



# COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

VARIANTE AL R.U.

finalizzata alla modifica del disegno urbano  
e delle modalità di attuazione dell'Ex-Comparto 4C,  
solamente adottato, sito all'interno dell'UT.O.E. 1 - Bientina

**Arch. Giancarlo Montanelli**  
Responsabile Area 4 Tecnica  
Comune di Bientina

PROGETTAZIONE URBANISTICA

**Ing. Alessandra Frediani**

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

**Dott. Geol. Fabio Mezzetti**

RAPPORTO PRELIMINARE E

RAPPORTO AMBIENTALE VAS DI SUPPORTO

ALLA VARIANTE

**Arch. Graziano Massetani**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

**Dario Carmassi**

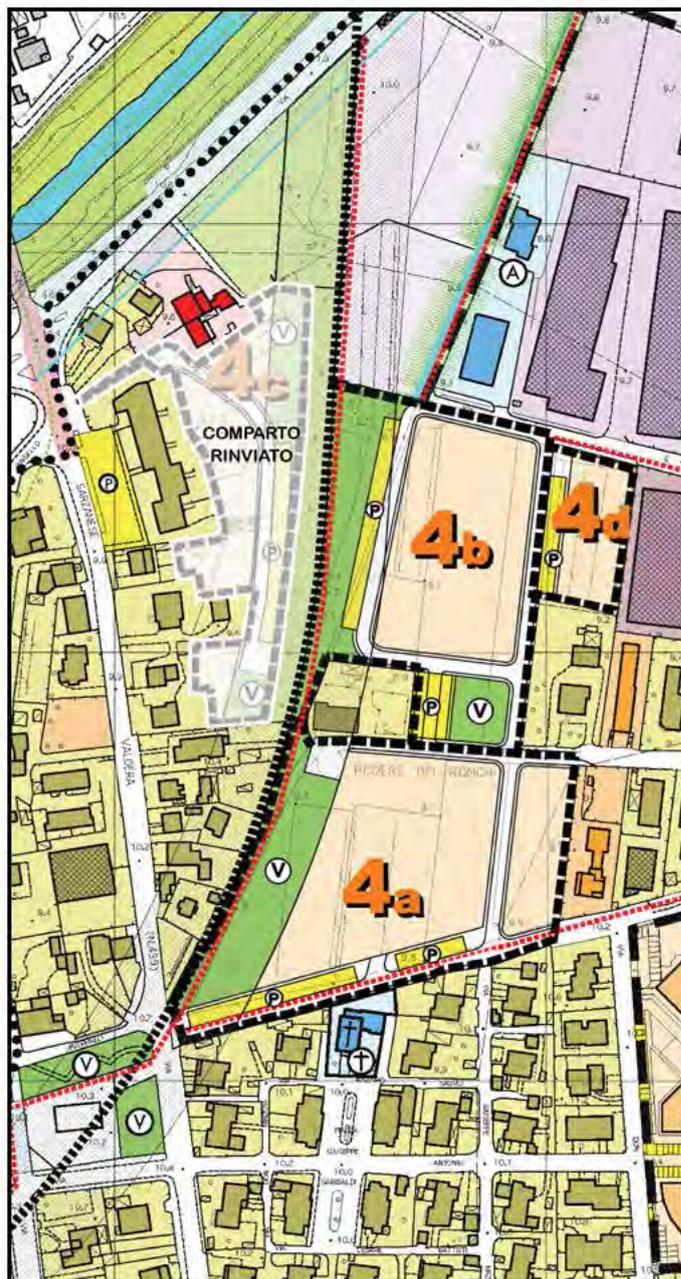
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Ing. Alessandra Frediani**

GARANTE DELLA  
PARTECIPAZIONE E DELL'INFORMAZIONE

**Claudia Baccelli**

Data: aprile 2018



**DOCUMENTO PRELIMINARE**

**PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.**

AI SENSI DELL'ART.22 DELLA L.R. 10/2010



# **Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di attuazione dell'Ex-Comparto 4C, solamente adottato, sito all'interno dell'UT.O.E. 1 - Bientina**

Comune di Bientina (PI)



## **Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**

ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA .....</b>	<b>6</b>
<b>OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U. ....</b>	<b>8</b>
<b>LE RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE DALLA VARIANTE AL R.U. ....</b>	<b>10</b>
<b>VALUTAZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>19</b>
<b>PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE .....</b>	<b>20</b>
<b>ACRONIMI .....</b>	<b>20</b>

## PREMESSA

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.

Tra le varianti di cui sopra vi è anche quella il cui procedimento fu avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 27/10/2015 per la variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell' Abitato U.T.O.E. 1 Bientina con contestuale invio dei documenti preliminari VAS per la Variante di manutenzione al R.U., comprensiva della proposta n° 98 riguardante il Comparto 4 Area Nord dell' Abitato U.T.O.E. 1 Bientina; Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 28/11/2016 si adottava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell' Abitato U.T.O.E. 1 Bientina, con suddivisione in quattro sub-comparti, soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato (4A, 4B, 4C, 4D).

Nel periodo di pubblicazione pervennero le seguenti osservazioni:

- ✓ **Osservazione n. 1** : prot. n. 887 del 25/01/2017 – Sig. Mori Miriano
- ✓ **Osservazione n. 2** : prot. n. 1186 del 03/02/2017 – Sig.re Petri Zelina e Bonicoli Lia
- ✓ **Osservazione n. 3** : prot. n. 1991 del 24/02/2017 – Sig.ra Mori Marisa
- ✓ **Osservazione n. 4** : prot. n. 1992 del 24/02/2017 – Sig. Lo Conte Giovanni
- ✓ **Osservazione n. 5** : prot. n. 2011 del 25/02/2017 – Sig. Paoli Gianpaolo;

Si riporta di seguito un'analisi delle osservazioni e le controdeduzioni che furono portate in approvazione al Consiglio Comunale:

#### **OSSERVAZIONE N. 1– SIG. MORI MIRIANO**

**Sintesi:** L'osservante, proprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 513, 518 e comproprietario con la Sig.ra Mori Marisa della part. 517(osservazione n. 3), chiede che ai terreni citati venga attribuita destinazione agricola o verde privato senza capacità edificatoria.

