

Variante al RU e al PS vigenti

Progettazione urbanistica: Arch. PieMichele Malucchi

Indagine geologiche: Geologo dott. Fabio Mezzetti - Indagini Idrauliche: Ing. Idr. Alessio Gabbrielli

Elaborato successivo alla fase partecipativa delle Osservazioni



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

Variante al RU e al PS vigenti

Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

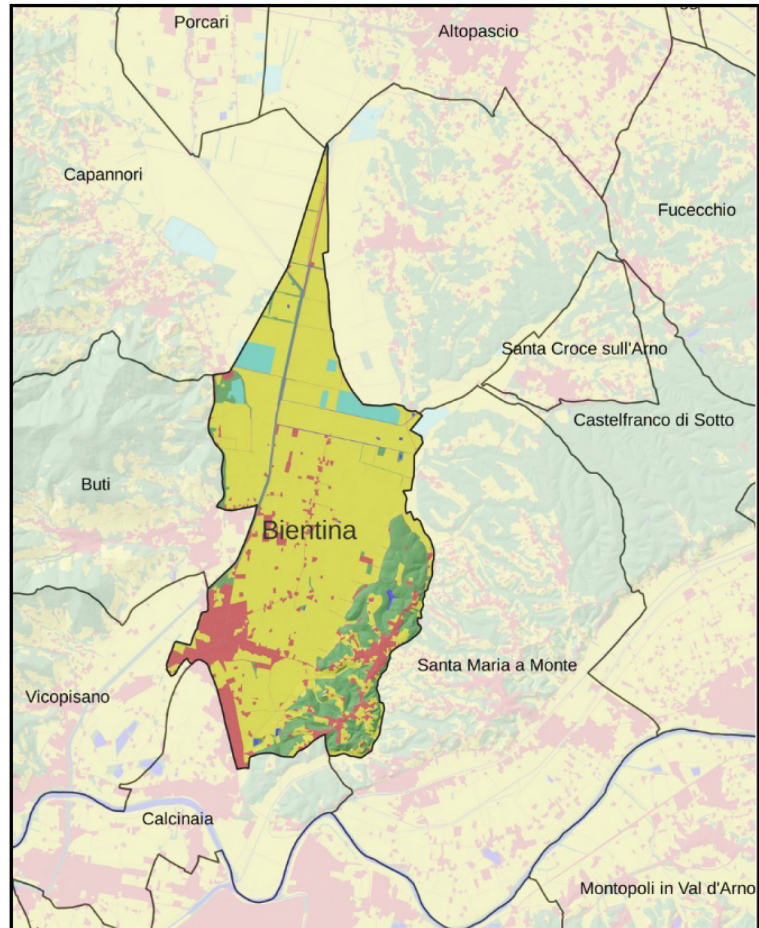
Arch. Piermichele Malucchi

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione Del. 36 del 30-11-2023

Data: Aprile 2024

Approvazione

Scala

09

Appendice conclusiva al RA ed alla SnT della VAS

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano
Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande
porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo
preordinato all'esproprio.

**APPENDICE CONCLUSIVA al
RAPPORTO AMBIENTALE - RA
e alla SINTESI NON TECNICA - SnT**

Elaborato successivo alla fase partecipativa delle Osservazioni

Aprile 2024

Sommario

Analisi e Controdeduzioni relative al Contributo del Settore VAS della Regione Toscana al Rapporto Ambientale adottato e Integrazione alla Valutazione Ambientale Strategica in considerazione delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle Osservazioni pervenute	3
Capitolo 1 - Analisi e Controdeduzioni relative al Contributo del Settore VAS della Regione Toscana al Rapporto Ambientale adottato	3
Paragrafo 4.1:	4
Paragrafo 4.2	7
Paragrafo 4.3	7
Paragrafo 4.4	8
Paragrafi 4.5 e 4.6.....	9
Paragrafo 4.7	9
Capitolo 2 - Integrazione alla Valutazione Ambientale Strategica in considerazione delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle Osservazioni pervenute	11
2.1 Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VinCA.....	11
2.2. Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia	11
2.3. Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici.....	12
2.4. Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore	12
2.5. Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale.....	15
2.6. Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale - Settore Logistica e Cave	16
2.7. Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale.....	16
2.8. Direzione Urbanistica e Sostenibilità.....	17
2.9. AIT – Autorità Idrica Toscana.....	25
2.10. Infratel Italia Invitalia.....	27
2.11. Terna Rete Italia	27
2.12. Geofor.....	27
2.13. Toscana Energia.....	28

Analisi e Controdeduzioni relative al Contributo del Settore VAS della Regione Toscana al Rapporto Ambientale adottato e Integrazione alla Valutazione Ambientale Strategica in considerazione delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle Osservazioni pervenute

Nel presente documento viene portato avanti il percorso di Valutazione Ambientale iniziato con la Verifica di Assoggettabilità, proseguita con la redazione del Rapporto Ambientale e continuata con la fase della presentazione delle Osservazioni alla Variante adottata.

In particolare il presente documento è composto da due capitoli:

*) Il primo capitolo “Controdeduzioni al Contributo del Settore VAS al Rapporto Ambientale adottato” contiene le riflessioni e le risposte in merito al Contributo apportato dal Settore Ambiente al Rapporto Ambientale adottato mentre

*) Il secondo capitolo “Integrazione alla Valutazione Ambientale Strategica in considerazione delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle Osservazioni pervenute”, invece, contiene le necessarie e indispensabili ulteriori analisi valutative, in merito ai cambiamenti apportati alla Variante in oggetto a seguito di tutti gli altri Contributi apportati all’intera Variante adottata (e riferiti in maniera diretta che indiretta agli aspetti ambientali), finalizzate a verificare l’effettiva sostenibilità dei cambiamenti apportati. In particolare verrà prodotto un elenco delle Osservazioni / Contributi pervenute corredato delle seguenti informazioni: ente che ha prodotto il Contributo, una breve sintesi del loro contenuto, il loro accoglimento o meno, le necessarie controdeduzioni, le modifiche che vengono apportate alla Variante in oggetto a seguito del loro accoglimento, le relative valutazioni ambientali.

Capitolo 1 - Analisi e Controdeduzioni relative al Contributo del Settore VAS della Regione Toscana al Rapporto Ambientale adottato

Il Contributo regionale, dopo alcune precisazioni procedurali ed una breve sintesi del RA della variante in oggetto riportati nei cap.1, 2 e 3, espone nel cap. 4 le specifiche rilevazioni, rispetto alle quali vengono effettuate le seguenti controdeduzioni, suddivise per “temi” secondo quanto definito nel Contributo stesso.

In merito al “tema procedurale” il Contributo ribadisce che esso stesso si riferisce alla Variante al RU (fermo restando la sua coerenza con il PS vigente che al momento non è stata dimostrata nel RA) e non alla variazione del PO e del PSI (Piano Strutturale Intercomunale dell’Unione Valdera) adottati.

Si specifica che anche alla luce del Contributo apportato dal Settore Pianificazione del Territorio regionale, il procedimento in oggetto viene adesso inquadrato come “Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all’esproprio” (come da intestazione presente documento), in quanto il PSI (Piano Strutturale Intercomunale dell’Unione Valdera la cui Conferenza Paesaggistica si è conclusa nel Febbraio 2024) ed il PO (Piano Operativo comunale la cui Conferenza Paesaggistica deve essere ancora conclusa), pur adottati e

controdedotti, non sono stati ancora definitivamente approvati. Alla luce di quanto detto le tavole adottate verranno modificate nel titolo dell'oggetto e verrà inserito apposito paragrafo relativamente alla coerenza con il PS vigente all'interno della Dichiarazione di Sintesi.

Si evidenzia che per quanto riguarda le valutazioni ambientali della variante in oggetto esse sono state declinate, all'interno delle NTA, in due capitoli:

CAPO II – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'INTERO AMBITO PRODUTTIVO DI PRATOGRANDE

CAPO III – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI VARIANTE.

Nello specifico, all'interno del CAPO II – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'INTERO AMBITO PRODUTTIVO DI PRATOGRANDE, sono state impartite indicazioni e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici, idrici, fognari, idraulici, rispetto delle aree golenali, tutela dei corsi d'acqua, ecc. Tali prescrizioni sono state fissate allo scopo di tutelare le risorse ambientali presenti per la realizzazione degli interventi di trasformazione dell'intero Ambito di Pratogrande.

Per quanto riguarda il CAPO III – PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALL'AREA OGGETTO DI VARIANTE, al fine di superare le eventuali criticità sulle risorse ambientali presenti, sono state dettate misure di compensazione e mitigazione idraulica e paesaggistica al fine della salvaguardia dell'ambiente nel suo contesto generale; pertanto le considerazioni stabilite all'interno di questo capitolo concernono sia gli effetti contestuali che cumulativi dell'intera area di Pratogrande.

Paragrafo 4.1:

Il Paragrafo 4.1 ricorda le criticità emerse nei Contributi della Fase Preliminare:

- La verifica della disponibilità della risorsa idrica e depurativa presente nel Contributo AIT.
- La gestione delle pericolosità da alluvione e il riconoscimento dell'area con acquifero a grave deficit di bilancio e in area di ricarica presenti nel contributo Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.
- La presenza di una zona di rispetto assoluto del Campo pozzi di Cascine di Buti, presente nel contributo di Acque SpA.

