



COMUNE DI BIENTINA
PROVINCIA DI PISA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Montanelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Claudia Baccelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ARCH. ALESSANDRO PASQUINI

56017 San Giuliano Terme (PI)

Via G.B. Niccolini 12/A

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

DOTT. GEOL FABIO MEZZETTI

56127 Pisa (PI)

Via delle Medaglie d'Oro 3

FEBBRAIO 2019

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla modifica dell'area di pertinenza dell'edificio classificato dalla scheda n°2 all'interno del Sub-sistema della Collina sito in località "Il Doccio"

Documento di Avvio del Procedimento

ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

Soggetto Proponente

P.A.I.M. COOPERATIVA SOCIALE

Via Sant'Antioco n.72/74

56021 Cascina(PI)

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla modifica dell'area di pertinenza dell'edificio classificato dalla scheda n.2
all'interno del Sub-sistema della Collina sito in località "Il Doccio"

Documento di Avvio del Procedimento

ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014

Sommario

PREMESSE	2
INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA.....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO.....	5
QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....	11
▪ P.I.T./P.P.R.	11
▪ P.T.C. DELLA PROVINCIA DI PISA.....	14
▪ IL PIANO STRUTTURALE	16
▪ LE RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE.....	16
PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE – ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE.....	20

Premesse

Il Comune di Bientina è dotato di **Piano Strutturale** redatto sulla base della L.R. n. 5/1995 e approvato con D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, oggetto di una **prima variante approvata** con D.C.C. n. 55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n. 18 del 29/03/2007, e di **Regolamento Urbanistico approvato** con D.C.C. n. 46 del 22/07/2010. In data 29/03/2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n.1/2005, che modificava la L.R. n. 5/1995, è stata **approvata con D.C.C. n. 18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22/07/2010 con D.C.C. n. 46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico.** Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico, ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U.

Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal R.U. o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione, introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova L.R. n. 65/2014, il Comune di Bientina può apportare sia Varianti al Piano Strutturale che Varianti al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 222 della stessa legge. Quest'ultimo articolo stabilisce infatti che:

"[...];

2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di Co-Pianificazione di cui all'articolo 25;

2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2."

Introduzione normativa e metodologica

La normativa regionale di riferimento, per la redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente e di tutti gli elaborati ad essa connesso, è la seguente:

- L.R. n. 65/2014 e s.m.e i. - "Norme per il governo del Territorio".
- Disciplina di P.I.T./P.P.R.

Il presente Documento è redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014 e contiene:

- la definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici alla luce del nuovo P.I.T./P.P.R.;
- il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento alle componenti del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. n. 65/2014, allo stato di attuazione della pianificazione che interessa la Variante in oggetto e la programmazione delle eventuali integrazioni;
- 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;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante al R.U.;
- l'individuazione del Garante dell'informazione.

Ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente in materia, la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico vigente deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente **facendo propri** sia il **Documento di Avvio**, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014, che il **Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, redatto ai sensi dell'art.22 e 23 della L.R. n. 10/2010, integrato con il **Documento di Screening della VInCA**, in quanto l'area oggetto di Variante ricade all'interno dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (Z.S.C.)-Ex S.I.C. "Cerbaie", in modo da dare inizio al procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento invia sia il Documento di Avvio che il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., quest'ultimo previo il parere dell'Autorità Competente per i procedimenti V.A.S., agli **Enti e ai Soggetti competenti e potenzialmente**

interessati dal procedimento urbanistico al fine di recepire gli eventuali contributi e i pareri, dando loro 30 gg. di tempo per l'invio degli stessi.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie i contributi e i pareri espressi dagli Enti e dai Soggetti competenti, se pervenuti, da fornire all'estensore della Variante per la stesura della Variante e alla Autorità competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno della variante al R.U.: **in caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni** che gli enti e l'Autorità competente intendano prescrivere; **in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S.** ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U., ed eventualmente, se richiesto, dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e dalla Valutazione di Incidenza, in quanto l'area oggetto della variante al Regolamento Urbanistico si trova all'interno dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (Z.S.C.)-Ex S.I.C. "Cerbaie". Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la **pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di adozione della Variante al R.U.**, e di tutti i documenti che la compongono al fine della presentazione di eventuali osservazioni, che sono da presentare nei seguenti 60 giorni. Si fa presente inoltre che, ai sensi dell'**Accordo tra MiBACT e Regione Toscana** per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 7 Maggio 2018, **per quanto concerne le varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al P.I.T./P.P.R. che interessano Beni Paesaggistici non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica** prevista dall'art.21 della Disciplina di Piano, ma che la valutazione di coerenza con lo strumento regionale deve avvenire all'interno del procedimento urbanistico.

FASE V

Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni, il Responsabile del Procedimento, di comune accordo con l'estensore della variante al R.U., **controdeduce puntualmente le osservazioni**, se pervenute. Solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. al fine di valutare le osservazioni alla Variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010. In accordo con il Responsabile del Procedimento, l'estensore della Variante al R.U. e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al R.U. e al Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento per la definitiva approvazione della Variante al R.U.

Il presente documento corrisponde all'atto previsto nella FASE I.

