



# 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**

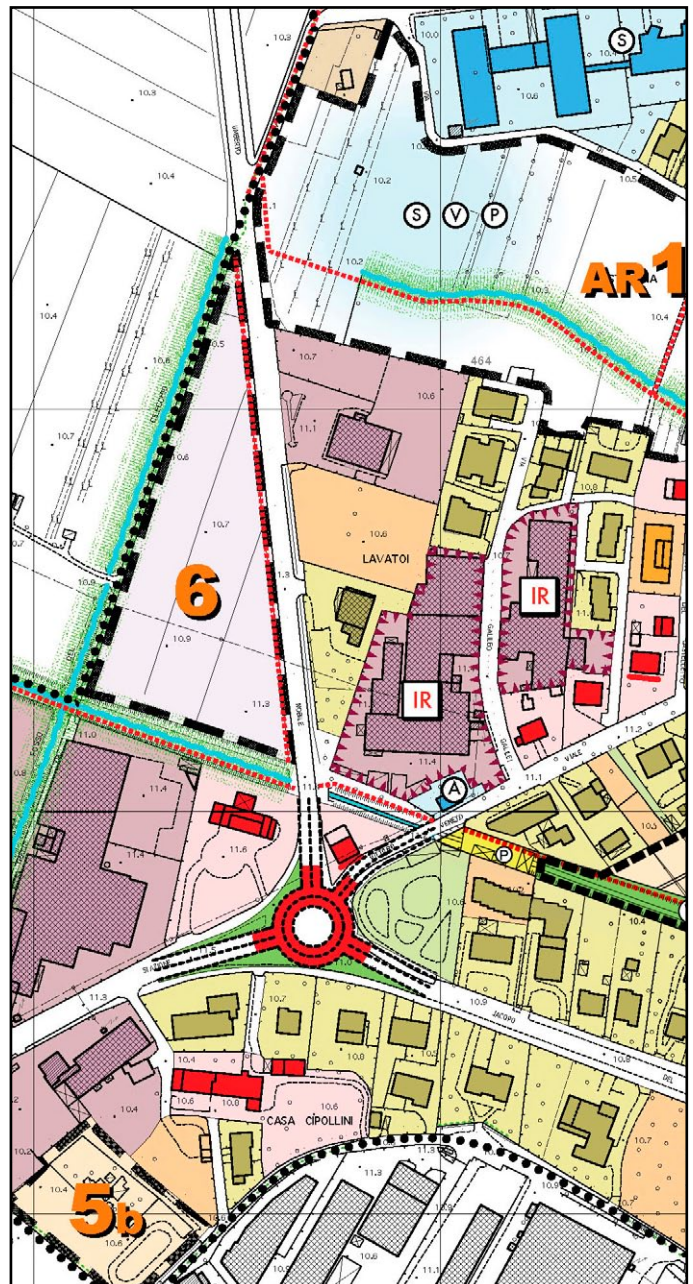
### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Arch. Luca Buti**

### GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE E DELL'INFORMAZIONE

**Dott.ssa Veronica Stelitano**

**Data: febbraio 2017**



## RELAZIONE NON TECNICA

AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 4 DELLA L.R. 10/2010 E S.M.E.I.

# 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**

#### **Relazione non tecnica del Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.e i. - comma 4**

#### **Indice**

1. Introduzione normativa e metodologica .....	2
2. Obiettivi della Variante contestuale al RU .....	5
3. Risorse coinvolte dalla Variante al RU .....	5
4. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale.....	8

# 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 meglio illustrato nel Rapporto Ambientale.

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 presente Relazione non tecnica viene allegata al Rapporto Ambientale, documento più specialistico, al fine di rendere più comprensibile ai non addetti ai lavori, ai sensi dell'art.24 comma 4 della L.R.10/2010, sia i contenuti della Variante che quelli del Rapporto Ambientale.

