



COMUNE DI BUTI



PIANO OPERATIVO

Avvio del Procedimento ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Sindaco: Arianna Buti

Responsabile del procedimento:

Arch. Katuscia Meini

Responsabile Area Tecnica Comune di Buti

Gruppo di progettazione:

Arch. Giovanni Giusti – capogruppo RTP

Arch. Mauro Ciampa - Architetti Associati Ciampa

Arch. Chiara Ciampa - Architetti Associati Ciampa

Dott. Agr. Guido Franchi– PFM Srl Società tra professionisti

Documento di Avvio del Procedimento ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Aprile 2024

PIANO OPERATIVO AI SENSI ART. 95 L.R. 65/14 - DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14

Sommario

1. Premessa	3
2. Obiettivi ed azioni del Piano Operativo.....	4
3. Il Quadro Conoscitivo di riferimento	9
3.1 Gli strumenti della pianificazione sovracomunale.....	9
Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR).....	9
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa (P.T.C).....	18
3.2 Lo stato della pianificazione comunale e d'area	26
Piano Strutturale.....	26
Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV).....	27
Regolamento Urbanistico e relativo stato di attuazione	35
3.3 Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere.....	37
4. Individuazione del territorio urbanizzato	39
5. Ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato	39
6. Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza.....	45
7. Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico	46

PIANO OPERATIVO AI SENSI ART. 95 L.R. 65/14 - DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 17 L.R. 65/14

1. Premessa

Il Comune di Buti è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005 e Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 3 del 13.02.2007. Il R.U. è stato oggetto di una variante generale di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013.

In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/14, nel settembre 2018 hanno perso efficacia le previsioni di RU che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi nonché le previsioni subordinate a Piano Attuativo per le quali non siano state sottoscritte le relative convenzioni entro il termine di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico.

Nel 2015 il Comune di Buti ha aderito, come membro dell'Unione Valdera, all'Accordo con la Regione Toscana per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, insieme ai comuni di Pontedera, Bientina, Calcinaia, Capannoli, Palaia, Casciana Terme – Lari.

Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato dall'Amministrazione comunale con Del. C. C. n. 31 del 14.07.2020 ed è stato pubblicato sul BURT il 26.08.2020. Attualmente l'iter di approvazione del PSI è nella sua fase conclusiva, essendo in fase di svolgimento la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR.

Nelle more dell'approvazione definitiva del Piano Strutturale Intercomunale, l'Amministrazione comunale di Buti intende avviare il procedimento di formazione del Piano Operativo comunale ai sensi dell'art 95 della L.R. 65/14, al fine di completare il percorso di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al quadro normativo e programmatico vigente (L.R. 65/14 e PIT-PPR) e dotare il territorio comunale di strumenti di programmazione aggiornati ed efficaci nel rispondere alle esigenze del territorio e della comunità.

L'atto di avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, disciplinato ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/14, contiene:

- a. la definizione degli obiettivi di Piano e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b. il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c. le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della legge,
- d. l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- e. il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/14, il procedimento di formazione del Piano Operativo ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'atto di avvio del procedimento.

Contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo è avviata la procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/10, in modo da acquisire, oltre agli approfondimenti diretti, i contributi degli Enti competenti e dei diversi soggetti coinvolti.

2. Obiettivi ed azioni del Piano Operativo

Il Piano Operativo (POC) verrà redatto in conformità e coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Del. C. C. n. 31 del 14.07.2020 (di seguito PSIV). Com'è ben comprensibile, è quest'ultimo strumento, anche se ancora non vede concluso il suo iter di approvazione, a costituire il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle azioni del Piano Operativo Comunale, non solo perché formato in coerenza con il quadro normativo e programmatico della L.R. 65/15 e del Piano Paesaggistico regionale, ma anche in quanto depositario delle strategie di sviluppo sostenibile tracciate per il territorio comunale in una prospettiva che ricomprende l'intero comprensorio della Valdera.

In tal senso viene assunta come riferimento primario la **matrice degli Obiettivi Generali** delineata dalla proposta di Piano Strutturale Intercomunale adottata (cfr. art. 39 della Disciplina del PSIV), articolata in *Visioni, Strategie ed Obiettivi*, e di seguito richiamata in riferimento alle tre UTOE in cui il PSIV suddivide il territorio comunale di Buti:

- *Utoe del Territorio Urbanizzato di Buti*
- *Utoe dei monti e delle colline di Buti*
- *Utoe della pianura bonificata di Buti*

Rispetto alle UTOE ed ai Sistemi delineati dal PSIV adottato, il POC del Comune di Buti individua e dettaglia **obiettivi locali ed azioni specifiche**, in coerenza con il quadro strategico generale delineato dallo strumento di pianificazione intercomunale.

OBIETTIVI GENERALI STRATEGICI DEL PSIV E RELATIVI OBIETTIVI LOCALI ED AZIONI SPECIFICHE DEL POC

Visione 1: Intermodalità della mobilità e delle reti

- **Strategia 1.1 Razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete**
 - [OB1] Gerarchizzazione e razionalizzazione dell'uso delle infrastrutture viarie, nonché l'ottimizzazione dell'accessibilità, anche in termini di sicurezza, alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e dei collegamenti tra i centri urbani e con i servizi d'interesse sovracomunale. Tra le strategie del PSIV è compreso il completamento e potenziamento dei collegamenti sovracomunali con la variante alla SRT439 nei pressi dei comuni di Calcinaia, Bientina e Buti. Nel quadro di sviluppo della mobilità sostenibile, strategica è anche la grande pista ciclabile che ripercorre il tracciato della vecchia ferrovia Pontedera – Lucca, oggi oggetto di un accordo tra i comuni di Pontedera, Calcinaia, Bientina, Buti, Capannori e Lucca con capofila il comune di Capannori. (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)
 - [OB2] Miglioramento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porto di Livorno, interporto di Guasticce, nodo ferroviario di Pisa Centrale, autostrada A12, A11, S.G.C. PI-FI-LI) nonché

l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci (ferroviarie, viarie, idroviarie). (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)

- [OB3] Il recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle infrastrutture pubbliche a rete con particolare attenzione per le reti di approvvigionamento idrico (interconnessione acquedottistica sovracomunale) di smaltimento delle acque reflue (fognature) delle reti informatiche e dei relativi impianti di base. (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)
- Strategia 1.2 Promozione della mobilità dolce/sostenibile
 - [OB4] Consolidamento e sviluppo di ulteriori forme di trasporto pubblico (tranvia leggera, bus ecologici, taxi collettivi e per disabili, etc.) e privato (biciclette su piste dedicate, trasporto collettivo auto-organizzato) a basso impatto ambientale (sentieristica, ippovia, ecc.) (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)

Obiettivi locali ed azioni specifiche di PO

- Recupero e valorizzazione del tracciato della ex ferrovia Pontedera-Lucca quale asse di una nuova *greenway* territoriale e fulcro delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana dell'insediamento di Cascine. Il progetto della ciclo-pista di collegamento Pontedera-Lucca è stato di recente oggetto di protocollo d'intesa tra i comuni di Lucca, Capannori, Buti, Bientina, Calcinaia e Pontedera (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Qualificazione ed adeguamento del sistema infrastrutturale della viabilità mediante la realizzazione di una rotatoria in loc. La Tura e di una nuova viabilità comunale con funzione di bypass dell'insediamento urbano di Cascine e di collegamento con l'area degli impianti sportivi e l'area produttiva (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Adeguamento e potenziamento della rete idrica e di smaltimento e depurazione delle acque reflue a servizio degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento alle criticità presenti nella zona di Cascine (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).

Visione 2: Rigenerazione dei sistemi insediativi

- Strategia 2.1 Riuso dei vuoti
 - [OB5] La valorizzazione e il riuso delle strutture produttive dismesse esistenti, ovvero sotto utilizzate, al fine di favorire le potenzialità di sviluppo delle stesse, creando le premesse per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante, e un loro eventuale ampliamento rispetto alle previsioni odierne, per dare prioritariamente risposta ad attività industriali, artigianali, piccola impresa e commerciali (salvaguardando il carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre). (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI)

Obiettivi locali ed azioni specifiche di PO

- Riqualificazione degli insediamenti consolidati di Buti e Cascine con particolare attenzione ai tessuti insediativi di formazione recente, attraverso l'adeguamento ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il recupero/rigenerazione delle strutture e delle aree dismesse e/o in condizioni di degrado presenti all'interno o al margine degli insediamenti, la qualificazione e l'implementazione degli spazi pubblici e dei servizi, il ridisegno dei margini urbani anche attraverso interventi di riqualificazione e completamento degli assetti insediativi finalizzati alla dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse pubblico ed al miglioramento qualitativo e quantitativo del tessuto urbano (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).

- valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale del Rio Magno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico, con incremento della dotazione di aree a standards urbanistici (verde, parcheggi) ed il potenziamento della presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico (attività culturali, sportive, sociali) (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Integrazione dei tessuti nei contesti urbani con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica; riqualificazione del disegno del margine urbano evitando saldature tra le aree urbanizzate, prevedendo il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici sia in termini visuali che fruitivi; progettazione dei fronti urbani dando unitarietà all'edificato esistente creando spazi di continuità e connessioni paesaggistica con gli spazi aperti della campagna circostante; (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Creazione e valorizzazione delle connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo; (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Valorizzazione del commercio di vicinato/centro commerciale naturale (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Valorizzare e potenziare le strutture turistico ricettive esistenti nel rispetto e recupero del patrimonio paesaggistico e storico dei luoghi (TUTTE LE UTOE).
- Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione; (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Valorizzazione e potenziamento del polo sportivo di Cascine quale parco urbano multifunzionale attrezzato con funzione di cerniera tra il tessuto urbano, l'area produttiva della Tura e l'asta del canale Emissario, prevedendo anche la contestuale implementazione di standard, servizi ed aree a verde con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto insediativo e territoriale (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Opere di riqualificazione naturalistica e paesaggistica (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Mantenimento dei varchi inedificati esistenti verso il Monte Pisano promuovendone la valorizzazione (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).

➤ Strategia 2.2 Perequazione urbana e territoriale

- [OB6] Previsione di forme di perequazione territoriale. Tale obiettivo, in linea con i moderni istituti innovativi per l'attuazione delle previsioni di pianificazione, servirà per una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni del PSIV fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, e tale obiettivo potrà essere effettuato anche nei tre poli produttivi esistenti di cui alla Visione 4, tra cui il polo sovracomunale di Bientina-Buti. (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)

Obiettivi locali ed azioni specifiche di PO

- Applicazione della perequazione urbanistica come strumento per garantire maggiore efficacia alla pianificazione del territorio, anche riferita ad ambiti territoriali discontinui. Il POC potrà introdurre all'interno dei propri strumenti di attuazione elementi di "perequazione urbanistica sociale" tesi a distribuire su tutto il territorio urbano, nelle aree di nuova edificazione ed in

quelle di recupero, quote di edilizia sociale, al fine di superare la monofunzionalità sociale dei comparti urbani e di favorire una maggiore integrazione sociale.

- Possibile utilizzazione della “perequazione territoriale” come strumento finalizzato a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri di natura territoriale e ambientale derivanti dalle scelte di pianificazione di interesse strategico sovracomunale individuate nel PSIV, anche attraverso la formalizzazione di accordi tra gli Enti Locali, nella forma degli accordi procedurali o accordi di programma.

Visione 3: Valorizzazione del Territorio Rurale

➤ Strategia 3.1 Valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio

- [OB7] Qualità ecosistemica del territorio, ossia l'efficienza delle reti ecologiche, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, semi-naturali e antropiche degli ecosistemi (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI)
- [OB8] Valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale dei contesti insediativi contermini all'asta fluviale dell'Arno e dei canali minori, anche con il recupero e riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con la finalità di superare le interferenze tra le esigenze di sviluppo delle attività e le esigenze di difesa idrogeologica del territorio dai fenomeni alluvionali, ciò anche al fine di ricondurre il corso d'acqua al ruolo di primaria importanza per la fruizione paesaggistico ambientale del territorio (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)

➤ Strategia 3.2 Agricoltura come presidio del territorio

- [OB9] Centralità del ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e funzione erogatrice di servizi ambientali, sociali e per il benessere in generale (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI)
- [OB10] Politiche territoriali verso l'agricoltura sociale e di filiera corta, manifattura e terziario tecnologicamente avanzati, turismo sostenibile anche attraverso lo sviluppo di marchi, piattaforme distributive, recupero di competenze, formazione mirata, percorsi innovativi di inserimento al lavoro (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI)

Obiettivi locali ed azioni specifiche di PO

- Tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici e degli spazi inedificati tra gli insediamenti esistenti, con particolare riferimento all'asta del Rio Magno ed alle relative aree di pertinenza fluviale, da valorizzare anche attraverso specifiche modalità di fruizione (percorsi, aree attrezzate, ecc.) (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).
- Tutela e valorizzazione del territorio rurale con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero degli assetti agrari tradizionali (terrazzamenti, opere di regimazione idraulico agraria, ecc.), alla gestione ed alla riqualificazione delle aree boscate e di interesse naturalistico (ANPIL, riserve, SIC/SIR), al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tipiche tradizionali (vite e olio), quali componenti costitutive dell'immagine paesaggistica del territorio e dell'identità dei luoghi (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI).
- Promozione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura come elemento di valorizzazione socioeconomica, gestione paesaggistica e presidio del territorio, attraverso l'individuazione delle attività compatibili a supporto ed integrazione delle attività agricole tradizionali, nonché delle modalità e delle regole di esercizio delle attività agricole di tipo amatoriale (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).

