urbana	<p>10. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)</p>	<p>COERENTE</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 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.</p>
UTOE n.2	<p>Promozione della costituzione di un modello innovativo di area produttiva che riduca al minimo il consumo di risorse e l'impatto ambientale delle imprese</p>	<p>11. Realizzazione area PIP solo tramite iniziativa pubblica disciplinata per favorire un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)</p>	<p>COERENTE</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</p>

	<p>insediate, utilizzando i principi dell'ecologia industriale - APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate)</p>		<p>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>
	<p>Individuazione di aree idonee destinate all'installazione di pannelli fotovoltaici a terra e di altre forme di energia rinnovabile</p>	<p>12. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)</p>	<p>COERENTE</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 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>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>COERENTE</p> <p>Tali azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale del RU: si evidenzia come le azioni di ripermimetrazione in riduzione e</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>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>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. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C2</p>			
<p>21. Riperimetrazione in riduzione e contestuale abbassamento dei parametri urbanistici del Comparto C3</p>			
<p>22. Inserite prescrizioni per la realizzazione e revisione in diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C5</p>			
<p>23. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C8</p>			
<p>24. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C9</p>			
<p>25. Riperimetrazione con diminuzione significativa e conseguente diminuzione dei parametri urbanistici del Comparto C11a</p>			

	26. Diminuzione dei parametri urbanistici di base del Comparto C11b	
	27. 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	28. Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56	<p>COERENTE</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 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	29. Spostamento della viabilità urbana del Comparto C10 fino all'area PIP	<p>COERENTE</p> <p>Le azioni risultano coerenti con l'obiettivo generale "interventi sulla viabilità esistente e di progetto" contribuendo ad una</p>
	30. Potenziamento della Via di Costia	

			ridefinizione più razionale ed organica della rete viaria stessa anche in funzione dei riflessi positivi sul comparto ambientale.
	Qualità e coesione della vita urbana	31. Aumento delle aree a verde privato a seguito delle deperimetrazione delle aree edificabili effettuate su istanze dei cittadini	COERENTE 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 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	32. Reiterazione delle previsioni di standard per le aree a verde per le quali si prevede la realizzazione	COERENTE 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.
		33. Riduzione delle aree a parcheggio comunque oltre la dotazione minima del PS	
		34. Riduzione delle aree a verde pubblico e dei conseguenti vincoli espropriativi.	
O E	Salvaguardia e sviluppo delle aree	35. Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti	COERENTE

	fluviali dell'UTOE n. 3 "Riaccio"		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 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	36. Lo sviluppo dell'UTOE n.3 Riaccio potrà essere effettuato mediante Piani Attuativi anche per sub-comparti	<p style="text-align: center;">COERENTE</p> 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.
		37. Individuazione di area di compatibilità per maneggio e centro	<p style="text-align: center;">COERENTE</p> L'azione risulta coerente poiché

		addestramento cavalli (Riaccio)	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	38. Divieto di installazione di impianti tecnologici per la produzione d'energia da fonti rinnovabili (Biomasse)	COERENTE 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	39. Revisione delle superfici minime degli annessi agricoli amatoriali e delle norme di attuazione 40. Individuazione di area di compatibilità per ricovero e centro educazione cinofila (Montecucco)	COERENTE Le tre azioni previste per le Aree Agricole risultano coerenti con l'obiettivo generale "Tutela e

		<p>41. Eliminazione viabilità di Termine-Castel di Nocco-Buti</p>	<p>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>
--	--	---	--

4. IL QUADRO CONOSCITIVO DELL’AMBIENTE

Il quadro conoscitivo dell’ambiente intende fornire un inquadramento generale dello stato attuale ambientale attraverso la descrizione e l’analisi delle principali risorse ambientali prese in considerazione.

Al fine di rendere possibile l’analisi delle caratteristiche generali e delle potenziali incidenze che le azioni previste dalla variante possono avere nei confronti delle diverse risorse ambientali, per ciascuna di esse sono stati scelti in maniera opportuna e funzionale alla descrizione diversi indicatori. Ciò ha reso possibile l’individuazione delle principali interazioni tra le azioni oggetto della variante al RU e le diverse risorse ambientali, ponendo l’attenzione sui principali punti di fragilità dei diversi comparti ambientali e suggerendo le opportune misure di mitigazione in grado di attenuare gli effetti negativi derivanti dall’attuazione degli interventi in previsione alla variante.