Il paragrafo del contributo regionale specifica poi che nel complesso *“... per tutti i contributi vengono descritti gli approfondimenti condotti in fase di RA e vien e precisato che saranno inserite apposite prescrizioni nelle NTA della variante.”*

In merito alla prima rilevazione (collegata alla seconda parte della seconda rilevazione) si sottolinea che la variante, anche alla luce del Parere tecnico preventivo di fattibilità condizionata fornito da Acque SpA, definisce prescrizioni ben specifiche (art. 3, c. 4, 5, 15, 16, 18, 19, 22 e 23 delle NTA per l'ambito di Pratogrande e art. 4 c. 6, 7, 8, 9, 10, 11 per l'ambito di della presente Variante) relative al risparmio idrico ed all'uso e non uso (in prevalenza) della risorsa idrica, facendo riferimento anche a quanto definito nel Regolamento Regionale 29/R/2008 “Norme di attuazione della legge 5 gennaio 199, n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche)”, nonché all'attività di depurazione prevista sia per l'area oggetto di Variante che per l'intera area di Pratogrande (art. 3, c. 15, 16, 18, 23 e 26 e art. 4 c. 4 delle NTA).

In merito al primo punto della seconda rilevazione, pericolosità da alluvione, si rimanda a quanto di seguito detto in merito al Contributo del Genio Civile (Paragrafi 4.5 e 4.6).

In merito alla terza rilevazione (presenza del Campo pozzi) il contributo di Acque contiene delle inesattezze, come già illustrato al cap. 1, comma 10 del RA, a partire dalle definizioni di “zona di TUTELA ASSOLUTA” e “zona di RISPETTO” (non “Zona di rispetto assoluto”) previsti dalla normativa vigente. Si sottolinea e si rimarca che alcun pozzo e relativo campo, come da immagini seguenti, sono ricompresi nell'area oggetto di Variante e solo una minima porzione dell'area di rispetto, peraltro già destinata a

verde ambientale, è ricompresa nel comparto complessivo di Pratogrande. Alla luce di quanto rilevato si deduce che non esiste nessun impatto o rischio relativo alla tematica del Campo pozzi.

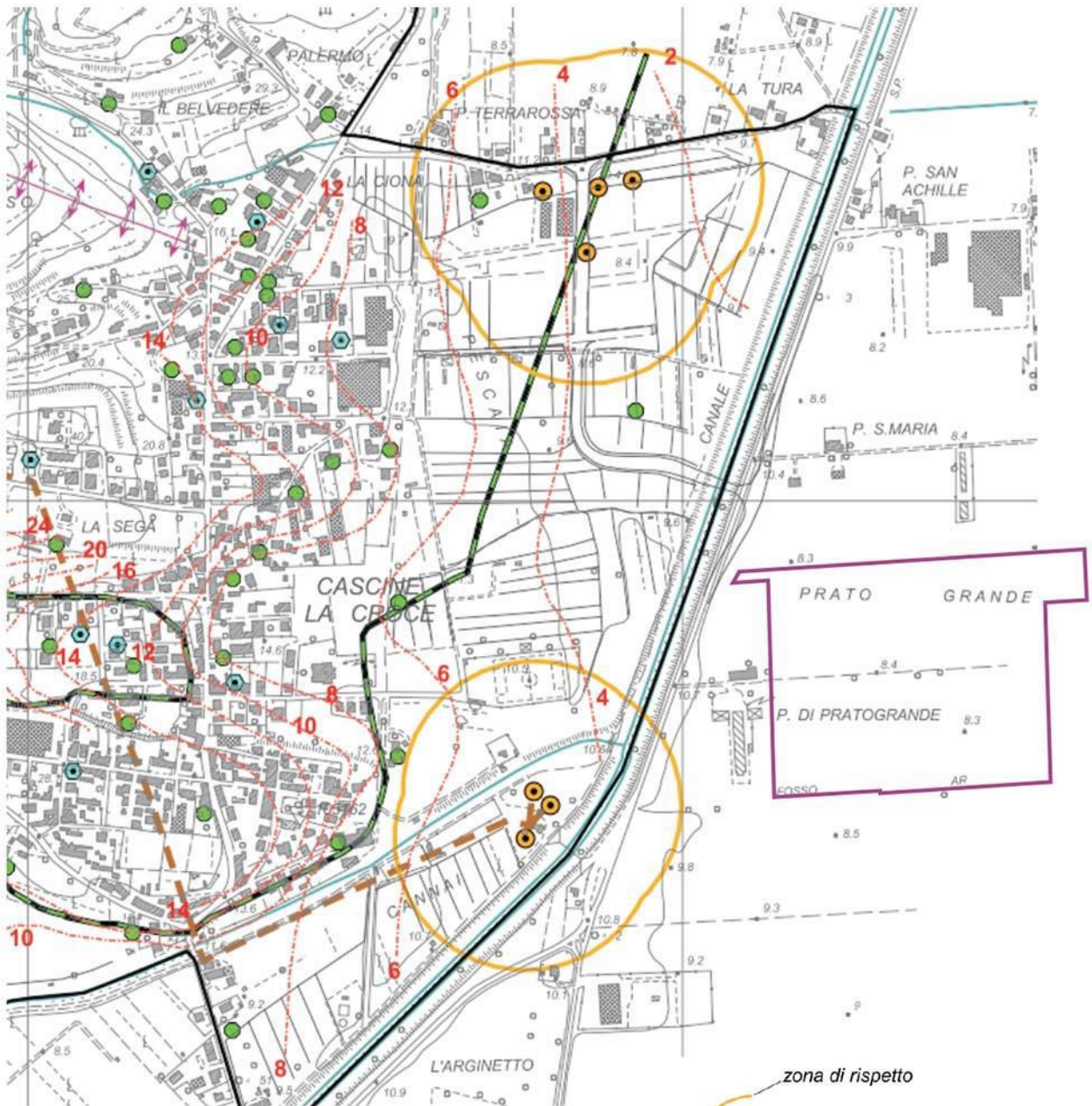










Captazioni idriche per fini idropotabili

Mappatura delle captazioni idriche sotterranee e superficiali ai fini idropotabili della Regione Toscana, costruita su dati forniti dall'Autorità Idrica Toscana. Tali approvvigionamenti sono soggetti alla disciplina delle aree di salvaguardia di cui all'articolo 94 del D. Lgs. 152/2006 che prevede:

- **zone di tutela assoluta:** area circostante le captazioni di estensione di almeno **10 metri** adeguatamente protetta e adibita esclusivamente alle opere di presa.
- **zone di rispetto:** porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta di estensione pari a **200 metri** dal punto di captazione dove sono vietate alcune attività fra cui spandimento di concimi e prodotti fitosanitari in assenza di un piano di utilizzazione disciplinato dalla Regione, pascolo e stabulazione del bestiame, gestione dei rifiuti, stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose.





-  zona di rispetto
-  r=200m
-  Pozzi ad uso idropotabile
-  Pozzi a sterro
-  Pozzi artesiani
-  zona di rispetto
-  r=200m
-  Sorgenti ad uso idropotabile
-  Sorgenti

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITOTIO COMUNALE
(L.R. n° 21/84, D.C.R. n° 94/85, L.R. n° 5/95, D.C.P. n° 349/1998 e D.C.R. n° 12/2000)

Geol. Francesca Franchi	C	CARTA IDROGEOLOGICA	
Geol. Emilio Pistilli		SCALA : 1: 10.000	DATA : Luglio 2003
Geol. Giorgio Taddeucci	COMMITTENTE : COMUNE DI BUTI		
		GEOPROGETTI Via Del Rio, 2 Tel. e Fax 0587/54001 56025 PONTERA (PI)	

Paragrafo 4.2

Il Paragrafo 4.2 concerne il punto 2.1 del Contributo al Rapporto Preliminare e riguarda il tema della Risorsa Suolo, Consumo di suolo e le relative opere di compensazione previste chiedendone spiegazioni ed integrazioni nella Dichiarazione di Sintesi al fine di definire con maggiore precisione gli interventi di compensazione sulla componente suolo tenendo conto del parametro “funzione ecologica equivalente” e di integrare a tal fine le NTA della variante urbanistica.

Lo studio effettuato in merito alle caratteristiche del territorio del Comune di Bientina, svolto in accordo con l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici, ha concluso che non sono presenti aree che necessitano di “rinaturalizzazione” o recupero di funzioni ambientali così come non sono presenti grossi contenitori in abbandono e in fase di degrado o aree che necessitano di bonifica, ovvero dell'introduzione o dell'integrazione delle funzioni ecologiche esistenti.

Per questo motivo, ancora in accordo con l'Amministrazione Comunale e gli Uffici Tecnici, è stata individuata la soluzione di mettere a disposizione una piantumazione di 50 alberi, motivata a pag. 74 del RA e prescritta all'art. 4, c.5 delle NTA della Variante. Tale intervento importante e significativo per l'area in oggetto, costituito da specie da scegliersi tra quelle indicate all'interno delle LINEE GUIDA PER LA MESSA A DIMORA DI SPECIFICHE SPECIE ARBOREE PER L'ASSORBIMENTO DI BIOSSIDO DI AZOTO, MATERIALE PARTICOLATO FINE E OZONO – Allegato al PQRA, avranno anche la funzione di contrastare l'inquinamento atmosferico e i cambiamenti climatici, in linea con quanto contenuto nel documento “Comunicazione della Commissione GU UE 16.09.2021 - Orientamenti tecnici per infrastrutture a prova di clima nel periodo 2021-2027”.

