



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla trasformazione di un comparto a
destinazione turistico ricettiva in comparto polifunzionale

Arch. Giancarlo Montanelli
Responsabile Area 4 Tecnica
Comune di Bientina

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Luca Buti

Collaborazione tecnico-amministrativa
Claudia Baccelli

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

Corrado Guidi

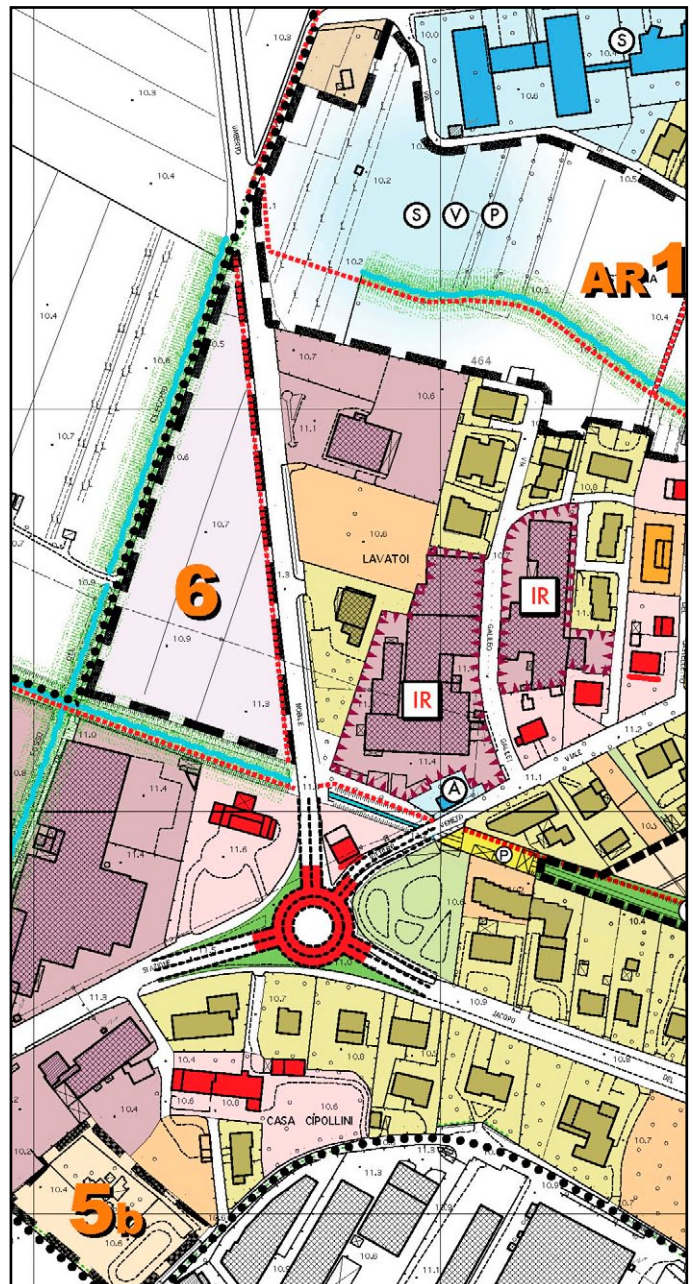
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Luca Buti

GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE E DELL'INFORMAZIONE

Dott.ssa Veronica Stelitano

Data: febbraio 2017



RAPPORTO AMBIENTALE VAS

AI SENSI DELLA L.R. 10/2010

Variante di Manutenzione al RU

Proposta 2 bis

**Variante al R.U. del Comune di Bientina
finalizzata alla trasformazione di un comparto a
destinazione turistico ricettiva in comparto polifunzionale**

Rapporto Ambientale VAS

ai sensi della L.R. 10/2010
e successive modificazioni e integrazioni

SOMMARIO

1. Introduzione normativa e metodologica	2
2. Obiettivi della Variante al RU	5
3. Valutazioni in merito alle risorse coinvolte	6
5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale	15

1. Introduzione normativa e metodologica

Normativa di riferimento:

- LR 65/2014 e successive modifiche e integrazioni – Norme per il governo del Territorio.
- LR 10/2010 e s.m. e i. – Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, di Valutazione di Impatto Ambientale. La LR 10/2010 e s. m.e i. in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione della Variante al RU, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della Variante presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della presente al Variante Regolamento Urbanistico ed alla relativa Valutazione ambientale VAS della suddetta Variante sono:

- Estensore della Variante al RU, nonché Responsabile del Procedimento del Rapporto Ambientale e della Variante al RU, redatta sulla base della proposta presentata dalla proprietà agli atti del Comune: Arch. Luca Buti;
- Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale di supporto alla Variante al Regolamento Urbanistico: Arch. Graziano Massetani, su incarico 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. 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 RU.
- 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: Dott.ssa Veronica Stelitano.

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

FASE I

L'Amministrazione Comunale contestualmente all'Avvio del procedimento per la redazione della Variante al RU in oggetto, approva il Rapporto Preliminare VAS per la Variante al RU ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell' 'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo alla Variante al RU in oggetto, dando loro 30 gg. di tempo per l'invio dei contributi. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di avvio della stessa variante redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR. Contemporaneamente il

Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

FASE III

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri presso i Soggetti Competenti in materia ambientale e i cittadini, da fornire all'estensore della Variante al RU e soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione della Variante al RU e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme alla Variante stessa: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore della Variante e Rapporto ambientale VAS.