Le figure che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sono:

- Soggetto estensore della Variante al R.U.: Architetto Alessandro Pasquini;
- Soggetto Proponente la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.: Architetto Alessandro Pasquini;
- Responsabile del Procedimento: Architetto Giancarlo Montanelli - Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n. 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n. 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n. 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n. 89 del 01/08/2014;
- Autorità Procedente ai sensi dell'art.15 della L.R. n.10/2010: Consiglio Comunale di Bientina con il supporto dei propri uffici, del Soggetto Proponente e dell'Autorità Competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione della Variante al R.U.;
- Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/2005 e dell'art. 9 della L.R. 10/2010: Claudia Baccelli.

Obiettivi e contenuti della Variante al regolamento

La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente, di cui al presente Documento di Avvio del Procedimento, **interessa un'area che si trova all'interno del Territorio Rurale alla base della porzione collinare del Comune di Bientina**, posta nella parte Est del territorio comunale, all'interno dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC "Cerbaie".

La **zona oggetto della proposta** di Variante, ubicata lungo la Via Rio di Vaiano in località Il Doccio, **è caratterizzata dalla presenza di un edificio in disuso**, disposto su due livelli fuori terra per una S.U.L. totale pari a mq. 393, che precedentemente ospitava la sede della comunità di recupero ex-tossicodipendenti "Il Doccio", struttura che ricopriva un'importante funzione sociale per tutto il Comune di Bientina e non solo.

Di seguito **si riportano due estratti cartografici**, rispettivamente a scala 1:25.000 e 1:2.000, con l'inquadramento dell'area in oggetto e **alcune foto utili a comprendere la consistenza del fabbricato e dell'area oggetto della proposta di Variante al R.U.**





La modifica dello strumento urbanistico comunale si rende necessaria al fine di permettere l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'edificio e rendere così possibile lo sfruttamento della potenzialità edificatoria di mq. 300, anche attraverso l'ampliamento del fabbricato esistente da poter realizzare anche come nuova costruzione; tale previsione allo stato attuale è, infatti, impossibile da attuare a causa della mancanza dello spazio necessario ad un nuovo fabbricato. Contestualmente alla modifica della perimetrazione dell'area di pertinenza dell'edificio la Variante al R.U. prevederà, inoltre la modifica della categoria degli interventi ammissibili dalla categoria R1 "Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma" alla categoria R2 "Interventi di ristrutturazione edilizia come definita nella L.R 1/05 con esclusione della demolizione dell'edificio principale".

Il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Bientina **identifica l'area in Zona Boscata all'interno del Sistema Territoriale 3-“Sub-sistema della Collina”** e classifica il fabbricato in oggetto alla scheda n.2 come **“Edificio di interesse tipologico”** normato nello specifico all'art. 20 lettera a) delle N.T.A. Tuttavia il nuovo P.I.T. esclude l'area in oggetto dalle aree boscate per cui non vi è da fare alcuna ripermimetrazione.

Nello specifico, per quanto riguarda il sub sistema territoriale della collina, le N.T.A. vigenti, all'art.39, prevedono in particolare di:

"[...]

- salvaguardare la consistenza delle forme spontanee e di quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata attuale.

- valorizzare la sentieristica esistente e ripristinare i percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio, come indicato nel precedente articolo 18;

- ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo;

- tutelare la morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterrati che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

[...]

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 20."

Il fabbricato oggetto degli interventi di trasformazioni proposti in sede di Variante è identificato come edificio di "Interesse Tipologico", per il quale valgono le disposizioni contenute all'interno dell'art.20 delle N.T.A., che prevede:

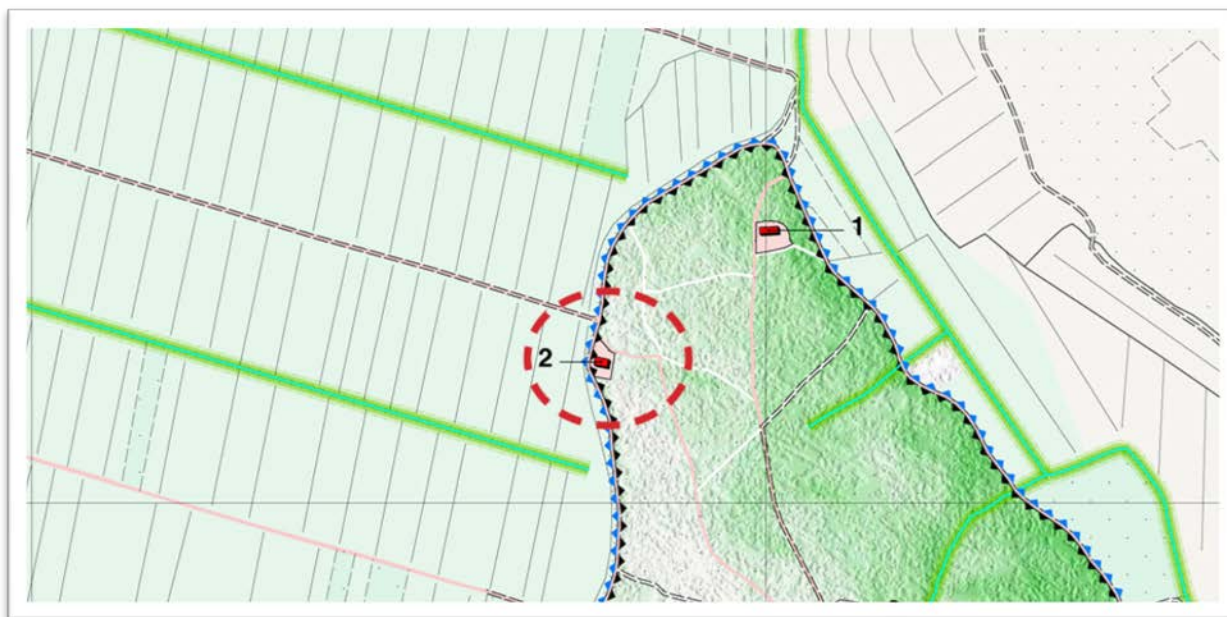
"Edifici di interesse architettonico, tipologico, ambientale: sono gli edifici di interesse storico e di vecchio impianto del tipo pisano di pianura, anche con più abitazioni allineate con aia comune, talvolta con scala esterna, oppure strutture specializzate per la produzione agricola. Gli interventi ammessi, specificati per ognuno, sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici con intervento R1, è ammessa una tantum, oltre all'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel reseed, regolarmente concessionati e previa demolizione degli stessi, un'addizione funzionale, secondo le caratteristiche precisate all'articolo 79 comma 2, d)3 della L.R. 1/2005 nel limite dell'altezza esistente, per un massimo di mq.30 di superficie utile per unità abitativa esistente all'approvazione del piano strutturale. Tali adeguamenti si devono armonizzare con la forma dell'edificio, la tipologia e i caratteri dei materiali."

