



COMUNE DI BIENTINA
PROVINCIA DI PISA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Montanelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Claudia Baccelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ARCH. ALESSANDRO PASQUINI

56017 San Giuliano Terme (PI)
Via G.B. Niccolini 12/A

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

DOTT. GEOL FABIO MEZZETTI

56127 Pisa (PI)
Via delle Medaglie d'Oro 3

FEBBRAIO 2019

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.
ai sensi dell'art. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010 e s.m.ei.

Soggetto Proponente

P.A.I.M. COOPERATIVA SOCIALE
Via Sant'Antioco n.72/74
56021 Cascina(PI)

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Documento Preliminare per la Verifica di Assoggetta- bilità a V.A.S.

ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n°10/2010

Sommario

PREMESSE	2
INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA.....	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO.....	5
RISORSE AMBIENTALI COINVOLTE DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	11
CRITERI PER LA REDAZIONE DELL'EVENTUALE RAPPORTO AMBIENTALE	21
VALUTAZIONI PRELIMINARI.....	23
PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE – ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE	23

Premesse

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

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

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

"[...];

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

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

Introduzione normativa e metodologica

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

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

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

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

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

FASE I

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

FASE II

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

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

FASE III

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

FASE IV

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

FASE V

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

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

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

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

Obiettivi e contenuti della Variante al regolamento

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

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

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





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

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

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

"[...]

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

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

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

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

Non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

"[...]

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

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

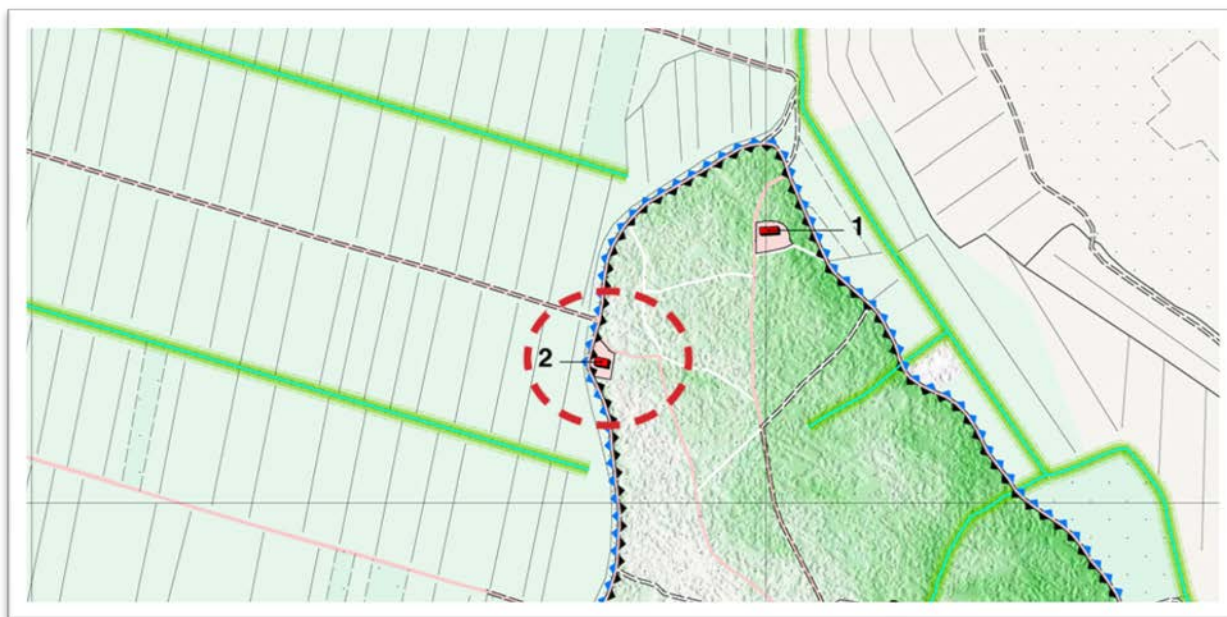
"Edifici di interesse architettonico, tipologico, ambientale: sono gli edifici di interesse storico e di vecchio impianto del tipo pisano di pianura, anche con più abitazioni allineate con aia comune, talvolta con scala esterna, oppure strutture specializzate per la produzione agricola. Gli interventi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

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

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

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

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



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

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

Risorse ambientali coinvolte dalla variante al Regolamento Urbanistico

Di seguito vengono definite per ciascuna risorsa ambientale, potenzialmente coinvolta dalla Variante al Regolamento Urbanistico, informazioni in merito allo stato attuale della risorsa, all'eventuale impatto che la Variante può avere sulle stesse e alle modalità con cui si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa, fermo restando che per alcune di queste 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 dagli Enti e 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.