FASE IV

Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al RU ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 24 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione della Variante al RU che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

FASE V

Esame delle osservazioni da parte del Responsabile del Procedimento, con l' ausilio dell' estensore della variante al RU e proponente il Rapporto Ambientale VAS e proposta delle controdeduzioni: tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la VAS al fine di valutare le osservazioni sia quelle al Rapporto Ambientale VAS che quelle alla Variante stessa che rivestono un interesse sotto il profilo ambientale, 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 RU e del Rapporto Ambientale effettua le eventuali modifiche alla Variante al RU e al Rapporto Ambientale VAS, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente VAS, e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento che a sua volta invia, assieme al Parere Motivato VAS, redatto dall'Autorità Competente di cui sopra, all'Autorità Procedente per la definitiva approvazione dei due atti Variante RU e Rapporto Ambientale, contenente anche una "Dichiarazione di sintesi", che illustra tutto il procedimento di pianificazione svolto. Successivamente avviene a cura del Responsabile del procedimento la pubblicazione sul BURT della Variante al RU e del Rapporto Ambientale VAS.

Rispetto al percorso sopra delineato con il presente Rapporto Ambientale VAS sono state espletate le seguenti fasi:

FASE I

L'Amministrazione Comunale contestualmente all'Avvio del procedimento per la redazione della Variante al RU in oggetto, approva il Rapporto Preliminare VAS per la Variante al RU ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento ha inviato il Rapporto Preliminare VAS ai Soggetti Competenti in materia ambientale di seguito elencati al fine di avere contributi e pareri sul Documento relativo alla Variante in oggetto; contemporaneamente il Responsabile del Procedimento e il Garante

della Partecipazione e dell'Informazione e della Partecipazione in accordo con l'Autorità Competente hanno attivato forme d'informazione e partecipazione dei cittadini, su quanto richiesto, al fine di recepire ulteriori pareri e suggerimenti.

I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati ai quali è stato inviato il Rapporto Preliminare son i seguenti:

- 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

FASE III

A conclusione della Fase II sono giunti i seguenti contributi da parte degli enti interpellati:

- *Autorità di Bacino del Fiume Arno: Prot. 4695 del 01 febbraio 2017*
Si prende atto che l'area della Variante risulta essere esterna alle aree classificate a pericolosità geomorfologica. Si prende atto che l'area della Variante è classificata in Pericolosità idraulica media P2. Ai sensi dell'art. 9 e 10 della *Disciplina di Piano* (P.G.R.A.) in dette aree sono consentiti interventi condizionati al rispetto dei seguenti indirizzi:
 - privilegiare trasformazioni tese al recupero della funzionalità idraulica;
 - subordinare le nuove previsioni al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
 - evitare previsioni che comportano sottopassi;
 - subordinare le previsioni di interrati al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
- *Acque SpA Servizi Idrici: prot. 4523 del 31 gennaio 2017*
Acquedotto: si fa presente che allo stato attuale la zona non è servita dal civico acquedotto per cui il parere è favorevole a condizione che a) siano previsti interventi di estensione/potenziamento della rete sia internamente che esternamente al comparto; b) che le nuove utenze si dotino di impianto autonomo con serbatoio di accumulo tipo autoclave per regolare pressioni e portate; c) in base al progetto esecutivo delle opere dovrà essere valutata l'idoneità della rete locale l'effettiva possibilità di allaccio ovvero l'entità della estensione della rete necessaria.
Fognatura: si fa presente che la zona dell'intervento non è servita da pubblica fognatura, per cui: a) i nuovi edifici dovranno dotarsi di fognatura nera all'interno e di autonomo impianto di depurazione idoneo a scaricare in ambiente, previo parere approvato e condiviso da Acque SpA; b) il comparto dovrà comunque dotarsi di sistema di collettamento di una rete fognaria nera che allo stato attuale resterà inattiva in predisposizione della futura implementazione del depuratore centralizzato di Bientina.
- *ARPAT – Area Vasta Costa – Dipartimento di Pisa: Prot. 449 del 30 gennaio 2017*
Si prende atto che il proponente affronta gli impatti che l'intervento potrà avere sulle matrici ambientali ed esprime parere favorevole.

- *Azienda USL Toscana nord ovest: Prot. 1066 del 31 gennaio 2017*
Si prende atto del Rapporto Preliminare Ambientale VAS inviato e valutati gli obiettivi e gli impatti previsti si esprime parere favorevole.
- *Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Pisa: Prot. 5312 del 6 febbraio 2017*
Viene ricordata l'entrata in vigore del PGRA dell'UOM Arno rispetto al quale dovrà essere aggiornato e verificato il quadro conoscitivo e che le indagini successive dovranno tenere di conto del relativo livello di rischio ed affrontare gli aspetti connessi alla gestione dello stesso. Qualora il quadro conoscitivo del PGRA e del Comune non fosse dotato di studi sui corsi d'acqua in oggetto viene richiamata la necessità di effettuare tali studi al fine di verificare l'effettiva esposizione al rischio idraulico dell'area di Variante. Viene richiamata anche la necessità di contestualizzare l'entità del rischio idraulico tramite l'analisi dei battenti idrici attesi nelle aree a pericolosità di alluvione. La sostenibilità delle trasformazioni previste rispetto all'incidenza sui corpi idrici ricettori dovrà essere oggetto di valutazione al fine di prevedere e dimensionare le azioni e gli interventi di mitigazione. Viene richiesto che la Variante contenga norme specifiche per assumere l'obiettivo dell'invarianza idraulica al fine di non creare ulteriori apporti che aumentino i picchi di piena del reticolo adiacente e recepire le condizioni alla trasformazione connesse alla sicurezza idraulica e alla gestione del rischio.