- Salvaguardia dell'assetto idrogeologico del territorio anche mediante la promozione di pratiche colturali e forestali in grado di svolgere funzioni di difesa del suolo, protezione dagli incendi boschivi, ecc., da attuare mediante programmi e/o piani di settore in forma coordinata con gli altri comuni del Monte Pisano (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI).
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della struttura insediativa storicizzata, attraverso l'individuazione dei nuclei e degli aggregati rurali da tutelare nei loro caratteri storici, architettonici e tipologici, nonché da riqualificare attraverso la dotazione dei servizi necessari a garantirne la funzione di presidio del territorio attraverso funzioni compatibili (agricoltura, residenza, turismo, ecc.) (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).
- Recupero e valorizzazione dell'area di Valle di Badia (complesso della Villa di Badia ed aggregati circostanti) attraverso la formazione di "polarità" turistico ricettive, in modo compatibile ed integrato con i valori storico architettonici e paesaggistici presenti nell'area (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI).
- Valorizzazione e recupero dei manufatti di interesse storico e testimoniale quali mulini, frantoi, opifici, attraverso il recupero delle relazioni ambientali paesaggistiche con il contesto e l'individuazione di funzioni compatibili nel rispetto dei valori storico identitari (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI).
- Qualificazione e potenziamento della rete dei percorsi storici e di interesse ambientale-paesaggistico e delle relative attrezzature di servizio, quale cardine della struttura territoriale ed elemento strategico per la fruizione culturale, turistica e naturalistica, con particolare attenzione al sistema dei percorsi escursionistici e delle attività "outdoor", alla rete della mobilità dolce ciclopedonale, alla loro integrazione con il sistema dei servizi e delle attività presenti nel territorio (borghi e nuclei storici, agriturismi, aziende agricole, ecc.) (UTOE DEI MONTI E DELLE COLLINE DI BUTI, UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).
- Valorizzazione dell'area del Riaccio quale ambito per la realizzazione di attività a carattere ludico-sportivo e per il tempo libero integrate nel territorio rurale (es. centro ippico, valorizzazione del lago in loc. la Veletta a fini turistico-ricreativi, ecc.), attraverso la realizzazione di un sistema di parchi ed aree attrezzate connesse al più ampio sistema territoriale della mobilità dolce (piste ciclabili di collegamento ai vicini centri di Buti, Cascine e Vicopisano, percorsi ed itinerari escursionistici di accesso al monte, ecc.) (UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).
- Tutela e valorizzazione delle attività agricole di pianura quale elemento di presidio del territorio, di manutenzione e gestione del reticolo idraulico minore, di conservazione delle connessioni ecologiche tra insediamenti urbani e territorio rurale (UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA DI BUTI).

Visione 4: Innovazione del sistema produttivo e culturale

➤ Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali

- [OB11] Protezione dell'ambiente come leva di sviluppo durevole, rafforzando la raccolta differenziata, il riuso ed il riciclo di scarti e rifiuti, sostenendo le ricerche nel settore, educando i giovani e promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)
- [OB12] Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di supporto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la

conservazione dell'originario mondo di relazione (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI)

➤ **Strategia 4.2 Integrazione del sistema culturale**

- [OB13] Produzione e circolazione di innovazione su scala locale, nel sistema di imprese profit e no-profit, attraverso il sostegno alla ricerca, la strutturazione di circuiti di scambio di conoscenze e buone pratiche e di altri strumenti dedicati (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE NELLE SEGUENTI UTOE: DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI)
- [OB14] Diffusione della conoscenza e dell'identità locale ma anche delle opportunità di lavoro, valorizzando e ricercando sinergie tra il sistema museale, le biblioteche, gli archivi storici, gli eventi culturali di richiamo e la rete di accoglienza turistica (OBIETTIVO DA RAGGIUNGERE IN TUTTE LE UTOE)

Obiettivi locali ed azioni specifiche di PO

- Consolidamento, qualificazione ed ampliamento dell'area produttiva in loc. La Tura che, anche in relazione ai recenti programmi di insediamento di nuove attività ed in sinergia con la vicina area produttiva nel comune di Bientina, si configura come polo produttivo strategico di interesse sovracomunale (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Valorizzazione del ruolo del centro storico di Buti e dei nuclei storici minori (Castel di Nocco, Panicale) quali elementi cardine per l'identità del territorio e della comunità locale, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico architettonico, il consolidamento e la promozione della residenza e delle funzioni di servizio, la qualificazione dello spazio pubblico e dell'immagine urbana (UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI BUTI).
- Tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e culturali del territorio (siti archeologici, pievi ed architetture religiose, ville e palazzi storici, castelli ed architetture fortificate, teatri e luoghi della cultura) quali poli di riferimento anche per la costruzione di economie sostenibili fondate sulla valorizzazione del patrimonio territoriale materiale e immateriale (storia, cultura, tradizioni popolari ed enogastronomiche) (TUTTE LE UTOE)
- Valorizzare l'identità storica del territorio recuperando le aree degradate e gli edifici produttivi storici abbandonati (vecchi mulini, frantoi, segherie ecc.); (TUTTE LE UTOE)

3. Il Quadro Conoscitivo di riferimento

3.1 Gli strumenti della pianificazione sovracomunale

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR)

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR) è stato approvato con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 dal Consiglio Regionale.

Il POC, per quanto di competenza, è tenuto a recepire il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

- a) la disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b) la disciplina d'uso contenuta nella *Scheda d'Ambito 08 – Piana Livorno. Pisa e Pontedera* comprendente obiettivi di qualità e direttive;
- c) la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:
- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

a) Disciplina di Piano

La **Disciplina del Piano** è articolata in tre Titoli:

- **Titolo I:** specifica la disciplina del piano e ne definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione. In applicazione delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ai sensi di quanto previsto nella L.R. 65/2014, il PIT_PPR contiene:

"a) l'interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;

b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;

c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;

e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R.65/2014 e con l'art. 149 del Codice".

In particolare la disciplina del PIT è costituita da:

- disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio**, articolate rispetto ad invarianti strutturali, "Schede degli ambiti di paesaggio" e beni paesaggistici;
- disposizioni riguardanti la **Strategia dello sviluppo territoriale**, contenente disposizioni relative alla pianificazione territoriale rispetto all'offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

L'art. 4 del PIT-PPR specifica il carattere delle disposizioni del Piano relativamente ad obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, orientamenti, indirizzi per le politiche, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle

urbanizzazioni contemporanee, di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

- **Titolo II** riguardante *“Lo statuto del territorio toscano”*; definisce, descrive e disciplina dello statuto del territorio toscano con specifica attenzione al **patrimonio territoriale** inteso quale bene comune e come tale ne devono essere *“assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza”*.

I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

- a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le **invarianti strutturali** individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale di cui al comma 2) al fine di assicurarne la permanenza. Dette invarianti strutturali sono così identificate:

- **Invariante I** - *“I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”*, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- **Invariante II** - *“I caratteri ecosistemici del paesaggio”*, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- **Invariante III** - *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”*, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- **Invariante IV** - *“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”*, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento *“Abachi delle invarianti”*, attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito. Detti abachi rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

I caratteri delle Invarianti del PIT-PPR rispetto al territorio comunale di Buti sono stati analizzati e declinati nell'ambito della redazione del **PSIV** recentemente adottato, per cui se ne rimanda la trattazione al relativo paragrafo.

- **Titolo III**: riguardate la *“strategia dello sviluppo territoriale”*, contenente indirizzi e direttive relativamente ai seguenti aspetti:
 - a) disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, di formazione e ricerca, di infrastrutture di trasporto e mobilità, e di commercio;
 - b) progetti di territorio e di paesaggio relativi a specifici ambiti e temi territoriali;
 - c) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli approdi turistici (Masterplan dei porti toscani);

- d) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture degli aeroporti del sistema toscano (Masterplan del sistema aeroportuale toscano).

b) Scheda d’Ambito di Paesaggio n. 08 – Piana Livorno- Pisa- Pontedera

Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale derivanti dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni attraverso l’individuazione degli **Ambiti di Paesaggio**, in riferimento ai quali definisce specifici **obiettivi di qualità e normative d’uso**, sintetizzati in specifiche schede.

Riportiamo di seguito gli elementi più attinenti e significativi della disciplina d’uso della **Scheda d’Ambito di Paesaggio n. 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera**, nella quale è inserito il territorio del Comune di Buti.

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1 - Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell’Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - *riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica);*

1.2 - *riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all’area a sud dello Scolmatore dell’Arno, alla zona dell’Interporto di Guasticce e all’area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;*

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

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

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

1.6 - *salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo*

Orientamenti:

ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);

promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

(...)

1.8 – *valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità poderale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);*

(...)

Obiettivo 2

(...)

Obiettivo 3 - *Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - *tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungomonte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi;*

(...)

Obiettivo 4 - *Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

(...)

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare);

4.3 - tutelare le importanti aree umide relittuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti; salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;

4.4 - salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale) nonché le formazioni boschive che caratterizzano "figurativamente il territorio" come indicate dal Piano, evitando l'apertura di nuove aree estrattive di materiali non pregiati;

(...)

Estratto della Scheda d'Ambito del PIT-PPR: Patrimonio territoriale e paesaggistico



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale

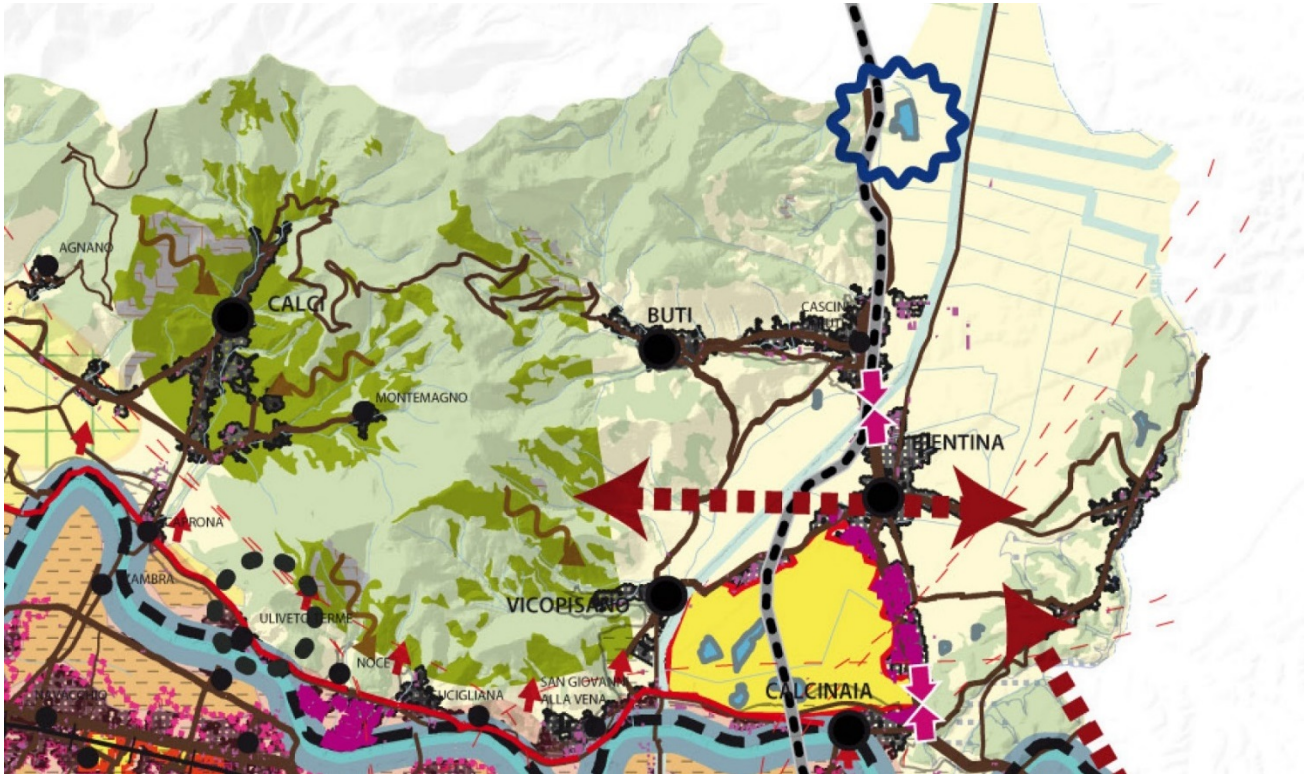
- Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Acquedotti storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Zone umide
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali

- Ambienti rocciosi
- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Coste rocciose
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Aree agricole intercluse
- Mosaico culturale e boscato
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Boschi di Castagno
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Estratto della Scheda d'Ambito del PIT-PPR: Criticità



Il PIT_PPR evidenzia per il territorio di Buti la seguente criticità: “tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati”, anche in riferimento alle relazioni con il vicino comune di Bientina.

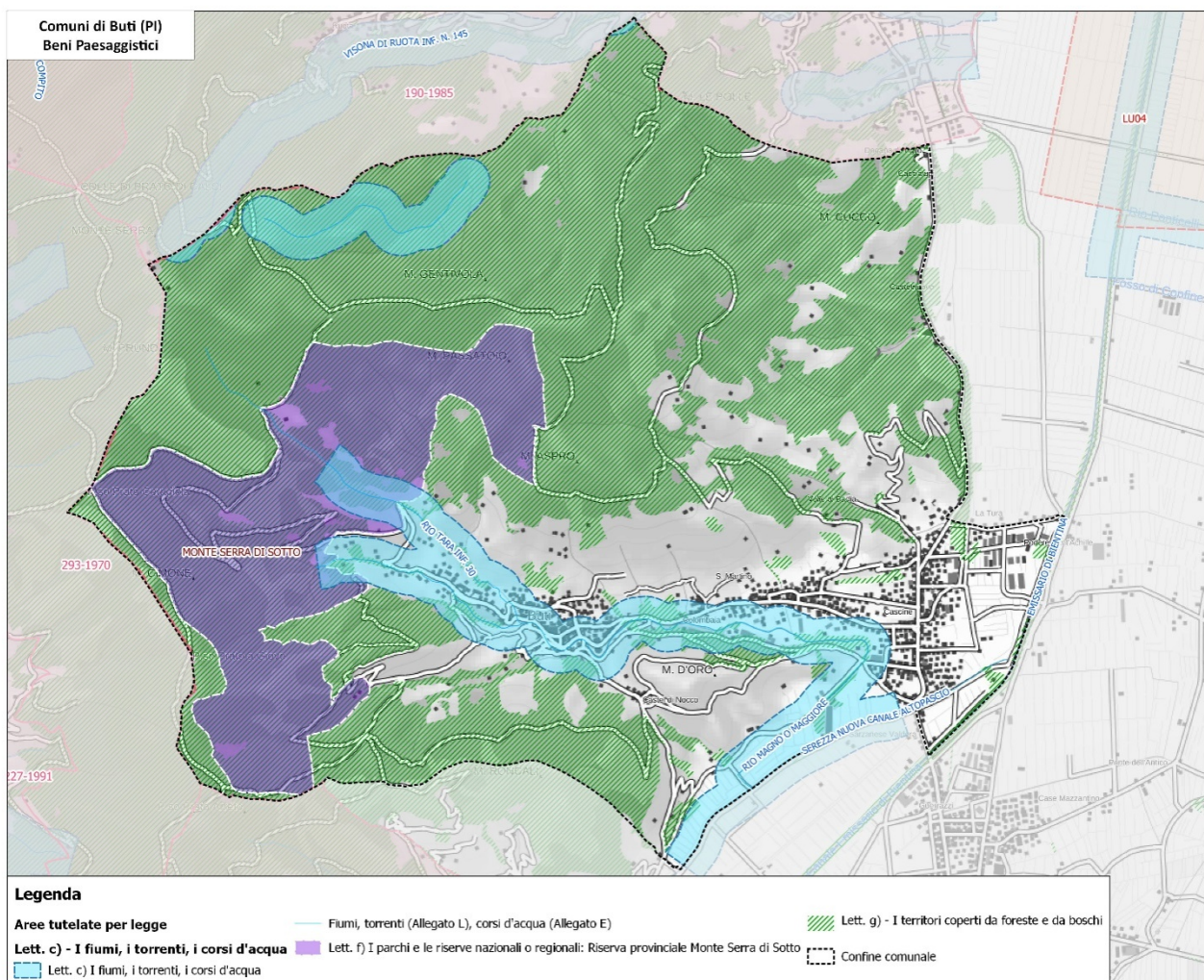
c) Disciplina dei Beni Paesaggistici

Il PIT-PPR disciplina:

- a) gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art.134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- b) le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Tali beni sono disciplinati dall’Elaborato di Piano 8B “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice” che fissa **gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d’uso da rispettare** nella definizione degli atti di governo del territorio. Nel territorio comunale non sono presenti “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” di cui al precedente punto a).