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.

SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	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.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	Viene specificato se l'impatto della Variante al R.U. può essere negativo, positivo e/o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	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..
Monitoraggio	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	
Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità Idraulica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità idraulica bassa I.1 in quanto trovasi in situazione di alto morfologico rispetto al sottostante fosso di gronda di bordo della collina e del padule . Il P.G.R.A., approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno, non presenta classi di pericolosità idraulica per l'area interessata dalla presente proposta di Variante. Si fa presente comunque che sul margine Ovest dell'area oggetto di Variante il PGRA prevede una classe di pericolosità P2 "Pericolosità media" riferita al fondovalle del padule.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	Si ritiene che l'impatto prodotto in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere ininfluenza .
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	A seguito della classe di pericolosità idraulica definita dalle indagini di supporto, se confermata o modificata, la variante definirà la classe di fattibilità e le eventuali misure di mitigazione per il superamento delle criticità eventualmente riscontrate.
Monitoraggio	Il monitoraggio sarà quello da effettuare in occasione della realizzazione degli interventi ed in occasione delle revisione degli strumenti di pianificazione e a seguito della entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.
Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità Geomorfologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Gli studi geologici condotti a supporto del Regolamento Urbanistico, redatti secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 26/R/07, individuano due diverse classi di pericolosità geologica; nella parte più a Nord l'area è caratterizzata da classe di pericolosità G.2 "Pericolosità geomorfologica media" mentre la restante parte è classificata con la classe di pericolosità G.3 "Pericolosità geomorfologica elevata" per la presenza di alcune morfologie di versante. Per quanto concerne le aree caratterizzate dalla pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante, la suddetta area è classificata come P.F.2. "Area a pericolosità media da processi geomorfologici di versante". Le indagini

	geognostiche in corso di realizzazione a supporto della Variante circa le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e la loro stabilità dovranno consentire di valutare la fattibilità degli interventi previsti.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	Per quanto riguarda l'ampliamento dell'ambito di pertinenza dell'edificio principale e la modifica della classe di intervento sul patrimonio esistente, si ritiene che l'impatto possa essere nullo, mentre per quanto riguarda l'ampliamento dell'edificio esistente effettuato sottoforma di nuova costruzione per ragioni funzionali legate alla destinazione d'uso l'impatto potrebbe essere negativo vista la pericolosità G.3 presente nella parte sud dell'area dove è previsto l'ampliamento. L'indagine geognostica puntuale e le verifiche in corso definiranno la consistenza delle fenomenologie di versante interessate.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	A seguito delle indagini geologiche di supporto alla variante sarà definita la classe effettiva di fattibilità geologica per quanto riguarda l'area dove ubicare la nuova costruzione e le eventuali misure di mitigazione necessarie al superamento delle criticità eventualmente riscontrate.
Monitoraggio	Il monitoraggio sarà quello da effettuare in occasione della realizzazione degli interventi, durante e dopo l'esecuzione dei lavori, ed in occasione delle revisione degli strumenti di pianificazione a seguito della entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.
Problematiche relative alla Risorsa	Sismica locale
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Le indagini di pericolosità sismica a supporto del R.U. vigente sono state condotte ai sensi del D.P.G.R. 26/R del 2007. Per quanto concerne la pericolosità sismica l'area individua due differenti classi di pericolosità sismica: la parte più a Nord classificata in S.2. " <i>Pericolosità sismica locale media</i> ", la restante parte come S.3 " <i>Pericolosità sismica elevata</i> ". Tale classificazione dovrà essere verificata/confermata a seguito dell'esecuzione delle indagini di microzonazione sismica di livello 1 sia a supporto del POC che della presente Variante, così come indicato dal Settore Sismica della Regione Toscana ai sensi del DPGR 53/R/2011.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'entità e la qualità dell'impatto sarà definito dalle indagini di microzonazione sismica a supporto della Variante.

Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	A seguito delle indagini sismiche di supporto alla variante sarà definita l'effettiva fattibilità degli interventi e le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione da adottare ai sensi delle vigenti norme di legge in materia antisismica.
Monitoraggio	Il monitoraggio sarà quello da effettuare in occasione della realizzazione degli interventi ed in occasione delle revisione degli strumenti di pianificazione e a seguito della entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.
Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità idrogeologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Dagli studi redatti in sede di P.T.C. della Provincia di Pisa l'area interessata dalla Variante è classificata in parte con una Classe di vulnerabilità media (sottoclasse 3b), la parte più ad Ovest verso la parte pianeggiante del territorio comunale, e in parte Classe di vulnerabilità media (sottoclasse 3a).
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'entità e la qualità dell'impatto sarà definito dalle indagini di supporto alla variante che dovranno evidenziare, se necessario, eventuali problematiche e criticità legate alla vulnerabilità della risorsa idrica del sottosuolo, in particolare nella parte sud dove è previsto l'ampliamento/nuova costruzione.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	A seguito delle indagini di supporto alla variante sarà definita in maniera più puntuale la classe di vulnerabilità idrogeologica, se confermata o se modificata e in base a ciò saranno definite le eventuali misure di mitigazione a cui assoggettare gli interventi.
Monitoraggio	Il monitoraggio sarà quello da effettuare in occasione della realizzazione degli interventi ed in occasione delle revisione degli strumenti di pianificazione e a seguito della entrata in vigore di nuove disposizioni di legge.

RISORSA: ACQUA	
Problematiche relative alla Risorsa	Acquedotto
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto di trasformazione è servita dalla rete del pubblico acquedotto. Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa idrica.
Possibili impatti sulla risorsa	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è cal-

derivanti dalle scelte di Variante	colato in base all'aumento al fabbisogno idrico dell'attività di tipo sociale che andrà ad insediarsi nell'area oltre alle funzioni già svolte. In considerazione dell'esiguità dell'aumento del carico urbanistico ed in considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico relative al ciclo dell'acqua con la riduzione dei fabbisogni e dei consumi di acqua potabile attraverso il recupero, la depurazione e il riutilizzo delle acque sia pluviali che di risulta per usi non potabili e compatibili.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	Smaltimento liquami
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU impongono il rispetto di tutte le norme comunali, regionali e nazionali relativamente agli scarichi di acque bianche e nere. Attualmente la fognatura delle acque nere non è presente nell'area oggetto di intervento e lo smaltimento dei reflui dell'immobile attuale avviene, attraverso una fossa Imhoff e sistema di sub-irrigazione.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento del carico urbanistico. La Variante prevede la realizzazione di un ampliamento di circa 300 mq per un numero di abitanti equivalenti insediabili pari a 20. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione dovranno essere soggetti al parere dell'Ente Gestore.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La Variante al R.U. dovrà garantire la realizzazione di un idoneo sistema di smaltimento autonomo dei reflui di tipo domestico, fornito di impianto di depurazione con eventuale fitodepurazione, ai fini della successiva immissione dei liquami nelle fosse di campagna ricomprendendo nel nuovo sistema anche i liquami già smaltiti con subirrigazione.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approva-

	zione della Variante e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	Acque superficiali
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto della presente proposta di Variante al R.U. non è direttamente interessata dalla presenza del reticolo idraulico né principale né minore. Questo è però presente nelle immediate vicinanze, infatti al lato della strada che dà accesso all'area è presente un tratto del reticolo idraulico minore.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione di quanto sopra si ritiene che l'impatto generato dagli interventi di trasformazione possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La Variante al R.U. nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà comunque tener conto del reticolo idraulico a contorno, attraverso il rispetto di tutti gli adempimenti imposti dalle normative nazionale e regionale in materia e in particolare attraverso il rispetto della distanza minima di inedificabilità di cui al R.D. 523 del 1904.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approvazione della Variante e quello da effettuare in occasione della revisione degli strumenti di pianificazione e in seguito a nuove disposizioni di legge.

RISORSA: ARIA	
Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento atmosferico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU recepiscono le prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto è determinato dal numero massimo di abitanti equivalenti insediabili a seguito dell'ampliamento richiesto che è pari a 20.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente e riconducibili anche alla Valutazione Ambientale Strategica svolta in sede di approvazione dello stesso strumento di

	pianificazione urbanistica.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello periodico da effettuarsi da parte degli utenti dei singoli impianti e quello generale da effettuarsi da parte degli Enti preposti al controllo delle emissioni in atmosfera.