La Variante al RU ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, segue 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 ha approvato il Rapporto Preliminare VAS per la Variante al RU ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, con D.G.C. n.160 del 23/12/2016

## 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 sono 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. me alla Variante stessa.

#### 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 da sottoporre all'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 per la definitiva approvazione da parte dell'Autorità procedente (Consiglio Comunale ) 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.

Come si evince dal percorso delineato ad oggi siamo alla FASE IV

## **2. Obiettivi della Variante contestuale 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 obiettivo 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. Risorse coinvolte dalla Variante al RU**

La valutazione della compatibilità ambientale della Variante presentata è stata effettuata con l'analisi delle problematiche ambientali relative alle risorse che interessano la Variante. L'impatto della Variante può essere negativo, positivo o ininfluenza. Nel caso la Variante produca un'impatto negativo esso può e deve essere mitigato con l'imposizione di condizioni alla trasformazione, che servono a mitigare l'impatto prodotto dalla Variante ovvero a mitigare o risolvere criticità esistenti indipendentemente dalla Variante.

Le risorse e le problematiche interessate dalla variante sono:

### **Pericolosità idraulica**

Le indagini idrauliche di supporto alla Variante al RU, anche sulla base dei contributi dell'Autorità di Bacino Arno e del Genio Civile, hanno verificato che la pericolosità idraulica è tale (PI2) che consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.

### **Pericolosità geologica**

Le indagini geognostiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che il livello di pericolosità geomorfologica media (G2) consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.

### **Pericolosità Sismica locale**

L'area oggetto di Variante ha una pericolosità sismica locale elevata S.3 (9) ai sensi del DPGR 26/R/2007.

Le indagini sismiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la pericolosità sismica locale consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.

### **Vulnerabilità idrogeologica**

L'area oggetto di Variante ha una vulnerabilità idrogeologica media 3b e medio elevata 4a (per la modesta parte del paleoalveo).

Le indagini geognostiche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la vulnerabilità idrogeologica consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile.

### **Acque superficiali**

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 degli argini del Fosso Cilecchio e del canale Fossa Nuova 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. In particolare devono essere recepite le condizioni alla trasformazione connesse alla sicurezza idraulica e alla gestione del rischio.

### **Acquedotto**

L'area interessata dalla Variante, relativa al Comparto 6, non è direttamente allacciata alla rete acquedottistica. 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.

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.

### **Smaltimento liquami**

La zona dell'intervento non è servita da pubblica fognatura. 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. 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, così come richiesto dall'ente gestore, o comunque soluzioni anche temporanee in predisposizione della futura implementazione del depuratore centralizzato di Bientina.

### **Inquinamento atmosferico**

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. 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) .

### **Fabbisogno energetico**

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.

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.

#### **Inquinamento acustico**

Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 6 del 23/02/2005. Il P.C.C.A. individua l'area oggetto di Variante all'interno della classe IV(Aree di intensa attività umana Ininfluente .Il Comparto 6 era già pianificato per funzioni compatibili con la classe IV.

#### **Inquinamento elettromagnetico**

Impatto ininfluente in quanto l'area interessata dalla Variante non è attraversata da elettrodotti.

Le NTA della Variante confermano tuttavia e fanno proprie tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia ambientale di pertinenza della presente risorsa.

#### **Produzione e smaltimento di rifiuti urbani**

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.

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.

#### **Infrastrutturazione per la mobilità**

L'impatto della Variante è mitigato dal fatto che 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 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: 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.

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.

#### **Sviluppo attività economiche**

L'impatto è positivo, in quanto la modifica di destinazione proposta sostituisce una destinazione valida 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), oltre alle attività immediate legate alla trasformazione dell'area.



### **Impatto paesaggistico**

L'impatto è positivo, in quanto la variante, 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 e a ricucire i margini dell'urbano.

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.

## **4. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale**

All'interno della VAS 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.

Il processo partecipativo proseguirà anche nelle fasi successive alla adozione.