Si riporta di seguito una sintetica **ricognizione dei beni paesaggistici** presenti nel territorio del Comune di Buti come individuati negli elaborati del PIT-PPR, fatta salva la natura ricognitiva di tale rappresentazione e ferme restando le verifiche e gli approfondimenti da svolgersi nell’ambito della **Conferenza Paesaggistica per la conformazione del PSIV e del POC al piano paesaggistico regionale** secondo le procedure previste all’art. 21 della relativa Disciplina di Piano.



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa (P.T.C)

Il PTC della Provincia di Pisa approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06, redatto ai sensi della LR 1/05, persegue i seguenti **obiettivi generali**, cfr art. 5:

- a) *la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- b) *la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- c) *lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- d) *il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- e) *la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
- f) *l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi".

*I sistemi territoriali locali provinciali, riferimento per l'organizzazione delle strategie della Provincia, sono due: il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno", che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, **Buti**, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato; ed il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali".*

Il territorio di Buti è ricompreso nel sistema della pianura dell'Arno e, sotto il profilo delle gravitazioni, all'interno del sub-sistema territoriale da Pisa a Pontedera.

Il Comune di Buti è individuato quale **centro ordinatore amministrativo d'interesse locale** insieme ai Comuni di Bientina, Calci, Calcinaia, Montopoli V.A, Ponsacco, Santa Maria a Monte, Vecchiano e Vicopisano. Tra gli **obiettivi** citiamo:

“-il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;

- la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde;
- l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;
- la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento al centro storico di Pisa ed ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, ai nuovi ritrovamenti archeologici, al sistema museale, al sistema delle ville e dei parchi;
- il recupero e la valorizzazione dei centri minori rispetto alle risorse storiche, architettoniche, tradizionali, ambientali ed economiche e l'inserimento nei circuiti di fruizione integrata con le altre risorse del territorio (aree naturali, risorse faunistiche, mineralogiche, paleontologiche, termali ecc.);
- la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;
- la garanzia di idonee risorse idriche, energetiche, di infrastrutture per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, per la depurazione e riuso delle acque per la popolazione e per le attività esistenti o previste;
- la sicurezza della salute pubblica e la tutela ambientale, anche in relazione agli impianti produttivi a rischio d'incidenti rilevanti;
- il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;
- l'integrazione tra i servizi sociali e sanitari ed il territorio, in modo da rispondere unitariamente alla complessità e/o specificità dei bisogni dei cittadini;
- la realizzazione e/il completamento di reti telematiche integrate, in particolare a servizio delle strutture d'interesse sovracomunale e delle aree produttive d'interesse comprensoriale e sovracomunale;
- la riqualificazione, il completamento ed il rafforzamento delle aree produttive di valenza comprensoriale e sovracomunale e delle aree produttive specialistiche (..)
- la riqualificazione delle aree produttive dismesse o utilizzate da attività da trasferire in aree idonee ed attrezzate ecologicamente e il loro riutilizzo, anche per usi residenziali e/o di servizio;
- la riqualificazione ambientale all'interno e al margine delle aree produttive con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili; La riduzione delle emissioni e rumori, il miglioramento dei caratteri insediativi (contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, qualità edilizia, verde ed arredo urbano);
- l'equilibrata distribuzione territoriale delle Grandi Strutture di Vendita, in armonia con la media distribuzione e gli esercizi di vicinato e rispetto alla capacità di esercizio delle infrastrutture di accesso e di servizio;
- l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti, risorse ed attrattive culturali delle città d'arte, beni sparsi e centri storici, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, musicali, convegni e congressi, d'affari, scientifici, di studio, turismo termale, balneare, attrattive naturalistiche, itinerari rurali, fluviali, ciclabili, enogastronomia e qualità ambientale;
- il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento;

L'art. 12 definisce per il Sistema della pianura dell'Arno: **Città ed insediamenti** – Invarianti, tra cui citiamo: "la funzione formativa del patrimonio culturale immobile e mobile rappresentata dalle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento al centro storico di Pisa ed ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, al

sistema museale, al sistema delle ville e da quanto tutelato contenuto nella Parte II Titolo I del D. lgs 22 gennaio 2004 n.42.

- la capacità creativa del sistema produttivo (il know-how), in particolare nel settore meccanico cantieristico, conciario e farmaceutico e del legno;
- la sicurezza degli impianti a rischio d'incidente rilevante ai fini della tutela della salute e della conservazione delle risorse territoriali ed ambientali sensibili;
- la funzione ecologica delle vie d'acqua naturali ed artificiali, del verde e dei parchi urbani, degli orti periurbani.

Per il territorio rurale- Invarianti sono di seguito richiamate:

- “- la funzione idraulica e paesaggistica del reticolo delle vie d'acqua naturali ed artificiali, di pianura e di collina e delle strade della bonifica;
- la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatica, della rete costituita dalle Riserve Naturali, dalle A.N.P.I.L., dai Siti d'importanza Regionale (S.I.R.), dai boschi, dalle formazioni vegetazionali lineari, dalle aree di pertinenza e di paesaggio fluvio/lacuale del fiume Serchio, dell' Arno e dei suoi affluenti, dell'ex lago di Sesto e dalle aree umide, dal reticolo della bonifica e dal reticolo idrografico minore, da particolari sistemazioni agrarie (muretti a secco), dalle grotte, dai pascoli e dalle radure, dalle Oasi faunistiche e dalle aree di ripopolamento e cattura, e più in generale, dalle aree agricole, in particolare da quelle a colture estensive;
- la funzione culturale e di memoria storica del territorio espressa dai manufatti edilizi di pregio architettonico storico ed artistico assieme a quelli di valore e testimoniale in ambiti rurali a tutela paesaggistica e del paesaggio;
- la funzione prioritariamente residenziale ed insediativa per le attività turistico ricettive ed i servizi connessi, del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli;
- la funzione di preservare i caratteri identitari del patrimonio
- la funzione ecologica, diportistica/ricreativa del fiume Arno e del fiume Serchio;
- la funzione di mantenimento delle attività agricole quale elemento indispensabile alla conservazione del paesaggio e alla tutela degli elementi che lo connotano al fine di contenere la dispersione insediativa nel territorio.
- la funzione di preservare la qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, gli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali;
- la funzione di tutela della qualità del patrimonio paesaggistico-ambientale caratterizzato da dinamiche naturali e o caratteri fisici, contraddistinto da significatività naturalistica ambientale espresse dagli elementi tradizionali del paesaggio agrario, dalle infrastrutture storiche tradizionali, dalle risorse naturali agro-ambientali;
- la funzione di tutela delle risorse, delle produzioni agroforestali, degli equilibri ambientali, della silvicoltura, delle aree significative dal punto di vista della produttività, dei suoli;
- la funzione di tutela dell'ecosistema dei corpi idrici;
- la funzione di verifica della congruità di attività di interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione razionalizzazione o adeguamento verso lo sviluppo delle economie locali, e delle attività agricole connesse all'agricoltura;
- la funzione di conservazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche.
- la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali.
- la funzione di tutela e salubrità dell'ambiente a sostegno della rinnovabilità attraverso l'uso delle fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei caratteri produttivi e paesaggistici del territorio rurale;
- (...)”

Per Infrastrutture per la mobilità - Invarianti, si rimanda all'art. 12.3.

Per quanto riguarda **la struttura produttiva**, Buti è inserito nel Subsistema produttivo dell'area Pisa Pontedera, che individua le **“aree produttive del Padule del Bientina dei Comuni di Bientina e Buti”** quali aree produttive di interesse sovracomunale.

(...)

Altro elemento che il PTC demanda ai Comuni con centri urbani fluviali: “prevedere nei piani strutturali discipline atte a conservare liberi i varchi di accesso al corso d'acqua e le vedute, favorendone la conservazione naturalistica e la fruizione”.

Inoltre per Sistema della Pianura dell'Arno, per quanto riguarda il **Territorio rurale** - disciplina delle Invarianti, costituiscono prescrizioni:

“per i piani strutturali la preventiva individuazione territoriale delle aree agricole, dei terreni suddivisi tra suoli di prima qualità e terreni con rilevanti infrastrutture agrarie e/o particolari sistemazioni agrarie e le conseguenti individuazioni delle aree ad esclusiva funzione agricola; la verifica delle risorse agro-ambientali, il censimento di tutti i fabbricati in ambito rurale, in quanto risorsa primaria per soddisfare il fabbisogno edilizio e la redazione di un catalogo delle tipologie insediative e dei caratteri edilizi dei fabbricati. Il quadro conoscitivo dovrà essere pertanto comprensivo dell'individuazione cartografica e dei dati relativi alla consistenza, allo stato di conservazione ed uso legittimo in atto del patrimonio edilizio, anche ai fini del recupero e riutilizzo per attività connesse o integrative dell'agricoltura; la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie dei fabbricati schedati, sarà coerente con gli assetti plano-altimetrici e tipologici descritti nel catalogo;

- le trasformazioni urbanistiche ammissibili previste dai Piani Strutturali dovranno tendere al recupero e al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale del degrado urbanistico edilizio conservando e valorizzando la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale e la tipologia prevalente dell'area di riferimento. Il patrimonio edilizio rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli, può cambiare la destinazione d'uso, compatibilmente con le funzioni rurali;
- predisporre il quadro conoscitivo del territorio rurale, nella formazione del piano strutturale, individueranno quali aree abbiano eventualmente esclusiva rilevanza sotto il profilo ambientale e per esse detteranno apposite discipline delle attività esistenti;
- l'individuazione di zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale sarà operata anche sulla base della presenza di forme di coltivazione tradizionali e o particolari connotanti il paesaggio, quali: -le colture ad olivo negli ambiti collinari, le coltivazioni nelle bonifiche storiche, le sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica e simili;
- presenza di un significativo rapporto tra edifici esistenti, viabilità tradizionale e assetti vegetazionali e colture;
- conformazione dei terreni agricoli ad assetti antichi, compresenza di corpi idrici (diramazioni storiche, antiche rive lacuali, terrazzi alluvionali del quaternario e simili);
- sistemazioni agrarie che determinano un valore paesaggistico aggiuntivo oltre a svolgere una funzione di presidio ambientale e paesaggistico;
- presenza di formazioni geologiche particolari, di depositi fossiliferi significativi, di carsismi, di siti storici di estrazioni minerarie, di grotte o di altre singolarità;
- presenza di aree di congiunzione tra ambiti di interesse naturalistico-ambientale per la conservazione e l'arricchimento delle specie vegetali ed animali;
- presenza di un ambiente fluvio-lacuale, con significativa connotazione naturalistica;
- caratteristiche di pregio naturalistico- ambientale (aree protette, aree di interesse ambientale del PTC); disciplinando la realizzazione di strutture e servizi compatibili, offrendo opportunità di lavoro e sviluppo;

- presenza di aree caratterizzate da dinamiche naturali e o caratteri fisici, che ne escludono la possibilità di produzioni agroforestali, al fine di assicurarne la tutela degli equilibri ambientali e delle risorse.

- le aree agricole, individuate come aree di interesse ambientale, costituiscono ambiti specifici di verifica della eventuale rilevanza ambientale da gestire negli strumenti della pianificazione o con la specifica disciplina di cui alla vigente legislazione per le aree protette

-i Comuni nei piani strutturali verificano, assumono e/o integrano la rete ecologica proposta dal P.T.C. e definiscono le modalità integrate d'intervento per attuare la tutela degli ecosistemi della flora e della fauna per le specie target prese come riferimento dal P.T.C.. (...)

Al fine di promuovere la diffusione di una cultura ambientale la Provincia e i Comuni favoriranno la realizzazione di strutture per la diffusione e l'osservazione della fauna anche individuando aree e contesti di interesse ambientale.

Promuovere la gestione attiva per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio e dello sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali, mantenendo e migliorando la biodiversità animale e vegetale e le interazioni con le attività forestali e agricole per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi.

Per i comuni fluviali costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e la promozione di azioni coordinate per la fruizione, anche ciclopedonale, delle risorse naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative; in tali ambiti sarà da favorire la costituzione di aree protette, di parchi fluviali urbani, parchi sovracomunali.

I quadri conoscitivi dei piani strutturali Comunali recepiranno le perimetrazioni della vigente legislazione regionale per le energie rinnovabili al fine di definire le aree idonee alla localizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Si rimanda all'art. 13 Infrastrutture –mobilità, infrastrutture tecnologiche, Disciplina delle Invarianti l'individuazione delle prescrizioni le Infrastrutture

Per quanto riguarda il **tema del paesaggio** (cfr art. 21) si afferma: "I Comuni nel predisporre il quadro conoscitivo per il piani strutturali possono, in relazioni alle peculiarità del proprio territorio, identificare altri subsistemi di paesaggio, per i quali dettano le opportune discipline volte a preservarne ed a valorizzarne i caratteri e la fruibilità".

Il PTC rimanda ai PS l'individuazione delle **emergenze percettive** di seguito elencate:

- a) il sistema dei crinali, che delimitano specifici ambiti di rilevanza ambientale, paesaggistica e percettiva;
- b) gli elementi edilizi focali: ossia i beni puntuali d'interesse architettonico, storico o documentario situati in contesti emergenti o con riferimento ad elementi organizzatori del paesaggio rurale;
- c) gli elementi organizzatori del paesaggio rurale: comprendenti elementi significativi della trama infrastrutturale e vegetazionale del paesaggio storico, come strade poderali e interpoderali, alberate e non, i tracciati viari storici caratterizzati da alberature di antico impianto, viali alberati e relitti di filari in fregio alle poderali, siepi, sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante, la rete idraulica della bonifica), orditura dei campi e maglia agraria ;
- d) le visuali da salvaguardare; che riguardano percorsi e vie d'acqua con fruizione di uno o più ambiti o sistemi ambientali o di singole emergenze ".

