



# 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**

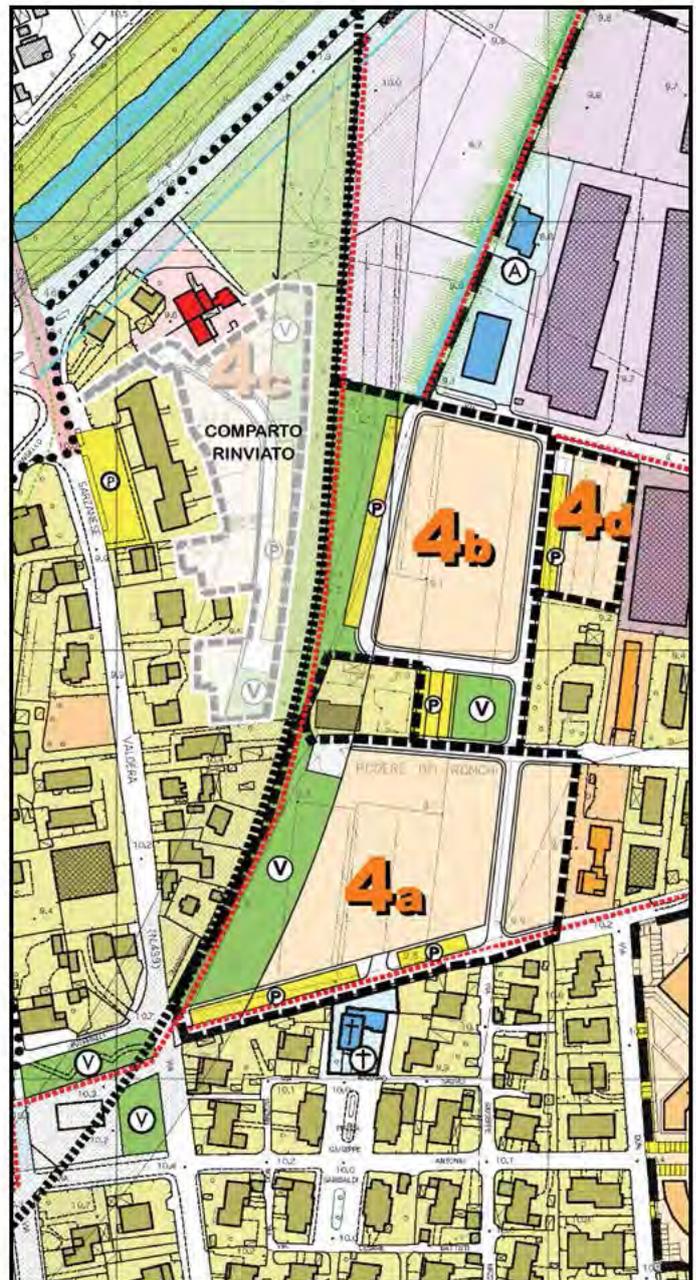
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Ing. Alessandra Frediani**

GARANTE DELLA  
PARTECIPAZIONE E DELL'INFORMAZIONE

**Claudia Baccelli**

Data: aprile 2018



**PARZIALE MODIFICA E RIPUBBLICAZIONE  
AVVIO DEL PROCEDIMENTO**



# **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)



**Parziale modifica e ripubblicazione**

**Avvio del Procedimento**

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                                             | 2  |
| INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA .....                                | 6  |
| OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U. ....                          | 8  |
| QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....                                     | 9  |
| QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO: LE RISORSE AMBIENTALI .....             | 13 |
| PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI E SOGGETTI PUBBLICI INTERESSATI ..... | 17 |
| ACRONIMI .....                                                             | 19 |

## **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 corrisponde al Documento di Avvio del procedimento di ripubblicazione e parziale modifica del comparto 4C.

La normativa di riferimento per la redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente è la seguente:

- L.R. n°65/2014 e s.m.i. - "Norme per il governo del Territorio";
- P.I.T./P.P.R. e relativa Disciplina d'uso.