Come ulteriore spiegazione viene illustrato l'art. c delle NTA che disciplina, univocamente e senza incertezze, la piantumazione prevista:

“Come compensazione ambientale relativa al nuovo consumo di suolo viene prescritta la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di 50 alberi che, una volta approvati i nuovi strumenti di pianificazione, potrà utilizzare per realizzare gli interventi di Riforestazione urbana previsti all'interno delle future zone F1 e F5”.

Si specifica, infine, che nell'ambito degli incontri effettuati con la pubblica amministrazione e con gli uffici tecnici sono state avanzate ipotesi di ubicazione, già in questa sede, delle piantumazioni, quali ad esempio il tratto tra il Canale Imperiale e la Strada Provinciale Bientinese oppure le aree a corredo dell'area produttiva a nord della SP 25 verso Vicopisano, oppure alcuni tratti tra la Strada Provinciale Bientinese e via Pacini, ma alla conclusione degli incontri, considerando in primo luogo l'imminente approvazione del nuovo Piano Operativo, si è preferito, di comune accordo, demandare la scelta dell'ubicazione dei 50 alberi a quando la pianificazione comunale sarà completa e le esatte destinazioni d'uso dei suoli definite ed ufficiali.

Quanto sopra anche al fine di inquadrare la disposizione della piantumazione stessa, che potrà avvenire anche per step successivi e comparti separati, all'interno di un quadro progettuale delle aree verdi organico e strutturato all'interno di una rete che riguardi l'intero territorio comunale.

Paragrafo 4.3

Il Paragrafo 4.3 concerne il punto 2.2 del Contributo al Rapporto Preliminare e riguarda il tema del Consumo di suolo e delle ipotesi alternative; nella conclusione il paragrafo chiede una verifica in merito.

Il polo produttivo di Pratogrande, del quale l'area oggetto della presente Variante, è ricompreso nel sistema produttivo della Valdera, che è suddiviso in 3 Poli: Casciana Terme e Perignano – Pontedera – Cascine di Buti e Bientina.

Tale sistema è storicamente, economicamente e infrastrutturalmente in evoluzione e il Piano Strutturale

Intercomunale dell'Unione Valdera (PSI) ha individuato come propria strategia il suo consolidamento e valorizzazione ai fini della tutela della risorsa economica e sociale dell'intero territorio ricompreso all'interno dell'Unione dei Comuni della Valdera.

Nell'ambito delle proprie strategie, infatti, il PSI non ha ritenuto logico trovare alternative al suddetto sistema produttivo che necessita esclusivamente di interventi di completamento e consolidamento.

All'interno degli obiettivi strategici della pianificazione territoriale di area vasta del PSI, l'area in oggetto rientra all'interno della "Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali" obiettivo 12 [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 quelle attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione. Questo obiettivo fondante, insieme a tutti gli altri, del PSI ha lo scopo di generare un aumento della competitività delle attività produttive oltre a dare un nuovo impulso all'innovazione e alla crescita economica del territorio della Valdera.

La presente Variante, per quanto di sua competenza, intende dare attuazione a quanto previsto dalle suddette strategie di PSI nell'ambito del territorio di Bientina ed a tal fine ha individuato, e successivamente scartato, le ipotesi alternative riportate nel RA.

Paragrafo 4.4

Il Paragrafo 4.4 concerne il punto 2.3 del Contributo al Rapporto Preliminare e riguarda il tema della Strategia Ambientale della VAS (specificando che il periodo di riferimento non risulta del tutto chiaro), del rafforzamento degli elementi ambientali e della riduzione delle volumetrie previste.

In primo luogo viene riproposto e corretto (con le parole rettificata in grassetto) il periodo indicato che descrive la Strategia Ambientale della VAS già effettuata.

"Viene proseguito il percorso di VAS e viene redatto il presente Rapporto Ambientale ~~il quale~~, attraverso una specifica strategia ambientale, **definisce** norme di tutela che dovranno essere recepite sia nella Variante in oggetto che nel PO in fase di approvazione. In riferimento al corridoio ecologico, così come individuato **a livello strategico** dal PIT-PPR e **più dettagliatamente** dal PSI e così come, effettivamente, **esistente**, vengono definite norme di tutela (derivate anche dal documento di ARPAT e INU Gestione delle aree di collegamento ecologico funzionale) sia nella sua funzione di collegamento ecologico Nord-Sud lungo il corso d'acqua, sia nella sua funzione di collegamento verso l'ex padule di Bientina": mantenere il canale a cielo aperto e realizzare collegamenti sotto la prevista rotatoria, previsioni di fasce verdi e piantumate al limite degli insediamenti, mantenere la vegetazione ripariale arbustiva lungo i fossi (in accordo con l'ente gestore della rete idraulica minore), previsione di vasche o bacini di laminazioni con finalità polivalenti (funzione idraulica e funzione di aree verdi utili alla fauna dei luoghi),

Oltre a quanto sopra viene specificato che la Strategia Ambientale della VAS non è costituita solamente dalla tutela del corridoio ecologico esistente, ma dall'individuazione di tutte le soluzioni finalizzate a rendere sostenibile l'intervento in rapporto a tutte le risorse del territorio, con particolare riferimento alle risorse Qualità dell'Aria, Energia, Acqua e sicurezza idraulica, Socio-Economia e Natura.

In merito al tema della riduzione delle volumetrie previste si sottolinea che la previsione in oggetto, sostanzialmente nell'ottimizzazione del disegno dei comparti rispetto all'ipotesi di partenza, si configura nel rispetto del reticolo dei fossi esistenti e della rete infrastrutturale, e inquadra gli interventi edificatori successivi in un contesto che si struttura in una Variante che non produce nuovo consumo di suolo rispetto alle previsioni del RU vigente (perimetrazione confermata dal PO adottato). Si ricorda, infine, che l'area oggetto della presente variante urbanistica è stata oggetto di Copianificazione nell'ambito della formazione e definizione dei nuovi PSI e PO adottati e in fase di approvazione definitiva.

Paragrafi 4.5 e 4.6

I Paragrafi 4.5 e 4.6 riguardano il tema della pericolosità idraulica e la permeabilità dei suoli (riferimento anche al punto 4.1 precedente).

Il tema della pericolosità idraulica e la permeabilità del suolo è stato approfondito alla luce del Contributo apportato dal Genio Civile in merito al Deposito effettuato della variante; attraverso incontri e corrispondenze con tale ente il progetto di Variante in oggetto (ed il conseguente Piano Attuativo) è stato modificato al fine di rendere sostenibile l'intervento relativamente al rischio alluvioni ed alla permeabilità dei suoli. Le modifiche hanno riguardato, in primo luogo, lo spostamento dei volumi da edificare verso ovest e hanno distinto in modo specifico le vasche di compensazione da alluvione rispetto a quelle relative alla permeabilità dei suoli.

In secondo luogo si procederà, nel piano attuativo, alla riduzione del numero dei fabbricati da insediare passando da tre a due edifici come, invece, previsto inizialmente, alla modifica della disposizione dei parcheggi privati cercando di posizionarli il più possibile nelle prossimità dei volumi da edificare, all'incremento delle aree verdi di protezione ambientale rispetto ai corsi d'acqua, ecc. In merito alle modifiche complete alla Variante in oggetto a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione del Genio Civile si rimanda al successivo Capitolo 2

Paragrafo 4.7

Il Paragrafo 4.7 riguarda in primo luogo il tema di impatto negativo relativo al nuovo fabbisogno idrico e fognario depurativo.

Si rimanda a quanto detto al Paragrafo 4.1 (punto A e metà del punto B) in merito al fabbisogno idrico e fognario depurativo.

Il paragrafo 4.7 specifica poi che "sono stati trattati anche i punti 2.4, 2.5 e 2.6 (ndr, non essendo presenti ulteriori annotazioni si presume siano stati trattati in maniera esauriente), mentre non sono stati introdotti i target prestazionali nelle NTA richiesti al punto 2.7 del Contributo al Documento Preliminare e cioè i target prestazionali per il risparmio idrico ed energetico degli interventi, nonché misure per la sistemazione e protezione dei suoli e indirizzi per l'inserimento nel contesto territoriale delle aree a verde.

In merito alla Risorsa Acqua, all'interno delle norme di Variante sono state definite direttive in merito alla riduzione del consumo idrico che prevedono la realizzazione di vasche di accumulo per il loro utilizzo non potabile e il divieto di introduzione di attività produttive idroesigenti.

Nella definizione delle norme si è attinto al Regolamento Regionale 29/R/2008 definendo obiettivi e norme in linea con i target da questo introdotti per la tutela della risorsa idrica, con particolare riferimento alle Misure per il risparmio idrico (art. 3) e alla limitazione del consumo di risorsa idrica (artt. 4 e seguenti), contestualizzandole e dimensionandole alla luce dell'intervento atteso, delle funzioni ivi previste e del dimensionamento dei potenziali utenti da impiegare nell'attività da insediare.