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.

RISORSE	INDICATORI	FONTE
Acqua	Abitanti connessi a sistemi di trattamento delle acque reflue	Acque spa
	Abitanti serviti da acquedotto e da rete fognante	Acque spa
	Pecentuale abitanti serviti da depurazione	Acque spa
	Quantità di acqua erogata	Acque spa
	Perdite della rete idrica	Acque spa
	Collettore principale misto (bianche e nere)	
	Consumi idrici	Acque spa
	Caratteristiche e stato della rete fognaria e idrica	Acque spa
Aria	<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 ammoniacca (NH3)</i>	SIRA- Toscana
Suolo e Sottosuolo	<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
Energia	<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
Rifiuti	<i>Modalità di raccolta, gestione servizio e smaltimento dei rifiuti</i>	Comune
	<i>Percetuale 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
Biodiversità	<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
Paesaggio	<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
Agricoltura	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
Incendi	<i>numero incendi</i>	Comune di Buti
	Superficie boscata percorsa dal fuoco	Comune di Buti
Rumore	Flussi del traffico veicolare	PCCA
	Classificazione acustica del territorio	PCCA
	Misure del livello di inquinamento acustico	PCCA
Radiazioni non ionizzanti	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
Viabilità	rete viaria urbana ed extraurbana	Comune di Buti
Attività economiche e turismo	Attività produttive suddivise per categoria	SUAP Comune di Buti
	Capacità esercizi ricettivi	SUAP Comune di Buti
	Esercizi ricettivi	SUAP Comune di Buti
Popolazione	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
Urbanizzazione	Densità abitativa	Comune di Buti
	Superficie destinata a lottizzazioni (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

Di seguito vengono analizzate in maniera sintetica le singole risorse ambientali ponendo l'attenzione esclusivamente sulle principali criticità delle singole risorse.

SISTEMA ACQUA

In base al contributo tecnico fornito da *Acque spa*, emerge che 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.

I margini di sicurezza per l'approvvigionamento della rete idrica di Buti appaiono ampiamente sufficienti.

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.

PRINCIPALI 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.

Rete Fognaria

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.

La percentuale di popolazione servita da fognatura si attesta su valori compresi tra il 80 – 90% per quanto riguarda i centri abitati di Buti e Cascine di Buti – La Croce mentre risulta assente il servizio per l'abitato di Castel Nocco.

La percentuale invece relativa al servizio depurazione oscilla tra valori compresi tra 70-80% per quanto riguarda i centri abitati di Buti e Cascine di Buti – La Croce mentre risulta assente il servizio per l'abitato di Castel Nocco.

PRINCIPALI CRITICITÀ

- ✓ 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, presnetta una discreta portata di acque bianche parassite.

SISTEMA ARIA

Per quanto concerne il sistema aria non sono state evidenziate particolari criticità, le caratteristiche del territorio in termini di infrastrutture, attività industriali e grado di urbanizzazione pongono il territorio comunale su di un livello di bassa criticità per quanto concerne la qualità del sistema aria ed il livello delle principali emissioni (CO, COV, NH₃, NO_X, PM₁₀, PM_{2,5}, SO_X).

Viene evidenziato come nel territorio comunale non siano 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.

RIFIUTI

Dall'analisi dei dati relativi alla produzione di rifiuti urbani ed ai quantitativi relativi alla raccolta differenziata nel periodo 1998 – 2010 è possibile riportare le seguenti considerazioni:

- È stato registrato un incremento della quota complessiva dei rifiuti prodotti nel Comune di Buti (aumento del 40% circa);
- 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%),
- Per quanto concerne i volumi pro-capite di raccolta differenziata, è possibile apprezzare un forte incremento di oltre il 300% (si è passati da 38 Kg/anno a 162 Kg/anno).

Per quanto concerne la modalità di raccolta, gestione del servizio e smaltimento dei rifiuti del Comune di Buti viene segnalata la presenza del Centro di Raccolta dei Macelli inaugurato il 15 Luglio 2011 di cui non sono disponibili i quantitativi di raccolta.

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% viene indirizzato al termovalorizzatore.