Il Documento di Avvio contiene:

- la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014 e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché 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 del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dello strumento urbanistico comunale;
- l'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

Le figure che intervengono nel presente procedimento sono le seguenti:

- 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 Rapporto Ambientale 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 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. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla stessa Variante redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n°10/2010. Quest'ultimo 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**

Raccolta da parte del Responsabile del procedimento e dell'Autorità Competente dei dati, contributi e pareri presso gli Enti e i Soggetti interessati e i cittadini ed espressione del Parare Motivato da parte dell'Autorità competente in merito alla verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante al R.U.

## **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, se presente, 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. Il responsabile del Procedimento, in qualità anche di 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 presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I che deve contenere gli obiettivi e gli indirizzi della Variante, il quadro conoscitivo nel quale si colloca la Variante e le risorse che vengono coinvolte dalla stessa Variante al RU. Questo primo documento dovrà essere sottoposto agli Enti e organi pubblici per la trasmissione di contributi e agli Enti ed organi pubblici per l'espressione dei pareri e nulla osta.

## **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., 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 necessitare di 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.

## **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Il P.I.T./P.P.R. - Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico - approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente P.I.T. di tenere unita la pianificazione del territorio (P.I.T.) con la tutela del paesaggio (P.P.R.), ha rielaborato complessivamente il P.I.T., precedente, approvato con D.C.R. n°72 del 2007, dandogli una forte valenza paesaggistica intervenendo sullo Statuto del Territorio e sugli strumenti di tutela paesaggistica. Il territorio toscano, suddiviso in venti ambiti di paesaggio, è stato analizzato secondo le quattro componenti che costituiscono il patrimonio territoriale della Toscana:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agroforestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

A queste si aggiungono i beni culturali e paesaggistici di cui all'art.2 del D.Lgs. 22.01.2004 n°42, "Codice dei Beni culturali e del paesaggio " e il paesaggio come definito all'art.131 del Codice.

Alle quattro componenti il patrimonio territoriale corrispondono quattro Invarianti strutturali, costituenti lo Statuto del Territorio, definite come "i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale", il rispetto delle quali tende a tutelare e valorizzare le risorse in modo che le stesse non siano ridotte in modo irreversibile. Le Invarianti strutturali 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 idro-geomorfologici 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.

Ogni ambito di paesaggio è stato analizzato in schede secondo la seguente articolazione: 1. Profilo dell'ambito. - 2. Descrizione interpretativa. - 3. Invarianti strutturali. - 4. Interpretazione di sintesi. - 5. Indirizzi per le politiche. - 6. Disciplina d'uso. La Disciplina d'uso è articolata in Obiettivi di qualità, Direttive correlate e relativi Orientamenti.

Il Comune di Bientina è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n°08 - "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", che ricomprende i Comuni di Buti (PI), Calci (PI), Calcinaia (PI), Capannoli (PI), Capraia Isola (LI), Casciana Terme Lari (PI), Cascina (PI), Chianni (PI), Collesalveti (LI), Crespina Lorenzana (PI), Fauglia (PI), Lajatico (PI), Livorno (LI), Orciano Pisano (PI), Palaia (PI), Peccioli (PI), Pisa (PI), Ponsacco (PI), Pontedera (PI), Rosignano Marittimo (LI), San Giuliano Terme (PI), Santa Luce (PI), Terricciola (PI), Vecchiano (PI), Vicopisano (PI).

Di seguito vengono esaminati gli obiettivi del P.I.T./P.P.R., contenuti nella suddetta Scheda d'Ambito, evidenziando in corsivo le direttive correlate che interessano direttamente la zona oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico, e che la stessa dovrà tenere in massima considerazione per l'attuazione degli interventi di trasformazione.

**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”;

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

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

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

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

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

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;

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

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.