In merito alla Risorsa Energia, nella definizione del progetto di Variante, ed ancora maggiormente nel seguente Piano Attuativo già riportato nel RA, vengono introdotti importanti elementi e norme (art. 3 c. 24 e art. 4 c. 12 delle NTA) relativi alla produzione ed utilizzo di energie da fonti rinnovabili che costituiscono essi stessi target prestazionali, anche di dettaglio, proprio per il risparmio energetico come ad esempio: installazione di pannelli fotovoltaici, installazione di colonnine di ricarica sia all'interno del comparto che nel parcheggio pubblico, utilizzo di luce naturale per gli ambienti interni, l'espulsione di attività ad alto impatto ambientale, parcheggi dedicati a mezzi per la mobilità alternativa ad uso dei

dipendenti, utilizzo di illuminazione a led a basso consumo.

In merito al suolo e ad alle aree a verde si rimanda ai punti precedenti ed agli artt. 3 c.24 e 26 e 4 c.14 delle NTA della Variante.

Capitolo 2 - Integrazione alla Valutazione Ambientale Strategica in considerazione delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle Osservazioni pervenute

Nel presente capitolo viene in primo luogo riportato l'elenco delle Osservazioni / Contributi pervenute corredato delle seguenti informazioni: ente che ha prodotto il Contributo, una breve sintesi del loro contenuto, l'esito del loro accoglimento o meno, le necessarie controdeduzioni, le modifiche che vengono apportate alla Variante in oggetto a seguito del loro accoglimento, le relative valutazioni ambientali. Tutti i Contributi sono stati recepiti dal Comune di Bientina con il medesimo Protocollo n.0002828/2024 del 05-03-2024.

2.1 Direzione Urbanistica e sostenibilità – Settore VAS e VincA

Contributo VAS art. 33 LR 10/2010

In merito al presente Contributo si rimanda al Capitolo 1 che costituisce la relativa Controdeduzione

2.2. Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia

Settore Bonifiche e "Siti orfani" PNRR

UFFICIO COMUNE per l'esercizio associato delle funzioni delle province e della Città metropolitana in materia di bonifica dei siti inquinati.

Risposta alla comunicazione:

PROT. n. AOOGR/0043815 del 25/01/2024

RISPOSTA INVIATA al: Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio Regione Toscana

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In riferimento alla richiesta di contributo di cui all'oggetto inoltrata dal Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, con nota registrata in atti regionali al prot. n. AOOGR/0043815 del 25/01/2024, si evidenzia che sull'area oggetto della variante non risulta attualmente attivo alcun procedimento di bonifica ai sensi della parte IV titolo V del D. Lgs. 152/2006. Pertanto nel rinviare comunque ad Arpat ed al Comune competente eventuali nuovi elementi conoscitivi, **nulla da segnalare** per quanto di competenza ai sensi della parte IV- titolo V del D.lgs. 152/2006.

Si ritiene utile rilevare che le terre e rocce di scavo prodotte in fase di cantiere per la realizzazione delle opere previste dovranno essere gestite ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e DPR 120/2017) e qualora si dovessero presentare problematiche inerenti al ritrovamento di terreni e/o acque inquinanti, dovranno essere attivate le procedure di messa in sicurezza e bonifica del D.Lgs. 152/06.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo con particolare riferimento alla

mancata presenza di procedimenti attivi in loco e, soprattutto, l'osservanza della normativa in materia di terre e rocce da scavo.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.3. Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici

Risposta al foglio del 25/01/2024 Numero 043815/N.060.030

RISPOSTA INVIATA al: Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio Regione Toscana

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi alla variante in oggetto, trattandosi di interventi in aree non boscate, non ci sono competenze da parte dello scrivente settore.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo con particolare riferimento alla mancata presenza di aree boscate in loco.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.4. Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore

Risposta al Protocollo n. 43815 del 25/01/2024

RISPOSTA INVIATA al: Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio Regione Toscana

Con la presente si porta a conoscenza che gli elaborati della suddetta Variante sono stati depositati agli atti di questo Settore per il controllo delle indagini geologico-tecniche ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 e che in tale procedimento sono state richieste integrazioni al comune di Bientina con nota Prot. n. 334994 del 19/01/2024

Deposito n. 596 del 27/11/2023.

Comunicazione ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.P.G.R. n. 5/R/2022 –

Richiesta integrazioni.

SINTESI DEL CONTRIBUTO: RICHIESTA INTEGRAZIONI- Comune di Bientina - Protocollo n.0000943/2024 del 22-01-2024

Sulla base dell'istruttoria eseguita tali valutazioni non risultano del tutto condivisibili da quest'Ufficio, pertanto si ritiene che la previsione del nuovo fabbricato più ad est, nell'attuale localizzazione all'interno del comparto, non possa essere condizionata all'esecuzione di opere di sopraelevazione ma debba essere rivalutata alla luce dei condizionamenti dettati dall'art. 16, comma 2, della L.R. n.41/2018. Ciò in quanto sono interessate soprattutto nella porzione più ad est ampie aree a magnitudo severa non limitate alle sole incisioni delle fosse campestri. Quanto sopra

a meno della ricollocazione del suddetto fabbricato in una posizione più ad ovest su aree nelle quali si apprezza cartograficamente l'effettiva magnitudo moderata e la classe di magnitudo severa rimane limitata alle sole scoline campestri. In relazione alla presenza ai margini del comparto di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico di cui alla L.R. n.79/2012, si richiama la necessità di rappresentare in appositi elaborati grafici (planimetrici ed in sezione) il rispetto dei condizionamenti stabiliti dall'art. 3, comma 1, della L.R. n. 41/2018 e dal R.D. 523/1904.

Infine nel paragrafo 8 della suddetta Relazione di fattibilità idraulica, "VERIFICA DELLA PERMEABILITÀ ED INVARIANZA IDRAULICA", si prende atto della volontà di sfruttare i volumi delle opere individuate per il non incremento del rischio in altre aree, ai sensi della L.R. n.41/2018 (art. 8, comma 2, lett. a), anche ai fini dell'invarianza idraulica della trasformazione. Ciò non si ritiene condivisibile. I volumi di invaso delle suddette opere dovranno rimanere dedicati all'esclusiva funzione del non incremento del rischio pertanto le acque meteoriche dovranno essere regimate e veicolate in altre aree. Per quanto attiene gli attraversamenti dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico da parte delle nuove viabilità si richiama la necessità in fase di attuazione di acquisire la preventiva autorizzazione idraulica prima dell'inizio dei lavori.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo con particolare riferimento alla ricollocazione del fabbricato, alla disciplina in merito alla distinzione tra "verifica della permeabilità e invarianza idraulica" ed alle prescrizioni inserite nel Parere del 26-03-2024 inerenti (spiegando in maniera sintetica quanto definito nel parere stesso al quale si rimanda per le informazioni di dettaglio) le quote delle bocche delle vasche di accumulo, l'inserimento di "ventole" sul previsto arginello, le aperture per la manutenzione delle vasche di accumulo e la caratterizzazione dei terreni nei successivi sviluppi progettuali.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Il presente Contributo è stato attentamente analizzato e esaminato congiuntamente dai progettisti della Variante e l'ing. Idraulico che ha svolto gli studi di supporto alla Variante stessa; tali studi hanno prodotto le modifiche di seguito elencate (ed indicate nell'elaborato grafico schematico allegato con il numero progressivo corrispondente) finalizzate a tutela idraulica così come indicata dall'Ente competente:

- 1) Spostamento degli edifici verso ovest;
- 2) Conseguente accorpamento dei 3 edifici previsti dalla Variante adottata in 2 edifici (Fabbricato A e Fabbricato B); si tratta in pratica di un ritorno al numero di edifici previsti dal RU prima della presente Variante;
- 3) Lo spazio destinato ad accogliere le acque relative all'invarianza idraulica viene individuato in parte sotto il parcheggio pubblico ubicato a nord-est (in parte già previsto nella Variante adottata) ed in parte tra il Fabbricato B ed il confine di comparto (distanziato dal confine del comparto di alcune decine di metri)
- 4) Lo spazio destinato ad accogliere le acque relative alla permeabilità idraulica viene individuato nella parte sud del comparto, a sud del Fabbricato B
- 5) Nello spazio inedito ad est, ove nella Variante adottata era presente il condotto artificiale che conduceva l'acqua nella vasca prevista sotto gli edifici, viene adesso individuata una fascia a verde con funzione di tutela ambientale del corso d'acqua; anche in questo caso viene ripresa una precedente previsione del RU. Tale previsione, anche alla luce delle importanti valutazioni ambientali di cui al punto seguente, oltre che nelle cartografie di variante verrà specificata come elemento prescrittivo nelle NTA della Variante.

6) Lo spazio a verde di cui al punto 5 va a congiungersi ed integrarsi con la fascia di verde ambientale già presente lungo il fosso che corre a sud del comparto.

7) Introduzione nelle Norme di Variante delle Prescrizioni riportate nel Parere del 26-03-2024.



VALUTAZIONI AMBIENTALI: Le valutazioni ambientali effettuate in merito alle modifiche sopra descritte sono numerose ed importanti; di seguito vengono individuate con esplicitate nel dettaglio, positività / negatività dell'impatto e risorse coinvolte.

A) Il primo impatto riguarda, naturalmente la risorsa Acqua, ed ha impatto positivo in quanto, applicando le indicazioni contenute nel Contributo del Genio Civile viene trovata una soluzione che tuteli in maniera migliorativa la risorsa rispetto al rischio idraulico ed alla permeabilità dell'area – impatto positivo sulla risorsa ACQUA.