BIODIVERSITÀ

Il territorio comunale di Buti ricade per oltre il 50% nell'area normata dal SIC "*Monte Pisano*" (Codice Natura 2000 IT5120019). L'area normata dal SIC comprende circa 1200 Ha dei 2309 Ha complessivi del territorio comunale di Buti, interessando in maggioranza territori ricoperti da boschi di caducifoglie (in prevalenza castagno) alle quote più alte e da boschi di conifere (in prevalenza pino marittimo) a quote inferiori. La porzione del SIC confinante con i centri abitati di Buti, La Croce e Cascine di Buti risulta invece caratterizzata dalla coltura dell'olivo terrazzato.

PRINCIPALI CRITICITÀ

In base alle peculiari caratteristiche in termini di habitat, flora e fauna ed in base a quanto alla Deliberazione di Giunta Regionale n.644/04, è stato possibile individuare gli elementi di criticità sia interni, sia esterni al SIC in oggetto, di seguito riportati.

I principali elementi di criticità interni al sito sono:

- Estesi impianti artificiali di pini, di scarso pregio naturalistico.
- Presenza di vecchi siti estrattivi e previsione di nuove cave.
- Ripetitori sulla vetta.
- Incendi: il periodico passaggio del fuoco permette il mantenimento degli arbusteti a *Ulex europaeus* (minacciati quindi dalla riduzione della frequenza di incendi), mentre rappresenta una seria minaccia per le cenosi vegetali del settore settentrionale.
- Presenza di viabilità fino alle quote più elevate.
- Modificazioni nelle aree umide (interrimento, antropizzazione, captazioni per uso agricolo e civile lungo icorsi d'acqua, ecc.).
- Elevato numero di cinghiali, che nel periodo estivo tendono a concentrarsi nelle poche zone con disponibilità di acqua, con possibili impatti negativi per le importanti stazioni floristiche.
- Possibile disturbo alle colonie di Chirotteri dovuto alle attività speleologiche
- Diffusione della robinia *Robinia pseudacacia*.
- Informazioni non complete sullo stato di conservazione e sulla distribuzione di *Pinus laricio*.
- Attività venatoria

I principali elementi di criticità esterni al sito risultano:

- ✓ Incendi.
- ✓ Condizione di isolamento, con scarsi collegamenti con aree a caratteristiche ambientali simili, in un ambito ad elevata antropizzazione.

Allo scopo di conservare le emergenze vegetali, animali e gli habitat prioritari i principali obiettivi risultano essere:

- Conservazione delle aree umide di interesse floristico-vegetazionale (E).
- Conservazione/ampliamento delle stazioni di *Pinus laricio* (E).
- Conservazione delle popolazioni di specie minacciate di Anfibi e Chirotteri (E).

- Mantenimento di superfici significative di formazioni arbustive a *Ulex europaeus* e loro gestione a fini conservazionistici (M).
- Conservazione dei castagneti da frutto (M).

A tal fine vengono fornite le seguenti indicazioni:

- Tutela e, dove necessario, recupero della rete di pozze, aree umide e corsi d'acqua minori per la conservazione di specie rare di flora e fauna (E).
- Gestione selvicolturale finalizzata al mantenimento/recupero dei nuclei autoctoni di *Pinus laricio* e, in generale, a un miglioramento qualitativo del soprassuolo arboreo, anche mediante il controllo degli incendi (E).
- Individuazione dei siti di maggiore importanza per i Chirotteri e, se necessario, regolamentazione dell'attività speleologica (M).
- Definizione e attuazione di protocolli di gestione per la conservazione e il miglioramento (incremento della diversità strutturale, incremento della presenza di altre specie arbustive quali *Erica scoparia*) degli arbusteti a *Ulex* (M).
- Misure contrattuali per la conservazione e il recupero dei castagneti da frutto (M).

PAESAGGIO

Per quanto concerne le caratteristiche legate agli aspetti del paesaggio emerge come il territorio comunale sia caratterizzato da 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".

In base a quanto al Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio della Regione Toscana, per differenti ambiti territoriali vengono evidenziati gli obiettivi di qualità legati agli elementi costitutivi naturali ed agli elementi costitutivi antropici e le relative azioni di salvaguardia.