"Per il sistema dei crinali, ove siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, il profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e da manufatti di qualsiasi genere, anche nelle vicinanze, che ne possano alterare la percezione.

Ove invece il crinale sia stato l'elemento ordinatore dell'insediamento storico, le eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti con gli assetti plano-altimetrici dell'insediamento storico e consolidato;

Per gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità”.

Obiettivo è la tutela e valorizzazione degli elementi organizzatori del paesaggio rurale, sia in relazione alla difesa del suolo (stabilità dei terreni e regimazione delle acque) e per gli effetti sulla biodiversità degli ecosistemi del territorio.

“Le sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti a secco, muri di contenimento in pietra lungo le strade) che verranno individuate e perimetrate negli Strumenti Urbanistici sono da conservare integralmente, anche mediante il ripristino delle parti crollate. In via eccezionale, a fronte di crolli totali ed ove altre opere risultino più efficaci sotto il profilo della difesa del suolo e della regimazione delle acque, potranno essere adottate tecniche costruttive diverse, purché paesaggisticamente compatibili.

Altro obiettivo è individuare in sede di PS le disposizioni per conservare o migliorare e mantenere la fruibilità delle visuali da salvaguardare.

Per quanto riguarda le **Aree ed elementi di rilevanza ecologica** il PTC evidenzia:

“-i boschi e le formazioni lineari arboree ed arbustive, pianiziali e di collina di larghezza inferiore a 20 metri e di lunghezza superiore a 50;

-le fasce riparali e le aree di pertinenza dei corsi d’acqua e dei bacini, i corpi idrici naturali ed artificiali e le aree umide;

-il sistema delle aree protette come individuate nel Piano Provinciale di cui all’art 15 della L.R.49/95

-i siti d’importanza regionale approvati con delibera C.R. 06/2004 e succ. modifiche e integrazioni;

-le oasi faunistiche, le zone di rispetto venatorio, le zone di ripopolamento e cattura, come delimitate nel piano faunistico venatorio provinciale vigente;

-la rete degli spazi aperti (radure, pascoli e collegamenti di crinale);

-le aree agricole, in particolare ad agricoltura estensiva

- le rotte migratorie;

- il sistema dei muretti a secco;

-il verde urbano,

Sono parte integrante della rete ecologica le stazioni di rilevamento delle specie e degli habitat, individuati nel progetto RE.NA.TO., ancorché puntuali.

Al fine di aumentare e qualificare le aree naturali ed il tasso di biodiversità, gli strumenti di pianificazione comunale perseguono le seguenti finalità:

“- riconoscere come beni di rilevante interesse pubblico gli habitat naturali e seminaturali, la flora, la fauna e le forme naturali del territorio;

- garantire il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente di tutti i tipi di habitat nella loro area di ripartizione naturale ed all’occorrenza il loro ripristino;

- disciplinare con opportune misure di tutela e di valorizzazione le aree caratterizzate da biotopi ed endemismi.

- promuovere la corretta gestione e fruizione del patrimonio naturale;

- coordinare le discipline del territorio con i piani e i regolamenti delle aree protette di cui alla L.R. 49/95;

- favorire la realizzazione di interventi integrati di sistema, a matrice ambientale per la conservazione della natura e lo sviluppo delle attività agricolo-forestali compatibili.

I S.I.R.-S.I.C. costituiscono assieme al sistema delle aree protette, di cui alla L.R.49/95, e succ. mod. e integraz. il sistema ambientale provinciale, come specificato all’art.17.9 e rappresentato nella stessa Tav Q.C. 19 e P. 06. In tali ambiti non si applicano le discipline relative alle aree agricole.

I S.I.R. assieme alle aree di interesse ambientale, individuate nella Tav.P.6, sono ambiti prioritari per l’istituzione di nuove aree protette.

Gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio provinciali e comunali, ivi compresi i piani agricoli, il piano annuale di forestazione ed anti-incendi boschivi e il faunistico-venatorio, verificano la significatività dell'incidenza su tutte le componenti biotiche ed abiotiche sottoposte a modificazione, tenendo conto della capacità di rigenerazione delle risorse naturali, della capacità di carico dell'ambiente, nonché degli effetti cumulativi prodotti dai diversi impatti (rumore, inquinamento luminoso, inquinamento atmosferico, consumi idrici, consumo del suolo, inquinamento delle falde ecc.), in relazione ai piani o progetti ricadenti all'interno dei siti, ma anche a piani e progetti che, pur sviluppandosi al di fuori, possano avere incidenze significative su di essi, singolarmente o congiuntamente ad altri piani, progetti ed attività, in relazione a:

- la perdita della superficie dell'habitat
- la frammentazione
- la perturbazione
- la densità di popolazione
- la quantità e qualità della risorsa acqua.

L'esito degli impatti determina la necessità o meno di predisporre la valutazione d'incidenza ai sensi della vigente normativa.

I Comuni, nel predisporre i quadri conoscitivi del piano strutturale, oltre a verificare le aree e gli elementi della rete ecologica provinciale contenuti nella Tav.P.14, individuano "le ulteriori componenti lineari o puntuali, contenuti al punto 26.1 (ruderi e grotte, viali alberati, formazioni lineari ed areali di siepi arbustive e arboree di larghezza inferiore a metri 20 e lunghezza superiore a metri 50, alberi isolati, sistema dei muretti a secco, verde urbano, pozze, chiari, stagni, cave esaurite ed allagate ecc.), che costituiscono habitat fondamentali per la conservazione, la propagazione e l'accrescimento della biodiversità delle varie specie faunistiche, e promuovono nel contempo specifiche ricerche sulla fauna e la flora, al fine di determinare i livelli di naturalità dei diversi ambiti.

Le piante isolate e le formazioni lineari arboree /arbustive inferiori alla larghezza di metri 20, e superiori a metri 50, una volta individuate sono incluse in un elenco e fanno parte integrante del quadro conoscitivo del piano strutturale e della rete ecologica provinciale; esse non potranno essere abbattute o ridotte, senza autorizzazione della provincia. Le piante isolate, delle quali la provincia, previa acquisizione di una perizia tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione, consenta l'abbattimento per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, devono essere sostituite contestualmente con specie arboree analoghe a quelle abbattute.

Nei Comuni con indice di boscosità inferiore al 20%, come individuati nella Tav.P.12, non è ammessa la riduzione delle formazioni lineari arboree /arbustive.

Nuove formazioni di siepi o di filari arboreo/arbustivi sono sempre ammessi, purché siano utilizzate specie tipiche della Toscana, scelte in relazione alle caratteristiche stazionali.

Nella formazioni di filari dovrà essere privilegiato l'impianto di cipressi, ove compatibile con la stazione.

Nell'ambito dei **nuclei urbani storici** i Piani Strutturali distinguono:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.
- Il PS dovrà definire una disciplina volta:
- a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche;

- - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, ove esse siano alterate”
- Si dovranno anche determinare le relative destinazioni d'uso.

Ove le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'impianto fondiario, e le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, degli insediamenti, nonché le regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, non siano state rilevantemente alterate e contraddette, gli strumenti di pianificazione generali comunali definiscono una disciplina volta:

- - a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche;
- - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, ove esse siano state alterate.

Ove le caratteristiche di cui al periodo precedente non trovino corrispondenza con lo stato di fatto reale, adeguatamente documentato da approfondimenti sullo stato di conservazione dei manufatti, gli strumenti urbanistici comunali potranno normare in contrasto con le precedenti prescrizioni.

Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque inedificati.

Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma precedente, con particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui o circostanti.

Attorno ai nuclei di antica formazione non urbani, la pianificazione comunale definisce idonee fasce di rispetto ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la qualità di insediamenti non urbani e le specifiche caratteristiche morfologiche rispetto al circostante territorio”.

Il P.T.C. identifica nella Tav. Q.C.3 e nel Regesto dei Beni Culturali, sulla base dei dati raccolti presso gli archivi della Soprintendenza di Pisa, della Soprintendenza archeologica di Firenze, degli archivi comunali e attraverso ricerche bibliografiche, gli **edifici e manufatti specialistici d'interesse storico** sparsi, raggruppandoli secondo le seguenti categorie:

- * Architetture religiose (chiese, pievi, oratori, cappelle, cimiteri, sacrari, edicole, immaginette, tabernacoli, conventi, monasteri, abbazie, badie, eremi, santuari)
- * Architetture civili (ville, palazzi, ville con parchi o giardini)
- * Architetture rurali (nuclei rurali, corti, cascine, tabaccaie, altri edifici rurali,)
- * Architetture militari (Borghi fortificati, castelli, fortezze, bastioni, torri, mura, rocche)
- * Architetture paleoindustriali (impianti produttivi, molini, fornaci, opifici ...)
- * Architetture di servizio (impianti termali, teatri, musei)
- * Architetture infrastrutturali (manufatti idraulici, acquedotti, chiuse, chiaviche, ponti, bonifiche storiche)
- * Aree d'interesse archeologico (complessi archeologici, aree di concentrazione di materiali archeologici, aree della struttura centuriata).

Di conseguenza in sede di quadro conoscitivo del piano strutturale, verranno verificati ed integrati gli elenchi e la cartografia dei beni elencati sopra.

Per le unità edilizie, o complessi edilizi, o altri manufatti, isolati, la pianificazione comunale definisce, attorno a questi, idonee fasce di rispetto, ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la predetta qualità di unità edilizia, o di complessi edilizi, o di altri manufatti, isolati, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

Si rimanda all'art. 35 le norme relative alle Aree d'interesse archeologico.

Altro tema è la verifica del **sistema infrastrutturale storico** individuato dal P.T.C., con particolare attenzione al reticolo minore di collina e di pianura (cfr art. 36). Il Comune, nella redazione dei propri strumenti urbanistici, in corrispondenza di ambiti agricoli dove siano tuttora rintracciabili nei loro caratteri originari i collegamenti storici, dovrà prevedere una specifica disciplina atta a garantirne il recupero e la conservazione dei caratteri, nonché degli eventuali elementi di arredo (edilizi e arboreo/arbustivi) della toponomastica ed a consentire la fruizione ciclopedonale.

3.2 Lo stato della pianificazione comunale e d'area

Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente è stato approvato con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2005 e si è formato ai sensi della L.R. 5/95.

Il PS individua, all'art. 8 delle relative Norme, i seguenti obiettivi di carattere generale:

- a) *Valorizzazione del sistema montano del Monte Pisano quale risorsa naturale attraverso varie strategie, tra le quali la promozione di un turismo naturalistico*
- b) *Il ruolo del presidio agricolo quale processo di valorizzazione e presidio territoriale.*
- c) *Gli indirizzi al R.U per individuare le strategie utilizzabili per le attività produttive e per il tempo libero.*
- d) *Valorizzazione del sistema delle acque, attraverso opportuni atti di salvaguardia delle opere idrauliche.*
- e) *La valorizzazione dei centri storici di Buti, Panicale, Cascine, Castel di Nocco, attraverso una opportuna politica di recupero e riqualificazione dell'edificato e delle infrastrutture.*
- f) *La valorizzazione degli elementi di rilevanza paesaggistica e ambientale, che contribuiscano a qualificare l'identità culturale e ambientale del territorio*
- g) *La individuazione e la protezione delle invarianti strutturali*
- h) *La individuazione e la protezione del patrimonio edilizio storico*
- i) *La individuazione e la protezione e valorizzazione del sistema delle acque e delle sorgenti*
- j) *La individuazione e la protezione dei pozzi e delle sorgenti idropotabili*
- k) *La individuazione e la protezione dei componenti del sistema idrico generale del territorio (torrenti, canali di bonifica, fossi di scolo)*
- l) *La protezione del tratto ferroviario della linea Pontedera-Lucca*
- m) *Il ruolo di presidio del sistema agricolo*

Il territorio comunale è articolato in Sistemi Territoriali (Sistema Territoriale Montano, di Collina, di Pianura) al cui interno si distinguono i subsistemi ambientali, insediativi e funzionali previsti dalla L.R. 5/95.

Il PS individua le UTOE in riferimento ai centri insediativi principali ed agli obiettivi strategici di valorizzazione del territorio (UTOE 1 Buti capoluogo Castel di Nocco, UTOE2 Cascine di Buti La Croce, UTOE 3 Riaccio).

Pur evidenziando la validità e la condivisibilità degli obiettivi di carattere generale, improntati alla tutela ed alla valorizzazione sostenibile del territorio, il quadro disciplinare e programmatico del PS dimostra ovviamente la sua formazione risalente ai primi anni duemila, sia per quanto riguarda il non allineamento

con gli strumenti di pianificazione sovracomunale recenti che per una visione di sviluppo del territorio ancora significativamente incentrata su ipotesi di crescita urbanistica e demografica poi rivelatesi sovradimensionate rispetto alle effettive dinamiche di evoluzione territoriale.

Al di là di una formale coerenza con il Piano Strutturale vigente, necessaria nelle more dell'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale in itinere, il sostanziale riferimento per l'elaborazione del POC è necessariamente costituito dal PSIV di recente adozione, che traccia il quadro statutario e strategico generale rispetto al quale formare la pianificazione operativa alla scala comunale.

Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV)

L'Unione Valdera è un ente locale costituito ai sensi dell'articolo 32 del Decreto Legislativo 267/2000 come unione tra i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera per l'esercizio congiunto di una pluralità di funzioni e servizi tra le quali anche quella urbanistica. Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera nasce in attuazione degli obiettivi promossi e identificati all'interno del "Documento processo partecipativo Valdera 2020", approvato dal Consiglio dell'Unione Valdera con deliberazione n. 11 del 13 Giugno 2011, con lo scopo di definire un quadro di riferimento nell'ambito del quale vi era la finalità di sviluppare e determinare il Piano Strategico dell'Unione Valdera, attraverso un processo partecipativo sinteticamente denominato, appunto, "VALDERA 2020".

Gli Indirizzi Strategici sono articolati su 4 macroaree tematiche:

- la pianificazione territoriale;
- lo sviluppo economico e l'ambiente;
- il sistema di welfare;
- l'organizzazione istituzionale sul territorio.

Nel 2015, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 65/14 che disciplina e promuove la pianificazione intercomunale, il Comune di Buti ha aderito all'Accordo con la Regione Toscana per la formazione del **Piano Strutturale Intercomunale della Valdera**, insieme agli altri comuni dell'Unione.

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSIV) è stato adottato dall'Amministrazione comunale con Del. C. C. n. 31 del 14.07.2020 ed è stato pubblicato sul BURT il 26.08.2020.

Con delibera di Giunta n. 25 del 15.03.2021, l'Unione Valdera ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute. Attualmente il PSIV è all'esame della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, per la sua definitiva approvazione.