B) Il secondo impatto concerne l'ottimizzazione della volumetria prevista in quanto un accorpamento dei volumi comporta una ottimizzazione dell'uso energetico e dell'uso del suolo – impatto positivo sulle risorse SUOLO ed ENERGIA.

C) Il terzo impatto è relativo alla individuazione della fascia verde lungo il limite est del comparto; in questo caso l'impatto positivo è quadrupla:

1) incrementa la superficie a verde e permeabile (sia lungo il lato est che lungo il lato ovest, seppur in maniera minore, del comparto) – impatto positivo sulla risorsa SUOLO;

2) la fascia a verde costituisce anche elemento di collegamento ecologico tra le aree verdi che si trovano ad ovest e le aree del padule che si trovano ad est – impatto positivo sulla risorsa AMBIENTE;

3) le fasce a verde saranno piantumate come previsto dal PS e dal RU vigente (la quota minima individuata è di 12 alberi nella parte ad est, 7 nella parte a sud, 6 nella parte ad ovest e 5 nella parte ad ovest); tale piantumazione nella parte ad ovest costituirà anche un filtro verso l'edificio esistente mentre ad ovest, essendo messa a dimora ad una quota più bassa rispetto ai capannoni previsti costituirà un filtro percettivo dal padule verso i nuovi edifici ma, al tempo stesso, manterrà la visuale verso il Monte Serra ed il gruppo dei monti pisani e contribuirà anche ad armonizzare la visuale dai capannoni verso il padule del Bientina (la piantumazione non dovrà essere disposta in linee o forme geometriche regolari). – impatto positivo sulla risorsa PAESAGGIO;

4) le piantumazioni di cui sopra sarà effettuata con specie vegetali riportate nelle Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono, Allegato al PQRA – impatto positivo sulla risorsa ARIA.

5) le piantumazioni di cui sopra contribuiranno a diminuire gli effetti di disturbo verso le aree agricole limitrofe.

Oltre a quanto sopra si sottolinea che non si registrano impatti NEGATIVI per cui le modifiche apportate a seguito del Contributo del Genio Civile sono valutate, nel complesso, positivamente.

2.5. Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale

Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In relazione alla vostra richiesta AOOGR / AD Prot. 0043815 del 25/01/2024 si evidenzia quanto segue:

Il territorio Comunale non è attraversato da viabilità classificata regionale.

Gli interventi relativi all'area industriale vanno ad interessare aspetti della "S.S.439 Sarzanese Valdera", strada extraurbana rientrata tra quelle oggetto della D.P.C.M. del 20/02/2018 "Revisione

delle reti stradali di interesse nazionale e regionale ricadenti nelle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Toscana e Umbria” e della D.C.R.97 07/11/2018, trasferite allo Stato con verbali di consegna sottoscritti in data 15 novembre 2018.

Risulta quindi opportuno che il Comune si relazioni con ANAS S.p.a., attuale ente gestore della S.S. 439 Sarzanese Valdera, al fine di verificare eventuali incompatibilità con previsioni di varianti in progettazione e sulla funzionalità della strada statale.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo con particolare riferimento all’esigenza di relazionarsi con ANAS SpA.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.6. Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale - Settore Logistica e Cave

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In risposta alla richiesta di contributo relativo all'adozione dei procedimenti in oggetto, pervenuta con prot. 0043815 del 25/01/2024, si segnala quanto segue.

Analizzati gli elaborati forniti dal comune e dato atto che il Piano Cave regionale non ha individuato previsioni all’interno dell’ambito comunale di Bientina, **non emergono rilievi da parte di questo Settore** nei confronti dei procedimenti adottati.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.7. Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale

SETTORE Autorità di gestione FEASR.

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In riferimento alla variante al Regolamento Urbanistico indicata in oggetto, adottata dal Comune di Bientina con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/11/2023, si comunica che sulla base della documentazione resa disponibile e fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, **non si rilevano elementi da segnalare** per quanto riguardano le materie agricole di competenza del Settore.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.8. Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Comune di Bientina - Protocollo n.0002828/2024 del 05-03-2024

Pratica I.D. 93590 - L.R. 65/2014 art. 19 – Variante art. 252 ter L.R. 65/2014

Adozione di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/11/2023

SINTESI DEL CONTRIBUTO: In sintesi il Contributo in oggetto evidenzia i seguenti elementi:

- a) E' necessario che sia verificata la coerenza con il PS comunale vigente in quanto il PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera non è ancora Approvato definitivamente (come già riportato dettagliatamente al Cap. 1 del presente documento); in mancanza di tale coerenza non è possibile procedere oltre con la Variante in quanto l'atto risulterebbe non legittimo.
- b) E' necessario che le Varianti al PO ed al PSI adottati siano procrastinate oltre la loro approvazione; a quel punto dovranno essere verificati il dimensionamento e la coerenza complessiva della Variante con i nuovi strumenti (a titolo esemplificativo viene evidenziato che la Variante in oggetto prevede un incremento di dimensionamento di 33.653 mq rispetto al PO adottato).

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE:

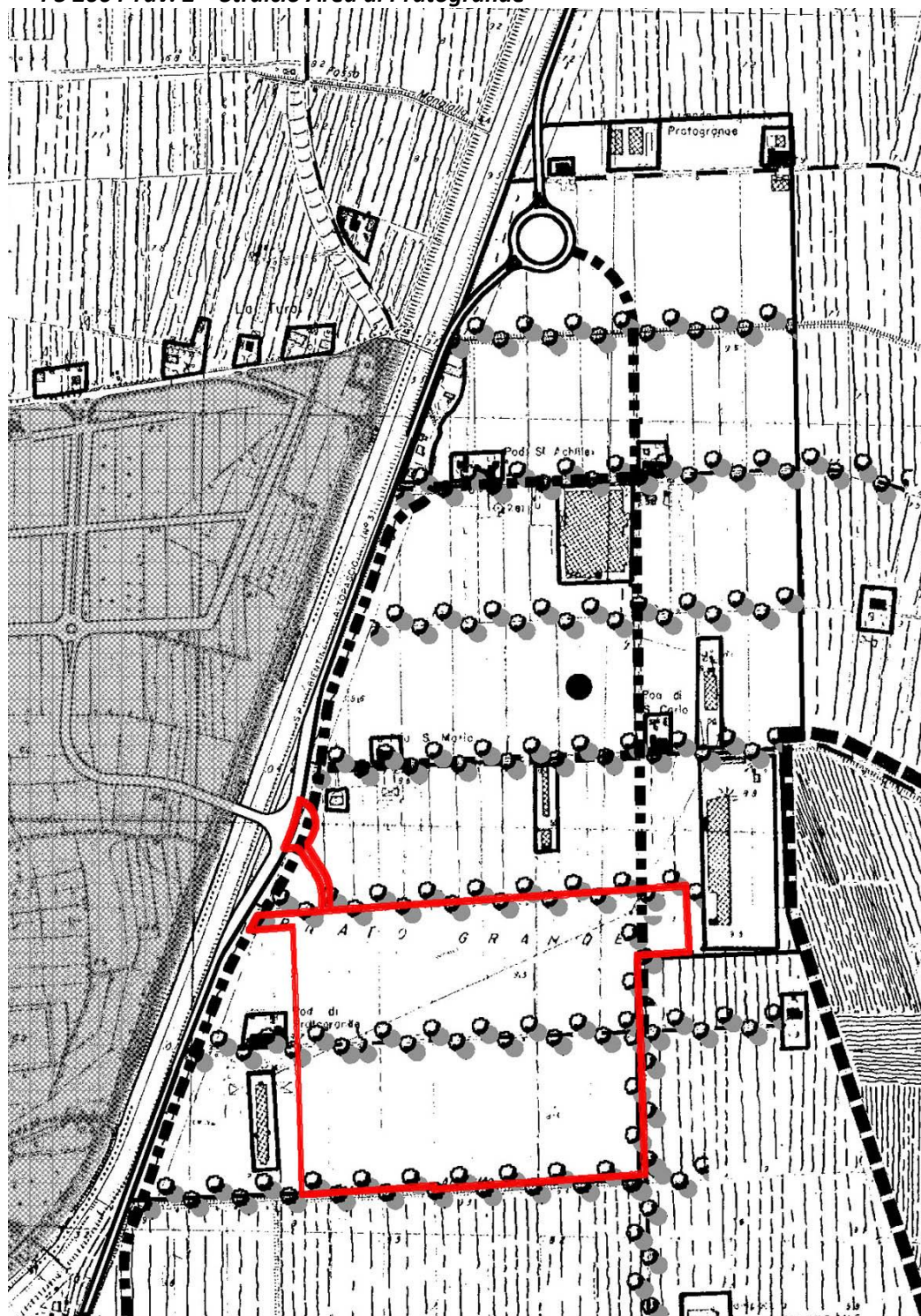
- a) In merito alla Coerenza con il PS comunale la verifica viene svolta attraverso più step e momenti analitici:
 - a1) In merito al PS del 2004, che è stato peraltro oggetto di diverse Varianti (tra le quali una specifica per l'Area di Pratogrande di seguito analizzata) viene verificata la coerenza rispetto alle previsioni pianificatorie in questo contenute costituite dalla tavola grafica di progetto e dalle NTA. Da tale analisi, come riportato nelle immagini di seguito riportate, l'area oggetto della presente Variante (perimetro rosso) ricade all'interno dell'area già individuata come comparto produttivo e anche le NTA confermano tale previsione definendola "nuovo insediamento produttivo in località Pratogrande" all'interno degli Insediamenti produttivi trattati all'art. 14. Tale articolo introduce prescrizioni in termini di dimensionamento e destinazione d'uso che appaiono superate dalla Variante di cui al punto seguente, così come sono superate (dalla normativa vigente e dal suddetto Parere del Genio Civile) le prescrizioni relative alla pericolosità idraulica.
 - a2) Rispetto al PS del 2004 l'area di Pratogrande è stata oggetto di specifica Variante urbanistica che ha coinvolto contestualmente il RU ed il PS stesso, approvata con Delibera n. 61 del 06-11-2014 ed ha riguardato il perimetro (per un'area peraltro esterna al comparto della presente Variante) e il dimensionamento dell'area produttiva di Pratogrande come di seguito meglio spiegato.