2. Obiettivi della Variante al RU

La presente Variante al RU rientra all'interno della più generale Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico. L'area è già stata interessata da una precedente variante adottata con D.C.C. n° 62 del 6/11/2014 ma successivamente non portata all'approvazione in quanto alcuni proprietari dell'area hanno chiesto tramite osservazione, l'annullamento della variante adottata.

Oggi la Variante al RU viene riproposta con un analogo obbiettivo di modificare la destinazione turistico-ricettiva oggi presente per il comparto 6 ricompreso nel RU vigente all'interno dell'UTOE 1 Bientina Capoluogo, ma di difficile attuazione, prevedendo, diversamente dalla proposta precedente, per detto comparto urbano la trasformazione dalla funzione turistico-ricettiva in una di tipo polifunzionale comprensiva in parte di attività commerciali e artigianali di servizio e di funzioni residenziali oltre ad aree di uso pubblico.

Le funzioni individuate prevedono una SUL complessiva di mq. 4800 ed un'articolazione della stessa secondo il seguente criterio:

- a) 20% S.U.L (mq.960) per funzioni commerciali e artigianali di servizio.
- b) 60% S.U.L. (mq.2880/77 abitanti insediabili) per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing.
- c) 20% S.U.L (mq.960/26 abitanti insediabili) 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. per un totale di mq.4800 di SUL.

Complessivamente nel Comparto 6 così articolato è prevista la realizzazione di:

- a) un centro per la produzione e la somministrazione di pasti per le strutture scolastiche comunali;
- b) la realizzazione di alloggi, in parte privati e in parte destinati al social-housing;
- c) la realizzazione di alloggi frutto di rigenerazione urbana con trasferimento;
- d) strade, parcheggi pubblici, verde pubblico ed una pista ciclabile lungo i fossi di bonifica che delimitano il comparto.

3. Valutazioni in merito alle risorse coinvolte

Nelle tabelle che seguono vengono definite per ciascuna risorsa potenzialmente coinvolta informazioni preliminari sullo stato della risorsa e degli strumenti urbanistici vigenti, l'eventuale impatto che la Variante può avere sulla stessa e le modalità con cui la Variante si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa, fermo restando che per alcune risorse è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un primo step suscettibile di essere integrato ed anche modificato a seguito dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della redazione del Rapporto Ambientale VAS, di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010.

➤ SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL PRESENTE RAPPORTO PRELIMINARE

RISORSA: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA

Problematiche relative alla Risorsa	Specificazione del tipo di risorsa e/o del tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante; ove necessario è riportata anche una breve descrizione della risorsa.
Contributo PS e RU vigenti Altri Contributi	Informazioni sulla risorsa desunte da PS, RU o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Viene specificato se l'impatto della Variante sarà negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al RU	In questo caso viene definito quale azione dovrà essere prevista per superare l'eventuale impatto negativo, da cui potranno scaturire indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità della Variante al RU, ovvero come dovrà 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 RU al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto..

➤ RISORSE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI CHE INTERESSANO LA VARIANTE IN OGGETTO:

RISORSA: SUOLO

Problematica relativa alla risorsa Suolo	Pericolosità Idraulica
Contributo PS ed RU vigenti Altri contributi	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità idraulica media I.2 ai sensi del DPGR 26/R/2007; tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. L'Autorità di Bacino dell'Arno rileva che l'area della Variante è classificata in Pericolosità idraulica media P2 e che in dette aree sono consentiti interventi condizionati al rispetto dei seguenti indirizzi: - privilegiare trasformazioni tese al recupero della funzionalità idraulica; - subordinare le nuove previsioni al rispetto delle condizioni di

	<p>gestione del rischio idraulico; evitare previsioni che comportano sottopassi; subordinare le previsioni di interrati al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.</p> <p>Il <i>Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Pisa</i>, ricorda l'entrata in vigore del PGRA dell'UOM Arno rispetto al quale deve essere aggiornato e verificato il quadro conoscitivo e che le indagini successive propedeutiche alla Variante devono tenere di conto del livello di rischio e delle problematiche connesse alla gestione dello stesso.</p>
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Trattandosi di una area, il comparto 6, circondata a sud dalla Fossa Nuova e ad ovest del Fosso Cilecchio è necessario valutare l'impatto in particolare dei due fossi sull'area di trasformazione, anche a seguito dell'urbanizzazione dell'area, peraltro già prevista dal RU vigente.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Le indagini idrauliche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la pericolosità idraulica è tale che consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.
Monitoraggio	L'operazione di monitoraggio è costituita dall'analisi idraulica che verrà svolta nell'ambito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione e nel prossimo strumento di pianificazione territoriale nella quale verrà definita la nuova pericolosità idraulica a seguito dell'attuazione della presente Variante e di eventuali nuove disposizioni di legge.

Problematica relativa alla risorsa Suolo	Pericolosità Geomorfologica
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità geomorfologica media G.2. Tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	La Variante al RU introduce modificazioni dell'uso del suolo che possono fornire nuovi impatti.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Le indagini geognostiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che il livello di pericolosità geomorfologica consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.
Monitoraggio	L'operazione di monitoraggio è costituita dalle analisi geologiche che verranno svolte nell'ambito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione e nel prossimo strumento di pianificazione territoriale nella quale verrà definita la nuova pericolosità geologica a seguito dell'attuazione della presente Variante e di eventuali nuove disposizioni di legge.