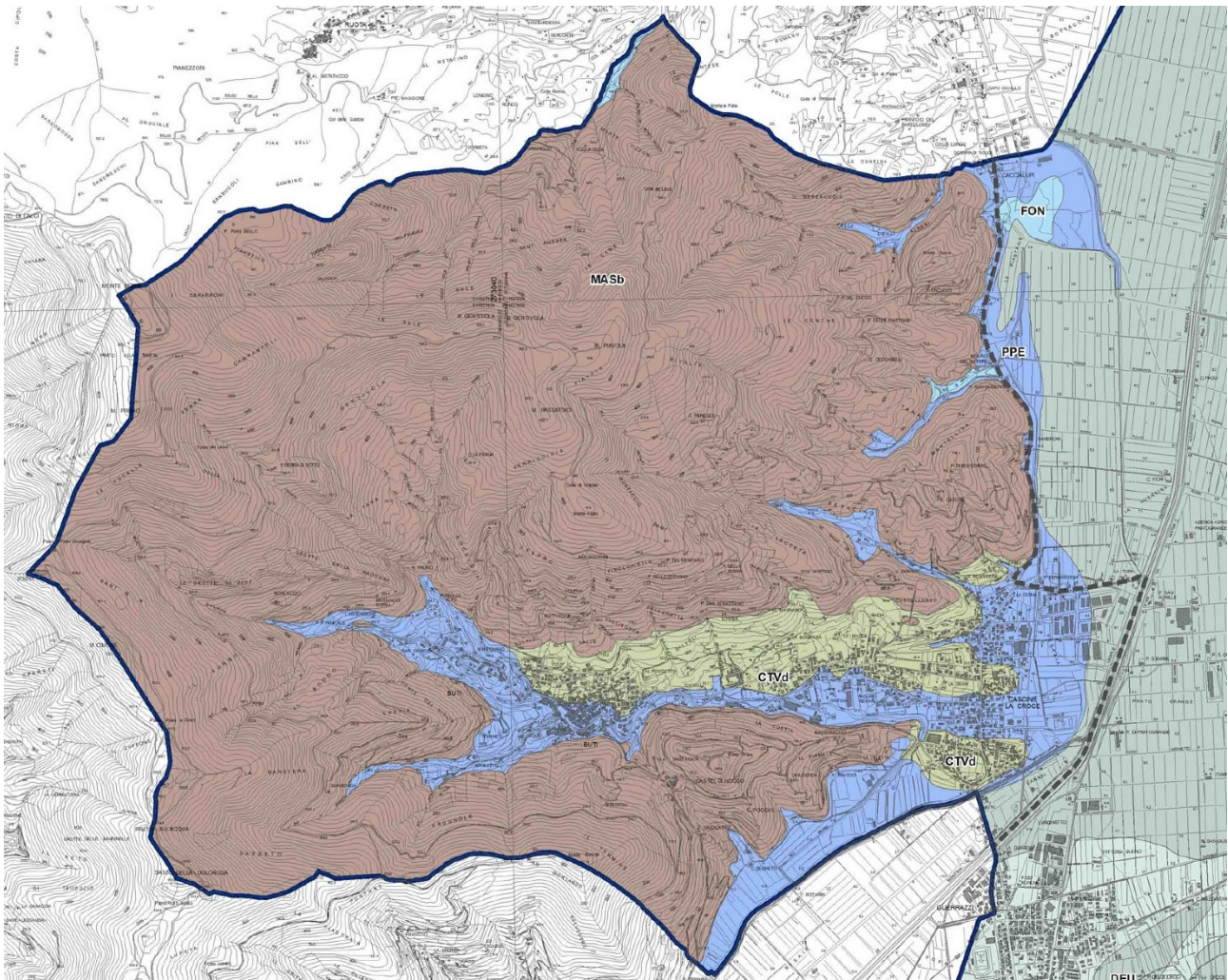
Il PSIV risulta composto di tre distinte parti:

1. il **quadro conoscitivo**, che comprende l'insieme delle analisi e dei dati necessari a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile;
2. lo **statuto del territorio**, che contiene il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali; la perimetrazione del territorio urbanizzato; la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni sovraordinate; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; ed infine i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
3. la **strategia dello sviluppo sostenibile**, che contiene l'individuazione delle UTOE, gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE; le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni "collegate agli interventi di

trasformazione urbana“; i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE; gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città; gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado; e infine gli ambiti territoriali che, per i loro effetti intercomunali, sono oggetto di concertazione fra i vari livelli istituzionali, anche in relazione alle forme di perequazione tra comuni.














Relativamente alla componente statutaria del Piano, articolata intorno alle quattro invarianti strutturali definite dal PIT-PPR, si riportano di seguito alcuni estratti delle **componenti del patrimonio territoriale come individuate negli elaborati del PSIV**, che saranno oggetto di approfondimento e verifiche di dettaglio nell'ambito della formazione del POC.

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio.
 Estratto PSI Unioni dei Comuni della Valdera – Tav. ST02 Sistemi Morfogenetici



LEGENDA

Sistemi morfogenetici

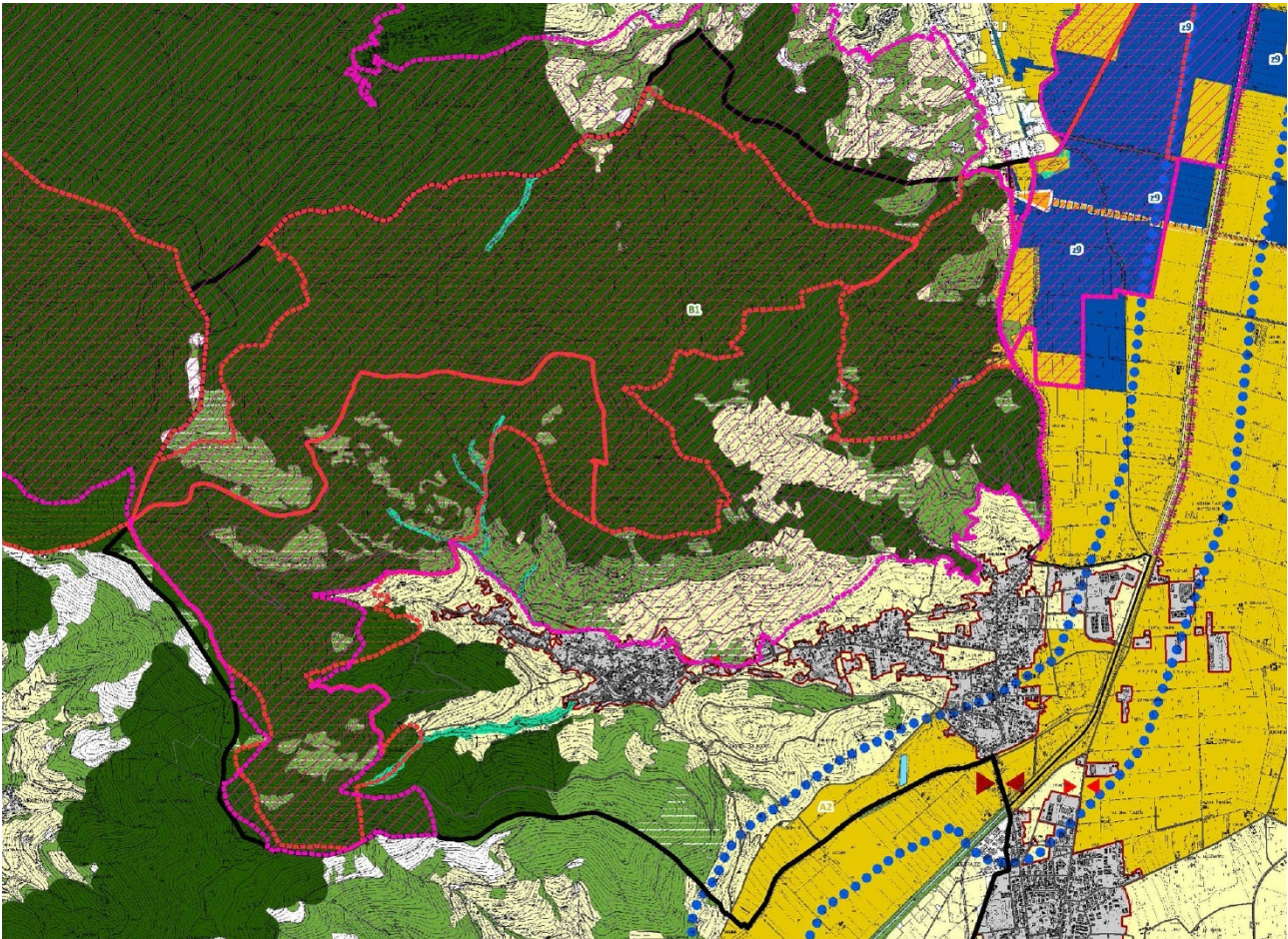
	DEU - Depressioni umide		CBAt - Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate
	FON - Fondovalle		CBSa - Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti
	BES - Bacini di esondazione		CLVr - Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
	PBC - Pianura bonificata per diversione e colmate		CTVd - Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane
	PPE - Pianura Pensile		MASb - Montagna antica su terreni silicei del basamento
	ALP - Alta pianura		
	MARi - Margine inferiore		
	MAR - Margine		

Limiti amministrativi

--- Confine comunale



Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici.

Estratto PSI Unioni dei Comuni della Valdera Tav. ST03 Rete Ecologica








Legenda

Rete ecologica sovracomunale e sovraprovinciale




-  Siti Natura 2000 (Dir. 79/409, Dir. 92/43, L.R. 30/2015)
-  Aree Protette (L.R. 30/2015)

Elementi strutturali delle reti ecologiche



Rete dei boschi

-  B1 Nodi
-  Ba Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  Corridoi ripariali
-  Matrice forestale ad elevata connettività
-  Aree forestali in evoluzione



Rete delle zone umide

-  Z1 Nodi primari
-  Nuclei di connessione
-  Elementi residuali di connessione



Rete degli ecosistemi agropastorali

-  Nodi degli ambienti rocciosi (esterni)
-  Nuclei degli ambienti rocciosi







Aree calanchive

-  C1 Nodi delle aree calanchive
-  Nuclei delle aree calanchive

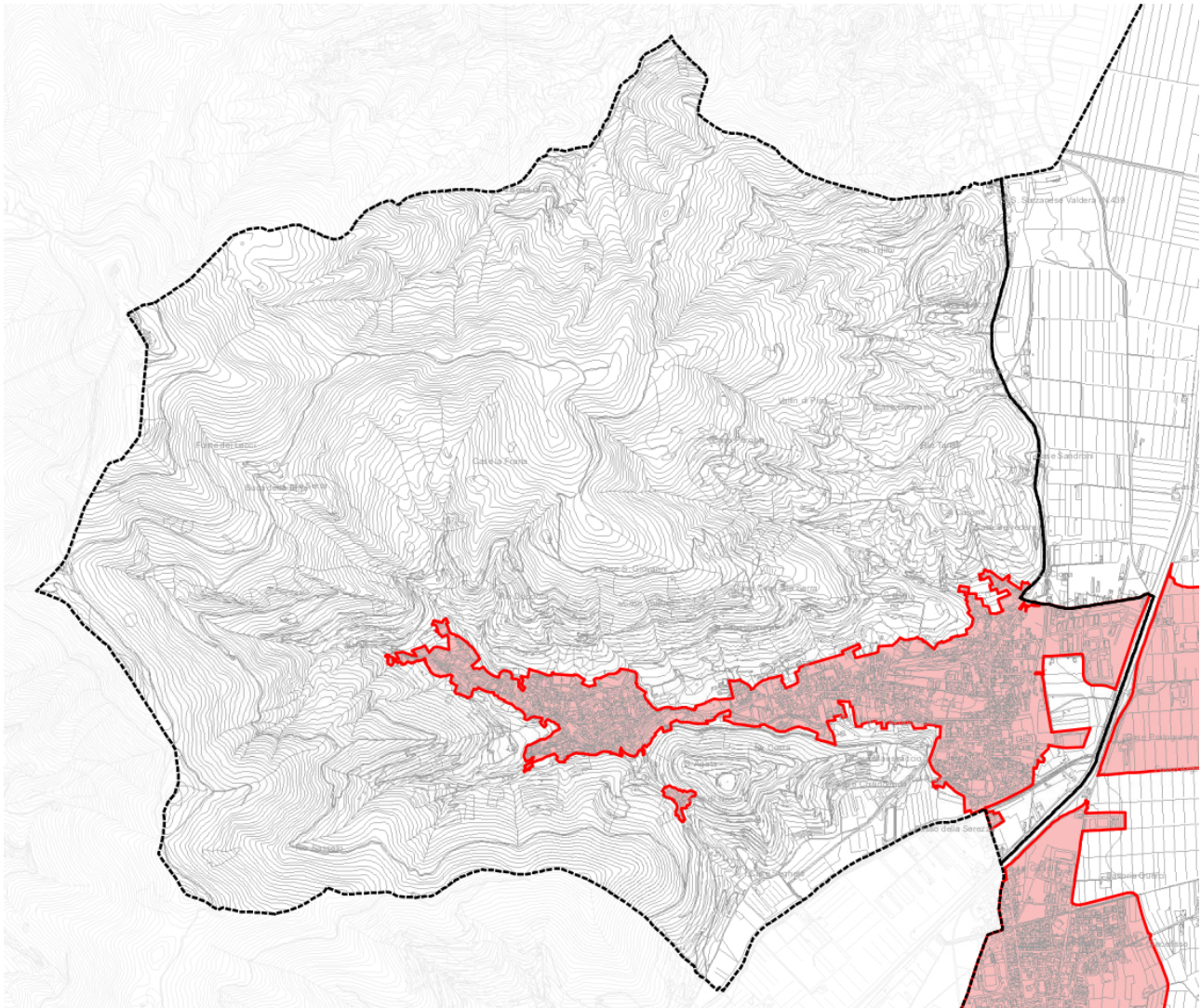
Agroecosistemi

-  A1 Nodi degli agroecosistemi
-  Matrice agroecosistemica di connessione

Elementi funzionali delle reti ecologiche

-  Diretrice di connettività di livello regionale
-  Diretrice di connettività di livello locale
-  Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera
-  Barriera infrastrutturale da mitigare di livello regionale
-  Barriera infrastrutturale da mitigare di livello locale
-  Varco inedificato di livello regionale
-  Varco inedificato di livello locale
-  Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.
Estratto PSI Unioni dei Comuni della Valdera Tav. ST10 Territorio Urbanizzato