Tale Variante è stata sviluppata con il supporto di specifica Valutazione Ambientale Strategica le cui conclusioni sono riportate nel RA della Variante stessa, dove, anche con a seguito dei Contributi apportati dai Soggetti competenti in materia ambientale - SCA - ed in particolare dalla Regione Toscana, sono stati analizzati e valutati tutti gli elementi introdotti attraverso la Variante stessa quali: un modesto ampliamento dell'area di Pratogrande per accogliere "un grande parcheggio per l'atterraggio di elicotteri a servizio di un'attività che produce yacht" (stralcio cap. 2 del RA della RA della VAS 2014), la previsione della nuova rotatoria, la suddivisione in 3 sub-comparti (da sud a nord, 1, 2 e 3) all'interno di uno "Schema Unitario", il relativo dettaglio del dimensionamento previsto, il divieto di introdurre grandi superfici di vendita. La valutazione ambientale ha avuto esito positivo ed assicurato la sostenibilità degli interventi.

In particolare, in riferimento specifico al PS, la Variante del 2014 si è resa necessaria per il leggero ampliamento dell'area produttiva di Pratogrande verso est mentre non ha previsto modifiche perimetrali per l'area oggetto di Variante.

a3) Alla luce di quanto sopra detto, vengono di seguito riportati i seguenti stralci degli elaborati grafici sopra citati.

PS 2004 Tav. 2 – Stralcio Area di Pratogrande



PS 2004 Tav. 2 – Planimetria generale

2











PIANO VARIATO
A SEGUITO DELL'ACCREDITAMENTO DI OSSERVAZIONI

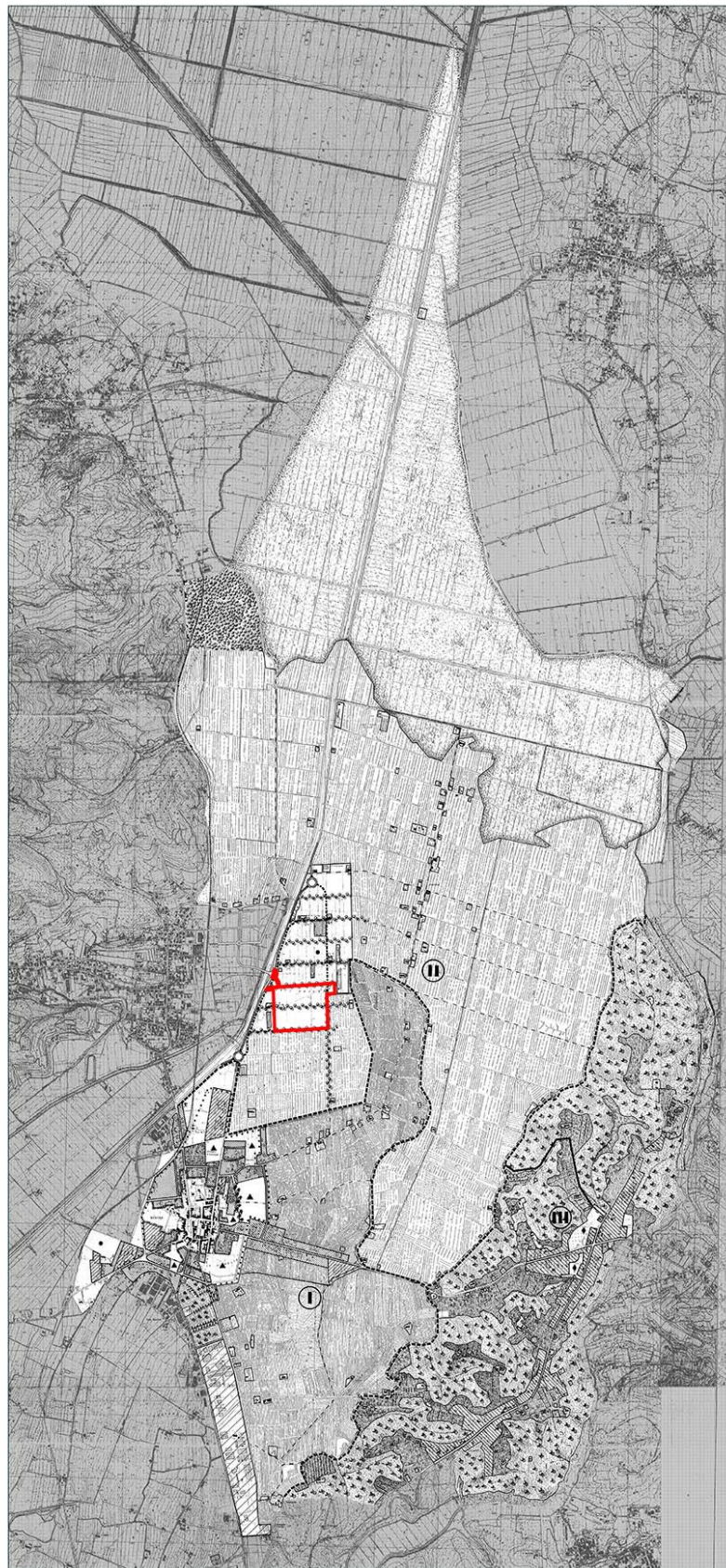
PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:10.000

COMUNE DI BIENTINA
PIANO STRUTTURALE
VARIANTE

Studio: Associazione di Urbanistica e Architettura
Consorzio: Morici, Carli, Fusi, Neri, Sestini, Sestini, Quattri, Pignatelli
Architetto: Andrea Chiaramonte

Architetto: Luca Bini, Filippo Tassinari, Giovanni
Gruppo - luglio 2004

- LEGENDA**
-  **SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA**
 - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
 - AREE AGRICOLE DI PIANURA**
 -  Edifici storici
 -  Edifici recenti
 - FATTORIA MEDICIA / PARCO CAMPAGNA**
 - SUB SISTEMA INSERDATIVO**
 - LEMITI URBANO**
 - AREE STORICHE**
 - AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE**
 - AREE URBANE DI NUOVA ATTUALIZZAZIONE**
 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**
 -  In area industriale consolidata
 -  In piccola scala
 -  Di nuova previsione
 -  **SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA UMBRA E BONIFICATA**
 - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
 - AREE PALUSTRI BONIFICATE**
 -  Edifici storici
 -  Edifici recenti
 - AREE DEL LAGO DI BIENTINA BONIFICATE**
 - RESERVA NATURALE TANALI**
 -  **SISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA**
 - SUB SISTEMA AMBIENTALE**
 - AREE COLLINARI**
 -  Aree boscate
 -  Aree coltivate
 -  Edifici storici
 -  Edifici recenti
 -  Ambito di valorizzazione turistico / ambientale (art.6,1)
 - SUB SISTEMA INSERDATIVO**
 - INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE**
 -  **INSEDIAMENTI COLLINARI DI NUOVO IMPIANTO**
 - CANALI STORICI**
 - VIABILITÀ STORICA**
 - FERROVIA PONTERRA-LUCCA**
 - NUOVA VIABILITÀ**
 - VIABILITÀ DI ACCESSO E DISTRIBUZIONE all'area produttiva di Prato grande**
 -  **ELEMENTI DELLA DOTAZIONE DEI LUOGHI nell'area produttiva di Prato grande**



Variante al PS e al RU 2014 – Tavola 3P SU – Schema Unitario e suddivisione in 3 sub-comparti



Variante al PS e al RU 2014 – Tavola 3P - Dettaglio delle previsioni



Variante al PS e al RU 2014 – Dimensionamento riportato nell'elaborato grafico 3P SU.

AREA INDUSTRIALE PRATOGRANDE - U.T.O.E. 3	COMPARTO 1	COMPARTO 2	COMPARTO 3	TOTALE
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)	266.900	271.930	172.930	711.760
Area insediamenti produttivi esistenti	32.360	74.065	5.295	111.720
Area insediamenti residenziali esistenti	2.800	8.795	12.840	24.435
Strade poderali esistenti	3.405	3.120	2.585	9.110
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti	13930	19.800	24.285	58.015
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)	214.405	166.150	127.925	508.480
Strade Pubbliche	12.285	11.650	8.775	32.710
Parcheggi Pubblici	17.657	12.782	9.561	40.000
Verde Pubblico di protezione delle infrastrutture	58.100	31.965	30.785	120.850
Superficie Fondiaria (S.F.)	126.363	109.753	78.804	314.920
S.U.L. max	73.145	54.877	43.935	171.957
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)	0.34	0.34	0.34	0.34
Indice Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)	0.58	0.50	0.56	0.55
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)				50%
H max				7,5/9,00 ml

Nota: La diversificazione della S.U.L. fra i tre comparti deriva dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione a carico degli stessi come descritto all'art. 38 delle N.T.A.

