



Versione successiva alla fase partecipativa delle Osservazioni - Aprile 2024

VARIANTE al RU e al PS vigenti  
 Progettazione urbanistica: Arch. PieMichele Malucchi  
 Indagini geologiche: Geologo dott. Fabio Mezzetti - Indagini idrauliche: Ing. Idr. Alessio Gabrielli  
**Regolamento Urbanistico**  
 Elaborato 3d - Tav. 3P-SU Variato

SINDACO ASSESSORE ALL'URBANISTICA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
 Corrado Guidi Arch. Luca Buti Dott.ssa Veronica Steltano

# 3P-SU

## SCHEMA UNITARIO

U.T.O.E. 3

### AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE

scala 1:2.500

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO STATO MODIFICATO**

A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Luca Buti  
 Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio Comune di Bientina

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

Geologo Dott. Fabio Mezzetti

RAPPORTO AMBIENTALE VAS

Arch. Graziano Masettani

**COMUNE DI BIENTINA**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

NOVEMBRE 2014

AREA INDUSTRIALE PRATOGRANDE - U.T.O.E. 3	COMPARTO 1	COMPARTO 2	COMPARTO 3	TOTALE
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)	266.900	271.930	172.930	<b>711.760</b>
Area insediamenti produttivi esistenti	32.360	74.065	5.295	<b>111.720</b>
Area insediamenti residenziali esistenti	2.800	8.795	12.840	<b>24.435</b>
Strade poderali esistenti	3.405	3.120	2.585	<b>9.110</b>
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti	13930	19.800	24.285	<b>58.015</b>
	<b>SUBCOMPARTO 1A</b>	<b>SUBCOMPARTO 1B</b>		
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)	157.020	55.720	166.150	<b>508.480</b>
Strade Pubbliche	4.050	7.530	11.650	<b>32.710</b>
Parcheggi Pubblici	3.706	4.530	12.782	<b>40.000</b>
Verde di protezione delle infrastrutture e degli insediamenti (int. a seguito Osservazioni) nord (pubbl) 5.750 + sud (priv) 9.325 = 15.075	29.500	31.965	30.785	<b>120.850</b>
Superficie Fondiaria (S.F.)	142.997	32.839	109.753	<b>314.920</b>
S.U.L. max	79.000	18.945	54.877	<b>171.957</b>
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)	0,50	0,34	0,34	<b>0,34</b>
Rapporto Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)	0,60	0,58	0,50	<b>0,55</b>
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)	60%	50%		<b>50%</b>
H max	16	7,5 / 9		<b>7,5/9,00 ml</b>
Verde privato, anche di protezione degli insediamenti (integrato a seguito delle Osservazioni)	2.780 + 9.615 = 12.395			
Braccetto - anticipazione attuazione già prevista	2.256			<b>2.256</b>

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