Legenda

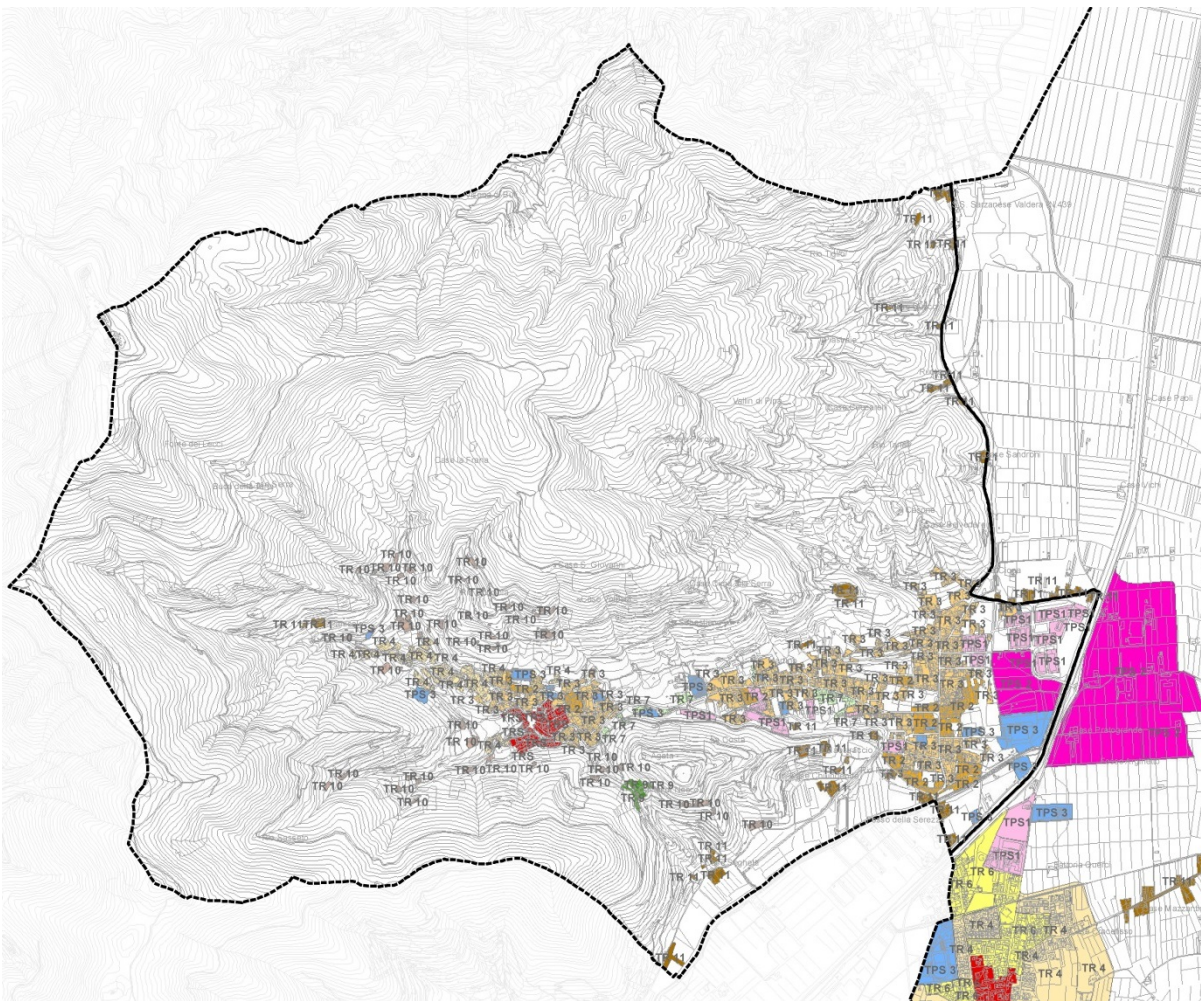
- Limiti amministrativi
- Perimetro Territorio Urbanizzato

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – Con la legge regionale L.R. 65/2014 e con il PIT/PPR del 2015 la Regione Toscana ha disciplinato il **territorio urbanizzato**, avendo come primo obiettivo quello di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana.

Il perimetro del territorio urbanizzato non è concepito quale mera attestazione dello stato di fatto ma è inteso quale *dispositivo di natura progettuale* che deve tener conto sia della necessità di ridefinire i nuclei urbani e il rapporto città-campagna, che aiutare le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana.

L’ipotesi di perimetro definito in coerenza con il comma 3 dell’Art. 4 della L.R. 65/14 è stata temperata con *gli ambiti potenziali per strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana* come previsto dal comma 4 in cui il perimetro «tiene altresì conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica laddove ciò contribuisca a riqualificare il disegno dei margini urbani».

Estratto PSI Unioni dei Comuni della Valdera Tav. ST04 Morfotipi Insediativi



Legenda

▭ Limiti amministrativi

Morfotipi insediativi

- TRS
- TR 2
- TR 3
- TR 4
- TR 6
- TR 7
- TR 8
- TR 9
- TR 10
- TR 11
- TR 12
- TPS1
- TPS 2
- TPS 3
- TPS 4

Il PSIV, coerentemente con la metodologia utilizzata per lo studio delle invarianti del Piano paesaggistico, ha messo a punto una descrizione e figurazione dei diversi **morfotipi insediativi** che la compongono il territorio intercomunale. L’analisi dei tessuti condotta attraverso un primo quadro comparativo su tutto il territorio dell’Unione ha portato a individuare e classificare, per il territorio di Buti, i seguenti tessuti:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE EMISTA

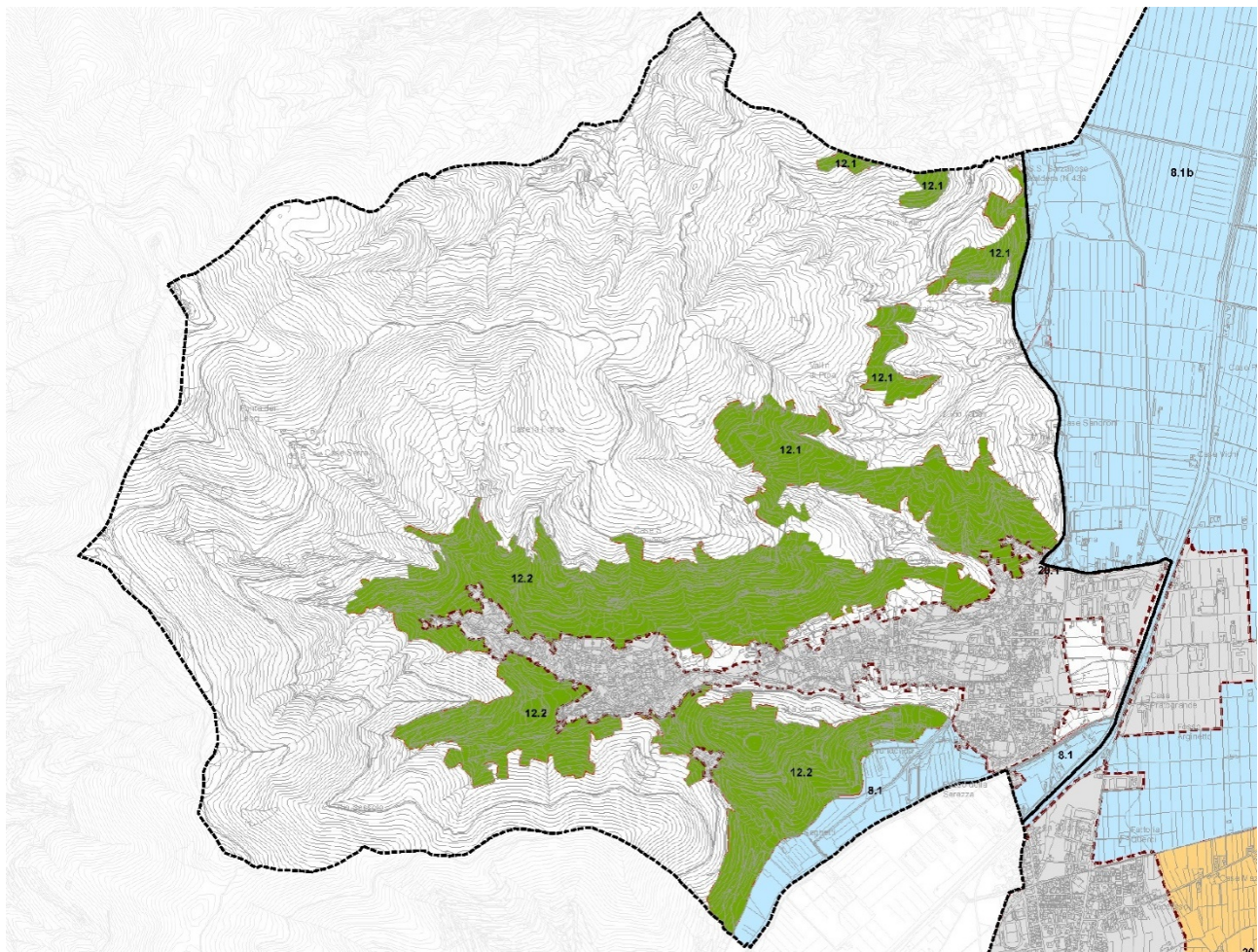
- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata

TESSUTI DELLA CITTA’ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA



- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate

Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.














Estratto PSI Unioni dei Comuni della Valdera Tav. ST04 Morfotipi Rurali





Legenda

-  Limiti amministrativi
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato















Paesaggi delle colture erbacee

-  3.1 Seminativi delle aree calanchive di Toiano
-  5.1 Seminativi su argille della Valle del Fiume Tora
-  5.2 Seminativi su argille della Valle del Fiume Cascina
-  6.1 Seminativi semplificati tra Fornacette e Pontedera
-  6.2 Seminativi semplificati del meandro di Montecchio
-  6.3 Mosaico culturale complesso di Pardossi, Gello e Pontedera
-  6.4 Seminativi semplificati pedecollinari di Perignano
-  6.5 Seminativi di fondovalle del Fiume Cascina
-  6.6 Seminativi dei fondovalle de' fiumi Era e Roglio
-  8.1 Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina
-  8.1a Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina ad alto valore antropico (g)
-  8.1b Seminativi della Pianura bonificata dell'Ex Lago di Bientina ad alto valore ambientale
-  8.2 Seminativi delle colmate della pianura meridionale

Paesaggi specializzati delle colture arboree

-  12.1 Oliveti terrazzati dei versanti orientali del Monte Pisano
-  12.2 Oliveti terrazzati della Valle del Rio Magno

Paesaggi complessi delle associazioni culturali

-  13.1 Pioppete dei fondovalle dei fiumi Era e Roglio
-  15.1 Vigneti su travertino della Valle del Fiume Cascina
-  16.1 Seminativi e oliveti delle colline di Casciana, Pariaschio e Collemontano
-  18.1 Mosaico culturale a oliveto e vigneto della testata di valle del Fiume Isola
-  19.1 Mosaico culturale e boscato delle Colline deUe Cerbaie
-  19.2 Mosaico culturale e boscato delle Colline Pisane
-  19.3 Mosaico culturale e boscato tra i fiumi Cascina ed Era
-  19.4 Mosaico culturale e boscato tra Montecastello e Palaia
-  20.1 Mosaico culturale complesso di Buti e cascinie di Buti
-  20.2 Mosaico culturale complesso dei tagli dell'Amo tra Bientina e Caiciana
-  20.3 Mosaico culturale perfluviale dell'Arno
-  20.4 Mosaico culturale complesso di Pardossi, Gello e Pontedera
-  20.5 Mosaico culturale complesso pedecollinare di Perignano
-  21.1 Mosaico culturale della Rocca di Montanino

Relativamente alla **componente strategica** del PSIV, richiamando la Matrice degli Obiettivi Generali riportata nella prima parte del presente Documento, si evidenzia che l'articolazione del territorio dell'Unione Valdera è stata strutturata in:

- **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);**

- **macro-UTOE.**

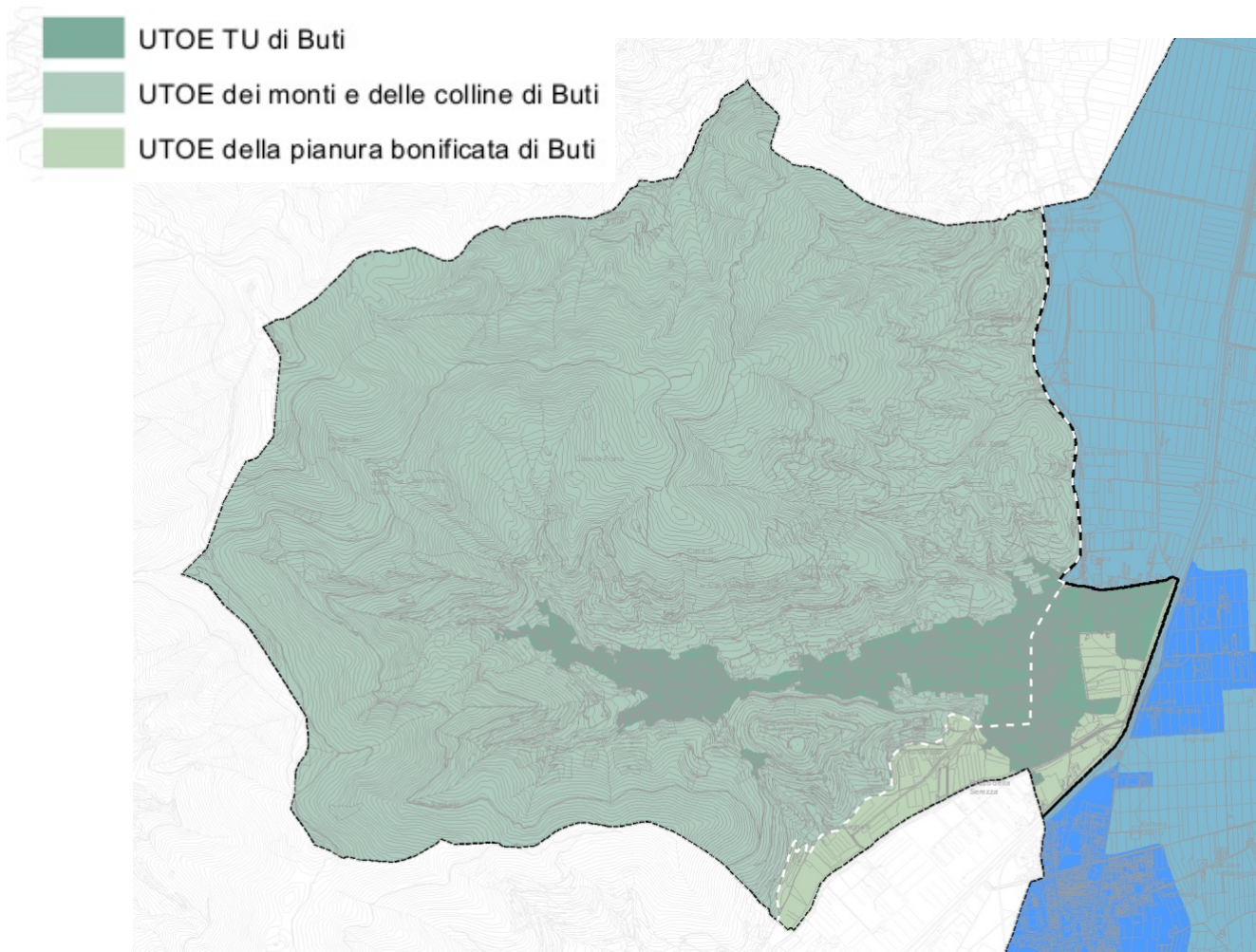
Le macro-UTOE sono state definite in funzione dei sistemi territoriali e quindi dei caratteri idro-geomorfologici e ambientali (con riferimento sostanzialmente ai sistemi già definiti nel PTCP della Provincia di Pisa e alla I e alla II Invariante del PIT). Le macro-UTOE avranno valenza di strategie intercomunali. Per il territorio comunale il PSIV individua la **“macro UTOE dei monti e delle colline di Buti”**.