#### **Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

**Controdeduzione Tecnica:** In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area a verde privato in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata ed in contrasto con quanto osservato dalla comproprietaria della part. 517 nella successiva osservazione n. 3; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

#### **OSSERVAZIONE N. 2- SIG.RE PETRI ZELINA E BONICOLI LIA**

**Sintesi:** Le osservanti, proprietarie dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 76, 33, 494, chiedono che la parte della strada su cui si attesta la facciata principale dell'edificio, insistente catastalmente sulle loro aree di proprietà, venga inserita nel perimetro di pertinenza del fabbricato come strada privata di accesso.

#### **Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

**Controdeduzione Tecnica:** in quanto trattasi di trasformazione di un'area di uso pubblico destinata a strada, ancorché catastalmente insistente su proprietà privata, da destinare ad esclusivo uso privato, compromettendo il disegno urbanistico del Comparto 4A e i suoi standard.

Si propone all'Amministrazione Comunale di demandare alla presentazione della proposta esecutiva da parte dei privati del Piano di Lottizzazione, l'attuazione della proposta presentata una volta acquisita in perequazione l'area a verde pubblico su cui insiste la strada oggetto della osservazione, con modifica all'attuale tracciato allontanandolo dalla abitazione e, garantendo in tal modo sia l'area di pertinenza dell'osservante che e gli accessi alle proprietà private esistenti.

#### **OSSERVAZIONE N. 3 - SIG.RA MORI MARISA**

**Sintesi:** L'osservante, proprietaria dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 514, 515, 42 sub. 33 e comproprietaria con il fratello Mori Miriano (osservazione n.1) di alcuni appezzamenti di terreno posti in adiacenza a quelli citati, chiede che i terreni sopra individuati vengano

inseriti in ambito residenziale di completamento B3 con intervento diretto a seguito di presentazione di eventuale planivolumetrico.

**Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

**Controdeduzione Tecnica:** In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale B3 intervento diretto in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata ed in contrasto con quanto osservato dal comproprietario della part. 517 nella precedente osservazione n.1; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

**OSSERVAZIONE N. 4 - SIG. LO CONTE GIOVANNI**

**Sintesi:** L'osservante, comproprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 408, 516, 42 sub. 34, chiede che i terreni citati vengano inseriti in ambito residenziale di completamento B3 ripristinando e ampliando il lotto già esistente nel vigente RU. In alternativa chiede la possibilità di un ampliamento del fabbricato esistente con un incremento volumetrico di 500mc declassando lo stesso da "Edificio di Interesse Ambientale" in quanto alterato nel tempo e privo di caratteristiche meritevoli

**Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

**Controdeduzione Tecnica:** In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale B3 intervento diretto in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi. Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

## **OSSERVAZIONE N. 5 - SIG. PAOLI GIANPAOLO**

**Sintesi:** L'osservante è proprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 757, 765, 766, 841 e detti terreni ricadono in parte in sottozona B1 (satura), in parte in sottozona B3 (lotti di completamento) ed in parte all'interno del COMPARTO 4 "AREA NORD DELL'ABITATO" del vigente RU. Si richiede:

- di stralciare le aree ricomprese all'interno del COMPARTO 4C, previsto dalla variante adottata, destinando le aree di proprietà a nord a sottozona B1 e le aree a sud a sottozona B3 riproiettando il lotto in modo da raggiungere il minimo richiesto dall'art.33.1.2 delle NTA
- in subordine di stralciare le aree ricomprese all'interno del COMPARTO 4C, previsto dalla variante adottata, destinando le aree di proprietà a nord a sottozona B1 e ripristinando per le aree a sud la sottozona B3;

### **Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

**Controdeduzione Tecnica:** In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale in parte B1 (satura) e in parte B3 (lotti di completamento) entrambi con intervento diretto, in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

Pertanto con Deliberazione n. 26 del 28/03/2017 il Consiglio Comunale controdeduceva alle osservazioni e approvava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina, limitatamente ai Comparti 4A - 4B - 4D

Inoltre con il medesimo atto il Consiglio Comunale rinviava ad ulteriore e successivo atto l'approvazione del Comparto 4C, per approfondimenti ed autonoma e successiva variante che tenesse conto delle osservazioni presentate del Comparto nel rispetto delle valutazioni urbanistiche e ambientali;

A seguito di approfondimenti è emersa la necessità di disciplinare in maniera diversa il comparto 4C anche in considerazione delle osservazioni a suo tempo presentate dai proprietari volte a diminuire la capacità edificatoria complessiva e a rendere l'area estranea a pianificazione attuativa nonché a modificare gli standard, e pertanto appare opportuno procedere a ripubblicare la variante per le aree ricomprese nel comparto 4C procedendo altresì ad avviare per tali aree un nuovo procedimento di VAS.

## **INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA**

Il presente Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è redatto in base a quanto previsto dell'art.22 della Legge regionale n°10/2010 e s.m.e i.

La Legge Regionale n°10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", recependo la Direttiva Europea e la legislazione nazionale in materia, prevede infatti la possibilità di sottoporre un piano/programma alla preventiva Verifica di Assoggettabilità V.A.S., ossia a un processo attivato allo scopo di valutare se un piano/ programma, o una sua modifica, possano avere effetti significativi sull'ambiente e sulla risorse e quindi se debba essere o meno assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica. Tale procedura è prevista dalla L.R. n°10/2010 agli art. 5 comma 3 e all'art. 22.

La normativa di riferimento è:

- L.R. n°10/2010 e s.m.i. -"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- L.R. n°65/2014 e s.m.i. - "Norme per il governo del Territorio".

Il presente documento illustra i contenuti della Variante R.U. vigente, le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei dati significativi sull'ambiente che possono essere interessati dalla Variante stessa.

La normativa regionale prevede che all'interno del processo di V.A.S. siano definite alcune figure fondamentali e le relative competenze; per il seguente procedimento, secondo quanto disposto dalla L.R. n°10/2010 agli artt. 12, 13, 15, sono state individuate le seguenti figure:

- Estensore della Variante al R.U., nonché Responsabile del Procedimento del Rapporto Ambientale e della Variante al R.U., redatta sulla base della proposta presentata dalla proprietà agli atti del Comune: Ing. Alessandra Frediani;
- Soggetto Proponente: Giunta Comunale. Tecnico incaricato per il procedimento VAS di supporto alla Variante al Regolamento Urbanistico: Arch. Graziano Massetani.
- 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.