In considerazione della classificazione attribuita dal R.U. vigente è attribuita al fabbricato in oggetto la categoria di intervento R1, per la quale è previsto, art. 10 delle N.T.A, la possibilità di effettuare:

"Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai, della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma".

Il Regolamento Urbanistico vigente, comunque, in accoglimento dell'osservazione n.51, effettuata tra la fase di adozione e quella di approvazione del R.U., **già dispone, come detto anche in precedenza, la possibilità di realizzare un nuovo edificio di mq, 300 di superficie utile convenzionato con destinazione d'uso sociale.** Di seguito si riporta un estratto della Tavola del Regolamento Urbanistico vigente "Disciplina Generale del Territorio", dal quale si evince l'attuale classificazione urbanistica dell'area in oggetto.



In sintesi la proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente, di cui al Documento di Avvio del Procedimento e al Documento di verifica di assoggettabilità a VAS, propone:

- **l'ampliamento dell'area di pertinenza dell' edificio** al fine di rendere possibile lo sfruttamento della potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto all'esistente di mq. 300 - potenzialità edificatoria già assentita dallo strumento urbanistico vigente anche come nuova costruzione purché con la stessa destinazione sociale, che allo stato attuale è impossibile da attuare a causa della mancanza di spazio disponibile;
- **la modifica della categoria degli interventi ammissibili sull'edificio esistente** dalla categoria R1 "Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma" alla categoria R2 "Interventi di ristrutturazione edilizia come già definita nella L.R 1/05 con esclusione della demolizione dell'edificio principale e soprattutto con la possibilità di attuare l'ampliamento previsto di mq. 300 anche con nuova costruzione separata, ancorché parte della stessa struttura sociale, per ragioni funzionali e di gestione.

Quadro conoscitivo di riferimento

▪ P.I.T./P.P.R.

Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio comunale di Bientina all'interno della **Scheda d'Ambito n.08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"**. Le suddette schede contengono un quadro conoscitivo articolato secondo le nuove quattro Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R., da cui scaturisce la Disciplina d'uso arricchita da obiettivi di qualità e direttive correlate. Le **quattro invarianti strutturali** in cui si articola lo Statuto del territorio toscano sono:

- **INVARIANTE I** - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- **INVARIANTE II** - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- **INVARIANTE III** - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- **INVARIANTE IV** - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Pur essendo il presente un Documento di Avvio, e pertanto suscettibile di contributi e integrazioni da parte degli Enti e dei Soggetti a cui esso verrà inviato, **l'ipotesi di Variante allegata al documento consente di verificare in prima istanza la fattibilità e la coerenza della stessa Variante R.U. con lo strumento regionale.**

Di seguito **vengono esaminati gli obiettivi e le relative direttive correlate**, desunte dal P.I.T./P.P.R. e nello specifico dalla sezione 6 della Scheda d'Ambito n.08, evidenziando in corsivo quelli che interessano l'area e gli immobili oggetto della presente Variante al R.U. e di cui la stessa deve provvedere al rispetto:

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

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”; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

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; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

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, 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 S.G.C. 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, eco-sistemico 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; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali

dismesse; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

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, 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; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani; - la presente direttiva non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio

Obiettivo 2 - Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno; - il presente obiettivo non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio.

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; - il presente obiettivo non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio.

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; - il presente obiettivo non interessa direttamente la Variante al Regolamento Urbanistico oggetto del presente Documento di Avvio.

Il P.I.T./P.P.R. individua, e rappresenta, i vincoli a carattere paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42/2004, ex art. 136 ed ex art.142; tali aree sono "rivestite" dallo strumento della pianificazione territoriale regionale con nuove direttive e prescrizioni inquadrate nella filosofia complessiva del piano paesaggistico. Il Comune di Bientina è interessato dalla presenza di numerose aree sulle quali insistono tali vincoli di carattere paesaggistico, esclusivamente però vincoli di cui all'art.142 del D.Lgs.