Considerando che la Variante suddetta concerne contestualmente il PS ed il RU, se ne deduce che le previsioni relative alla suddivisione in comparti ed al dimensionamento sono da considerarsi inerenti ad entrambi gli strumenti; in maniera simmetrica la presente Variante va a modificare il PS ed il RU esclusivamente per l'area di Pratogrande nel modo sinteticamente di seguito riportato:

Modifiche alla Cartografia di PS: NESSUNA in quanto la Variante risulta coerente con le previsioni di PS sopra illustrate

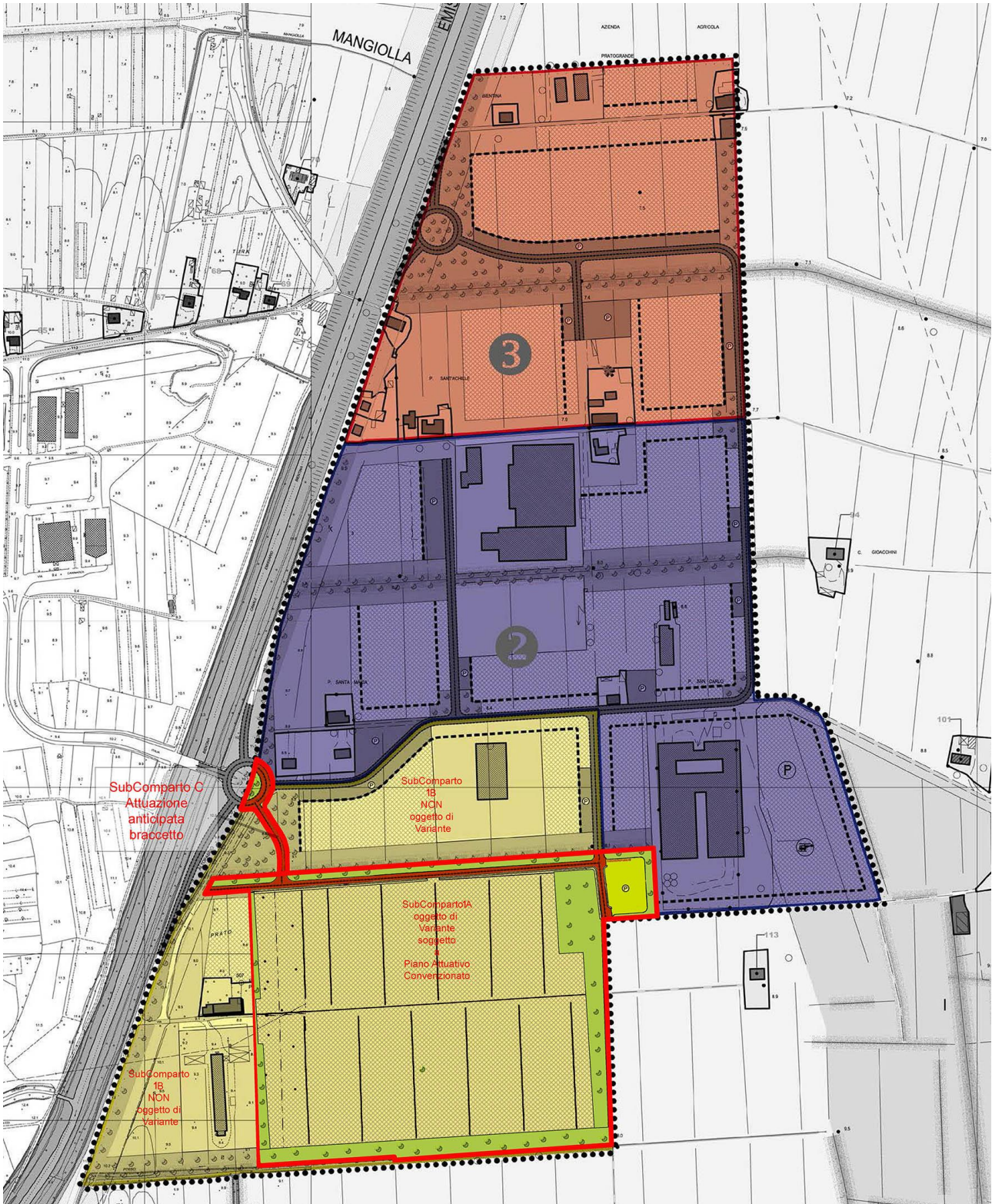
Modifiche al Dimensionamento:

AREA INDUSTRIALE PRATOGRANDE - U.T.O.E. 3	COMPARTO 1			COMPARTO 2			COMPARTO 3			TOTALE
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)		266.900		271.930		172.930		711.760		
Area insediamenti produttivi esistenti		32.360		74.065		5.295		111.720		
Area insediamenti residenziali esistenti		2.800		8.795		12.840		24.435		
Strade poderali esistenti		3.405		3.120		2.585		9.110		
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti		1.3930		19.800		24.285		58.015		
		SUBCOMPARTO 1A SUBCOMPARTO 1B								
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)		157.020		55.720		166.150		127.925		
Strade Pubbliche		4.050		7.530		11.650		8.775		
Parcheggi Pubblici		3.706		4.530		12.782		9.561		
Verde di protezione delle infrastrutture e degli insediamenti (nt. a seguito Osservazioni) nord (pubb) 5.750 + sud (priv) 9.325 = 15.075				29.500		31.965		30.785		
Superficie Fondiaria (S.F.)		142.997		32.839		109.753		78.804		
S.U.L. max		79.000		18.945		54.877		171.957		
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)		0.50		0.34		0.34		0.34		
Indice Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)		0.60		0.58		0.50		0.55		
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)		60%		60%		50%		50%		
H max		16		7,5 / 9				7,5/9,00 ml		
Verde privato, anche di protezione degli insediamenti (integrato a seguito delle Osservazioni)		2.780 + 9.615 = 12.395								
Braccetto - anticipazione attuazione già prevista		2.256						2.256		

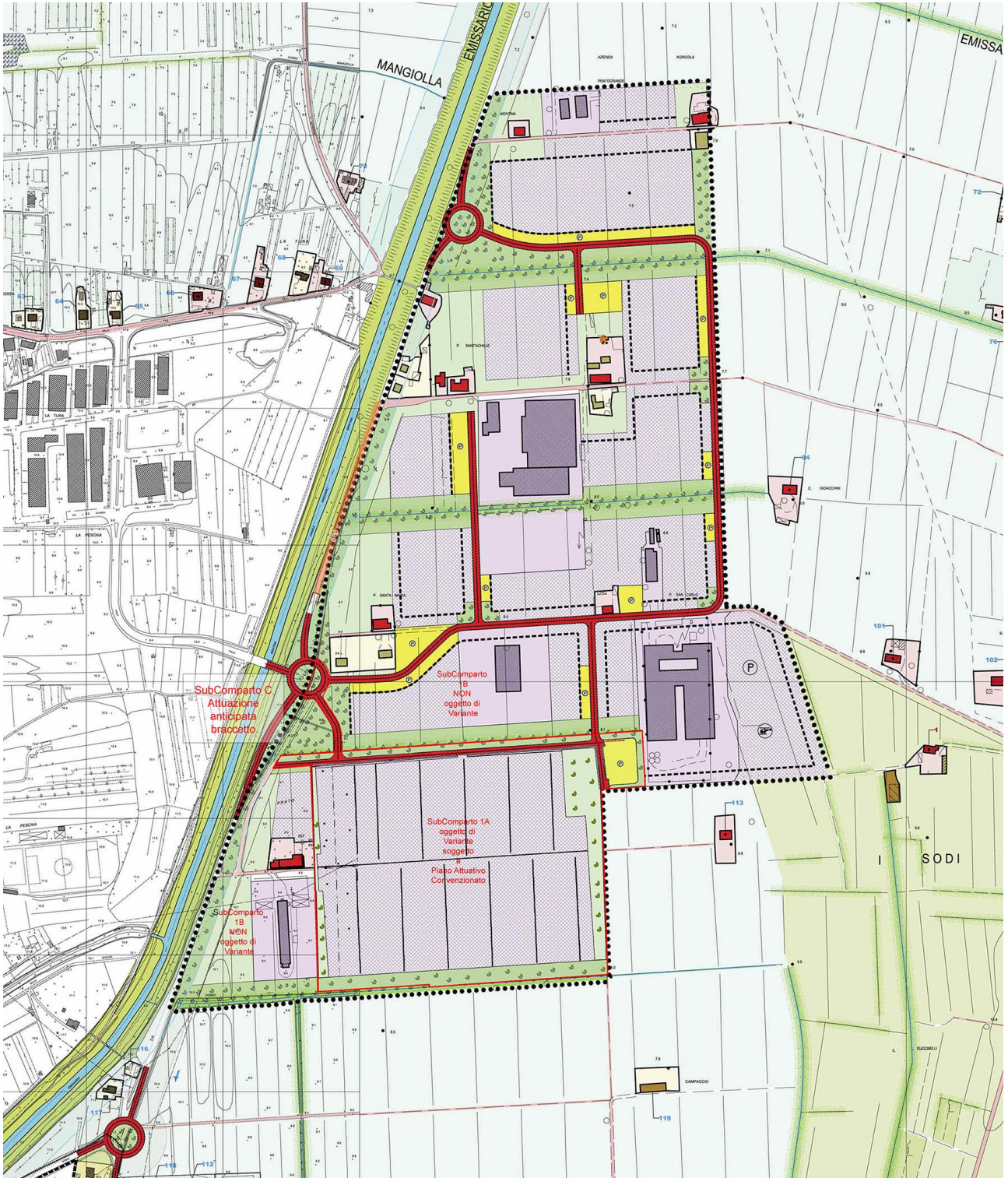
Nota: La diversificazione delle S.U.L. fra i tre comparti deriva dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione a carico degli stessi come descritto all'art. 38 della N.T.A.
 *: Viene stralciata una parte del dimensionamento anche in considerazione della mancata conferma della parte nord del presente sub comparto 3 in sede di Copianificazione 11-01-2019 e 07-02-2022