**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.** *(non interessa l’area oggetto della presente Variante);*

**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.** *(non interessa l’area oggetto della presente Variante);*

**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.** *(non interessa l’area oggetto di Variante)*

La presente Variante non è interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art. 136 e ex art.142 del D.Lgs n°42/2004.

## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO: LE RISORSE AMBIENTALI

La verifica delle risorse ambientali e degli impatti avviene preliminarmente prendendo a riferimento 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.

Premesso che:

- in data 23/09/2016 con nota prot. n. 9237, ai sensi delle Istruzioni Tecniche allegate alla DPGR n. 53/R con la quale è stato approvato il "Regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R. n.1 del 3/01/2005 in materia di indagini geologiche", è stata trasmessa alla Regione Toscana Direzione del Suolo e protezione civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Pisa la documentazione prevista, la quale con nota prot. n. 9492 del 27/09/2016 ha comunicato l'iscrizione al registro depositi al n. 66 da sottoporre a controllo obbligatorio;

- in data 15/11/2016 prot n. 11192 la Regione Toscana ha comunicato il seguente esito positivo con prescrizioni relativamente al deposito n. 66 ai sensi del DPGR 53/R/2011: "Dagli elaborati si rileva che a tale previsione è stata assegnata una fattibilità condizionata F3 per gli aspetti sismici mentre per gli aspetti idraulici e geologici è stata assegnata una fattibilità di tipo F2 (normali vincoli). Per gli aspetti sismici infatti si identificano, anche attraverso l'esecuzione di apposite indagini condotte in situ, amplificazioni dell'azione sismica per effetto stratigrafico che giustificano una pericolosità S3. Per quanto sopra, vengono prescritti approfondimenti d'indagine volti alla corretta definizione dell'azione sismica di progetto per il livello edificatorio. In relazione all'aspetto geomorfologico la documentazione attesta la presenza di terreni dalla cui caratteristiche risulta una bassa propensione al dissesto (pericolosità G2). La pericolosità idraulica dell'area deriva da apposito studio idrologico-idraulico sul fosso Fungaia eseguito a supporto del RU del 2009, studio che pone l'area oggetto d'intervento in I2 pericolosità media. A corredo dello studio idraulico sono fornite prescrizioni di attuazione per le nuove volumetrie. Sulla base degli esiti dell'istruttoria eseguita è emerso che le indagini redatte a supporto delle nuove previsioni introdotte sono state sviluppate coerentemente con i criteri previsti dal Regolamento 53/R, per cui si comunica l'**esito positivo** del controllo, subordinatamente al recepimento della seguente prescrizione. *in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione al rischio idraulico del Fosso Fungaia, introducendo nelle verifiche già effettuate le nuove Curve di possibilità Pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana.* Ciò al fine di meglio verificare e contestualizzare la necessità di adottare eventuali interventi di gestione del rischio. Si ricorda infine quanto già raccomandato da questo Ufficio nell'ambito del Regolamento urbanistico, ovvero che "considerato il particolare assetto morfologico del territorio, in particolar modo per le nuove urbanizzazioni, di prevedere accurate verifiche idrologico-idrauliche, finalizzate all'acquisizione di un adeguato dimensionamento fognario ed al conseguimento della compatibilità degli scarichi nei corpi idrici recettori individuati. Ciò anche

valutando gli effetti legati alla diminuzione dei tempi di corrivazione negli scenari di piogge intense e di breve durata". Pertanto dagli esiti delle indagini e del controllo risulta quanto di seguito riportato.

### **Pericolosità geomorfologica**

Negli studi geologici redatti 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" l'area oggetto di Variante è classificata, ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011, come un'area a pericolosità geomorfologica media G.2.

### **Pericolosità idraulica**

Negli studi geologici redatti 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" l'area oggetto di Variante è classificata, ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011, come un'area a pericolosità idraulica bassa I1.

### **Vulnerabilità idrogeologica**

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.