Nel caso specifico l'area oggetto della presente proposta di Variante al R.U. vigente non è ricompresa all'interno di nessun vincolo a carattere paesaggistico, come peraltro si può evince dall'Allegato 3 "Inquadramento dell'area rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico desunti dal P.I.T./P.P.R."

▪ P.T.C. della Provincia di Pisa

Il P.T.C. della Provincia di Pisa è stato approvato con la D.C.P. n.100/2006 e in seguito aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n.7/2014. **Nello specifico l'area interessata dalla proposta di Variante al R.U. vigente è classificata dallo strumento di pianificazione territoriale provinciale come un'area interna al "Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) L.R. 56/00 perimetrazione definitiva del C.R. 21.01.2004 n. 6", di cui all'art. 26.3 delle N.T.A., il quale prevede che:**

"26.3 Siti d'importanza regionale -

26.3.1 I Siti di importanza regionale (S.I.R.), come approvati con del. C.R. n. 06/2004 e succ. mod. e integrazioni e i siti di importanza comunitaria (S.I.C.) recepiti dalle normative regionali, individuati alla Tav. Q.C. 19 e P. 06 e descritti nelle relative schede Doc Q.C.11, sono risorsa essenziale del territorio, costituiscono invarianti strutturali ai sensi della vigente normativa e fanno parte dello Statuto del territorio.

26.3.2 Fino all'approvazione e/o all'adeguamento dei Piani strutturali, nei S.I.R.- (S.I.C.) e nelle aree d'interesse ambientale non sono ammesse trasformazioni edilizie eccedenti la manutenzione straordinaria, fatte salve le trasformazioni previste negli strumenti di gestione o comunque coerenti con le finalità di protezione dell'area.

26.3.3 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.

26.3.4 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.

26.3.5 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.

Ove il piano o il progetto sia necessario alla gestione del sito, per le finalità di tutela e conservazione, in attuazione delle norme tecniche regionali relative alle forme e modalità di tutela e conservazione dei S.I.R. 12 ovvero oggettivamente non sia probabile che si verifichino effetti significativi sul sito, la valutazione d'incidenza può non essere considerata necessaria. Nel caso che le informazioni acquisite attestino o suggeriscano la probabilità di effetti significativi sui Siti d'importanza Regionale, gli atti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore devono contenere un apposito studio d'incidenza, ai fini della effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. n.357/97."

Il P.T.C. della Provincia di Pisa, inoltre, **pone in presenza di aree boscate un vincolo riconducibile agli incendi boschivi, art.29.9 delle N.T.A.**, per il quale:

"29.9 Come disciplinato dalle disposizioni vigenti in materia, la fascia di metri 50 contigua alle aree boscate, qualunque sia la destinazione dei terreni, è soggetta alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi. Al fine di prevenire danni da incendio è preclusa in tale fascia di rispetto la realizzazione di interventi di nuova edificazione e di ogni altro manufatto.

Le limitazioni alla fattibilità degli interventi nella fascia di rispetto dal perimetro del bosco si adottano anche per le aree originariamente boscate trasformate nei 10 anni precedenti. Sono escluse dalle limitazioni di cui sopra:

- *le aree già urbanizzate individuate nei Piani Strutturali vigenti alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione della Variante per le zone agricole al PTC adottata con D.C.P. n.49 del 8/10/2012;*
- *le realizzazioni di infrastrutture, annessi, opere di miglioramento fondiario e manufatti finalizzati alle attività agro-silvo-pastorali, ed alle attività connesse, qualora non sussistano soluzioni alternative e garantendo la predisposizione di accorgimenti di prevenzione del rischi da incendi;*

Per le opere e gli edifici legittimi esistenti nella fascia minima di rispetto di 50 metri dal perimetro delle aree boscate:

a) dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla riduzione del rischio (bacini idrici invasi, fasce prive di vegetazione, ripulitura periodica del sottobosco, diradamento del soprassuolo, avviamento ad alto fusto, sostituzione di specie e spalcatore delle conifere, ove presenti);

b) fatti salvi gli eventuali vincoli esistenti nell'area, potranno essere realizzati interventi in conformità alla L.R. 1/2005 e s.m.i., garantendo la compatibilità e la

coerenza paesaggistica e la prevenzione del rischio di incendi da attuarsi anche in fase di esecuzione delle opere".

Nel caso specifico, **in considerazione della necessità e della situazione esistente, legata alla presenza di un'attività di rilevante importanza sociale non solo per il territorio comunale di Bientina, ma anche per tutta al Valdera e non solo, per la realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà essere richiesta una deroga a tale norma**, che preveda, se necessario, anche con l'introduzione di eventuali misure di mitigazione da dover imporre contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

▪ Il Piano Strutturale

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale, redatto sulla base della L.R. n.5/1995, approvato con la D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, il quale è stato oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n.55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n.18 del 29/03/2007.