Modifiche alle Tavole di Variante al RU:

Schema Unitario



Previsione di Piano



In merito al dimensionamento supplementare dell'area oggetto di Variante, come brevemente indicato nella tabella stralcio sopra riportata, si attinge dal dimensionamento complessivo dell'area di Pratogrande (in quanto per questo ambito le previsioni di RU risultano totalmente inattuare), corrispondente complessivamente a 171.957 mq; nel dettaglio si attinge al dimensionamento già previsto dal RU-PS vigenti per il Comparto 3, il quale nella sua parte più settentrionale non ha trovato conferma nelle Conferenze di Copianificazione dell'11 gennaio 2019 e dello 07 febbraio 2022 relative al nuovo PO, e pertanto questa parte non potrà trovare attuazione nei futuri strumenti urbanistici. L'incremento di dimensionamento

previsti infatti non viene “aggiunto” in questa sede di Variante, ma viene “recuperato” dai comparti non attuate e non attuabili dagli strumenti di pianificazione vigente per l’ambito di Pratogrande.

b) In merito agli aspetti procedurali viene accolto quanto espresso nel contributo apportando le modifiche in parte descritte nella parte introduttiva del precedente Cap 1 ed in parte illustrate nel paragrafo seguente.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: A seguito dell’accoglimento del Contributo del settore scrivente vengono apportate le seguenti modifiche:

- a) Il procedimento in oggetto viene adesso inquadrato come “Variante art. 252 ter L.R. 65/2014 al Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale Comunale vigenti (U.T.O.E. 3 Area Industriale di Pratogrande porzione ex comparto 1) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all’esproprio” ed in tal senso vengono modificati tutti i cartigli degli elaborati.
- b) Vengono stralciati gli elaborati relativi alla Variante al PO adottato in quanto il procedimento prosegue come Variante al RU ed al PS vigenti (Elaborati 04a, 04b, 04c e 04d adottati).
- c) Vengono modificati gli elaborati di Variante al RU (Elaborati 03b, 03d e 03f adottati) nel modo sopra indicato.
- d) Vengono modificate la Relazione Illustrativa (Elaborato 01 adottato) e le NTA di Variante (Elaborato 02 adottato).
- e) Viene prodotto il presente documento che costituisce Controdeduzione alle Osservazioni / Contributi e sintesi delle modifiche apportate alla Variante in oggetto.

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Per quel che concerne gli impatti conseguenti alla modifica al disegno urbano del comparto si rimanda alle considerazioni dei capitoli precedenti, con particolare riferimento al Cap. 1 nel suo complesso e al Cap 2.4, Contributo del Genio Civile, che prevede piantumazione, aree verdi, ecc; mentre per quel che concerne l’aspetto strettamente procedurale non emergono particolari valutazioni ambientali, trattandosi di argomenti essenzialmente di natura urbanistica e tecnica.

2.9. AIT – Autorità Idrica Toscana

Comune di Bientina - Protocollo n. 0001422/2024 del 31-01-2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

1. In relazione a quanto disposto dall’art. 157 del D.Lgs 152/2006 a riguardo delle opere di adeguamento del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.) a carico dei Comuni viene preso atto del Contributo – Parere fornito dall’Ente Gestore – Acque SpA riportato nel RA della VAS, specificando comunque che, dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l’inattuabilità di procedere con l’adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della normativa vigente.
2. Successivamente il Contributo si sofferma sulla presenza del campo pozzi “Cascine di Buti” ribadendo quanto detto come Contributo al Documento Preliminare che l’ubicazione dell’area sede delle variante adottata risulti esterna alle attuali “zone di rispetto”.
3. Oltre a quanto sopra il Contributo ricorda che, ai sensi della normativa vigente:

- 3.a) All'interno di tali "zone di rispetto", non potrà essere previsto l'insediamento dei centri di pericoli e delle attività indicate al suddetto comma 4 (ad esempio: dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade), non potrà essere previsto l'insediamento dei centri di pericoli e delle attività indicate al suddetto comma 4, ad esempio: dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- 3.b) Le perimetrazioni suddette sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri temporali dettati dalla DGRT 872/2020 e pertanto potrebbero subire variazioni nel loro perimetro, con la conseguente estensione degli obblighi dettati dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006 alle aree ivi ricadenti
- 3.c) Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo con le seguenti specifiche:

1. La presente Variante è stata redatta alla luce del Parere apportato da Acque SpA mettendo in atto tutte le prescrizioni in questo contenute.
2. Nella redazione della presente Variante si è tenuto conto della presenza del Campo Pozzi, verificando come precisato dall'AIT e come descritto nella Controdeduzione al Contributo di Acque SpA, che la "Zona di rispetto" è esterna all'area oggetto di Variante.
- 3a. Nessuna delle attività impattanti riportate nel Contributo è prevista dalla Variante in oggetto; verranno in ogni caso specificate e rafforzate le norme in merito agli artt. 3, c. 19 e 4 c. 11bis.
- 3b. Qualora avvenisse una modifica alle perimetrazioni suddette sarà compito della AC integrare le norme di pianificazione e di tutela ambientale comunale e dovranno essere verificate le disposizioni relative all'attività insediata prevedendo anche idonee modificazioni, integrazioni e mutamenti.
- 3c. Le disposizioni contenute nel DPGR 29/R/2008 sono state analizzate e, ove necessario e possibile, integrate nell'ambito della presente Variante, come già detto al precedente Cap.1, Paragrafi 4.1 e 4.7.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Vengono integrate le NTA nel modo definito al precedente paragrafo.

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Il Contributo risulta molto importante in quanto, in primo luogo, consente di fare chiarezza in merito al Campo Pozzi "Cascine di Buti" già indicato nel Contributo di Acque SpA al Documento Preliminare e richiamato dalla Regione Toscana nel suo Contributo al RA adottato (Capitolo 1 del presente Documento) Paragrafo 4.1.; in secondo luogo il Contributo consente di "fare il punto" su molti aspetti previsti dalla normativa vigente in merito alla normativa vigente ed alla sostenibilità ambientale relativamente alla risorsa Acqua: Disposizioni per il risparmio idrico del DPGR 29/R/2008, possibili modifiche alle disposizioni vigenti, esclusione di alcune attività particolarmente impattanti, parere essenziale dell'ente gestore ecc.

2.10. Infratel Italia Invitalia

PROT. n. AOOGR/00369 del 08/01/2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO: Il contributo afferma che dalle verifiche condotte in prossimità della zona di vostro intervento, risultano essere presenti cavidotti in gestione Infratel Italia e allega procedura per analizzare i tracciati delle infrastrutture in fibra ottica Infratel Italia e per scaricare autonomamente la documentazione di as built delle stesse, in caso di riscontrata interferenza; il contributo infine indica i contatti per eventuali chiarimenti e/o informazione tecniche.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo che dovrà essere osservato nelle successive fasi progettuali ed attuative.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

2.11. Terna Rete Italia

PROT. n. AOOGR/00329 del 08/01/2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO: Il contributo riporta l'elenco degli elettrodotti che attraversano il territorio comunale con le relative DPA aggiungendo poi specifiche tecniche in caso di nodi, angoli ecc e il recapito per eventuali specificazioni.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo che nel RA, al capitolo 3.1.7 vengono riportati cartograficamente gli elettrodotti indicati verificando che nessuno di questo attraversa, o è in prossimità, dell'area di intervento.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Già effettuate.

2.12. Geofor

PROT. n. AOOGR/00369 del 08/01/2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO: Il contributo evidenzia che, esaminata la documentazione allegata, in questa fase non sussistono criticità.

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.

[2.13. Toscana Energia](#)

PROT. n. AOOGR/00909 del 198/01/2024

SINTESI DEL CONTRIBUTO: Il contributo afferma che, facendo riferimento alla documentazione inoltrata, non vengono rilevate, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano e che si rimanda a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità (fornendo anche i recapiti per ulteriori chiarimenti).

ESITO: ACCOLTA

CONTRODEDUZIONE: Si prende atto di quanto contenuto nel Contributo.

MODIFICHE ALLA VARIANTE: Nessuna modifica

VALUTAZIONI AMBIENTALI: Nessuna particolare valutazione ambientale.