

**PROGETTAZIONE URBANISTICA
E VERIFICA ASSOGETTABILITA' A VAS**

Ing. Luca Susini
Bientina (PI) - Via Viarella, 5

SOGGETTO PROPONENTE

Proprietà:
GESTSEA Srl
Pontedera (PI) - Piazzale N. lotti, 13/18

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PER OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE
ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO
ai sensi dell'art. 238 della L.R. n.65/2014 e s.m.ei.

UTOE 1 – “BIENTINA CAPOLUOGO” - COMPARTO 6 POLIFUNZIONALE

Relazione tecnico illustrativa della variante

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alessandra Frediani

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Claudia Baccelli



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

SETTEMBRE 2023

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art. 238 della L.R. n.65/2014 e s.m.ei.

UTOE 1 – “BIENTINA CAPOLUOGO” COMPARTO 6 POLIFUNZIONALE

Relazione tecnica della Variante

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.

Il Comune di Bientina **con D.C.C. n. 25 del 26/04/2018 ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico UTOE 1 “Bientina capoluogo” – Comparto 6 “Area di tipo polifunzionale”** al fine di apportare modifiche cartografiche (TAV 1P) e normative (NTA - art. 32.2.6) nell'ottica di una riorganizzazione funzionale del comparto urbano. L'iter della variante urbanistica al R.U. **comunale è stata affiancata dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi della L.R. 10/2010 dove sono state valutate le risorse ambientali ritenute rilevanti ai fini della Variante al RU. **La variante approvata ha ottenuto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE circa la compatibilità ambientale dell'assetto territoriale pianificato**

Al momento il Comune di Bientina ha proceduto all'adozione del nuovo Piano Operativo Comunale con D.C.C. n.23 del 26/04/22 in coerenza con la fase di pianificazione urbanistica dettata dalle nuove politiche territoriali di area vasta delineate con il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29/07/2020 e pubblicato sul BURT n. 35 del 26/08/2020. Entrambi gli atti di pianificazione sono stati rispettivamente sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS.

La variante approvata nel 2018 risulta essere oggi efficace ai sensi dell'art.1 co.2 della L.R.31/2020 in quanto le previsioni che sarebbero scadute il 22/06/2018 a seguito della pubblicazione sul BURT, essendo ricomprese nel periodo tra il 23 febbraio 2020 e il 30 dicembre 2023 indicato nell'articolo, sono prorogate 31 dicembre 2023.

Le opere pubbliche e di interesse pubblico oggetto della Variante interessano esclusivamente il territorio urbanizzato, non comportano modifiche al Piano Strutturale e non necessitano dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.65/2014. Si evidenzia altresì che le opere pubbliche e di interesse pubblico ricomprese nella presente Variante non interessano beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e che a seguito dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR, non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

Obiettivi della Variante

La Variante al RU riguarda il Comparto 6 Polifunzionale dell'UTOE 1 Bientina Capoluogo il cui disegno urbano ed i relativi parametri urbanistici di riferimento (art. 33.2.6 delle N.T.A) sono stati definiti a seguito dell'approvazione della variante al RU con D.C.C. n. 25 del 26/04/2018.

L'obiettivo della Variante propone:

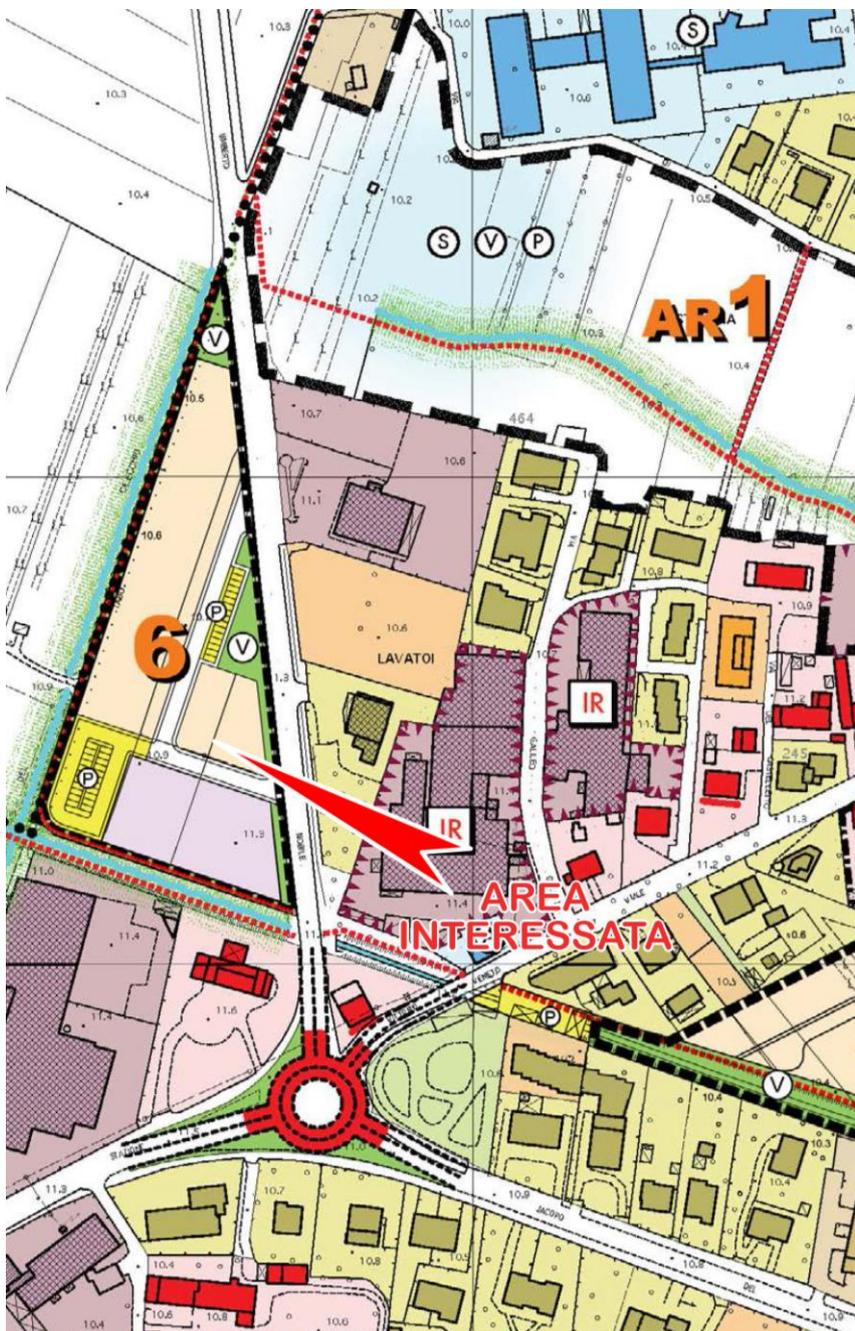
- una leggera modifica cartografica, per diversa collocazione delle opere di urbanizzazione in prossimità della Fossa Nuova, con conseguente riposizionamento delle aree a standard verde pubblico e parcheggi all'interno del comparto;
- l'aggiornamento della normativa di attuazione del comparto con integrazione di prescrizioni attuative degli interventi;
- la conferma le caratteristiche dimensionali dei parametri urbanistici e l'aggiornamento (in lieve aumento) degli standard pubblici previsti dalla variante approvata nel 2018.

L'area del comparto di trasformazione, di forma triangolare, è costeggiata sul lato sud dalla Fossa Nuova (TN42495) e sul lato Ovest dal Fosso Cilecchio (TN42483), entrambi ricompresi nel reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012 ed è attraversato in senso nord-sud da un'infrastruttura idrografica presente in mappa (TN42490) ma ricompresa in altro reticolo.