In particolare si segnalano:

- Le formazioni boschive del Monte Pisano, per le quali gli obiettivi di qualità risultano legati alla conservazione e tutela degli habitat, costituiti in prevalenza da boschi di latifoglie (castagneti, cerrete), leccete e dalla presenza rarissime specie vegetali tra cui emerge la stazione di pino laricio

- La particolare morfologia dei monti di Vecchiano e del Monte Pisano, per la quale gli obiettivi di qualità sono rappresentati dall'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.
- I caratteri diversificati della matrice agricola delle valli del Monte Pisano, per i quali viene prevista la conservazione dei caratteri differenziati ai fini del mantenimento delle continuità biotiche e dei valori estetico-paesaggistici.
- Il sistema degli oliveti terrazzati, per il quale l'obiettivo primario è rappresentato dal mantenimento in efficienza delle strutture del paesaggio agrario tradizionale

Per quanto concerne invece i vincoli disciplinati dal quadro conoscitivo del Piano Territoriale della Provincia di Pisa, emerge 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, ancorche' 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)

Nel Comune sono inoltre presenti diversi immobili vincolati in base a quanto previsto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno di cui elenco dettagliato ricavabile nel documento di Rapporto ambientale.

AGRICOLTURA

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

INCENDI

Nel corso dell'ultimo decennio sul territorio comunale di Buti si sono sviluppati quattro incendi boschivi di origine dolosa che hanno interessato singolarmente una superficie forestale maggiore ai

5 ha. Appare evidente come data la tipologia territoriale delle superfici del Comune di Buti, il territorio si ponga in una situazione vulnerabile rispetto a questa problematica

RUMORE

Dall'analisi dei dati del Piano di Classificazione Acustica emerge che gran parte del territorio comunale di Buti ricade (85%) 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. 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.

RADIAZIONI NON IONIZZANTI

In base alla consultazione della banca dati del SIRA-Toscana viene evidenziato come nel territorio comunale siano ubicati n°4 impianti SRB ed oltre 40 impianti RTV.

POPOLAZIONE

Dall'analisi dei dati relativi all'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Buti nel periodo 1998-2010, si riscontra un valore medio annuo di incremento pari allo 0,72 % per un aumento totale della popolazione di circa il 9%.

URBANIZZAZIONE

Dall'analisi del comparto urbanizzazione emerge in particolare che nel complesso le azioni della variante al regolamento sono caratterizzate da interventi "in diminuzione" rappresentati in particolare da:

- Riduzione degli interventi di cui ai Piani di Recupero
- Deperimetrazioni puntuali delle aree edificabili
- Riduzione delle aree oggetto di lottizzazioni
- Riduzione dei parametri urbanistici
- 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
- Riduzione delle aree destinate a parcheggio

Da segnalare inoltre 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. Montecuccio.

5. ANALISI DELLE CRITICITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE

Lo screening ha premesso di evidenziare le principali incidenze ed effetti che le azioni previste dalla variante di monitoraggio sono in grado di generare nei confronti delle principali risorse ambientali. L'analisi ha mostrato che buona parte delle azioni hanno determinato incidenze non significative in rapporto alle singole risorse ambientali, talune invece aspetti positivi mentre poche hanno al contrario comportato interazioni negative in particolare riguardo la risorsa acqua (gestione dei reflui) e della risorsa paesaggio (interruzione della rete degli oliveti terrazzati)

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.

Le azioni che prevedono medesimi interventi nelle diverse UTOE sono rappresentate da:

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

Tale azione prevede diminuzione di 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 perchè 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 che come emerso nell'analisi dello stato conoscitivo dell'ambiente rappresenta una delle maggiori criticità dello stato attuale. Gli interventi previsti si ritengono invece avere interazioni non significative con i comparti aria, suolo e sottosuolo, popolazione ed urbanizzazione. In particolare in termini di consumo di suolo ed urbanizzazione le incidenze appaiono poco significative in quanto 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 pur prevedendo una riduzione delle aree a parcheggio garantisce comunque il rispetto del valore minimo previsto dal PS per questa tipologia di standard urbanistico

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.

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.

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.

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

Questa azione ha la finalità di perseguire uno degli obiettivi individuati nell'ambito dell'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 riperimetrazione 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.