Il Piano Strutturale vigente articola il **territorio comunale di Bientina in tre distinti sub-sistemi**, che formano l'ossatura del Piano stesso e che sono individuati sulla base delle indagini storico-cartografiche, dei caratteri ambientali e paesaggistici:

- **Sub-sistema della Pianura storica** con il paesaggio agricolo storico e le aree urbane del capoluogo;
- **Sub-sistema della Pianura umida e bonificata** con il paesaggio della bonifica e delle aree umide;
- **Sub-sistema della Collina delle Cerbaie**, con il paesaggio collinare boschivo e quello a colture arboree su gradoni e terrazzamenti.

All'interno dei sub-sistemi, sono individuate le **Invarianti Strutturali e le U.T.O.E.** che comprendono sia le aree urbanizzate che quelle urbanizzabili; per quest'ultime il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali. Per quanto concerne le Invarianti Strutturali il Piano Strutturale le identifica come gli elementi cardine dell'identità dei luoghi e come un complesso diffuso di valori puntuali, lineari, areali, categorie di beni, risorse la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio bientinese.

▪ Le risorse ambientali coinvolte

Pericolosità geomorfologica

Gli studi di supporto al R.U. vigente sono stati condotti secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 26/R/07. L'area oggetto della presente proposta di Variante è classificata nella parte più a Nord come **area con pericolosità G2 "Pericolosità geomorfologica media"** e la **restante parte in G3 "Pericolosità geomorfologica elevata"**. Per quanto concerne le aree caratterizzate dalla pericolosità

da fenomeni geomorfologici di versanti, la suddetta area è classificata come P.F.2. "Area a pericolosità media da processi geomorfologici di versante". L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale sia la pericolosità geologica che la Fattibilità geologica.

Pericolosità idraulica

In base alle classi di pericolosità del P.G.R.A., approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, **l'area interessata dalla presente proposta di Variante non presenta classi di pericolosità idraulica**. Si fa presente comunque che sul margine Ovest dell'area oggetto di Variante il PGRA prevede una classe di pericolosità P2 "Pericolosità media". L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale sia la pericolosità che la Fattibilità idraulica.

Pericolosità sismica

Le indagini di pericolosità sismica a supporto del R.U. vigente sono state condotte ai sensi del D.P.G.R. 26/R del 2007. **Anche per quanto concerne la pericolosità sismica l'area individua due differenti classi di pericolosità sismica: la parte più a Nord classificata in S.2."Pericolosità sismica locale media", la restante parte come S.3 "Pericolosità sismica elevata". L'analisi di supporto alla Variante dovrà definire in modo più puntuale sia la pericolosità che la Fattibilità sismica.**

Vulnerabilità idrogeologica

Dagli studi redatti in sede di P.T.C. della Provincia di Pisa l'area interessata dalla Variante è classificata in parte con una **Classe di vulnerabilità media** (sottoclasse 3b), la parte più ad Ovest verso la parte pianeggiante del territorio comunale, e in parte Classe di vulnerabilità media (sottoclasse 3a). Le indagini di supporto alla Variante dovranno evidenziare, se necessario, eventuali problematiche.

Acque superficiali

L'area oggetto della presente proposta di Variante al R.U. **non è direttamente interessata dalla presenza del reticolo idrografico ne principale e né minore**. Questo è però presente nelle immediate vicinanze, infatti al lato della strada che da accesso all'area è presente un tratto del reticolo idrografico minore. La Variante al R.U. nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà comunque tener conto del reticolo idraulico a contorno, attraverso il rispetto di tutti gli adempimenti della normativa nazionale e regionale in materia e in particolare attraverso il rispetto della distanza minima di inedificabilità di cui al R.D. 523 del 1904.

Approvvigionamento idrico e rete acquedottistica pubblica

Attualmente l'approvvigionamento idrico è garantito attraverso la presenza della rete acquedottistica comunale che corre lungo la Via Rio di Vaiano.

La Variante al R.U. vigente dovrà promuovere ed incentivare, al fine del risparmio idrico, il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria pubblica

L'area oggetto di Variante **non è attualmente collegata alla rete fognaria pubblica**; lo smaltimento dei reflui urbani **avviene**, infatti, **attraverso una fossa Imhoff e il sistema della sub-irrigazione**.

La Variante al R.U. dovrà garantire la realizzazione di un idoneo sistema di smaltimento autonomo dei reflui urbani fornito di impianto di depurazione e/o di fitodepurazione, ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna.

Inquinamento atmosferico

All'interno del territorio comunale **non sono presenti stazioni di monitoraggio** appartenenti né alla rete regionale e né a quella provinciale, di conseguenza non si hanno a disposizione dati riferiti direttamente al territorio comunale. Le N.T.A. vigenti comunque già prevedono il ricorso ad azioni in particolare atte alla riduzione dei livelli di emissioni di inquinanti nell'atmosfera. La Variante al R.U. dovrà fornire tutte le prescrizioni affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

Inquinamento acustico

Il Comune di Bientina è dotato di P.C.C.A. approvato con D.C.C. n. 6 del 23/02/2005. L'area oggetto della proposta di Variante è **classificata come Classe III** – *“Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici”*. La Variante al R.U. non prevede l'inserimento di funzioni in contrasto con la classe acustica, non rendendo necessario operare una variante al P.C.C.A.