La necessità di introdurre una nuova variante al comparto di trasformazione nasce dall'entrata in vigore post approvazione della variante 2018 della normativa L.R.41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" e del D.P.G.R. 42R DEL 25/07/2018 "Regolamento per lo svolgimento delle attività di polizia idraulica, polizia delle acque, e servizio di piena, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale n. 80 del 28 dicembre 2015" che non prevedono opere da realizzare sugli argini dei corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012.

La Fossa Nuova e il Fosso Cilecchio, che lambiscono le previsioni di trasformazione all'interno del comparto 6 sono di competenza del Genio Civile Valdera Inferiore e non possono essere previste opere nella fascia di rispetto di 10 ml dagli stessi (art. 3 co. 4L.R.41/18). Il disegno urbano approvato con delibera del 2018 prevedeva la realizzazione sul tratto in prossimità della Fossa Nuova e Fosso Cilecchio la realizzazione di un parcheggio pubblico (in parte ricompreso nella fascia di rispetto prevista dalla L.R.41/18) quale standard urbanistico da realizzare a cura dei soggetti attuatori della trasformazione urbanistica.

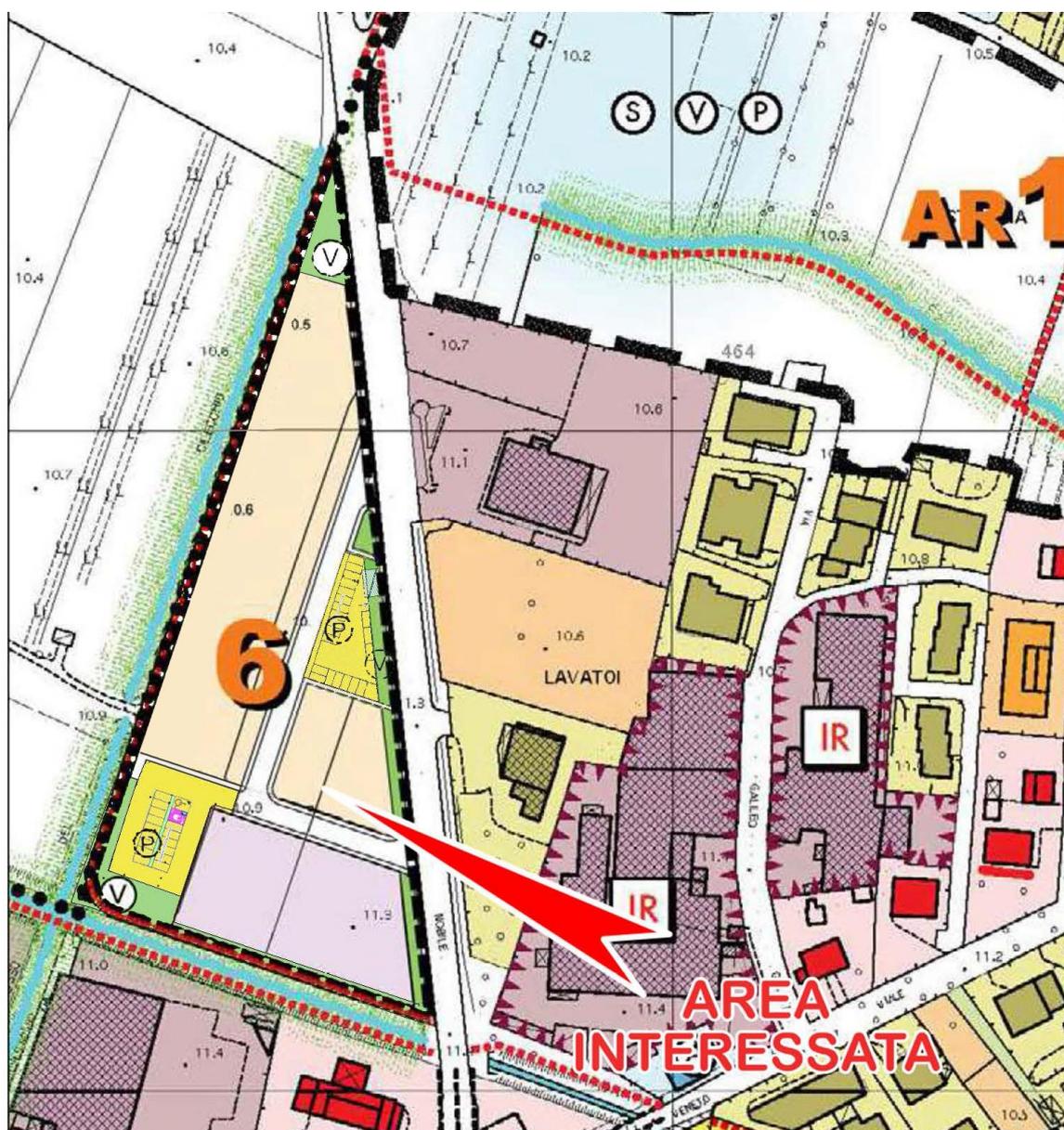


Estratto elaborato
cartografico di R.U.
Approvato con D.C.C. n. 25/2018

In considerazione del nuovo quadro normativo subentrato dopo l'approvazione della variante del 2018 oggi vengono proposte lievi modifiche al disegno urbano al fine di superare le criticità subentrate a seguito della nuova normativa:

- viene proposta una lieve modifica al disegno del parcheggio interessato prevedendo una fascia di verde pubblico nella zona di rispetto dei 10 ml e ricollocando i posti auto persi al posto di aree verdi poste al centro del comparto;
- per il comparto a destinazione residenziale verrà osservata una fascia di rispetto di ml. 4 dal ciglio di sponda del Fosso Cilecchio vietando le opere del nuovo edificato fino a ml. 10 dal ciglio di sponda; l'esistente viabilità che costeggia il fosso (via di Tabò) rimarrà inalterata, al di fuori di ogni tipo di intervento e ad uso manutentivo del fosso stesso;