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

### **FASE I**

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al RU e ripubblica il documento di avvio. Il Soggetto Proponente il procedimento VAS presenta al Comune, ed in particolare al Responsabile del Procedimento, il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010, che costituisce il primo passaggio del processo di VAS, sulla base di una prima ipotesi progettuale di Variante al Regolamento Urbanistico. L'invio del Documento di Avvio del Procedimento e del Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sono effettuati contemporaneamente ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 65/2014. Il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., in particolare, viene trasmesso all'Unione Comuni Valdera, individuata come l'Autorità Competente per i procedimenti V.A.S., al fine di individuare gli Enti e i Soggetti Competenti in materia ambientale ai quale è richiesto l'invio dei contributi.

### **FASE II**

L'Autorità Competente richiede agli Enti e ai Soggetti Competenti in materia ambientale i pareri sul Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativo alla Variante in oggetto; contemporaneamente l'Autorità Competente, il Responsabile del Procedimento insieme al Garante della Comunicazione e della Partecipazione attivano forme d'informazione e partecipazione dei cittadini, su quanto richiesto, al fine di recepire pareri e suggerimenti.

### **FASE III**

Gli Enti e ai Soggetti, precedentemente individuati, inviano i propri contributi in relazione al Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativo alla Variante in esame all'Unione Comuni Valdera, la quale presa visione degli stessi esprime il proprio parere motivato sull'assoggettabilità o meno della Variante al R.U. al processo di V.A.S.

In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti, i Soggetti Competenti in materia ambientale e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare ex art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

#### **FASE IV**

Riadozione da parte del Consiglio Comunale della Variante al RU eventualmente supportata dal Rapporto Ambientale VAS, nel caso in cui la Verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla FASE II e III abbia reso necessario effettuare la redazione del Rapporto Ambientale VAS, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°10/2010; il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della Variante al RU e dell'eventuale Rapporto Ambientale VAS, se presente, al fine della presentazione delle osservazioni.

#### **FASE V**

Esame delle osservazioni da parte del Responsabile del Procedimento e dell'Autorità Competente con l'ausilio del Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS e redazione da parte dell' Autorità Competente del Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R.10/2010, contenente anche indicazioni per eventuali modifiche alla Variante adottata. L'estensore della Variante effettua le eventuali modifiche allo strumento urbanistico, il soggetto proponente adegua il Rapporto Ambientale, se presente, e ambedue trasmettono la Variante definitiva ed il Parere Motivato redatto dall'Autorità Competente, di cui sopra, all'Autorità Procedente per la definitiva approvazione, sia della Variante che del Rapporto Ambientale, se presente, contenente anche una "Dichiarazione di sintesi" che illustra tutto il procedimento di pianificazione svolto. Successivamente avviene la pubblicazione sul BURT dei due strumenti, Rapporto Ambientale, se presente, e Variante al R.U..

Il Soggetto Proponente oltre ad effettuare la proposta di Valutazione VAS collaborerà con il Responsabile del Procedimento, con l'Autorità Competente e con il Garante della Comunicazione e della Partecipazione, su loro richiesta, per il corretto e celere esito delle operazioni sopra esposte.

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

### **OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.**

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente, come precedentemente illustrato, si rende necessaria al fine di dare definitiva approvazione anche all'area dell'Ex-Comparto 4C, oggetto di stralcio, nella fase di approvazione della Variante approvata con la D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", mediante una ridefinizione del disegno urbano e delle modalità di attuazione degli interventi di trasformazione. La suddetta Variante al R.U. prevede, rispetto alla Variante di cui alla D.C.C. n°26/2017, una notevole diminuzione del carico urbanistico, passando infatti da un potenzialità edificatoria di 5.040 mc a 2.480 mc. Tale differenza è giustificata dal fatto che gli interventi di trasformazione, previsti dalla Variante al R.U. oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., per essere attuati con intervento diretto come richiesto dall'osservazione, devono

essere compatibili con l'attuale stato delle urbanizzazioni presenti sul lato Ovest dell'intervento, senza avere nuove urbanizzazioni sul lato Est così come era previsto nella prima ipotesi adottata ma non approvata.

La riduzione volumetrica, da 5.040 mc a 2.480 mc, si traduce in norma attraverso l'introduzione di un nuovo articolo nelle N.T.A. del R.U., art.33.1.2 "B3-BD - lotti di completamento a bassa densità" con la contestuale modifica dell'art. 33.2 "Disciplina di trasformazione. Le nuove aree urbane di nuova attuazione", delle N.T.A. del R.U. vigente, dal quale viene cancellato il riferimento al comparto 4C.

## **LE RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE DALLA VARIANTE AL R.U.**

Nelle tabelle che seguono vengono definite per ciascuna risorsa ambientale potenzialmente coinvolta dalla Variante al R.U. informazioni sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la Variante al Regolamento Urbanistico può avere sulla stessa e le modalità con cui la stessa si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa, fermo restando che per alcune risorse è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un primo step suscettibile di essere integrato ed anche modificato a seguito dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero della redazione del Rapporto Ambientale V.A.S., se necessario. La presente verifica degli impatti avviene preliminarmente prendendo a riferimento anche gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Variante al R.U. approvata con D.C.C. n°26/2017 " Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", da cui era stata stralciata in fase di approvazione l'area oggetto della presente variante.

Di seguito si riporta lo schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali, coinvolte dalla Variante, analizzate all'interno del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

### **Risorsa: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante.
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	Informazioni sulla risorsa desunte da P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S., R.U. o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	Viene specificato se l'impatto della Variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella Variante al R.U. finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo..
<b>Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al R.U. al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.

**RISORSA: SUOLO**

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Pericolosità geomorfologica</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica si fa riferimento agli studi di supporto alla Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", nei quali tale area è classificata con una pericolosità geomorfologica media G.2, con una bassa propensione al dissesto, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto previsto in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione viene valutato in base alle considerazioni fatte in concomitanza con lo svolgimento degli studi geologici a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione di ciò si ritiene che l'impatto possa essere minimo o comunque ininfluenza.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	La Variante al Regolamento Urbanistico vigente non prevede l'introduzione di nuove azioni/misure di mitigazione/compensazione in aggiunta a quelle già presenti nel R.U. vigente e a quelle previste con la Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase in considerazione di assenza di criticità ambientali; queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Pericolosità idraulica</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Per quanto concerne la pericolosità idraulica si fa riferimento agli studi di supporto alla Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", nei quali tale area è classificata con una pericolosità idraulica bassa II, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	In considerazione della pericolosità presente nell'area oggetto della Variante si ritiene che l'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione possa essere minimo o comunque ininfluenza.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	La Variante al Regolamento Urbanistico vigente non prevede l'introduzione di nuove azioni/misure di mitigazione/compensazione in aggiunta a quelle già presenti nel R.U. vigente e a quelle previste con la Variante

	approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase in considerazione di assenza di criticità ambientali; queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	L'area oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico è classificata all'interno della classe a vulnerabilità media 3a ai sensi del P.T.C. provinciale.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto previsto in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere minimo o comunque ininfluenza.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	La Variante al Regolamento Urbanistico vigente non prevede l'introduzione di nuove azioni/misure di mitigazione/compensazione in aggiunta a quelle già presenti nel R.U. vigente e a quelle previste con la Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". Nella fattispecie la Variante al R.U. dovrà prescrivere un corretto smaltimento degli scarichi neri e bianchi evitando e prevenendo eventuali altri sversamenti inquinanti sul terreno.
<b>Monitoraggio</b>	Le azioni di monitoraggio sono quelle da effettuare periodicamente dall'Ente gestore della risorsa ed in occasione della revisione periodica degli strumenti urbanistici.

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Pericolosità sismica locale</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Per quanto concerne la pericolosità sismica locale si fa riferimento agli studi di supporto alla Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", nei quali tale area è classificata con una pericolosità sismica locale elevata S.3 in cui è possibile l'amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla

	differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione stratigrafica, ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto previsto viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere minimo o comunque ininfluenza.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	La Variante al Regolamento Urbanistico vigente non prevede l'introduzione di nuove azioni/misure di mitigazione/compensazione in aggiunta a quelle già presenti nel R.U. vigente e a quelle previste con la Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase in considerazione di assenza di criticità ambientali; queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti..

### **RISORSA: ACQUA**

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Acque superficiali</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	La zona oggetto della Variante al R.U. vigente non è interessata, né in modo diretto e né in modo indiretto, dalla presenza del reticolo idrografico, né principale e né secondario. Al contrario è caratterizzata dalla presenza di piccoli fossi di campagna scarsamente mantenuti.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto previsto viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere minimo o comunque ininfluenza.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	Nella fattispecie la Variante comunque dovrà imporre il rispetto di un buon grado di permeabilità dei resedi degli edifici e la riorganizzazione, sia all'interno che all'esterno della resede di pertinenza dei nuovi edifici, del reticolo idraulico minore.
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase in considerazione di assenza di

	criticità ambientali. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.
--	---

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Rete acquedottistica</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	L'area oggetto della Variante oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è servita della rete acquedottistica che corre lungo la Via Polidori.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	L'impatto previsto viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere positivo, in quanto rispetto alla previsione di cui alla Variante sopra riportata si ha una diminuzione del carico urbanistico. Nella fattispecie, infatti, il Regolamento Urbanistico vigente all'art. 5 delle N.T.A. prevede che un abitante equivalente sia pari a 110 mc di volume; nella fattispecie quindi la presente Variante al R.U. prevede la possibilità di realizzare un massimo di 2.480 mc di volume, pari a 22 abitanti equivalenti.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	La Variante non introduce nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame in aggiunta a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, in particolare in riferimento al risparmio idrico, e a quelle riconducibili al processo di Valutazione Ambientale Strategica a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In prima istanza si propone comunque l'allaccio alla rete acquedottistica esistente; laddove questo non sia possibile deve essere previsto l'approvvigionamento idrico attraverso modalità autonome nel rispetto della normativa di settore. La Variante al R.U. comunque incentiva e rafforza le previsioni in fatto di risparmio idrico anche attraverso il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere soggetti al parere dell'Ente Gestore.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio è quello periodico da effettuare da parte dell'Ente Gestore della risorsa per la verifica della tenuta e della portata delle reti.

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Rete fognaria</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Già il P.S. e il R.U. impongono il rispetto di tutte le norme relative agli scarichi di acque bianche e nere in fognatura,

	trattandosi di trasformazioni in ambito urbano. L'area oggetto della Variante oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è comunque servita della rete fognaria che corre lungo la Via Polidori.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	<p>L'impatto previsto viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere positivo, in quanto rispetto alla previsione di cui alla Variante sopra riportata si ha una diminuzione del carico urbanistico.</p> <p>Nella fattispecie, infatti, il Regolamento Urbanistico vigente all'art. 5 delle N.T.A. prevede che un abitante equivalente sia pari a 110 mc di volume; nella fattispecie quindi la presente Variante al R.U. prevede la possibilità di realizzare un massimo di 2.480 mc di volume, pari a 22 abitanti equivalenti.</p>
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	<p>La Variante non introduce nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame in aggiunta a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente e a quelle riconducibili al processo di Valutazione Ambientale Strategica a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".</p> <p>Nella fattispecie in prima istanza si propone comunque l'allaccio alla rete fognaria esistente; laddove questo non sia possibile deve essere previsto lo smaltimento dei liquami attraverso modalità autonome nel rispetto della normativa di settore.</p> <p>Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione dovranno comunque essere soggetti al parere dell'Ente Gestore.</p>
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio è quello periodico da effettuare da parte dell'Ente Gestore della risorsa per la verifica della tenuta e della portata delle reti.

### **RISORSA: ARIA**

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Inquinamento atmosferico</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Il P.S. E IL R.U. già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	In considerazione dell'oggetto della Variante finalizzata alla realizzazione di una volume pari a 2.480 mc, ad esclusiva funzione residenziale, attraverso interventi diretti si ritiene che l'impatto previsto possa essere ininfluenza o comunque minimo.