RISORSA: ENERGIA	
Problematiche relative alla Risorsa	Fabbisogno energetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Regolamento Urbanistico vigente già incentiva il risparmio energetico e l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili attraverso apposite norme, incentivi e prescrizioni all'interno delle N.T.A.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento del carico urbanistico. La Variante prevede la realizzazione di un ampliamento di circa 300 mq corrispondente ad un numero di abitanti equivalenti insediabili pari a 20.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto minimo previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico: <ul style="list-style-type: none"> ▪ la riduzione dei consumi energetici; ▪ l'introduzione di fonti energetiche rinnovabili; l'utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approvazione della Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

RISORSA: RIFIUTI	
Problematiche relative alla Risorsa	Produzione e smaltimento di rifiuti solidi urbani
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Nel Comune di Bientina la gestione e lo smaltimento dei rifiuti urbani è affidata alla Società GEOFOR ed avviene, in tutto il territorio comunale, mediante il sistema di raccolta

	porta a porta.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento del carico urbanistico. La Variante prevede la realizzazione di un ampliamento di circa 300 mq corrispondente ad un numero di abitanti equivalenti insediabili pari a 20. In considerazione delle valutazioni sopra riportate e della modalità di gestione dei rifiuti urbani utilizzata nel Comune di Bientina si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere minimo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto minimo previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già previste dalle NTA del RU vigente e dalle politiche di gestione dei RSU in essere da parte di Geofor..
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approvazione della Variante e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

RISORSA: AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITÀ	
Problematiche relative alla Risorsa	Impatto su aree protette e Siti Natura 2000
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto della Variante al R.U. vigente si trova, anche se in posizione marginale, all'interno dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC "Cerbaie". La zona in oggetto è ubicata infatti sul confine Ovest della stessa area protetta a ridosso della zona pianeggiante del Comune di Bientina.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è determinato dal nuovo edificio in ampliamento da realizzare accanto alla struttura esistente per ragioni funzionali legate alla destinazione d'uso di carattere sociale e all'aumento seppur modesto del carico urbanistico: la variante infatti prevede la realizzazione di un ampliamento di circa 300 mq per un numero di abitanti equivalenti insediabili pari a 20.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	La Variante al R.U. dovrà rispettare e imporre le prescrizioni che derivano dal Piano di gestione dell'Area Protetta Siti Natura 2000 - Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC "Cerbaie".

Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da affrontare in occasione della fase attuativa degli interventi urbanistici ed edilizi.
--------------	---

RISORSA: PAESAGGIO	
Problematiche relative alla Risorsa	Impatto paesaggistico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto della presente Variante si trova all'interno del territorio rurale del Comune di Bientina a ridosso delle pendici dell'area collinare delle Cerbaie. Gli interventi di trasformazioni si inseriscono all'interno di un contesto dal forte carattere rurale, anche in considerazione dell'ubicazione dell'area. Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio di Bientina all'interno della <i>Scheda d'Ambito 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"</i> .
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto sul paesaggio è minimo trattandosi di un ampliamento di un'area già edificata.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	<p>La variante dovrà imporre il rispetto delle direttive della <i>Disciplina d'uso</i> della <i>Scheda d'Ambito 8</i> declinate in relazione alla zona d'intervento ed in particolare le direttive:</p> <p><i>1.3 – assicurare che eventuali 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:</i></p> <p>nello specifico è necessario che l'intervento di nuova costruzione/ampliamento previsto dalla variante sia realizzato in coerenza con l'edificio esistente e soprattutto nel rispetto delle tipologie, materiali e colori tradizionali tipici della zona; è necessari che l'edificio esistente e il nuovo costituiscano un unicum tipologico, con materiali e colori coerenti con il contesto paesaggistico circostante.</p> <p><i>4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica:</i></p> <p>nello specifico trattandosi di modesto intervento in prossimità di aree boscate è necessario porre partico-</p>

	<p>lare attenzione alla tutela delle specie vegetali presenti all'esterno dell'area;</p> <p><i>4.3 - tutelare le importanti aree umide relittualidell'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti;</i></p> <p>nello specifico trattandosi di piccolo intervento a cavallo fra l'area dell'ex lago di Bientina e le prime pendici delle colline delle Cerbaie è necessario porre attenzione a non danneggiare le aree umide della piana dell'ex lago di Bientina, in termini di permeabilità del suolo e di mantenimento e salvaguardia del reticolo idraulico minore presente.</p>
Monitoraggio	<p>Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approvazione della Variante e quello periodico da effettuarsi da parte del Comune soprattutto in relazione allo stato di manutenzione del territorio.</p>

RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	
Problematiche relative alla Risorsa	Accessibilità e parcheggi per la sosta
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area è direttamente raggiungibile dalla strada di proprietà pubblica "Via Rio di Vaiano" la quale corre tutto intorno alle colline delle Cerbaie, ed è dotata di uno spazio destinato a parcheggio pertinenziale.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è determinato dall'aumento, seppur modesto, del carico urbanistico, 20 abitanti equivalenti insediabili, e all'aumento dell'afflusso di persone verso la struttura esistente. Dato il modesto carico urbanistico e il fatto che la struttura già esiste si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di ampliamento possa essere minimo e sostenibile anche con le attuati infrastrutture e parcheggi stanziali.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In ogni caso la Variante dovrà assicurare l'adeguamento degli spazi di sosta stanziale in funzione dell'ampliamento dell'area pertinenziale e del nuovo fabbricato, già previsto dal R.U. vigente.

Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo l'approvazione della Variante e quello periodico da effettuarsi da parte del Comune soprattutto in relazione allo stato di manutenzione della viabilità di accesso .
---------------------	--

RISORSA: SALUTE UMANA	
Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento elettromagnetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Comune di Bientina è attraversato da 4 linee di elettrodotti ad Alta Tensione, di cui tre gestita da Terna e una da RFI, nessuna della quali interessa l'area oggetto della presente proposta di Variante. Inoltre il Comune si è dotato con D.C.C. n.70/2016 del "Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e assimilabili nel Comune di Bientina". Dall'esame del presente piano nel territorio comunale di Bientina sono presenti 7 impianti S.R.B. di cui nessuno nelle vicinanze dell'area di Variante.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione che l'area non è interessata dal passaggio di nessuna linea di elettrodotto né da antenne RTV e SRB, l'impatto è da ritenersi nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Non sono da prevedere ulteriori prescrizioni oltre quelle già contenute nelle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello periodico da effettuare da parte degli enti preposti alla tutela ambientale del territorio al fine di verificare eventuali interferenze con la struttura di carattere sociale in oggetto, tutelata dalle vigenti disposizioni di legge .

Criteria per la redazione dell'eventuale Rapporto Ambientale

In questo capitolo sono riportati i criteri per la redazione dell'eventuale Rapporto Ambientale, qualora questo sia ritenuto necessario dall'Autorità Competente. Secondo il D. Lgs152/06, all'interno del R.A.:

“vengono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del Piano/Programma potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano/Programma stesso”.

Secondo quanto disposto dalla L.R. n° 10/2010 il Rapporto Ambientale deve contenere:

- l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della variante e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- gli aspetti inerenti lo stato attuale dell'ambiente e una descrizione della sua probabile evoluzione qualora non venisse data attuazione alla variante;
- le caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate da tali cambiamenti;
- l'illustrazione di qualsiasi problema di carattere ambientale esistente e pertinente alla variante, ivi compresi quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle Direttive Uccelli 79/409/C.E.E. e Habitat 92/43/C.E.E.;
- gli obiettivi di protezione ambientale definiti a livello internazionale, comunitario o dagli Stati membri inerenti la variante e il modo secondo cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione di carattere ambientale;
- i possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua e l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra tutti i suddetti fattori;
- le misure previste per impedire, ridurre e compensare, nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi aventi significativa incidenza sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante;
- una sintesi delle ragioni che hanno portato alla scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (a esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;
- la descrizione delle misure previste per quanto riguarda l'attività di monitoraggio di cui all'articolo 10;
- una sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Nel Rapporto Ambientale devono essere altresì individuati eventuali profili di incoerenza tra gli obiettivi e le azioni individuate nella variante e gli indirizzi e le strategie dei piani sovraordinati e dei piani settoriali e tra gli obiettivi e le azioni della stessa.