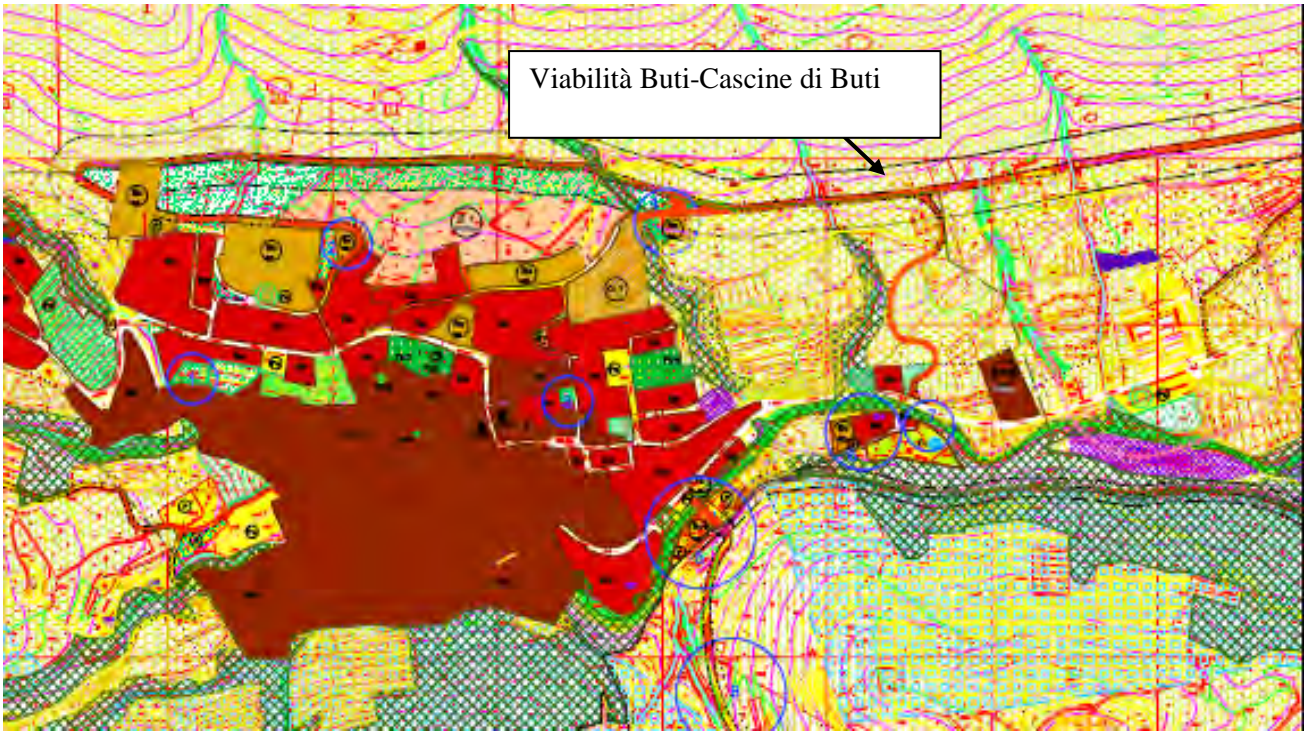
Per le aree verdi di pertinenza dei fabbricati o per quelle di tipo pubblico si dovranno prescrivere piantumazioni e sistemazioni a verde (principalmente ad ulivo) comunque in grado di valorizzare la qualità paesaggistica della zona.

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. e ricadendo interamente nel territorio normato dal SIC "Monte Pisano" anche a Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00, nonché all'acquisizione delle dovute autorizzazioni paesaggistiche.