<p><b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b></p>	<p>La Variante non introduce nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame in aggiunta a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente e a quelle riconducibili al processo di Valutazione Ambientale Strategica a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".</p> <p>La Variante al R.U. dovrà comunque imporre tutte le prescrizioni affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase. Queste potranno essere definite meglio nella fase successiva e a seguito dei contributi degli enti.</p>

### **RISORSA: CLIMA ACUSTICO**

<p><b>Problematiche relative alla risorsa</b></p>	<p><b>Clima acustico</b></p>
<p><b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b></p>	<p>Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 6 del 23/02/2005. Il P.C.C.A. individua l'area oggetto della presente Variante oggetto di Verifica di Assoegettabilità a V.A.S. all'interno della classe IV ai sensi del DPCM 14.11.97 - "Aree di intensa attività umana; rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie".</p>
<p><b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b></p>	<p>In considerazione della classificazione dell'area si ritiene che l'impatto conseguente all'attuazione della Variante stessa sia nullo in quanto non è previsto la modifica della classe acustica.</p>
<p><b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b></p>	<p>In considerazione della natura dell'intervento previsto dalla Variante, questa non introduce nessuna nuova forma di prescrizione aggiuntiva rispetto a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e dello stesso P.C.C.A.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Non è prevista nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase.</p>

### **RISORSA: ENERGIA**

<p><b>Problematiche relative alla risorsa</b></p>	<p><b>Fabbisogno energetico</b></p>
<p><b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b></p>	<p>Già il P.S. e il R.U. incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa.</p>
<p><b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b></p>	<p>In considerazione dell'obiettivo della Variante al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla realizzazione di un volume edificatorio pari a 2.480 mc, ad</p>

	<p>esclusiva funzione residenziale, si ritiene che l'impatto possa essere minimo o comunque ininfluenza in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal R.U. e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale.</p>
<p><b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b></p>	<p>La Variante non introduce nuove azioni/forme di mitigazione/compensazione relative alla risorsa in esame in aggiunta a quelle già previste all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente e a quelle riconducibili al processo di Valutazione Ambientale Strategica a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina".</p> <p>La Variante al R.U. impone e incentiva comunque soluzioni costruttive tese al risparmio energetico, compreso l'eventuale uso di energia da fonti alternative quali ad esempio per questa zona la geotermia.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle periodiche effettuate dall'Ente Gestore della risorsa.</p>

### ***RISORSA: PRODUZIONE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI URBANI***

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Gestione dei rifiuti</b>
<p><b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b></p>	<p>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.</p> <p>Il P.S. e il R.U. nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.</p>
<p><b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b></p>	<p>L'impatto previsto viene valutato in base alle considerazioni fatte in sede di Rapporto Ambientale a supporto della Variante approvata con D.C.C. n°26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina". In considerazione degli esiti del precedente processo di V.A.S. si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dalla presente Variante al R.U. possa essere positivo, in quanto rispetto alla previsione di cui alla Variante sopra riportata si ha una diminuzione del carico urbanistico.</p> <p>Nella fattispecie, infatti, il Regolamento Urbanistico vigente all'art. 5 delle N.T.A. prevede che un abitante equivalente sia pari a 110 mc di volume; nella fattispecie quindi la presente Variante al R.U. prevede la possibilità di realizzare un massimo di 2.480 mc di volume, pari a 22 abitanti equivalenti.</p>
<p><b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b></p>	<p>La Variante al R.U. in ogni caso impone la raccolta differenziata secondo le procedure vigenti nel Comune.</p>
<p><b>Monitoraggio</b></p>	<p>Il monitoraggio è quello periodico legato al funzionamento e alle modalità dello smaltimento dei rifiuti di tipo urbano a</p>

	cura dell'ente gestore del servizio.
--	--------------------------------------

### ***RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'***

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Accessibilità e parcheggi per la sosta</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Il P.S. e il R.U., in particolare il R.U., individuano le infrastrutture principali della viabilità esterne ed interne all'abitato. Oltre a dare indicazioni per l'incremento dei percorsi pedonali e ciclabili.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	In considerazione del fatto che gli interventi di trasformazione previsti in sede di Variante non hanno diretto accesso alla viabilità pubblica, essendo questi posizionati in secondo piano rispetto alla stessa strada, si ritiene che l'impatto possa essere negativo.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	Nella realizzazione degli interventi di trasformazione previsti in sede di Variante al Regolamento Urbanistico dovranno essere previsti idonei spazi per l'accesso alle nuove residenze dalla viabilità principale.
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista in questa fase nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase.

### ***RISORSA: AMBIENTE***

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Aree protette e Siti Natura 2000</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	L'area oggetto della Variante non si trova all'interno un'Area Protetta e Siti Natura 2000. Gli strumenti urbanistici comunali nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la tutela dell'ambiente.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	In considerazione dell'assenza di Aree Protette e Siti Natura 2000 nell'area oggetto di Variante o comunque nelle sue immediate vicinanze si ritiene che l'impatto possa essere nullo.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	Non sono previste azioni/misure di mitigazione/compensazione in aggiunta a quelle già previste dal vigente R.U.
<b>Monitoraggio</b>	Non è prevista in questa fase nessuna particolare operazione di monitoraggio in questa fase.

### ***RISORSA: PAESAGGIO***

<b>Problematiche relative alla risorsa</b>	<b>Impatto paesaggistico e tutela del paesaggio</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati</b>	Il Comune di Bientina è ricompreso all'interno dell'Ambito n°08 - "Piana Livorno-Pisa-Pontedera". La zona oggetto della Variante non è interessata dalla presenza di beni o di aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs n°42/2004. La Variante al R.U. deve tenere conto degli Obiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina

	d'uso della Schede d'Ambito n°8.
<b>Qualità ed eventuali cause dell'impatto</b>	In considerazione dell'oggetto della Variante finalizzata alla realizzazione di una volume pari a 2.480 mc, ad esclusiva funzione residenziale, attraverso interventi diretti, si ritiene che l'impatto possa essere minimo o comunque influente. Tale valutazione tiene conto del fatto che gli interventi di trasformazione saranno realizzati in un contesto già ampiamente urbano e urbanizzato.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al P.R.G.</b>	Gli interventi previsti dovranno essere effettuati in ottemperanza delle direttive contenute all'interno della Scheda d'Ambito. In particolare la Variante dovrà assicurare che il nuovo fabbricato sia coerente per tipologie edilizie, materiali, colori ed altezze, con il contesto urbanistico circostante e che lo stesso sia opportunamente inserito nel contesto urbano e paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
<b>Monitoraggio</b>	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle da effettuare in occasione dell'attuazione degli interventi ovvero in occasione della revisione degli strumenti urbanistici generali.

## VALUTAZIONI PRELIMINARI

Le analisi sopra svolte costituiscono un primo screening delle risorse potenzialmente coinvolte dalla Variante al Regolamento Urbanistico vigente. Qualora nel corso delle consultazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse coinvolte dalla attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione nella fase di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante al R.U., da parte dell'Autorità Competente V.A.S.