### **Pericolosità sismica locale**

Negli studi geologici redatti 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" l'area oggetto di Variante è classificata, ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011, come un'area a 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.

### **Acque superficiali**

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. 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.

## **Rete acquedottistica**

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. L'impatto è determinato in base al carico urbanistico previsto e al numero di abitanti potenzialmente insediabili, che comunque diminuisce sensibilmente, circa del 50% rispetto alla previsione precedentemente stralciata di cui alla 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, secondo le disposizioni contenute all'art. 5 delle NTA del RU vigente è possibile calcolare l'aumento del carico urbanistico in base agli abitanti insediabili; secondo le NTA 1 abitante insediabile è pari a 110 mc di volume, e quindi nel caso della presente Variante la nuova volumetria produrrà un numero totale di abitanti insediabili pari a 22.

## **Rete fognaria**

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. L'impatto è determinato in base al carico urbanistico previsto e al numero di abitanti potenzialmente insediabili, che comunque diminuisce sensibilmente, circa del 50% rispetto alla previsione precedentemente stralciata di cui alla 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, secondo le disposizioni contenute all'art. 5 delle NTA del RU vigente è possibile calcolare l'aumento del carico urbanistico in base agli abitanti insediabili; secondo le NTA 1 abitante insediabile è pari a 110 mc di volume, e quindi nel caso della presente Variante la nuova volumetria produrrà un numero totale di abitanti insediabili pari a 22.

## **Inquinamento atmosferico**

Il P.S. E IL R.U. già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. 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.

## **Clima acustico**

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 Assoggettabilità 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". La Variante al RU deve comunque imporre tutte le soluzioni atte a mitigare l'impatto acustico esterno sulle nuove costruzioni peraltro già contenuto nelle NTA del RU vigente e previsto dalle vigenti normative in materia, oltre che dal PCCA.

### **Fabbisogno energetico**

Il PS e il RU incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa. L'impatto è determinato in base al carico urbanistico previsto e al numero di abitanti potenzialmente insediabili, che comunque diminuisce sensibilmente, circa del 50% rispetto alla previsione precedentemente stralciata di cui alla 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, secondo le disposizioni contenute all'art. 5 delle NTA del RU vigente è possibile calcolare l'aumento del carico urbanistico in base agli abitanti insediabili; secondo le NTA 1 abitante insediabile è pari a 110 mc di volume, e quindi nel caso della presente Variante la nuova volumetria produrrà un numero totale di abitanti insediabili pari a 22. 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.

### **Gestione dei rifiuti**

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. Il P.S. e il R.U. nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. L'impatto è determinato in base al carico urbanistico previsto e al numero di abitanti potenzialmente insediabili, che comunque diminuisce sensibilmente, circa del 50% rispetto alla previsione precedentemente stralciata di cui alla 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, secondo le disposizioni contenute all'art. 5 delle NTA del RU vigente è possibile calcolare l'aumento del carico urbanistico in base agli abitanti insediabili; secondo le NTA 1 abitante insediabile è pari a 110 mc di volume, e quindi nel caso della presente Variante la nuova volumetria produrrà un numero totale di abitanti insediabili pari a 22.

### **Accessibilità e parcheggi per la sosta**

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. 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.

### **Aree protette e Siti Natura 2000**

L'area oggetto della Variante non si trova all'interno un'Area Protetta e Siti Natura 2000. Per una più completa ed esaustiva trattazione, seppur preliminare, delle risorse ambientali, dei possibili impatti che gli interventi di trasformazione previsti in sede di Variante al R.U. possono produrre, e delle misure/azioni di mitigazione/compensazioni previste, si rimanda al Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n°10/2010

## **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI E SOGGETTI PUBBLICI INTERESSATI**

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:

- 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:**

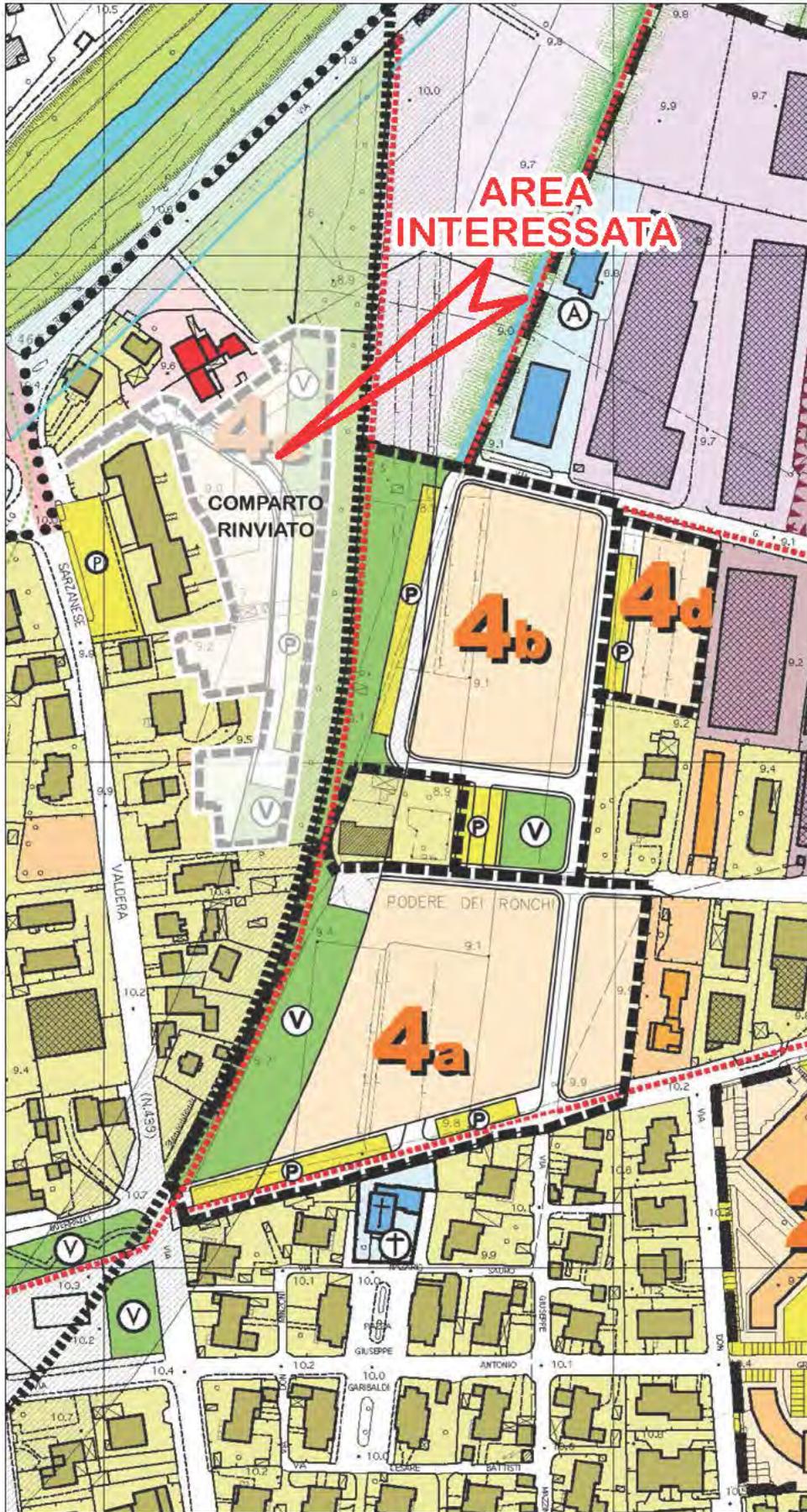
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

**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)
- DISTRIBUITORI 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 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)