Problematica relativa alla risorsa Suolo	Vulnerabilità idrogeologica
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una vulnerabilità idrogeologica media 3b e medio elevata 4a (per la modesta parte del paleoalveo) ai sensi del DPGR 26/R/2007; tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto relativo alla Vulnerabilità idrogeologica è relativo alla parte di territorio individuato nella classe 4a. La Variante al RU introduce modificazioni dell'uso del suolo che possono fornire nuovi impatti.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Le indagini geognostiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la vulnerabilità idrogeologica consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile..
Monitoraggio	L'operazione di monitoraggio è costituita dalle analisi idrogeologiche che verranno svolte nell'ambito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione e nel prossimo strumento di pianificazione territoriale nella quale verrà definita la nuova vulnerabilità idrogeologica a seguito dell'attuazione della presente Variante e di eventuali nuove disposizioni di legge.

Problematica relativa alla risorsa Suolo	Pericolosità Sismica locale
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità sismica locale elevata S.3 (9) ai sensi del DPGR 26/R/2007
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	L'impatto è dato dalle possibili conseguenze che la pericolosità può avere sui nuovi insediamenti .
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Le indagini sismiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la pericolosità sismica locale consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.
Monitoraggio	Nell'ambito delle analisi sismiche che verranno svolte nell'ambito del prossimo strumento di pianificazione dovrà in ogni caso essere svolto un approfondimento ed un aggiornamento dell'indagine svolta in questa sede.

RISORSA: ACQUA

Problematiche relative alla Risorsa Acqua	Acque Superficiali
Contributo PS ed RU vigenti	Il Comparto 6 è delimitato a ovest dal Fosso Cilecchio e dal canale Fossa Nuova a sud. Gli stessi sono soggetti alle norme di tutela; gli interventi devono rispettare le disposizioni di legge in merito alle distanze dai corsi d'acqua.
Altri contributi	Il <i>Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Pisa</i> , ricorda

	<p>che qualora il quadro conoscitivo del PGRA e del Comune non fosse dotato di studi sui corsi d'acqua in oggetto viene richiamata la necessità di effettuare tali studi al fine di verificare l'effettiva esposizione al rischio idraulico dell'area di Variante. Viene richiamata anche la necessità di contestualizzare l'entità del rischio idraulico tramite l'analisi dei battenti idrici attesi nelle aree a pericolosità di alluvione. La sostenibilità delle trasformazioni previste rispetto all'incidenza sui corpi idrici ricettori deve essere oggetto di valutazione al fine di prevedere e dimensionare le azioni e gli interventi di mitigazione. Si chiede che la Variante debba contenere norme specifiche per assumere l'obiettivo dell'invarianza idraulica al fine di non creare ulteriori apporti che aumentino i picchi di piena del reticolo adiacente e recepire le condizioni alla trasformazione connesse alla sicurezza idraulica e alla gestione del rischio.</p>
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	<p>L'area corrispondente al Comparto 6, pur con destinazione turistico-ricettiva, era già pianificata nel RU vigente e le misure di tutela e di difesa dai corsi d'acqua già erano considerate.</p>
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	<p>La Variante accoglie le indicazioni contenute nel contributo del Genio Civile facendole proprie sotto forma di prescrizioni, Le nuove edificazioni dovranno essere tenute alle distanze di legge dal piede dell'argine, anche con la previsione della pista ciclabile lungo gli argini. Dovrà essere inoltre garantito un adeguato livello di permeabilità dei parcheggi, dei piazzali e delle strade.</p>
Monitoraggio	<p>Il monitoraggio, alla luce di quanto sopra definito, è costituito da due azioni distinte: a) verifica delle misure relative alla permeabilità dei suoli (da attuarsi in fase di progettazione di dettaglio e di attuazione degli interventi); b) verifica del corretto funzionamento e dimensionamento dei fossi al contorno (da attuarsi sia nella fase di progettazione e di attuazione, sia nelle successive fasi di gestione dell'area, in particolare durante la stagione autunnale e invernale quando si manifestano con più forza le criticità del reticolo idraulico minore).</p>

Problematiche relative alla Risorsa Acqua	Acquedotto
Contributo PS ed RU vigenti	<p>L'area interessata dalla Variante, relativa al Comparto 6, non è direttamente allacciata alla rete acquedottistica; il RU prevede che le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo vadano a collegarsi con le reti esistenti in accordo con Acque Spa.</p>
Altri contributi	<p>Acque SpA fa presente che allo stato attuale la zona non è servita dal civico acquedotto per cui il parere è favorevole a condizione che a) siano previsti interventi di estensione/potenziamento della rete sia internamente che esternamente al comparto; b) che le nuove utenze si dotino di impianto autonomo con serbatoio di accumulo tipo autoclave per regolare pressioni e portate; c) in base al progetto esecutivo delle opere dovrà essere valutata l'idoneità</p>

	della rete locale l'effettiva possibilità di allaccio ovvero l'entità della estensione della rete necessaria
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Negativo. La previsione di nuovi 103 abitanti potenziali secondo il criterio di cui all'art.5 delle NTA richiede un approvvigionamento idrico aggiuntivo, peraltro già valutato in sede di RU vigente.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU con la previsione del Piano Attuativo o Intervento diretto Convenzionato impone l'obbligo di realizzare le nuove reti acquedottistiche secondo quanto richiesto dall'ente gestore della risorsa.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento urbano.