In particolare, l'analisi della coerenza si articola in due analisi principali:

- **Coerenza esterna** – analisi che permette di valutare la compatibilità tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi di sostenibilità ambientale desunti da altri Piani/Programmi; a sua volta la coerenza esterna può essere verticale, se riferita ai piani sovraordinati e a piani di Settore, oppure orizzontale se riferita a Piani redatti dal medesimo Ente. I Piani con i quali si prevede di effettuare tale valutazione sono:
 - P.I.T./P.P.R. Regione Toscana;
 - P.T.C. della Provincia di Pisa: in questo caso solo per la parte pianificatoria in quanto la parte paesaggistica è assolta dal P.I.T./P.P.R.;
 - P.A.I.;

- P.G.R.A.;
- P.G.A.;
- **Coerenza interna** - analisi che consente di valutare la coerenza tra gli obiettivi/strategie e le azioni della variante stessa.

Valutazioni preliminari

Le **analisi svolte e sopra illustrate costituiscono un primo screening delle risorse ambientali 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 analizzato nel capitolo **"Le risorse ambientali coinvolte dalla Variante al Regolamento Urbanistico"**, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., **SI RITIENE NON NECESSARIA LA V.A.S.** in considerazione sia dell'oggetto della Variante, finalizzata:

- **l'ampliamento dell'area di pertinenza dell'edificio al fine di rendere possibile lo sfruttamento della potenzialità edificatoria aggiuntiva rispetto all'esistente di mq. 300 anche con nuova costruzione** - potenzialità edificatoria che allo stato attuale, anche se previsto dal R.U., è impossibile da attuare a causa della mancanza di spazio disponibile;
- **la modifica della categoria degli interventi ammissibili sull'edificio esistente** dalla categoria R1 "Interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma" alla categoria R2 "Interventi di ristrutturazione edilizia come definita nella L.R 1/05 con esclusione della demolizione dell'edificio principale";

che dei **potenziali impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate, che risultano minimi, o comunque ininfluenti.**

In tutti i casi **sarà sempre possibile predisporre alcune prescrizioni** qualora, prima dell'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, si ravvisi la necessità di introdurre alcune misure di mitigazione alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere articolate dall'Autorità Competente a seguito dei pareri espressi dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale.

Partecipazione e consultazione – Enti competenti in materia ambientale

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

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

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

ALLEGATO 1

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

ALLEGATO 2

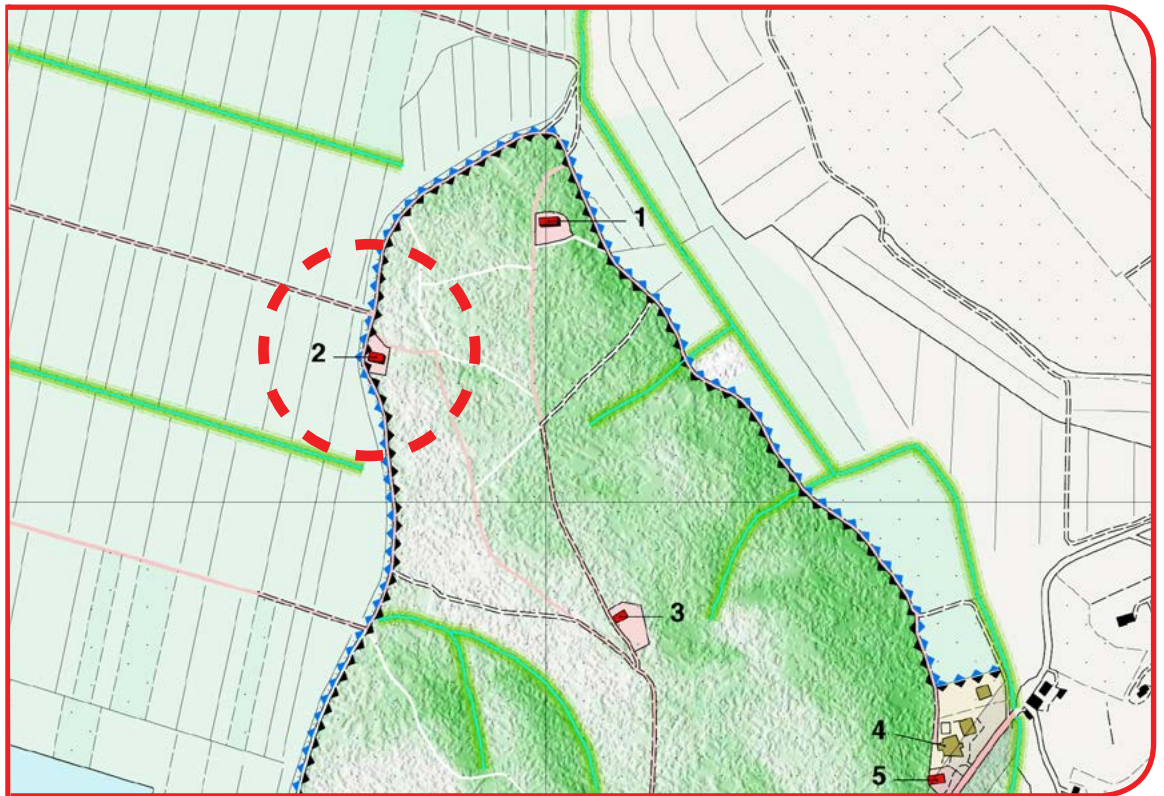
Estratto N.T.A. : Interventi ammessi negli edifici extraurbani - ATTUALE/MODIFICATO

