



Comune di BUTI

(Provincia di PISA)

AVVISO AL PUBBLICO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLA CONSULTAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Buti con sede in Buti (Pi) Piazza I. Danielli n. 5 comunica l'avvio, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 della fase di consultazione per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI BUTI (PI).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29/12/2025 è stato adottato il PIANO OPERATIVO COMUNALE ai sensi degli art. 19 e 95 della legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65, comprensivo di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.

L'avviso dell'adozione è stato pubblicato sul BURT in data 14/01/2026 e trasmesso alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa.

L'autorità Procedente in materia di VAS è il Consiglio Comunale di Buti.

L'autorità competente in materia di VAS è l'Unione dei Comuni della Valdera

Descrizione del Piano Operativo Comunale

Obiettivo del Piano Operativo Comunale (POC) è dotare il territorio e la sua comunità di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica in continuo divenire, individuando strategie e regole per guidare i processi di sviluppo in essere e per incentivarne l'evolversi di nuovi, entro i limiti propri dello strumento urbanistico.

Dopo un Piano Strutturale Intercomunale (PSIV), rivolto ad analizzare il territorio comunale in un'ottica di scala territoriale ampia, il POC rappresenta l'occasione per coniugare nel proprio ambito applicativo, le strategie enunciate, proponendo dinamiche evolutive che utilizzino correttamente le risorse disponibili con il fine di un graduale ma significativo riequilibrio socio-economico-ambientale.

Le azioni del POC sono rivolte alla valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, sociale, economica ed infrastrutturale.

Il POC si definisce in coerenza con i principi e le disposizioni della L.R. 65/14, secondo i seguenti assi strategici prioritari:

- Intermodalità della mobilità e delle reti
- Rigenerazione dei sistemi insediativi
- Valorizzazione del territorio rurale
- Innovazione del sistema produttivo e culturale

Con riferimento agli obiettivi generali del PSIV i principali obiettivi locali e azioni specifiche del POC sono riassumibili come segue:

- Infrastrutture – sistemi a rete – mobilità sostenibile:
 - recupero e valorizzazione tracciato ex ferrovia Lucca – Pontedera.
 - realizzazione rotatoria in località La Tura.
- Rigenerazione dei sistemi insediativi:
 - Riqualificazione insediamenti consolidati di Buti e Cascine con particolare attenzione ai tessuti insediativi di formazione recente.
 - valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale del Rio Magno.
 - riqualificazione del disegno del margine urbano.
 - valorizzazione e potenziamento del polo sportivo di Cascine.
 - mantenimento dei varchi inedificati esistenti verso il Monte Pisano.
- Valorizzazione del territorio rurale:
 - tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici e degli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti.
 - tutela e valorizzazione del territorio rurale con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali.
 - recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della struttura insediativa storicizzata.
 - recupero e valorizzazione dell'area di Valle di Badia.
 - valorizzazione e recupero dei manufatti di interesse storico e testimoniale.
 - valorizzazione dell'area del Riaccio quale ambito per la realizzazione di attività a carattere ludico-sportivo e per il tempo libero.
- Innovazione del sistema produttivo e culturale:
 - consolidamento, qualificazione ed ampliamento dell'area produttiva in loc. La Tura

anche in relazione ai recenti programmi di insediamento di nuove attività ed in sinergia con la vicina area produttiva nel comune di Bientina.

- valorizzazione del ruolo del centro storico di Buti e dei nuclei storici minori.
- tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e culturali del territorio (pievi ed architetture religiose, ville e palazzi storici, castelli ed architetture fortificate, teatri e luoghi della cultura).

Il POC definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14, nel rispetto delle quantità massime sostenibili previste dal PSIV per le UTOE di riferimento. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato.

Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato sono state introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/14.

Il dimensionamento residenziale complessivo è pari a 38.937 mq di SE, articolato in 22.808 mq relativi ad interventi di nuova edificazione (comprensivi degli interventi di rigenerazione urbana) e 16.129 mq relativi ad interventi di riuso e recupero.

Rispetto alle potenzialità individuate dal PSIV per tale funzione, pari a 59.000 mq, il Piano Operativo utilizza, per il primo quinquennio di programmazione, un dimensionamento pari circa a due terzi (65,99%) di quello complessivamente previsto dal PSIV per il territorio urbanizzato di Buti.

Per quanto riguarda la funzione industriale ed artigianale, il POC prevede l'utilizzo di 12.978 mq di SE per nuovi insediamenti a completamento dell'area produttiva in loc. La Tura, a fronte dei 30.000 mq disponibili nel dimensionamento del PSIV.

Per le altre categorie funzionali (commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettivo) si prevedono interventi diffusi nel tessuto urbanizzato, non computabili nelle quantità massime sostenibili indicate dal PSIV.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard urbanistici, il POC assume come dotazione minima una quota di 24 mq/abitante, considerando tale dimensione quantitativa maggiormente adeguata alle pratiche di vita dei cittadini nella attuale fase storica sociale ed economica rispetto ai mq. 18/abitante previsti dal ricordato decreto ministeriale di riferimento.

In particolare il POC considera riferimento per il dimensionamento degli standard le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, all'interno delle quali sono da garantire le quantità e le effettive prestazioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.

La proposta di Piano Operativo, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono depositati per la pubblica consultazione presso:

- Autorità procedente: Comune di Buti, P.zza I. Danielli n. 5 – 56032 Buti (PI)
- Autorità Competente: Unione Valdera Servizio Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigate Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (Pi)

La documentazione depositata è disponibile per la pubblica consultazione al presente [link](#):

[Piano Operativo Comunale Elaborati Tecnici](#)

La documentazione è inoltre disponibile per la pubblica consultazione sul sito web dell'Autorità Procedente "Amministrazione Trasparente – Sezione Pianificazione e Governo del Territorio" al seguente link:

[Amministrazione trasparente](#)

Ai sensi dell'art. 14 comma 2 del D.Lgs.152/2006 e dell'art. 25 comma 3 della L.R. 10/2010 entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sull'Albo Pretorio Online, chiunque può prendere visione della proposta di piano e del relativo Rapporto Ambientale e presentare le proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, indirizzandoli:

- al Comune di Buti – Settore 3 – Servizio Tecnico Ambientale, P.zza I. Danielli n. 5 – 56032 Buti (PI);
- all'Unione Valdera Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigate Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (Pi).

oppure mediante posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

comune.butipi@postacert.toscana.it

unionevaldera@postacert.toscana.it

F.to digitalmente

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Carlo Tamberi