Problematiche relative alla Risorsa Acqua	Smaltimento liquami
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono norme per lo smaltimento dei liquami sia domestici che artigianali e commerciali. I nuovi insediamenti nel Comparto 6 sono soggetti a piano attuativo o intervento diretto convenzionato e pertanto devono dotarsi dei sistemi fognari e depurativi necessari.
Altri contributi	Acque SpA fa presente che la zona dell'intervento non è servita da pubblica fognatura, per cui: a) i nuovi edifici dovranno dotarsi di fognatura nera all'interno e di autonomo impianto di depurazione idoneo a scaricare in ambiente, previo parere approvato e condiviso da Acque SpA; b) il comparto dovrà comunque dotarsi di sistema di collettamento di una rete fognaria nera che allo stato attuale resterà inattiva in predisposizione della futura implementazione del depuratore centralizzato di Bientina.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Negativo. I nuovi utenti, valutati in 103 abitanti potenziali secondo il criterio di cui all'art.5 delle NTA produrranno liquami che necessitano di fognature e impianti di smaltimento e di depurazione, oltre ai liquami dovuti all'attività artigianale e commerciale.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU oltre ad imporre con il piano attuativo o intervento convenzionato la realizzazione delle reti di smaltimento dei liquami bianchi e neri, impone l'adozione di soluzioni di depurazione autonome qualora non fosse possibile l'allaccio al depuratore pubblico centralizzato
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento urbano.

RISORSA: ARIA

Problematiche relative alla Risorsa Aria	Inquinamento atmosferico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS E IL RU già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera degli inquinanti domestici.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Negativo. L'impatto è determinato dall'insediamento di nuovi alloggi (35) dall'attività artigianale di servizio da insediare (mq.960 di SUL). Rispetto alle previsioni del RU vigente (funzioni turistico-ricettive nel comparto 6) l'impatto atmosferico determinato dalla presente Variante non risulta superiore, se non per la nuova attività artigianale di servizio.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Per tali ragioni la Variante al RU impone prescrizioni affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera sia per quanto riguarda i nuovi alloggi che per quanto riguarda la nuova attività artigianale di servizio (produzione pasti per mense scolastiche) .
Monitoraggio	Fatte salve le verifiche previste dalla normativa vigente in merito agli impianti che producono emissioni in atmosfera (corretto funzionamento delle caldaie, verifica dei fumi ecc.) non sono previsti ulteriori operazioni di monitoraggio, se non quelle periodiche effettuate dall'ente gestore della risorsa su tutta l'area. .

RISORSA: ENERGIA

Problematiche relative alla Risorsa Energia	Fabbisogno energetico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Negativo .L'impatto è determinato dall'insediamento di nuovi alloggi (35) dall'attività artigianale di servizio da insediare (mq.960 di SUL). Rispetto alle previsioni del RU vigente (funzioni turistico-ricettive nel comparto 6) il fabbisogno previsto dalla presente Variante non risulta superiore, se non per la nuova attività artigianale di servizio.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU impone misure di risparmio energetico superiori a quanto previsto dai minimi di legge e incentiva l'utilizzo di energia prodotto da fonti rinnovabili.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento urbano.

RISORSA: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla Risorsa Clima Acustico	Inquinamento acustico
Contributo PS ed RU vigenti	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 di Variante all'interno della classe IV(Aree di intensa attività umana).
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Ininfluyente .Il Comparto 6 era già pianificato per funzioni compatibili con la classe IV.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Non è necessario modificare il PCCA in quanto la classe IV è idonea e adeguata anche per le nuove funzioni. Tuttavia dovranno essere adottate nelle fasi di attuazione degli interventi tutte le misure costruttive e tecnologiche per ridurre l'impatto acustico dall'esterno e quello interno prodotto.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento

RISORSA: SALUTE

Problematiche relative alla Risorsa Salute	Inquinamento elettromagnetico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU riportano le linee degli elettrodotti che attraversano il territorio comunale. Gli strumenti urbanistici vigenti e le disposizioni di legge incentivano il risanamento e la bonifica dei siti inquinati. L'area interessata dalla Variante non è attraversata da elettrodotti.
Altri contributi	L'azienda USL Toscana nord ovest, valutati gli obiettivi e gli impatti previsti sesprime parere favorevole.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Ininfluyente .In quanto l'area non è attraversata da elettrodotti.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Le NTA della Variante confermano e fanno proprie tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia ambientale di pertinenza della presente risorsa.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento relativamente all' inquinamento elettromagnetico.

RISORSA: RIFIUTI

Problematiche relative alla Risorsa Rifiuti	Produzione e smaltimento di rifiuti
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata sia per i rifiuti solidi urbani che per i rifiuti di attività produttive e commerciali..
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Negativo .L'impatto è determinato dall'insediamento di nuovi alloggi (35) e dall'attività artigianale di servizio da insediare (mq.960 di SUL). Rispetto alle previsioni del RU vigente (funzioni turistico-ricettive nel comparto 6) il fabbisogno previsto dalla presente Variante non risulta superiore, salvo i rifiuti provenienti

	dalla nuova attività artigianale di servizio.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante impone misure anche a piè di fabbricati per favorire la raccolta differenziata e il corretto recupero dei rifiuti per gli spazi e le attrezzature pubbliche; in particolare per la nuova attività artigianale di servizio dovranno essere adottate specifiche misure per lo smaltimento dei rifiuti che risultino prive di impatto in un'area che avrà i connotati di isolato urbano.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte dell'ente gestore della risorsa ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento.