Per quanto riguarda invece le UTOE vere e proprie, che costituiscono riferimento per la redazione dei POC:

- una prima UTOE è rappresentata dall'insieme dei singoli territori urbanizzati (TU della III Invariante) dei Comuni dell'Unione. Essa corrisponde quindi non solo ai centri abitati, ma anche ad alcune aree limitrofe così come disegnate nella definizione del perimetro urbano, aree aperte non di per sé necessariamente edificabili, ma inserite per la rigenerazione e la riqualificazione urbana.

- un'altra è composta dal resto delle aree rappresentate dal territorio rurale. L'UTOE di carattere rurale può a sua volta essere suddivisa in ulteriori UTOE a seconda delle specificità del territorio (es. morfotipi rurali, strumenti di gestione del territorio agricolo, confini amministrativi, ecc.).

Le UTOE del territorio di Buti sono rappresentate nella Tav. STR_06 del PSIV, di cui si riporta estratto:



Regolamento Urbanistico e relativo stato di attuazione

Il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione C.C. n. 2 del 17/01/2006 ed approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 3 del 13/02/2007.

Il R.U. è stato oggetto di una variante generale di monitoraggio e revisione quinquennale ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, approvata con Del. C.C. n. 13 Del 23.07.2013.

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/14, nel settembre 2018 hanno perso efficacia le previsioni di RU che comportano l'apposizione di vincoli espropriativi nonché le previsioni subordinate a Piano Attuativo per le quali non siano state sottoscritte le relative convenzioni entro il termine di validità quinquennale del Regolamento Urbanistico

Nel periodo di efficacia del RU sono state approvate le seguenti Varianti:

1. Variante per rettifica cartografica errore riproduzione perimetro comunale e apposizione vincolo preordinato all'esproprio in recepimento del progetto definitivo "S.R.T. 439 Sarzanese Valdera - variante centri abitati Cascine di Buti, Bientina e adeguamento comune Calcinaia – 1° lotto" (D.C.C. n. 34 del 06/09/2010);
2. Variante di minima incidenza senza incremento demografico (D.C.C. n. 31 del 29/07/2010);
3. Variante semplificata ai sensi art. 30 L.R. 65/14 per variazione area a servizi in loc. La Croce (D.C.C. n. 34 del 23.10.2015);
4. Variante semplificata ai sensi art. 30 L.R. 65/14 avente per oggetto modifiche puntuali interne al territorio urbanizzato e rettifica cartografica in loc. Panicale (D.C.C. n. 2 del 17.03.2017);
5. Variante ai sensi artt. 30 e 222 L.R. 65/14 per modifiche puntuali interne al territorio urbanizzato (D.C.C. n. 32 del 25.07.2019);
6. Variante relativa alla riconferma ed ampliamento dell'area sportiva di Cascine di Buti ai sensi art. 222 L.R. 65/14 (D.C.C. n. 43 del 16.10.2019);
7. Variante relativa all'area di espansione produttiva Db ai sensi art. 222 L.R. 65/14 (D.C.C. n. 44 del 16.10.2019).

Le varianti di cui ai punti 5, 6 e 7 sono state sostanzialmente finalizzate alla riconferma con adeguamenti di carattere puntuale di alcune previsioni di RU che avevano perso efficacia alla scadenza del quinquennio, aventi carattere di interesse pubblico o comunque volte a consentire l'attuazione di insediamenti a carattere produttivo e residenziale già previsti e disciplinati dal RU, modificandone le modalità di attuazione senza incremento del dimensionamento. Nel caso degli interventi a carattere residenziale viene prevista una significativa riduzione delle superfici territoriali impegnate e del relativo carico urbanistico.

Le Varianti di cui ai punti 6 e 7 sono state oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14 in quanto esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

Relativamente agli interventi soggetti a Piano Attuativo, nel periodo 2007-2012 è stato approvato e convenzionato un solo Piano Attuativo (PdR n. 9 in loc. Valle di Badia con contestuale variante al RU); sono stati approvati nel 2010 due piani di lottizzazione residenziale nell'UTOE 2 (Subcomparto C10a e Subcomparto C6a), entrambi non convenzionati, in un caso per problematiche inerenti i soggetti attuatori e nell'altro per criticità di adeguamento del sistema fognario.

Nel periodo 2013-2018 non sono stati approvati e/o convenzionati Piani Attuativi.

Nel 2020 è stato adottato con delibera di consiglio comunale n. 32 del 14/07/2020 e successivamente approvato e pubblicato sul BURT, il Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area "Db" - zone commerciali e produttive di espansione - di cui all'art. 42 delle n.t.a. del regolamento urbanistico vigente, ubicata a Cascine di Buti – UTOE 2 - localita' "la Tura".

Dalla ricognizione preliminare dello stato di attuazione si evince che gran parte degli interventi previsti all'interno dei comparti di Piano Attuativo non risultano ancora avviati.

Sono stati invece realizzati numerosi interventi edificatori diretti nelle zone "di completamento residenziale", generando non pochi problemi in merito all'individuazione delle opere di urbanizzazione da adeguare e/o implementare, ed alla loro attuazione coordinata secondo criteri di funzionalità e perequazione.

Le difficoltà di attuazione degli interventi urbanisticamente più rilevanti (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero) è da imputare, oltre che alla generale complessità di attivare operazioni di trasformazione estese a più proprietà, anche alla diffusa presenza di criticità di ordine idraulico (regimazione dei corsi d'acqua ed aree esondabili) e di ordine infrastrutturale (necessità di importanti opere di urbanizzazione/adeguamento delle reti esistenti, ecc.), che hanno rallentato o, in alcuni casi, bloccato di fatto la fattibilità di alcune previsioni.

Un ulteriore elemento di criticità è ovviamente rappresentato dalle dinamiche di sviluppo socio – economico che risentono, anche a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni.

In fase di redazione del POC dovrà essere effettuato un monitoraggio dettagliato dello stato di attuazione del RU, anche al fine di verificare la fattibilità e la sostenibilità del vigente quadro previsionale anche in relazione al quadro programmatico quinquennale dello strumento di pianificazione.

3.3 Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere

L'obiettivo è la costruzione di un quadro conoscitivo organico e aggiornato del patrimonio territoriale, mettendo a sistema le conoscenze già acquisite dagli Enti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati e/o di specifici studi. Queste conoscenze, opportunamente aggiornate ove necessario, verranno riunificate e costituiranno la piattaforma comune per la costruzione del sistema informativo geografico comunale. In tal senso, la strutturazione dei dati e dei documenti sarà elaborata secondo modalità e procedure tali da consentire la piena integrazione con il SIT.

Il Quadro Conoscitivo attualmente a disposizione è esteso ed approfondito, pertanto è indispensabile aggiornarlo attraverso mirati approfondimenti in relazione agli obiettivi di ulteriore qualificazione emersi. In sintesi i documenti a disposizione sono i seguenti:

1. ***Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR).***
2. ***Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTC).***
3. ***Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera(adottato)***

costituito dai seguenti documenti:

Relazioni specifiche

Sistema Socio/Economico della Valdera

Mobilità

Relazione Indagine Sismica

QC] Tavole del Quadro Conoscitivo

QC01] Geologica

QC02] Geomorfologica

QC03] Litotecnica e dei dati di base

QC04] Idrogeologica

QC05] Pericolosità geologica

QC06] Pericolosità sismica

QC07] Pericolosità idraulica

QC08] Vegetazione

QC09] Habitat d'interesse conservazionistico

QC10] Ricognizione delle aree boschive

QC11] Paesaggi rurali

QC12] Sistema infrastrutturale viario e mobilità dolce

QC13] Periodizzazione edificato, sistema insediativo e recupero e riqualificazione sistemi insediativi

QC14] Sistemi a rete

QC15] Struttura aziende agricole

QC16] Uso e copertura del suolo

L'acquisizione di ulteriori e specifici approfondimenti caratterizzerà il processo di formazione del Piano Operativo si procederà, partendo dagli studi oggi disponibili, ad un aggiornamento delle conoscenze con le eventuali implementazioni, derivanti dalla disponibilità di nuovi dati.

In particolare dovranno essere verificate, aggiornate ed implementate le conoscenze rispetto ai seguenti temi:

- Dati demografici e socio-economici relativi al sistema produttivo locale e dei servizi;
- Analisi complessiva dei flussi turistici nel territorio comunale;
- Analisi del fabbisogno abitativo con particolare attenzione alla domanda di edilizia residenziale sociale;
- Verifica dettagliata dello stato di attuazione del RU;
- Verifica dimensionale e prestazionale degli standard urbanistici e della rete dei servizi pubblici e di uso pubblico, nonché del sistema degli spazi liberi;
- Ricognizione del patrimonio edilizio esistente comprendente:
 - Analisi di dettaglio ed eventuale aggiornamento dei morfotipi insediativi individuati dal PSIV relativamente ai tessuti urbani contemporanei;
 - Revisione ed aggiornamento delle schede conoscitive del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici;
 - Censimento e classificazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale mediante la predisposizione di apposita schedatura e/o registro;
- Ricognizione dei caratteri agronomici e forestali del territorio rurale, con particolare riferimento al sistema del Monte Pisano;
- Verifica ed aggiornamento dei Beni Paesaggistici e dei vincoli sovraordinati.

Per quanto riguarda specificamente gli **aspetti geologici ed idraulici** saranno condotti approfondimenti sulle aree interessate da previsioni urbanistiche ricadenti in zone valutate come critiche nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, valutandone le condizioni e/o le limitazioni alla fattibilità in riferimento alla normativa vigente (DPGR 30/1/2020 n.5/R, PGRA e PAI), fornendo le indicazioni necessarie per le successive fasi di progettazione.

In generale saranno definiti i:

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici;
- Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio da alluvioni;
- Criteri generali di fattibilità in relazione alle alluvioni costiere;
- Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche;
- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

Saranno quindi redatte le cartografie delle:

- Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali;
- Aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
- Aree a rischio sismico;

in ottemperanza delle Direttive Tecniche del DPGR 5/R/2020.

4. Individuazione del territorio urbanizzato

Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale sono tenuti ad individuare il **perimetro del territorio urbanizzato** in coerenza alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/14, secondo il quale esso è costituito *“dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”* (Art. 4 comma 3 della L.R. 65/14). Inoltre *“l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”* (Art. 4 comma 4 della L.R. 65/14).

Nella presente fase di Avvio del procedimento è stata effettuata una **individuazione preliminare del territorio urbanizzato** recependo quello definito nella Tav. ST_10 “Territorio Urbanizzato” del PSIV adottato con D.C.C. n. 31 del 14.07.20, come implementato ed aggiornato dalle successive indicazioni della Conferenza Paesaggistica.

Come affermato nella Relazione illustrativa del PSIV, *“il perimetro del territorio urbanizzato non è concepito quale mera attestazione dello stato di fatto ma è inteso quale dispositivo di natura progettuale che deve tener conto sia della necessità di ridefinire i nuclei urbani e il rapporto città-campagna, che aiutare le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana”*.

In coerenza con questo criterio, **in sede di elaborazione del POC il perimetro del territorio urbanizzato sarà oggetto di verifica di dettaglio**, adeguandolo localmente se necessario con modifiche di piccola entità, anche conseguenti alla maggior scala di dettaglio, che non costituiscano variante al PSIV.

Qualora il POC venga adottato prima dell'approvazione definitiva del PSIV, l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato costituirà variante al vigente Piano Strutturale comunale.

5. Ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato

In coerenza con le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 65/14, l'atto di avvio del procedimento del POC individua le eventuali **ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della legge regionale.

In via preliminare, fatti salve eventuali ulteriori proposte che potranno emergere durante l'iter del POC, vengono assunte quali ipotesi di trasformazione le **previsioni contenute nell'elaborato “Abaco delle aree copianificate” del PSIV adottato**, per le quali è già stata svolta la conferenza di copianificazione nell'ambito della formazione del piano intercomunale e che potranno essere oggetto di approfondimenti e verifiche di dettaglio in fase di redazione del POC.

Tali previsioni, rappresentate nello specifico elaborato cartografico allegato al presente documento, sono:

Area BU01a – PREVISIONE DI NUOVA VIABILITA' COMUNALE

La previsione è relativa ad una ipotesi di nuova viabilità comunale con funzione di collegamento dell'insediamento urbano di Cascine con l'area degli impianti sportivi e la futura area per insediamenti produttivi di cui al successivo punto BU02a. Nel tratto più meridionale, la nuova viabilità assume il ruolo di bypass dell'abitato di Cascine, raccordandosi direttamente con la SS 439 a sud del Fosso Serezza.

Il nuovo tracciato viario riveste pertanto una duplice valenza:

a) nel primo tratto, corrispondente ad una previsione di adeguamento di una viabilità esistente a carattere locale che collega via Pascoli con via Eroi dello Spazio, la strada di progetto si colloca a cerniera tra l'ambito produttivo e dei servizi (area artigianale e sportiva attuali e di previsione) e l'ambito di riqualificazione urbana commesso al recupero ed alla valorizzazione dell'asse della ex ferrovia Pontedera-Lucca, al quale sia il Piano comunale vigente che il nuovo Piano Strutturale intercomunale attribuiscono un ruolo strategico per la riqualificazione dell'intero sistema insediativo di Cascine. Il tracciato viario di previsione si propone quindi come asse di collegamento e di relazione tra le diverse parti del sistema insediativo (urbano, produttivo, dei servizi di interesse collettivo), presupposto del processo di riqualificazione e sviluppo della piana di Cascine nonché elemento organizzativo dei servizi, delle aree verdi e dei percorsi di connessione pedonale e ciclabile a scala urbana.

b) nel secondo tratto, a sud degli impianti sportivi esistenti, il tracciato stradale si configura come previsione ex-novo con funzione di bypass urbano in collegamento diretto con la S.R.T. 439 a sud del Fosso Serezza; per questo tratto la previsione di PSI assume una funzione di corridoio infrastrutturale la cui fattibilità è da valutare in una prospettiva di medio-lungo termine, anche in relazione agli aspetti tecnici ed economico collegati all'attraversamento del Serezza ed allo sviluppo complessivo del tracciato viario.