Produzione e smaltimento di rifiuti urbani

Nel Comune di Bientina la gestione e lo smaltimento dei rifiuti urbani è affidata alla Società GEOFOR ed avviene, in tutto il territorio comunale, mediante il **sistema di raccolta porta a porta**. In considerazione dell'oggetto della variante al R.U. la stessa dovrà prevedere l'agevolazione del metodo della raccolta di rifiuti prevedendo un'idonea area all'interno della quale conferire i rifiuti urbani.

Fabbisogno energetico

Sia il Piano Strutturale vigente che il Regolamento Urbanistico vigente incentivano già il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa, puntando in particolare su l'uso di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale individuando soluzioni

tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili.

In particolare la Variante dovrà prescrivere e incentivare soluzioni costruttive tese al risparmio energetico, compreso l'uso di energia da fonti rinnovabili, tali comunque da non confliggere con le problematiche di tipo paesaggistico e ambientale.

Salute umana

Il Comune di Bientina è attraversato da 4 linee di elettrodotti ad Alta Tensione, di cui tre gestita da Terna e una da RFI, **nessuna della quali interessa l'area oggetto** della presente proposta di Variante. Inoltre il Comune si è dotato con D.C.C. n.70/2016 del " Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e assimilabili nel Comune di Bientina". Dall'esame del presente piano nel territorio comunale di Bientina sono presenti 7 impianti S.R.B. di cui nessuno nelle vicinanze dell'area di Variante.

Infrastrutturazione per la mobilità

L'area è direttamente raggiungibile dalla strada di proprietà pubblica "Via Rio di Vaiano" la quale corre tutto intorno alle colline delle Cerbaie, ed è dotata di uno spazio destinato a parcheggio pertinenziale. La Variante dovrà assicurare il rispetto l'adeguamento degli stessi in funzione dell'ampliamento dell'area pertinenziale e del nuovo fabbricato, già previsto dal R.U. vigente.

Ambiente, Natura ed Aree Protette

L'area oggetto della Variante al R.U. vigente si trova, anche se in posizione marginale, **all'interno dell'Area Protetta Siti Natura 2000** - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC "Cerbaie". La zona in oggetto è ubicata infatti sul confine Ovest della stessa area protetta a ridosso della zona pianeggiante del Comune di Bientina.

La Variante al R.U. dovrà rispettare tutte le prescrizioni che derivano dal Piano di gestione dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC "Cerbaie".

Paesaggio

L'area oggetto della presente Variante al R.U. vigente si trova all'interno del territorio rurale del Comune di Bientina a ridosso delle pendici dell'area collinare delle Cerbaie. Gli interventi di trasformazioni si inseriscono all'interno di un contesto dal forte carattere rurale, anche in considerazione dell'ubicazione dell'area. Tali **interventi dovranno rispettare le direttive contenute nella Scheda d'Ambito n.08 del P.I.T./P.P.R.** " Piana Livorno-Pisa-Pontedera".

Partecipazione e consultazione – Enti competenti in materia ambientale

Di seguito si riporta l'elenco, individuato in via preventiva e comunque soggetto a modifiche in attuazione di quanto sarà previsto dall'Autorità Competente V.A.S., **degli Enti e dei Soggetti competenti in materia ambientale**, ai quali viene richiesto l'invio dei pareri e/o contributi in merito alla presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico:

- Regione Toscana – Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali.
- Regione Toscana – Ufficio Genio Civile di Pisa.
- Provincia di Pisa – Settori Ambiente e Urbanistica
- Autorità di Bacino Arno
- Azienda USL 5
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- Autorità di ATO 2 per la risorsa idrica
- Vigili del Fuoco
- Consorzio Bonifica Padule Bientina
- Geo-For
- Unione Valdera
- Comuni confinanti: Comune di Altopascio, Comune di Buti, Comune Calcinaia, Comune Castelfranco di Sotto, Comune S.Maria a Monte, Comune Vicopisano

Oltre quanto sopra dovrà essere compito dell'Autorità Garante della Comunicazione **individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante** e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni, incontri con i politici ed i redattori della Variante, presentazioni pubbliche ecc.