- nel comparto con destinazione commerciale/artigianale che costeggia la Fossa Nuova verrà osservata una fascia di rispetto di ml. 4 dal ciglio di sponda e sarà prevista la realizzazione dell'edificio a ml. 10 dal ciglio di sponda.

Quanto indicato ai punti precedenti troverà esplicitazione con l'integrazione normativa dell'art. 33.2.6 delle N.T.A.



Estratto elaborato cartografico di R.U. – Proposta di variante

Attuando dette modifiche/trasferimenti si osserva che il comparto **non subirà modifiche delle aree fondiarie riconfermando i parametri urbanistici dimensionali già approvati con la precedente variante del 2018** che si riportano di seguito:

Parametri urbanistici Comparto 6 Polifunzionale	Variante approvata D.C.C. n.25/2018	Proposta di variante	Confronto
ST (Superficie Territoriale) - mq	13.000	13.000	Invariato
S.U.L complessiva – mq	4.800	4.800	Invariato
<i>Commerciale ed artigianato di servizio - 20%</i>	960	960	
<i>Residenziale (di cui il 20% da destinare a Social Housing) - 60%</i>	2.880	2.880	
<i>Residenziale frutto di atterraggio SUL di recupero – 20%</i>	960	960	
Rc (Rapporto di Copertura)			Invariato
<i>Commerciale ed artigianato di servizio</i>	50%	50%	
<i>Residenziale</i>	35%	35%	
H _{max} (Altezza massima) - ml			Invariato
<i>Commerciale ed artigianato di servizio</i>	6,00	6,00	
<i>Residenziale</i>	9,00	9,00	
Dotazioni territoriali			
Verde pubblico	1.575	1.645	Aumento
Parcheggi pubblici	1.500	1.505	Aumento
Viabilità pubblica	1.535	1.625	Aumento
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI	4.610	4.775	Aumento

La proposta di Variante seguirà il seguente iter:

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al RU e pubblica 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

Adozione 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.

Partecipazione

Il Garante della Informazione e della Partecipazione al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa comunale svolgerà parallelamente al procedimento urbanistico tutte le forme di partecipazione e condivisione dei contenuti e dei criteri della redazione della Variante.