Da quanto sopra analizzato, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., si ritiene non necessaria la V.A.S., sia in considerazione dell'oggetto della Variante finalizzata alla realizzazione di una volume pari a 2.480 mc, ad esclusiva funzione residenziale, attraverso interventi diretti, sia in considerazione dei potenziali impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate, i quali risultano minimi o comunque ininfluenti.

In ogni caso è sempre possibile impostare alcune prescrizioni, laddove si ravvisi la necessità di mitigazione, prima dell'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere imposte dall'Autorità Competente a seguito dei pareri degli Enti e dei Soggetti Competenti in materia ambientale.

## **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

Nell'ambito della redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente viene garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt.36, 37, 38 della L.R. n°65/2014. Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione in accordo con il Responsabile del Procedimento. Per questo motivo vengono di seguito individuati preliminarmente gli Enti Territoriali interessati e gli Enti e i Soggetti competenti in materia ambientale ai quali viene inviato il presente documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza:

richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza:

- Regione Toscana - Giunta Regionale
  - Direzione "Urbanistica e politiche abitative"
  - Direzione "Ambiente ed energia"
  - Direzione "Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"
  - Direzione "Difesa del suolo e protezione civile"
  - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa – Settore Ambiente e Urbanistica
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Pisa
- A.I.T. – Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Costa
- Consorzio 1 – Toscana Nord
- Consorzio 4 Basso Valdarno
- Vigili Del Fuoco - Comando Provinciale Pisa
- Acque S.p.A.
- Geofor S.p.A
- Toscana Energia S.p.A.
- Enel S.p.A.
- Telecom Italia S.p.A.
- Comuni confinanti:
  - Comune di Altopascio
  - Comune di Buti
  - Comune di Calcinaia

- Comune di Capannori
- Comune di Castelfranco di Sotto
- Comune di Santa Maria A Monte
- Comune di Vicopisano
- Province confinanti:
  - Provincia di Lucca
- Unione Valdera

## **ACRONIMI**

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegate all'interno del presente documento:

A.C.	- Amministrazione Comunale
art.; artt.	- articolo/articoli
B.U.R.T.	- Bollettino Ufficiale Regione Toscana
D.C.C.	- Delibera di Consiglio Comunale
D.C.R.	- Delibera di Consiglio Regionale
Del.	- Delibera
D.G.R	- Delibera di Giunta Regionale
D.Lgs	- Decreto Legislativo
L.R.T.	- Legge Regionale Toscana
P.I.T./P.P.R.	- Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesaggistico Regionale
P.S.	- Piano Strutturale
R.U.	- Regolamento Urbanistico
s.m.e.i., s.m.i.	- successive e modifiche e integrazioni
V.A.S.	- Valutazione Ambientale Strategica



# **ALLEGATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI**

**ESTRATTO R.U. STATO ATTUALE:**

TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

**ESTRATTO R.U. STATO MODIFICATO:**

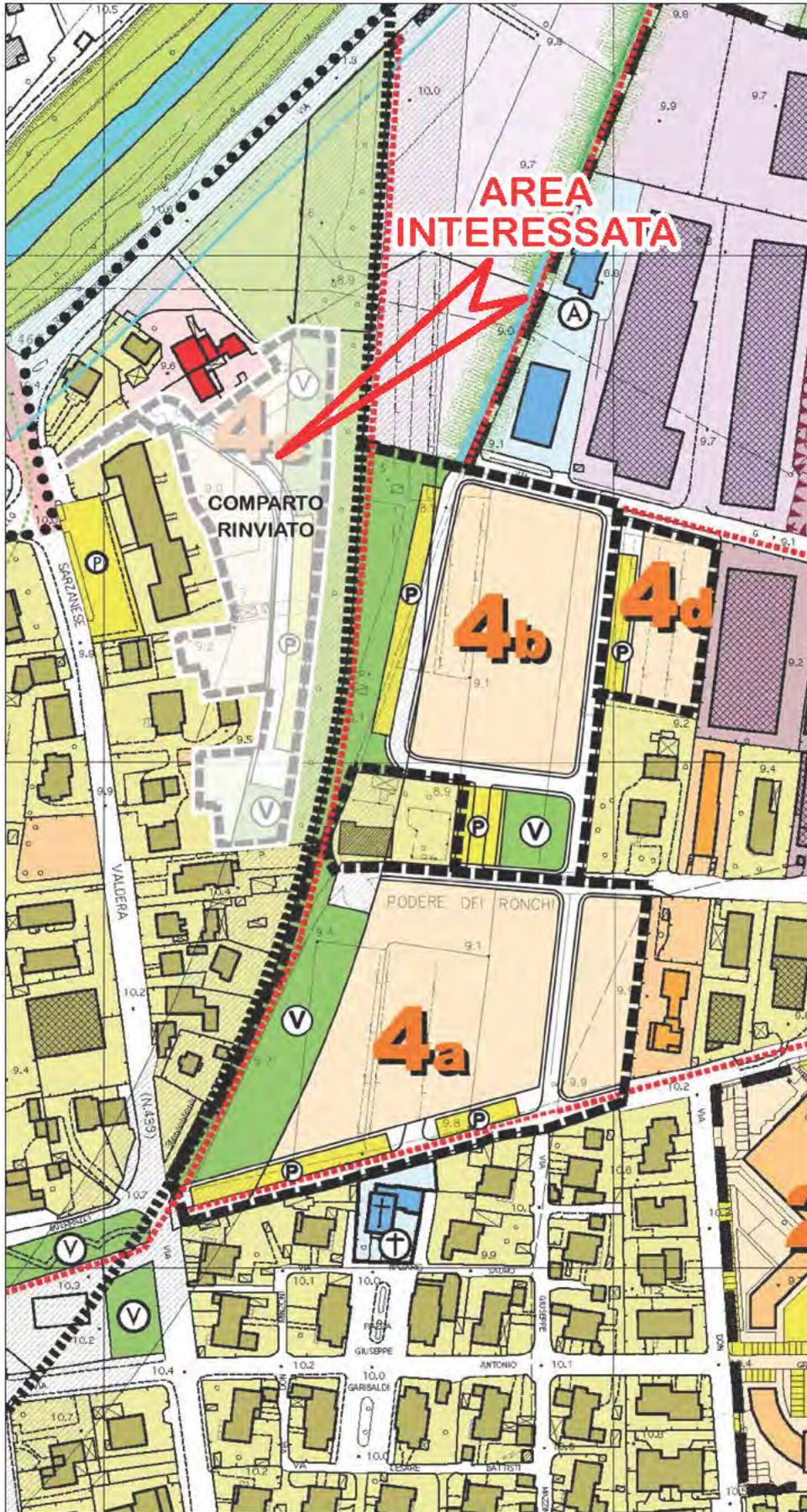
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