Area BU02a – AMPLIAMENTO AREA PRODUTTIVA DI CASCINE DI BUTI

L'area, di estensione complessiva pari a circa 119.325 mq, è ubicata nella piana di Cascine, ed è delimitata a nord dagli insediamenti industriali ed artigianali esistenti, ad ovest dall'asse della ex ferrovia Pontedera-Lucca e da viabilità a carattere locale, a sud dagli impianti sportivi comunali e ad est dal canale Emissario. Attualmente è utilizzata in parte a fini agricoli, con residue superfici incolte; non sono presenti beni paesaggistici tutelati o altri vincoli sovraordinati.

L'area, di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, e si pone come il naturale ambito di espansione dell'insediamento produttivo esistente, ormai in via di saturazione.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il Regolamento Urbanistico comunale approvato nel 2007 ha individuato l'intera area come "Zona PIP" soggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica. A seguito della scadenza quinquennale del RU intervenuta nel settembre 2018, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla formazione di una specifica variante approvata nel 2019 finalizzata alla riconferma della destinazione produttiva dell'area, prevedendone l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata, in considerazione del suo valore strategico per il consolidamento e lo sviluppo dell'importante area produttiva esistente, che, grazie alla diretta accessibilità infrastrutturale dalla SP3 Bientina Altopascio e conseguentemente dall'Autostrada A11, riveste un interesse sovracomunale.

Con delibera di consiglio comunale n.32 del 14/07/2020 è stato adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo all'intero ambito territoriale in oggetto.

Obiettivo del POC è quindi, nelle more dell'attuazione del Piano Attuativo, la riconferma della destinazione dell'area come zona per insediamenti produttivi, a prevalente destinazione industriale artigianale ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali commerciale al dettaglio (con esclusione di grandi strutture di vendita), direzionale e servizi, commerciale all'ingrosso e depositi (data la particolare idoneità dell'area a funzioni collegate alla logistica).

I nuovi insediamenti produttivi dovranno prevedere interventi di integrazione rispetto al contesto insediativo e territoriale, quali standard ed aree a verde ai margini del comparto con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica, nonché percorsi di collegamento funzionale, anche a carattere ciclopedonale, con la vicina area sportiva e l'insediamento urbano di Cascine.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto produttivo è pari a 55.000 mq di SE/SUL, in riconferma di quanto già previsto dal vigente Piano Strutturale.

Area BU03a – PREVISIONE DI NUOVA VIABILITA' REGIONALE

La previsione è relativa alla realizzazione di una rotatoria in località La Tura, in corrispondenza dell'intersezione tra la S.R.T. 439 e le strade comunali Via della Tura e Via La Ciona. L'area è individuata in base al progetto redatto dalla Provincia di Pisa, come già recepito nel vigente RU., "S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera – Variante ai centri abitati di Cascine di Buti, Bientina e adeguamenti nel comune di Calcinaia".

La rotatoria in questione rappresenta un miglioramento dell'intersezione infrastrutturale esistente e del collegamento con la zona industriale, soprattutto sotto il profilo della sicurezza e autoregolazione del traffico pesante.

Area BU04a – AMPLIAMENTO AREA SPORTIVA CASCINE DI BUTI

L'area, di estensione complessiva pari a circa 40.573 mq, è ubicata nella piana di Cascine, in adiacenza agli impianti sportivi comunali esistenti. In particolare interessa la zona compresa tra gli impianti sportivi comunali, il Canale Emissario ad est ed il Fosso Serezza a sud. Attualmente è utilizzata in parte a fini agricoli, con residue superfici incolte. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati o altri vincoli sovraordinati.

L'area, di morfologia pianeggiante, è posta in continuità spaziale e funzionale con gli impianti sportivi esistenti, e si pone come il naturale ambito di ampliamento di tali servizi.

La destinazione dell'area è stata già confermata con specifica variante al RU approvata nel 2019, già oggetto di conferenza di copianificazione.

Obiettivo del POC è quindi la riconferma della destinazione dell'area come zona per servizi di interesse pubblico quali attrezzature per il gioco dello sport; in particolare è una zona destinata ad ospitare impianti sportivi coperti o scoperti e i relativi servizi, ma con possibilità di funzioni complementari ed integrative quali aree per manifestazioni ed eventi, attività ricreative e legate al tempo libero, ecc.

L'ampliamento degli impianti sportivi e le eventuali nuove attività da insediare, da attuare mediante interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, dovranno prevedere la contestuale realizzazione di interventi di integrazione rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale, quali aree a verde attrezzate con funzione di connessione ecologica ed integrazione paesaggistica (con particolare riferimento alla valorizzazione delle relazioni con i vicini corsi d'acqua), nonché percorsi ciclopedonali di collegamento l'insediamento urbano di Cascine.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto sportivo è pari a 1.000 mq di SE/SUL, finalizzati alla realizzazione degli impianti e delle strutture di servizio necessarie allo svolgimento delle funzioni previste.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

Area BU05a – AGGLOMERATO URBANO SOTTO LA VILLA DI BADIA

Il nucleo edificato situato sotto la Villa di Badia, rappresenta un agglomerato urbano rurale, di notevole importanza urbanistica, ricostruito in epoca settecentesca su di un impianto di origine medioevale legato probabilmente, quale funzione complementare, alla vecchia "Badia".

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il Regolamento Urbanistico comunale individua l'area, di estensione pari a circa 7080 mq, come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente congiuntamente ad una quota di nuova edificazione che si configuri come addizione organica e coerente, per dimensioni e caratteristiche tipologiche, al nucleo esistente. Gli interventi di riqualificazione potranno prevedere anche le demolizioni delle "superfettazioni" edilizie i cui volumi potranno essere recuperati, se legittimi, e ricostruiti nell'ambito della Zona di Recupero.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da una particolare attenzione all'inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con salvaguardia delle visuali verso la Villa e contestualizzazione degli eventuali nuovi volumi in modo che siano coerentemente integrati con il patrimonio edilizio esistente. La realizzazione dei nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero dei manufatti esistenti. E' prescritta la conservazione del paesaggio esistente e delle colture esistenti. Non sono ammesse demolizioni dei muri a retta in pietra.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti. Potrà essere valutata anche la possibilità di una viabilità di accesso in variante alla Via di Badia, purché non comprometta la lettura dell'unitarietà paesaggistica dei luoghi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (limitatamente al recupero degli edifici esistenti) turistico ricettiva, comprensiva di attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali.

Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto di recupero è pari a 500 mq di SE/SUL di nuova edificazione, oltre il recupero delle superfici esistenti, stimate pari a circa 865 mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

Area BU06a – COMPLESSO RURALE IN LOCALITA' "IL ROTONE"

L'area, di estensione pari a 90.773 mq, interessa il complesso Ex Molino del Rotone e le relative aree di pertinenza, già oggi adibite a attività agrituristica e sportiva (laghetto di pesca).

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il Regolamento Urbanistico comunale individua l'area come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione paesaggistica, anche attraverso la realizzazione di impianti per il tempo libero e lo sport non agonistico con relativi servizi, purché questi rientrino nel progetto complessivo della riqualificazione ambientale.

E' prevista la possibilità, subordinatamente alla definizione di un Piano Attuativo esteso all'intero ambito in oggetto, di attuare il recupero dei fabbricati esistenti, anche con eventuali limitati ampliamenti funzionali, la valorizzazione dei laghetti esistenti e del patrimonio arboreo e vegetale esistente da salvaguardare e valorizzare.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, anche attraverso parametri urbanistici ed edilizi volti ad incentivare la qualità e la sostenibilità dei nuovi insediamenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, residenziale (limitatamente al riuso degli edifici esistenti), turistico ricettiva, commerciale limitatamente ad attività di ristorazione e/o servizi integrati alle attività principali. Sono inoltre ammesse, piccole strutture per lo sport non agonistico e tempo libero, purché inserite adeguatamente nell'ambiente circostante.

Il dimensionamento complessivo previsto per il comparto di recupero è limitato al recupero delle superfici esistenti, stimate pari a circa 1393 mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico collegato alla presenza di superfici boscate.

Area BU07c – AREA STORICA DELLA VILLA DI BADIA

L'area, di estensione pari a circa 28.060 mq, interessa il complesso storico architettonico della Villa di Badia ed il relativo intorno. Tale zona deve essere tutelata e riqualificata sotto il profilo storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, essendo il sito già occupato dall'antica abbazia di "cintola", risalente secondo gli storici all'anno 840, ed oggi dalla villa detta di "Badia", di notevole valore architettonico e vincolata ai sensi della L. 1089/1939.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il Regolamento Urbanistico comunale individua l'area come Zona di Recupero per la quale è prevista la formazione di un piano di recupero ambientale e architettonico che individui gli interventi necessari per la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico esistente e per la valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'area, da attuare mediante interventi di restauro conservativo e recupero ambientale degli edifici e delle aree scoperte.

Le destinazioni d'uso ammesse (limitatamente al riuso degli edifici esistenti) sono: agricola, residenziale, turistico ricettiva, servizi.

Le superfici esistenti sono stimate pari a circa 1290mq SE/SUL, salvo verifiche di dettaglio in fase di intervento.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela e conservazione degli assetti storici e paesaggistici.

L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico collegato alla presenza di superfici boscate.

Area BU08c – AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

L'area, di estensione pari a circa 11.998 mq, è individuata come zona di interesse archeologico per la quale sono consentite esclusivamente attività di tutela e valorizzazione.

In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale approvato nel 2005, il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua anche possibili interventi che si rendessero necessari per la fruizione pubblica legata alla valorizzazione del sito archeologico.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'area.

Il nuovo Piano Operativo, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, dovrà definire le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto degli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del sito archeologico.

L'area non è interessata da alcun vincolo sovraordinato.

Area BU09c – AREA DEL RIACCIO

L'area, di estensione pari a circa 560.167 mq, individuata dal quadro conoscitivo del PS, in cui si evidenziano le peculiari caratteristiche di pregio ambientale all'interno dell'UTOE n. 3.

Tale area è delimitata dalle pendici del Monte D'oro e dal corso d'acqua denominato "Serezza" ed è interessata dal corso deviato del Rio Magno detto "Riaccio". Attualmente l'area ha caratteristiche agricole. E' presente una struttura specializzata per ricerche ed innovazioni di tipo agricolo, un lago artificiale per la pesca sportiva e servizi di ristoro. L'area, può essere valorizzata individuando una zona esclusivamente sportiva nella quale dovranno essere ricavate attrezzature "ludiche" come campi sportivi, e le necessarie infrastrutture di servizio e una zona per il tempo libero attrezzata per attività all'aperto, come piste ciclabili o altre attività non strettamente legate allo sport.

Gli interventi sono attuabili subordinatamente all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata estesi a comparti organici, sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale, eventualmente attivabili per stralci funzionali.

Il POC potrà consentire, mediante intervento diretto convenzionato, la realizzazione di infrastrutture (pubbliche o private) compatibili con le finalità e i caratteri ambientali della zona e tali da non pregiudicare la fattibilità dei successivi interventi. Sono da prevedere particolari accortezze in ordine alle sistemazioni ambientali e paesaggistiche, all'uso dei materiali e alla qualità ambientale ad architettoneca.

6. Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza

L'Art. 36 della LR 65/2014 promuove e sostiene l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al governo del territorio. Il comma 3 del suddetto articolo recita che "I risultati dell'attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, secondo le determinazioni emotivamente assunte dall'amministrazione precedente".

Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione.

Il percorso partecipativo per la redazione del POC si configura quindi come fondamentale momento di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza, per l'acquisizione di segnalazioni, proposte e contributi relativi ai temi oggetto di pianificazione.

In tal senso l'Amministrazione comunale potrà emettere uno specifico avviso pubblico per eventuali manifestazioni di interesse, a titolo ovviamente consultivo e non vincolante per l'Amministrazione.

La fase di informazione e ascolto si articolerà rispetto alle diverse fasi del procedimento (adozione, osservazioni, approvazione) attraverso una campagna comunicativa e momenti pubblici volti a illustrare caratteristiche e obiettivi del POC con un linguaggio facilmente comprensibile anche a chi non dispone di competenze tecniche, e a raccogliere le eventuali indicazioni dei cittadini.

Saranno inoltre promosse forme di comunicazione e confronto a distanza (eventi e presentazioni in remoto, webforum, ecc.) per facilitare la massima partecipazione da parte di tutte le categorie di cittadini ed operatori economici.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assumerà le necessarie iniziative per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessanti nelle varie fasi procedurali di formazione dell'atto di governo del territorio.

7. Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Sostenibilità
regione.toscana@postacert.toscana.it

Regione Toscana
Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Genio Civile Valdarno Inferiore
regione.toscana@postacert.toscana.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
adbarno@postacert.toscana.it

Provincia di Pisa
Pianificazione territoriale e sistema informativo territoriale
protocollo@provpisa.pcertificata.it

MIBACT – Segretariato Regionale per la Toscana
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Consorzio 1– Toscana Nord
protocollo@pec.cbtoscananord.it

Autorità Idrica Toscana – Conferenza territoriale n. 2 – Basso Valdarno
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

Azienda USL Toscana Nord Ovest
protocollo@pec.usl5.toscana.it

ARPAT
arpat.protocollo@postacert.toscana.it

ACQUE Spa
info@pec.acque.net

Geofor Spa
geofor@legalmail.it

Società Toscana Energia
toscanaenergia@pec.it

Enel Distribuzione Spa
e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Terna Rete Italia
ternareteitaliaspa@pec.terna.it

ANAS

anas@postacert.stradeanas.it

Telecom Tim Italia Spa

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Wind Tre

windtreitaliaspa@pec.windtre.it

Vodafone

vodafoneomnitel@pocert.vodafone.it

Iliad

iliaditaliaspa@legalmail.it

A.P.E.S.

apespisa@apespisa.it

Comando Vigili del Fuoco di Pisa

com.pisa@cert.vigilfuoco.it

Regione Carabinieri Forestale Pontedera

fpi43548@pec.carabinieri.it

Regione Carabinieri Forestale Toscana

ffi44084@pecd.carabinieri.it

Unione dei Comuni della Valdera

unionevaldera@postacert.toscana.it

Comune di Bientina

comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it

Comune di Vicopisano

comune.vicopisano@postacert.toscana.it

Comune di Capannori

pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.it

Comune di Calci

protocollo@pec.comune.calci.pi.it