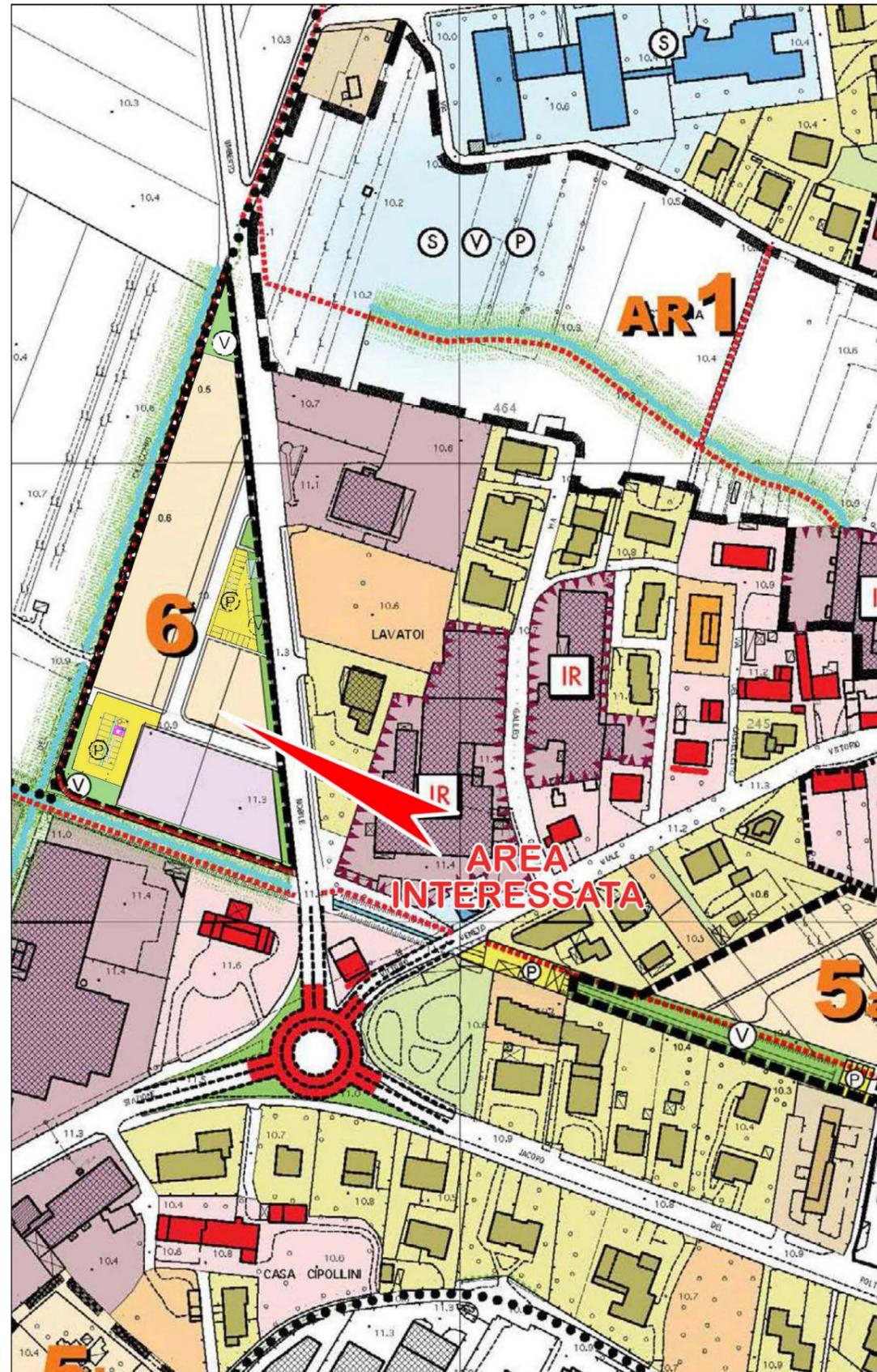