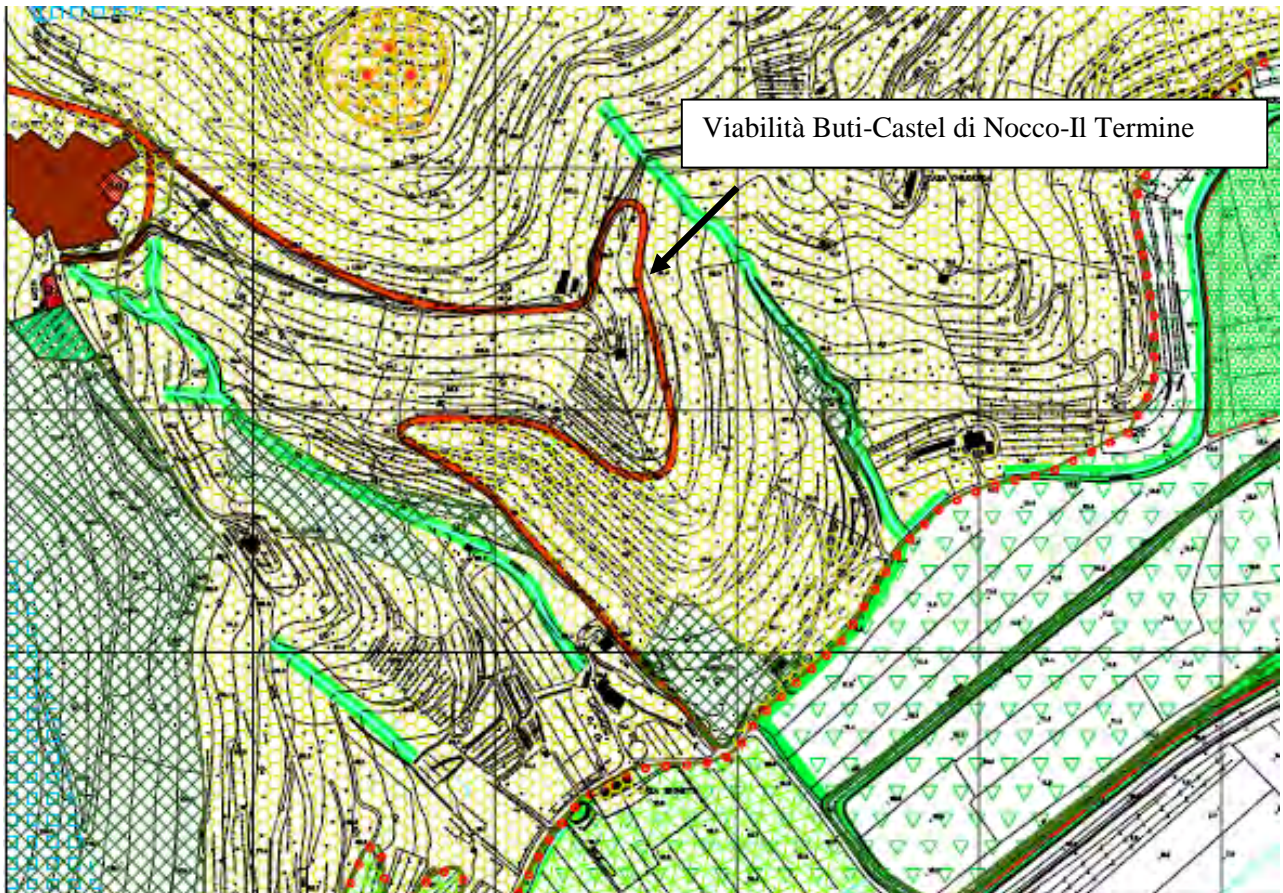
Eliminazione della previsione del tracciato viario di collegamento tra Buti e Cascine di Buti a Nord della SP56

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 ed in particolare 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.

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 ciò perchè 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. Inoltre 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.

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)

Questa azione intende favorire la realizzazione di un'area APEA, rappresentata in base a quanto previsto dal "Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" della Regione Toscana, da un'area produttiva industriali, artigianali, o miste dotate di un sistema di controllo delle emissioni di inquinanti e di riduzione dei gas climalteranti 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 (Biomasse)

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. Gli interventi prevedono in sintesi, il recupero architettonico degli edifici della vecchia stazione nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici significativi.

L'azione determina incidenze positive in particolare nei confronti del comparto "attività economiche e turismo", "popolazione" ed "urbanizzazione" in particolare per le destinazioni d'uso previste che limitano 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.

L'azione si riferisce al Piano Attuativo ubicato nell'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 Piano ammette le seguenti destinazioni d'uso: abitativo, ristorazione, attività ricettive, attività culturali, parcheggi.

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 appiono 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.

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".

Le principali criticità dell'intervento sono correlate alle interazioni con la risorsa paesaggio conseguenza della 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.

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. Tale riduzione può essere in grado di migliorare la qualità costruttiva dei nuovi edifici anche in termini di vivibilità ed in particolare vista le ridotte potenziali utenze, l'azione 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 gardo 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 spalmato 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 porsimtà 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 certmanete 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 conerne gli incendi il cui rischio può essere fortememnte limitato proprio dalle attività di coltivazione, meanutenzione e ripulitura correlabili con l'azione in questione.

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.

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.

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.

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.

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").

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* .

Ai fini della 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.