ALLEGATO 3

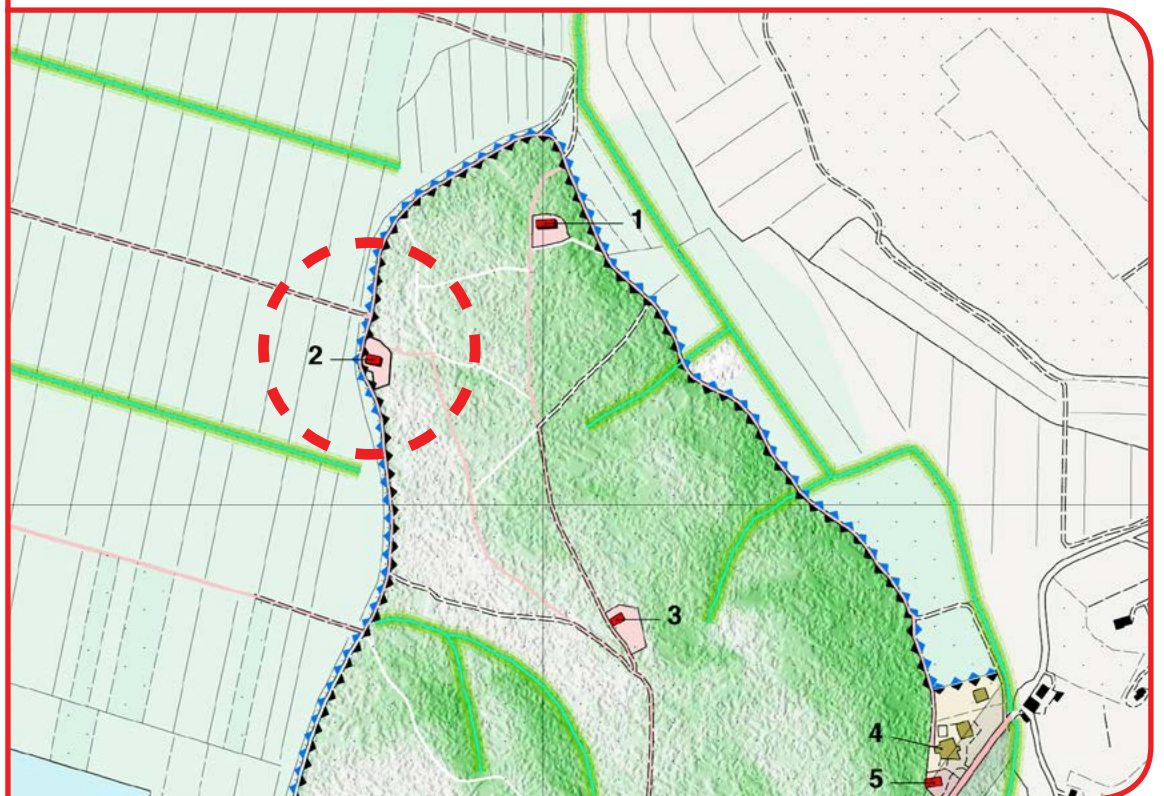
Inquadramento dell'area rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico desunti dal P.I.T./P.P.R.

ALLEGATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI

**STATO
ATTUALE**



**STATO
MODIFICATO**



ALLEGATO 1

ESTRATTO
Quadro generali delle previsioni
Scala 1/10.000

**STATO
ATTUALE**

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

**STATO
MODIFICATO**

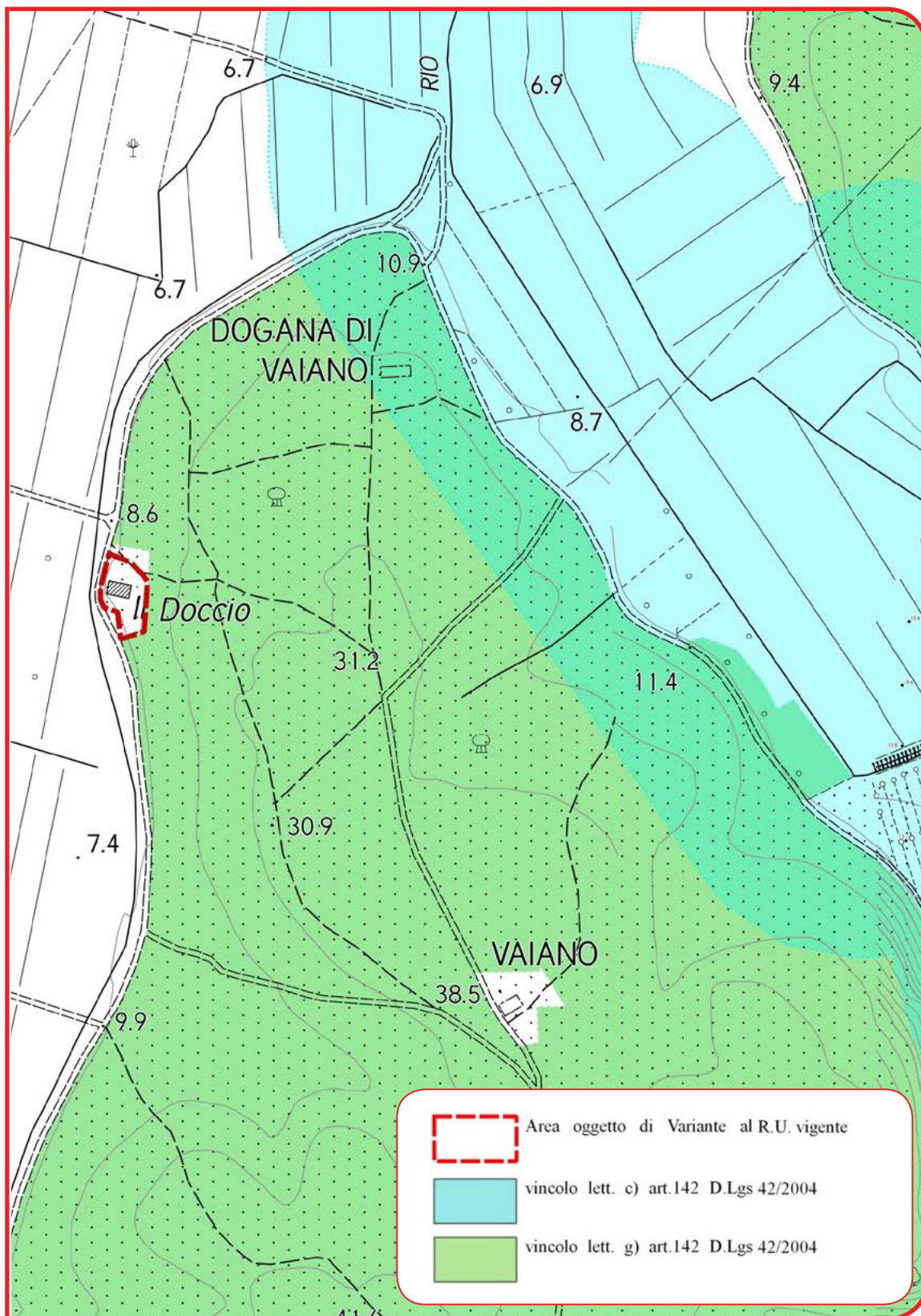
III - SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA		
SCHEDA	CLASSIFICAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
1	Interesse tipologico	Art.20 a - Restauro
2	Interesse tipologico	Art.20 a - R2 e nuovo edificio di mq 300 di superficie utile convenzionato con destinazione d'uso sociale. (oss.51)
3	Interesse ambientale	Art.20 a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

ALLEGATO 2

ESTRATTO N.T.A.

Allegato - Interventi ammessi negli edifici extraurbani

Tabella: III Subsistema territoriale della collina



ALLEGATO 3

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