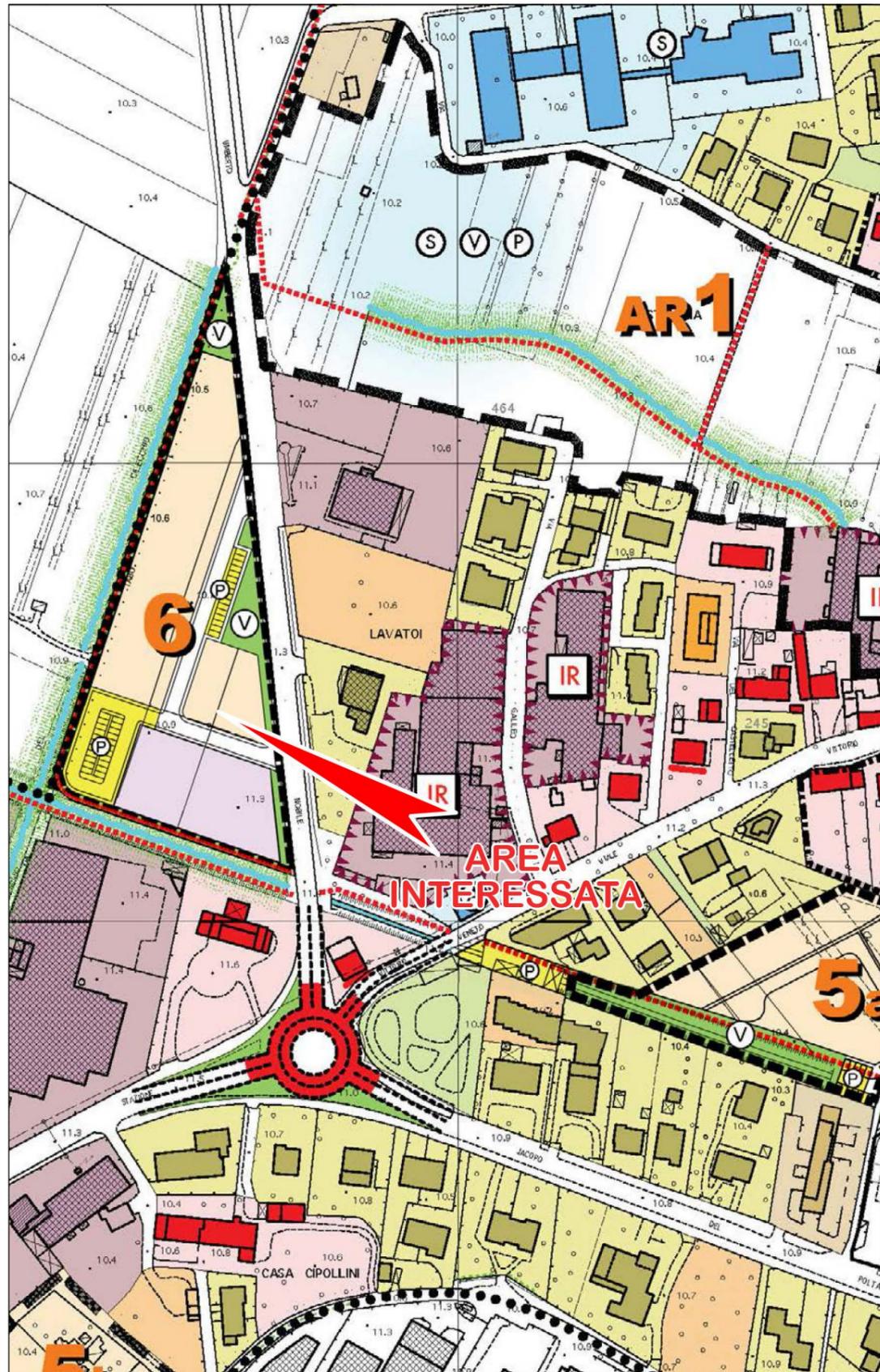
ALLEGATI AL PRESENTE DOCUMENTO:

- **TAV 1 – ESTRATTI CARTOGRAFICI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**
- **TAV 2 – ESTRATTI NORMATIVI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**



STATTO ATTUALE - APPROVATO CON D.C.C. N. N. 25 DEL 26/04/2018

STATO MODIFICATO - PROPOSTA DI VARIANTE



ESTRATTO LEGENDA ATTUALE

- I - SIBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA
- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
 - L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
 - 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)
 - 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

ESTRATTO LEGENDA MODIFICATO

- I - SIBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA
- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
 - L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
 - 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)
 - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
 - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
 - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)
 - RECUPERO COLLEGATO AD AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE (IR-n)
- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
 - INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)



STATTO ATTUALE - APPROVATO CON D.C.C. N. N. 25 DEL 26/04/2018

[...]

6-Area di tipo polifunzionale

-Obiettivi dell'intervento: realizzare un comparto urbano di tipo polifunzionale comprensivo di attività di tipo commerciale e artigianale di servizio ed in parte funzioni residenziali comprensivo di aree ad uso pubblico.

-Superficie territoriale: mq 13.000

-Destinazione d'uso: residenziale – commerciale e artigianale di servizio

-Superficie Utile Lorda massima: SUL mq 4.800

La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:

20% S.U.L. per funzioni commerciali e artigianali di servizio

60% S.U.L. per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing

20% S.U.L. per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza

-RC: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)

-H max: m 9,00 (residenziale) – m 6,00 (produttiva commerciale e artigianale)

-Spazi pubblici: Gli spazi pubblici devono essere così suddivisi: mq 1.535 per viabilità, mq 1.500 per parcheggi pubblici e mq 1.575 per verde pubblico attrezzato.

-Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in blocco, unifamiliari isolati o bifamiliari per la funzione residenziale, tipologia a manufatto produttivo per la funzione commerciale e artigianale.

-Attuazione dell'intervento: l'attuazione si ha con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.

[...]

STATO MODIFICATO - PROPOSTA DI VARIANTE

[...]

6-Area di tipo polifunzionale

-Obiettivi dell'intervento: realizzare un comparto urbano di tipo polifunzionale comprensivo di attività di tipo commerciale e artigianale di servizio ed in parte funzioni residenziali comprensivo di aree ad uso pubblico.

-Superficie territoriale: mq 13.000

-Destinazione d'uso: residenziale – commerciale e artigianale di servizio

-Superficie Utile Lorda massima: SUL mq 4.800

La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:

20% S.U.L. per funzioni commerciali e artigianali di servizio

60% S.U.L. per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing

20% S.U.L. per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza

-RC: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)

-H max: m 9,00 (residenziale) – m 6,00 (produttiva commerciale e artigianale)

-Spazi pubblici: Gli spazi pubblici devono essere così suddivisi: **mq 1.625** per viabilità, **mq 1.505** per parcheggi pubblici e **mq 1.645** per verde pubblico attrezzato.

-Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in blocco, unifamiliari isolati o bifamiliari per la funzione residenziale, tipologia a manufatto produttivo per la funzione commerciale e artigianale.

-Attuazione dell'intervento: l'attuazione si ha con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.

-Prescrizioni attuative: nel rispetto della normativa L.R.41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" e del D.P.G.R. 42R DEL 25/07/2018 viene prescritta l'osservanza di una fascia di rispetto dal ciglio di sponda dei fossi che lambiscono il comparto pari a ml. 4 oltre al rispetto di non edificabilità per una fascia di ml. 10 dallo stesso ciglio. L'accessibilità ai lotti edificabili dovrà essere garantita esclusivamente dalla viabilità pubblica individuata dal disegno urbano del comparto. Vista la particolare posizione dell'ambito di trasformazione urbana, la progettazione attuativa dovrà prevedere la creazione di un'infrastrutturazione di corridoi vegetazionali tale da favorire connessioni ecologiche con il limitrofo territorio rurale.

[...]