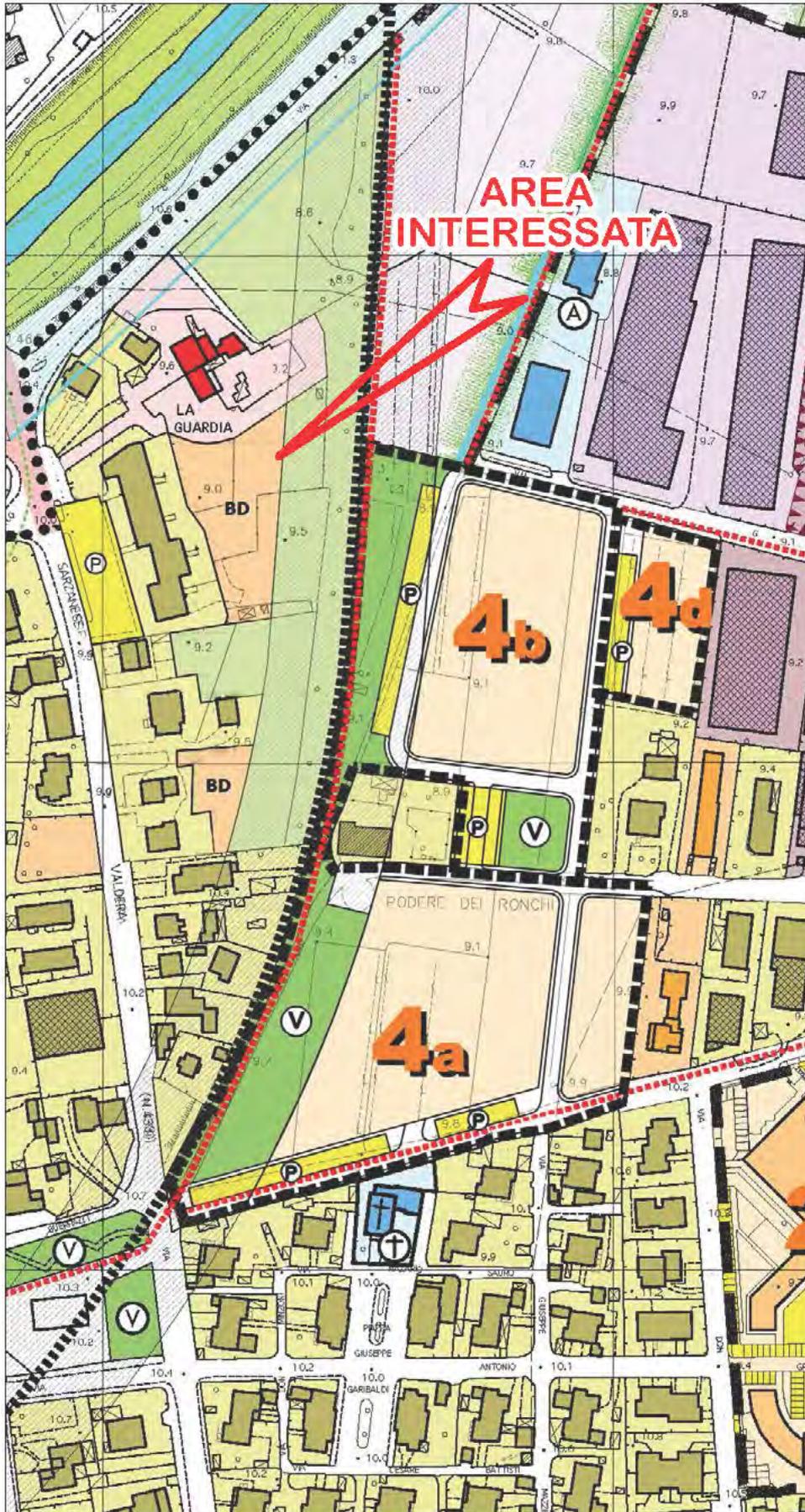
DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

- 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 PASAGGISTICO (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