RISORSA: PAESAGGIO

Problematiche relative alla Risorsa Paesaggio	Impatto paesaggistico
Contributo PS ed RU vigenti	Il RU vigente prevede per le aree oggetto della Variante la ricucitura dei margini urbani con nuove destinazioni di tipo turistico-ricettivo.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Positivo, in quanto, oltre a completare con nuovo progetto di qualità il comparto dal punto di vista urbanistico e con nuove funzioni, permette anche di trasferire in questa area volumi incongrui posti all'interno del tessuto urbano (un quinto della potenzialità edificatoria: mq.960) contribuendo con questo intervento a riorganizzare la densità urbana del capoluogo e a migliorare complessivamente il paesaggio urbano del capoluogo.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU, come già prefigurato dal disegno urbano della variante, dovrà dettare indirizzi e prescrizioni per quanto riguarda le tipologie edilizie, i materiali di finitura e le sistemazioni esterne, compreso le opere di arredo urbano e il verde urbano. In particolare dovrà essere predisposta una cortina alberata al contorno lungo i fossi e la viabilità.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte del Comune ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento.

RISORSA: INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

Problematica relativa alla Risorsa Infrastrutture e Viabilità	Incremento di traffico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU hanno inserito il Comparto 6 all'interno dell'ambito urbano dell'UTOE 1 Bientina pur essendo collocato ad ovest della strada di circonvallazione Via Umberto Nobile, in quanto la stessa acquisirà un carattere urbano in seguito alla nuova S.R. 439 prevista ad ovest, nel territorio di Vicopisano e congiungente Pontedera, Calcinaia con Cascine di Buti e la S.P. Bientinese per

	Altopascio.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Positivo, in quanto, pur essendo previsto un incremento di traffico nel comparto 6 dovuto ai nuovi insediamenti, la previsione del RU vigente già destinava tale area a insediamenti di tipo turistico-ricettivo, di non minore impatto sotto il profilo del traffico. Tuttavia quanto sopra detto sul ruolo urbano futuro della Via U. Nobile, la prefigurazione del disegno urbano di limitare entrate e uscite nel e da il comparto 6, rendono sicuramente l'intervento migliorativo della qualità urbana e infrastrutturale di questa parte del capoluogo. Senza contare che la Variante potrebbe facilitare la realizzazione della rotatoria già prevista dal RU vigente fra Via Umberto Nobile, Via della Vecchia Stazione, Via Vittorio Veneto e Via Jacopo del Polta che consentirebbe di rallentare e razionalizzare i flussi di traffico in tale zona con effetti positivi sugli insediamenti.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU rende vincolante la limitazione nell'entrata e nell'uscita dal comparto 6 con percorsi obbligati sulla via provinciale e detta precise regole per il miglioramento di Via G. Galilei anche con percorsi pedonali sicuri.
Monitoraggio	Il monitoraggio dovrà essere definito nella fase di attuazione degli interventi e successivamente da parte del Comune ad interventi avvenuti e periodicamente in base al monitoraggio complessivo su tutto l'insediamento, per verificare il superamento delle criticità dovute ai flussi di traffico.

RISORSA SOCIO-ECONOMICA

Problematica relativa alla Risorsa socio-economica	Sviluppo attività economiche
Contributo PS ed RU vigenti	La destinazione turistico.ricettiva del Comparto 6 del RU vigente ha per sua natura una componente produttiva e di sviluppo socioeconomico.
Qualità ed eventuali cause dell'impatto	Positivo, in quanto la modifica di destinazione proposta sostituisce una destinazione positiva sotto il profilo socioeconomico ma inattuabile almeno per quella zona, per cui sostituire la previsione urbanistica con altre di più agevole attuazione e di buon impatto in termini socio-economici (artigianato di servizio per produzione pasti per mense scolastiche e aziendali, social housing, edilizia residenziale di recupero e edilizia residenziale) consente di attuare un comparto già previsto dallo strumento urbanistico con evidenti ricadute sotto il profilo economico (attività artigianale di servizio permanente e attività edilizia temporanea di recupero, integrazione sociale fra edilizia residenziale normale e social housing, oltre alla creazione di spazi a verde pubblico per aggregazione sociale).
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato	La Variante condiziona l'attuazione della Variante ad un piano attuativo convenzionato o con intervento diretto convenzionato (PUC art. 121 della L.R. 65/2014), e pertanto quanto previsto dalla

all'interno della Variante	Variante al RU verrà attuato a cura degli operatori privati con acquisizione gratuita al demanio comunale delle aree per opere pubbliche .
Monitoraggio	Le operazioni di monitoraggio saranno quelle da effettuare in occasione dell'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi e in occasione del monitoraggio quinquennale del RU.

Qualora nel corso delle osservazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse o problematiche coinvolte dalla attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione e valutate nella fase finale di approvazione finale del Rapporto Ambientale e della Variante al pari di quelle già evidenziate che potranno e dovranno essere approfondite ai fini di una reale sostenibilità ambientale.

5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale

All'interno della VAS deve nell'ambito della redazione della Variante al RU è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 9 e 25 della L.R. 10/2010 ed all'art. 14 del D.Lgs 152/2006. Di questo procedimento si è occupata l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione come definito al precedente cap. 1 in accordo con il responsabile del procedimento e il proponente.

Per questo motivo sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati ai quali è stato inviato il presente documento ed ai quali è stato richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza, citati nel presente Rapporto Ambientale.

- 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

Il documento Preliminare inoltre è stato pubblicato sul sito web comunale da parte del Garante della Informazione e della partecipazione affinché ogni cittadino ne potesse prendere visione.