ALLEGATO 1

Estratto TAV. : Quadro generale delle previsioni - scala 1/10.000

ALLEGATO 2

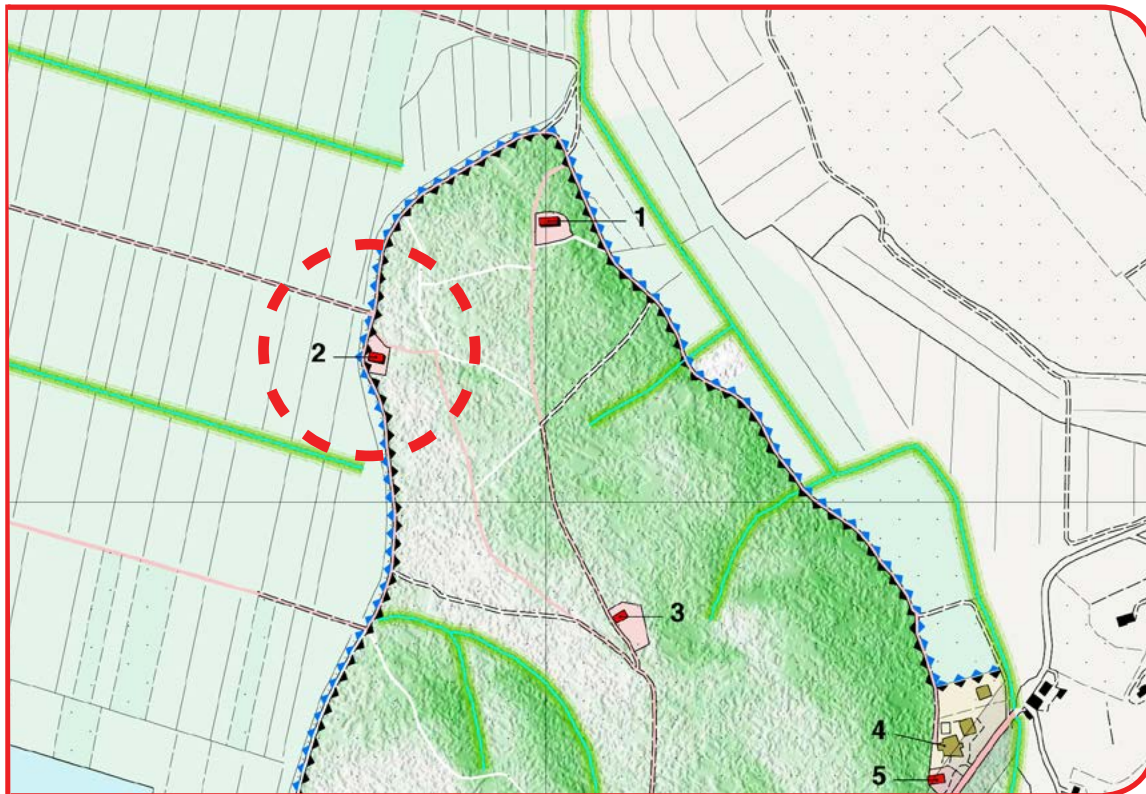
Estratto N.T.A. : Interventi ammessi negli edifici extraurbani - ATTUALE/MODIFICATO

ALLEGATO 3

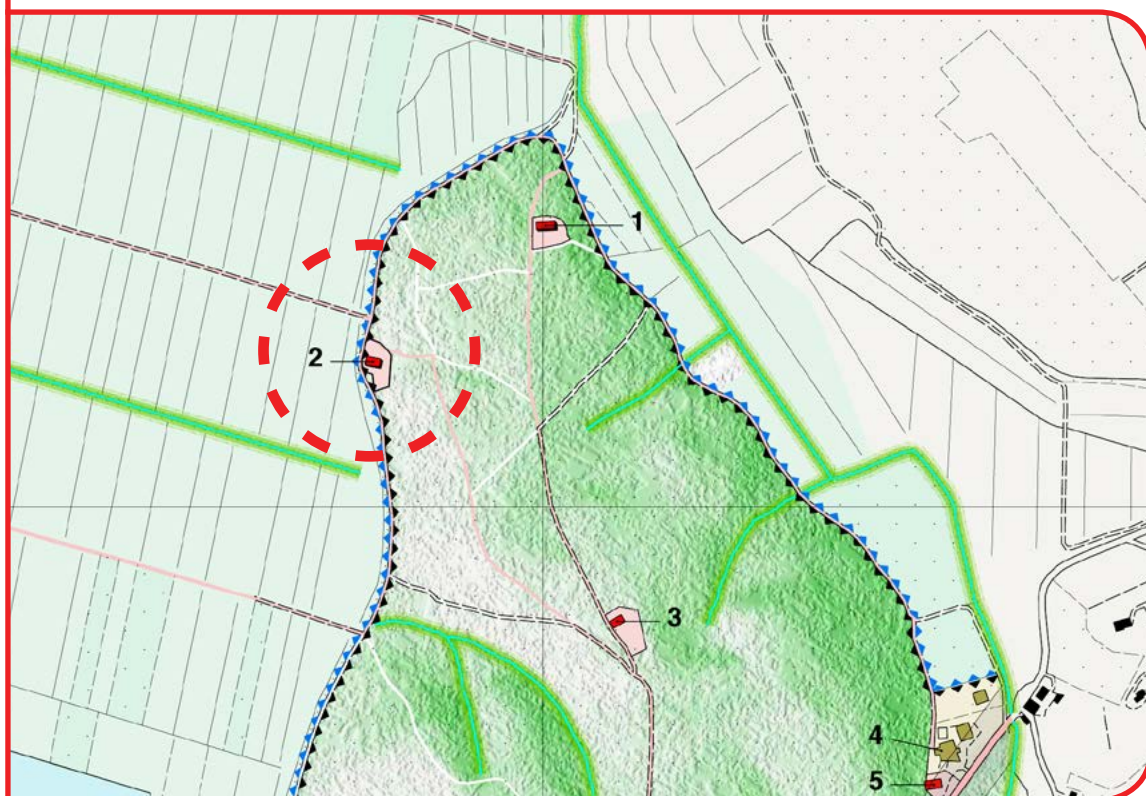
Inquadramento dell'area rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico desunti dal P.I.T./P.P.R.

ALLEGATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI

**STATO
ATTUALE**



**STATO
MODIFICATO**



ALLEGATO 1

ESTRATTO
Quadro generali delle previsioni
Scala 1/10.000

**STATO
ATTUALE**

III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA		
SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1	Interesse tipologico	Art.20 a - Restauro
2	Interesse tipologico	Art.20 a - R1 e nuovo edificio di mq 300 di superficie utile convenzionato con destinazione d'uso sociale. (oss.51)
3	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
4	Capannone	Art.20 d (oss.115)
5	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
6	Distributore	Art.29
7	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
☆☆8	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
☆☆9	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
10	Recente	Art.20 b
11	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
11b	Recente	Art.20 b

**STATO
MODIFICATO**

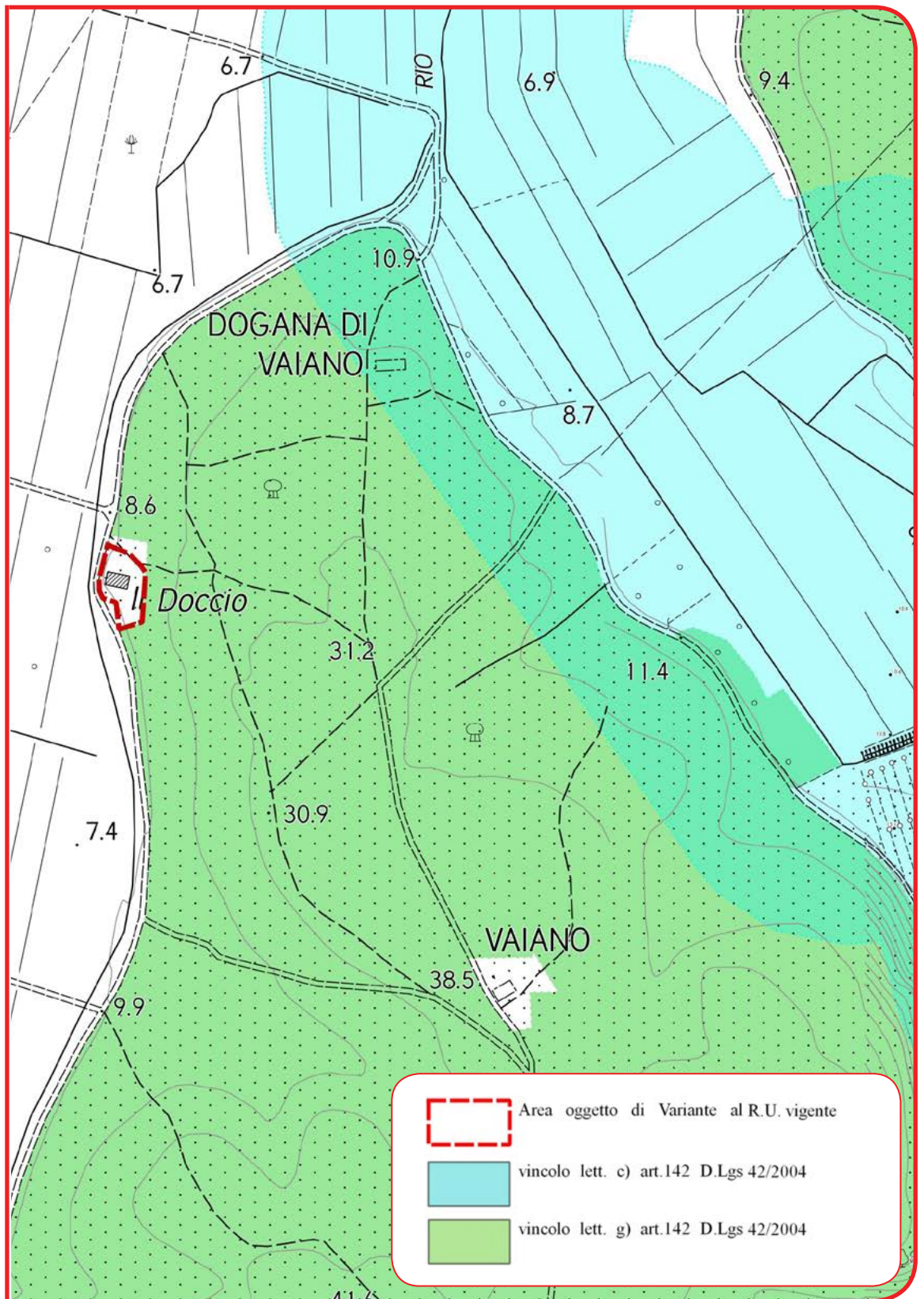
III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA		
SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1	Interesse tipologico	Art.20 a - Restauro
2	Interesse tipologico	Art.20 a - R2 e nuovo edificio di mq 300 di superficie utile convenzionato con destinazione d'uso sociale. (oss.51)
3	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
4	Capannone	Art.20 d (oss.115)
5	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
6	Distributore	Art.29
7	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
☆☆8	Interesse tipologico	Art.20 a - R1
☆☆9	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
10	Recente	Art.20 b
11	Interesse ambientale	Art.20 a - R2
11b	Recente	Art.20 b

ALLEGATO 2

ESTRATTO N.T.A.

Allegato - Interventi ammessi negli edifici extraurbani

Tabella: III Subsistema territoriale della collina



ALLEGATO 3

Inquadramento dell'area rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico desunti dal P.I.T./P.P.R.