**ESTRATTO NTA ART 33.1.2 STATO ATTUALE**

**ESTRATTO NTA ART 33.1.2 STATO MODIFICATO**

**ESTRATTO NTA ART 33.2 STATO ATTUALE**

**ESTRATTO NTA ART 33.2 STATO MODIFICATO**



DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)
- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)

EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)

- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI

LIMITI U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)

- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHeggi PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CHIMTERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICIA
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA

U.T.O.E. 1: BIENTINA CAPOLUOGO (Art.33)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)

- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
- SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
- AREA DI RINNOVO DELLA CASTELINA E DI VIA VITTORIO VENETO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
- SATURA (B1)
- RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
- LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
- EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
- AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
- ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)

- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
  - AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
- U.T.O.E. 2: AREA INDUSTRIALE EX ALVEO DELL'ARNO (Art.34)
- AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

- LE AREE AGRICOLE DELLA BONIFICA (Art.35)
  - LE AREE DELL'EX LAGO DI SESTO (Art.36)
  - L'ANFIL BOSCO DI TANALI (Art.37)
  - NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA
- U.T.O.E. 3: AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE (Art.38)
- EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI
  - EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI STORICI / RECENTI
  - FASCE DI PROTEZIONE DI CANALI DELLA BONIFICA
  - VERDE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
  - ALLINEAMENTI DEI NUOVI INSEDIAMENTI

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

- LE AREE COLLINARI E IL S.I.R. DELLE CERBAIE (Art.39)
  - ZONE BOSCAE
  - AREE COLTIVATE
  - NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE
- U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

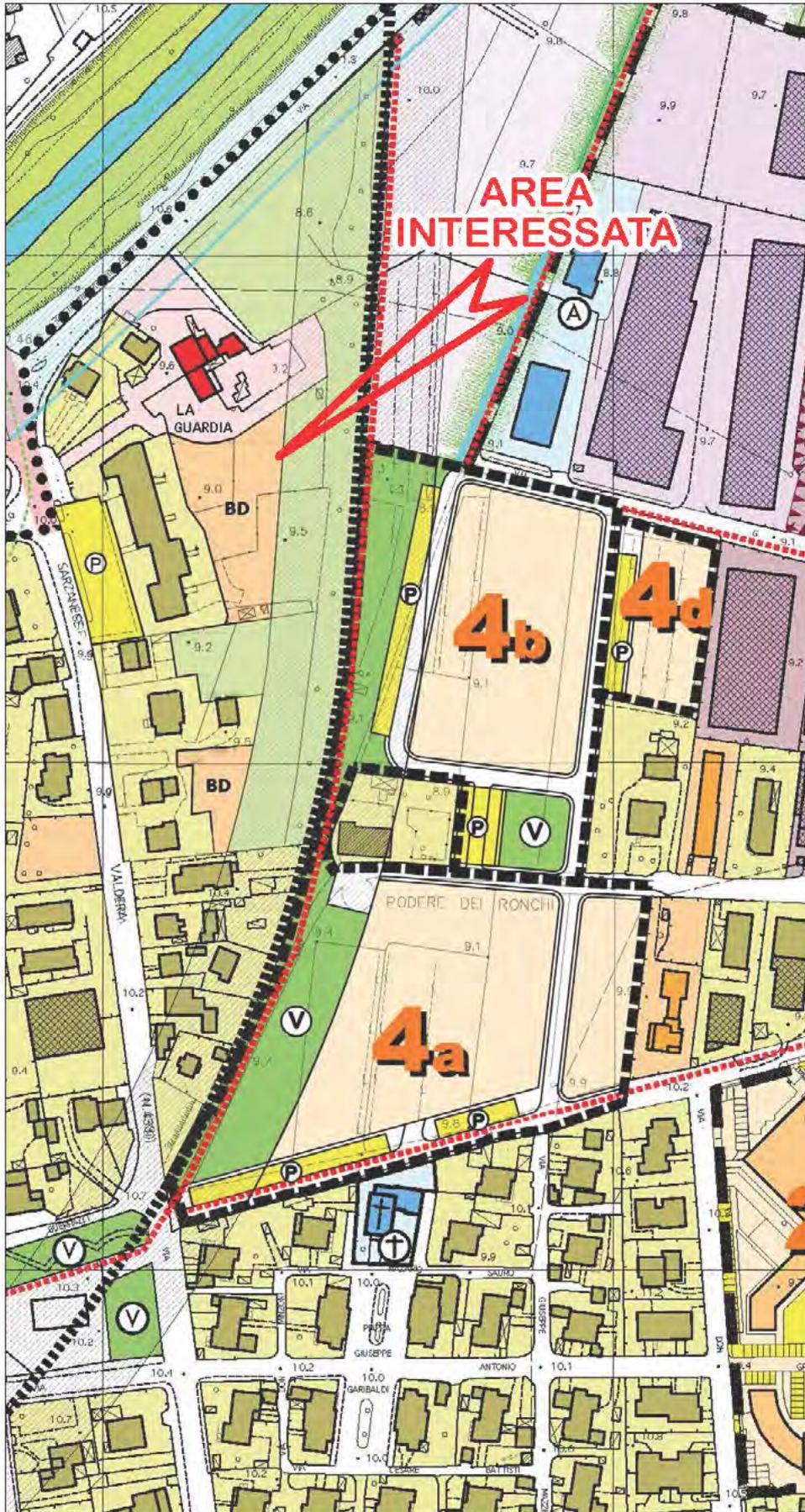
DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

- INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE (Art.40.1)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI RECENTI
- EDIFICI PRODUTTIVI
- LOTTI LIBERI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.40.2)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE

**ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO ATTUALE**  
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA  
SCALA 1:2.500



DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)
- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)

EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)

- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI

LIMITI U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)

- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHeggi PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PASAGGIUSTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICA
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA

U.T.O.E. 1: BIENTINA CAPOLUOGO (Art.33)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)

- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
  - SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
  - AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO
  - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
  - VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
  - SATURA (B1)
  - RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
  - LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
  - LOTTI DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' (B3-BD)
  - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
  - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
  - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (R)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)

- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

U.T.O.E. 2: AREA INDUSTRIALE EX ALVEO DELL'ARNO (Art.34)

AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

- LE AREE AGRICOLE DELLA BONIFICA (Art.35)
- LE AREE DELL'EX LAGO DI SESTO (Art.36)
- L'ANFIL BOSCO DI TANALI (Art.37)
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

U.T.O.E. 3: AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE (Art.38)

- EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI
- EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI STORICI / RECENTI
- FASCE DI PROTEZIONE DI CANALI DELLA BONIFICA
- VERDE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
- ALLINEAMENTI DEI NUOVI INSEDIAMENTI

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

- LE AREE COLLINARI E IL S.I.R. DELLE CERBAIE (Art.39)
- ZONE BOSCAE
- AREE COLTIVATE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE

U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

- INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE (Art.40.1)
  - EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO
  - EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
  - EDIFICI RECENTI
  - EDIFICI PRODUTTIVI
  - LOTTI LIBERI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.40.2)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE

**ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO MODIFICATO**  
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA  
SCALA 1:2.500



[...]

### **B2: Residenziale attuata o in corso a seguito di piani di attuazione o di permessi**

In queste zone sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni o nei permessi di costruire. In cartografia sono individuati con asterisco i piani di lottizzazione convenzionati in corso di realizzazione, anche per i quali sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni.

### **B3 Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- Rc: 30%
- H max m 10 (oss, 93)
- lotto minimo mq 500
- tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

### **B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

[...]



[...]

**B3 Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If:1,5 mc./mq.

-Rc:30%

-H max m 10 (oss,93)

-lotto minimo mq 500

-tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

**B3 - BD Lotti di completamento a Bassa Densità**

Sono perimetrata in cartografia le parti del territorio collegate a zone totalmente o parzialmente edificate, a carattere residenziale di recente formazione, nelle quali al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento si prevede la possibilità di completamento del tessuto residenziale attraverso interventi edilizi a bassa densità.

Nelle aree libere di superficie superiore a 500 mq, ancorché non già utilizzata per il calcolo dell'If, sono consentiti interventi di nuova edificazione a carattere residenziale finalizzati al completamento del tessuto esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

-If: 0,75 mc./mq.

-Rc:30%

-H max m 7,5

-lotto minimo mq 500

-tipologia degli insediamenti: gli interventi edilizi dovranno adottare regole insediative e tipologiche che privilegino una maggiore qualità urbana ed edilizia, con particolare attenzione al corretto inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale. Dovranno essere definiti con specifica attenzione gli accessi stradali e il reperimento dei posti auto. Per i nuovi interventi edilizi dovrà essere fatto preferibilmente ricorso a tipologie coerenti con il contesto e con la tradizione locale, quali case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate.

[...]



#### 4-Area nord dell'abitato

- **Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). Gli interventi diretti convenzionati dei singoli subcomparti che compongono il Comparto di origine n. 4 devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio del piano strutturale, in particolare considerare la fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità provinciale a carattere intersistemico, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina. Alla luce di quanto previsto nella L.R. 65/2014 art. 63 il 10% degli alloggi da realizzare in ciascun subcomparto dovranno essere destinati all'edilizia convenzionata.

- **Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici dovranno essere ubicati nella posizione e nella quantità indicata nel disegno urbano di RU.

- **Prescrizioni:** in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana. In occasione delle nuove urbanizzazioni dovranno essere previste, accurate verifiche idrologiche e idrauliche finalizzate all'acquisizione di adeguato dimensionamento fognario ed al conseguimento della compatibilità degli scarichi nei corpi idrici recettori individuati, anche in considerazione degli effetti legati alla diminuzione dei tempi di corrivazione in occasione di piogge intense e di breve durata. Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale VAS.

- **Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea.

- **Attuazione dell'intervento:** l'attuazione dei singoli subcomparti dovrà avvenire con Progetti Unitari Convenzionati (PUC) così come definiti all'art. 121 della L.R. 65/2014.

- **Parametri urbanistici:**

-RC: 35%

-H max: m 9

##### Subcomparto 4A

-Superficie territoriale: mq 18.290

-Superficie fondiaria: mq 9.790

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 10.240

##### Subcomparto 4B

-Superficie territoriale: mq 14.760

-Superficie fondiaria: mq 6.565

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 8.265

##### Subcomparto 4D

-Superficie territoriale: mq 2.825

-Superficie fondiaria: mq 2.110

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.582

Subcomparto 4C

-Superficie territoriale: mq 1.000

-Superficie fondiaria: mq 1.000

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.000

**COMPARTO  
RINVIATO**



#### 4-Area nord dell'abitato

- **Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). Gli interventi diretti convenzionati dei singoli subcomparti che compongono il Comparto di origine n. 4 devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio del piano strutturale, in particolare considerare la fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità provinciale a carattere intersistemico, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina. Alla luce di quanto previsto nella L.R. 65/2014 art. 63 il 10% degli alloggi da realizzare in ciascun subcomparto dovranno essere destinati all'edilizia convenzionata.

- **Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici dovranno essere ubicati nella posizione e nella quantità indicata nel disegno urbano di RU.

- **Prescrizioni:** in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana. In occasione delle nuove urbanizzazioni dovranno essere previste, accurate verifiche idrologiche e idrauliche finalizzate all'acquisizione di adeguato dimensionamento fognario ed al conseguimento della compatibilità degli scarichi nei corpi idrici recettori individuati, anche in considerazione degli effetti legati alla diminuzione dei tempi di corrivazione in occasione di piogge intense e di breve durata. Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale VAS.

- **Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea.

- **Attuazione dell'intervento:** l'attuazione dei singoli subcomparti dovrà avvenire con Progetti Unitari Convenzionati (PUC) così come definiti all'art. 121 della L.R. 65/2014.

- **Parametri urbanistici:**

-RC: 35%

-H max: m 9

##### Subcomparto 4A

-Superficie territoriale: mq 18.290

-Superficie fondiaria: mq 9.790

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 10.240

##### Subcomparto 4B

-Superficie territoriale: mq 14.760

-Superficie fondiaria: mq 6.565

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 8.265

##### Subcomparto 4D

-Superficie territoriale: mq 2.825

-Superficie fondiaria: mq 2.110

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.582

Subcomparto 4C

-Superficie territoriale: mq 1.000

**COMPARTO**

-Superficie fondiaria: mq 1.000

**ELIMINATO**

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.000