ALLEGATI CARTOGRAFICI

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 33.2 STATO ATTUALE

ESTRATTO NTA ART 33.2 STATO MODIFICATO

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE

approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009

Tavola modificata con D.C.C. n. 10 del 22/03/2016



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

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

- LIMITE 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 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 FERMESI (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)

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'ANPL 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 BOSCADE
- AREE COLTIVATE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE

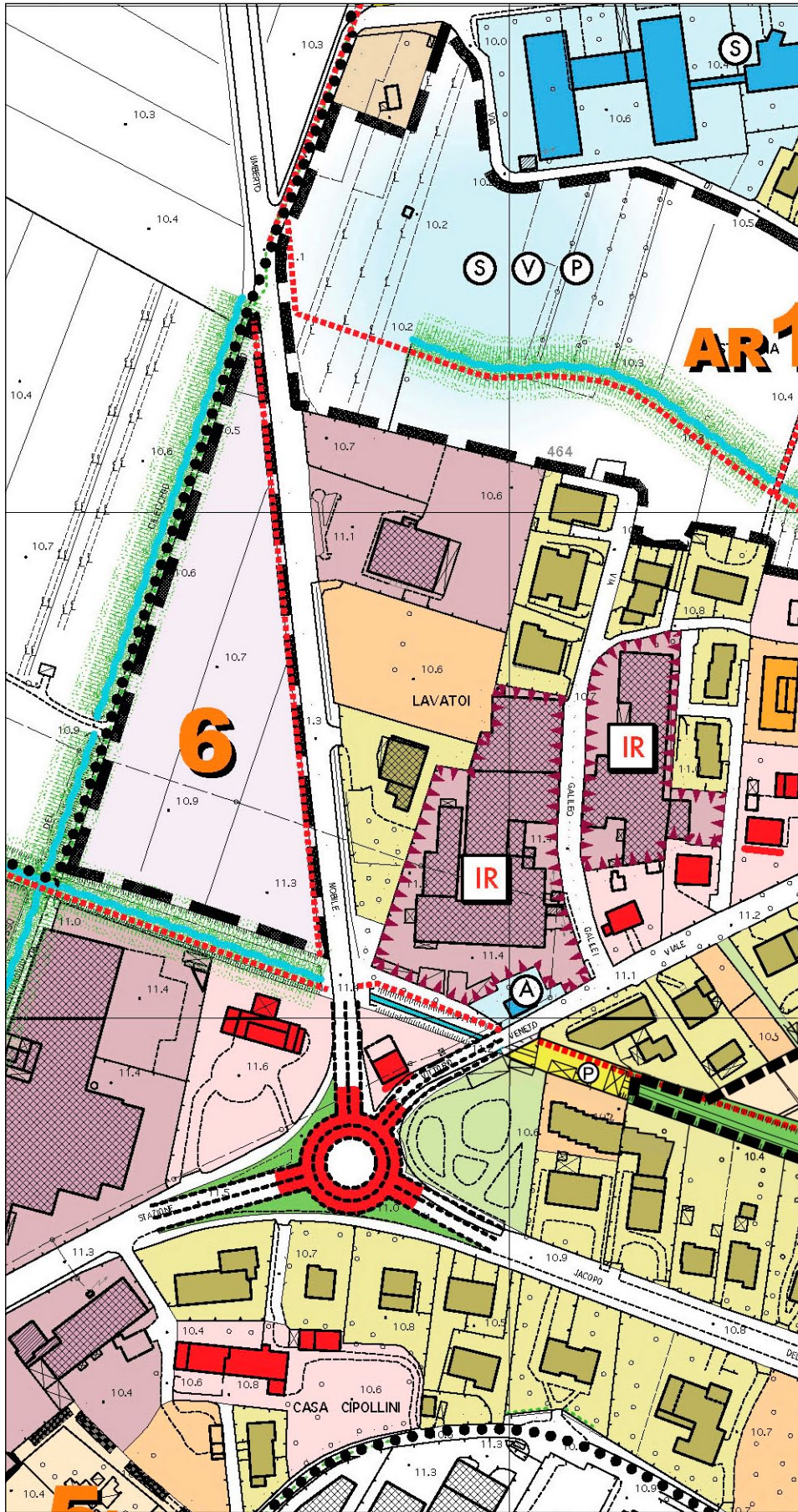
U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

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 - Art. 41)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE
- INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)
- AREE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA (Art.42)



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

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE

approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009

Tavola modificata con D.C.C. n. 10 del 22/03/2016



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

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

- LIMITE 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 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 FERMESI (B2)
 - LOTTE 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)

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'ANPL 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 BOSCADE
- AREE COLTIVATE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE

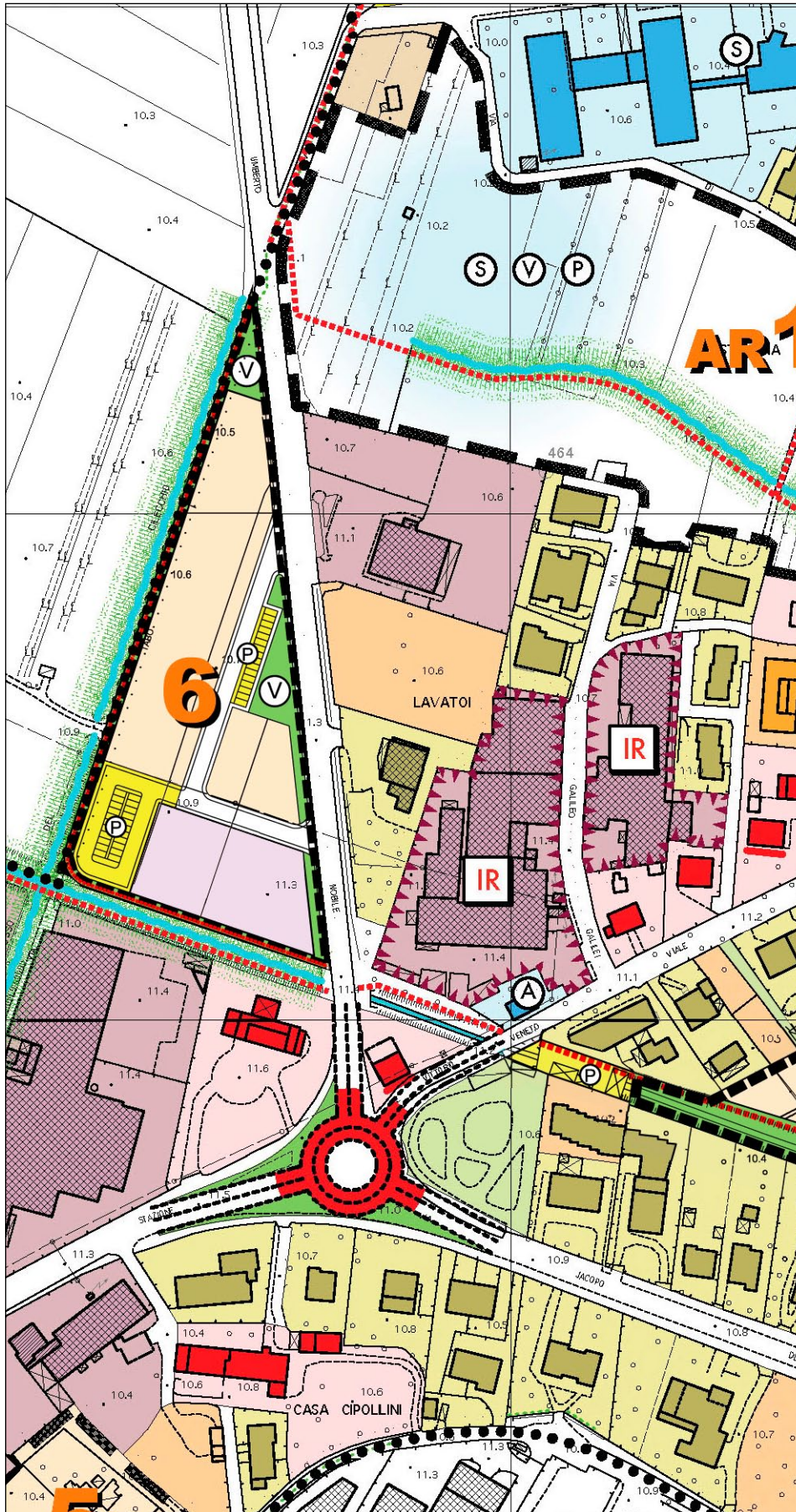
U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

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
- LOTTE LIBERI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.40.2 - Art. 41)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE
- INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)
- AREE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA (Art.42)



ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO MODIFICATO

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

SCALA 1:2.500

**5c-Area lungo via della Vecchia stazione**

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.
- Superficie territoriale:** mq 25.000
- Superficie fondiaria:** mq 12.500
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 13.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 5 alloggi.
- RC:** 35%
- H max:** m 12
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento ed essere disposti in modo compatto, così da formare aree verdi unitarie a protezione degli edifici esistenti e un filtro fra la campagna confinante e il tessuto edificato.
- Tipologia d'intervento:** edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea con viabilità distinta dall'esistente, ma adeguata alle linee del terreno preesistenti.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

6-Area turistico-ricettiva

- Obiettivi dell'intervento:** la dotazione di una struttura turistico-ricettiva, in grado di fornire spazi per incontri e servizi qualificati per le aree produttive e un punto di riferimento per incrementare le attività di visita turistica del territorio, ai margini dell'edificato, a contatto con l'area agricola, ma facilmente raggiungibile e in posizione ben visibile.
- Superficie territoriale:** mq 13.000
- Destinazione d'uso:** turistico/ricettiva, attrezzature sportive
- Volume massimo edificabile:** mc 9.000.
- RC:** 35%
- H max:** m 12
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono corrispondere in modo adeguato ai caratteri di una struttura di qualità, nel rispetto dei parametri di legge.
- Tipologia d'intervento:** edificio specialistico .
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con piano attuativo o con unico intervento diretto convenzionato.

7-Area nord dell'abitato a destinazione produttiva

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento dell'area produttiva, a nord dell'abitato, integrandola con attività di servizio, ristoro, a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intera area con particolare riferimento alla zona compresa tra via Puccini e via Pacini. Inoltre si dovrà



5c-Area lungo via della Vecchia stazione

- Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.
- Superficie territoriale:** mq 25.000
- Superficie fondiaria:** mq 12.500
- Destinazione d'uso:** residenziale
- Volume massimo edificabile:** mc 13.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 5 alloggi.
- RC:** 35%
- H max:** m 12
- Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento ed essere disposti in modo compatto, così da formare aree verdi unitarie a protezione degli edifici esistenti e un filtro fra la campagna confinante e il tessuto edificato.
- Tipologia d'intervento:** edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea con viabilità distinta dall'esistente, ma adeguata alle linee del terreno preesistenti.
- Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

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.