



COMUNE DI BIENTINA  
PROVINCIA DI PISA

**SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Dario Carmassi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giancarlo Montanelli

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Claudia Baccelli

**PROGETTAZIONE URBANISTICA**

**ARCH. ALESSANDRO PASQUINI**

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



APRILE 2019

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014**

finalizzata alla modifica normativa dell'art. 33.2.5A "Area lungo la Fossa Nuova"  
e dell'art.33.1.2.B3 "Lotti di completamento"

**Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**  
ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010

**Soggetto Proponente:**

**SIG. GUIDI GIOVANNI**

**SIG.<sup>RA</sup> BERTINI GIOVANNA**



# Comune di Bientina

Provincia di Pisa



## VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla modifica normativa dell'art. 33.2.5A "Area lungo la Fossa Nuova"  
e dell'art. 33.1.2.B3 "Lotti di completamento"

*ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014*

## DOCUMENTO PRELIMINARE

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

*ai sensi dell'art 22 della L.R. 10/2010*

### Sommario

Premesse .....	2
Introduzione normative e metodologica.....	3
Obiettivi e contenuti della variante .....	6
Le risorse ambientali coinvolte dalla variante .....	7
Valutazioni preliminari .....	16
Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale.....	17

## 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.

Il Comune di Bientina con **D.C.C. n. 10 del 22/03/2016 ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico UTOE 1 – Comparto 5a** al fine di apportare modifiche cartografiche (TAV 1P) e normative (NTA - art. 32.2.5a) 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 seguenti risorse ambientali ritenute rilevanti ai fini della Variante al RU:

- SUOLO: Pericolosità idraulica, geomorfologica, idrogeologica, sismica locale;
- ACQUA: Acque superficiali, Acquedotto, Smaltimento liquami;
- ARIA: Inquinamento atmosferico;
- ENERGIA: Fabbisogno energetico;
- CLIMA ACUSTICO: Inquinamento acustico;
- SALUTE: Inquinamento elettromagnetico;
- RIFIUTI: Produzione e smaltimento rifiuti;
- PAESAGGIO: Impatto paesaggistico;
- INFRASTRUTTURE E VIABILITA': Incremento di traffico.

Nelle more di approvazione del nuovo Piano Operativo, il **soggetto proponente richiede di procedere alla variante normativa di cui al presente documento, così come previsto dall'art. 222 della Legge Regionale 65/2014**, che recita:

"[...]";

*2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di Cooperazione di cui all'articolo 25. (308 );*

*2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre*

*2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2. (308 )."*

La Variante, si identifica come Variante semplificata, ex art.30 della L.R. n°65/2014, in quanto non prevede interventi di trasformazione al di fuori del perimetro urbanizzato e non incide sul dimensionamento previsto dal R.U.

## Introduzione normative e metodologica

La Valutazione Ambientale Strategica, di seguito V.A.S., consiste in una procedura di analisi e di verifica preventiva dei possibili effetti significativi sulle risorse ambientali derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione. Il procedimento di V.A.S. è parte integrante del processo di elaborazione ed approvazione di un piano/programma, e viene svolto contestualmente allo stesso attraverso una relazione di costante e reciproca influenza. La Valutazione Ambientale Strategica non è un procedimento autorizzativo ma si configura come uno strumento di sostegno alla definizione delle scelte urbanistiche, individuando preventivamente i possibili effetti e impatti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni prefissate in sede di piano/programma.

La procedura di V.A.S. viene svolta a diversi livelli territoriali, in funzione della dimensione e/o importanza del piano e dei territori interessati; se le trasformazioni hanno carattere sovraregionale o rilevanza nazionale, l'organo di riferimento è il Ministero dell'Ambiente, mentre via via che la rilevanza si riduce sono interessate la Regione, la Provincia, il Comune o altri organi sovracomunali, a seconda dell'organizzazione locale degli enti pubblici. **A livello nazionale la Direttiva Europea, in materia di V.A.S., è stata recepita con il D.Lgs n°152/2006;** nel fare propria la Direttiva Europea lo stesso D.Lgs all'art.5 definisce la V.A.S., sotto il profilo procedimentale, come il processo che comprende:

*"lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione e il monitoraggio".*

A livello regionale, la normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, è stata recepita con la Legge Regionale n°10 del 2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale", la quale all'art. 5 riporta che:

*“l’effettuazione della V.A.S. è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall’autorità competente secondo le disposizioni di cui all’articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

*a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*

*b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*

*c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l’autorizzazione dei progetti.”*

La normativa regionale di riferimento, per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e di tutti gli elaborati ad essa connesso, è la seguente:

- *L.R. n°10/2010 e s.m.e i. -"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";*
- *L.R. n°65/2014 e s.m.e i. - "Norme per il governo del Territorio".*

**Il presente Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è redatto in base a quanto previsto dell’art.22 della Legge Regionale n°10/2010 e s.m.e i., ed illustra i contenuti della Variante R.U. vigente, le informazioni e i dati necessari all’accertamento dei dati significativi sull’ambiente che possono essere interessati dalla Variante stessa.**

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

## **FASE I**

**Il soggetto proponente** la Variante al Regolamento Urbanistico **presenta all’Amministrazione Comunale il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, redatto ai sensi dell’art.22 della L.R. n°10/2010, così da dare inizio al procedimento di Variante Semplificata.

## **FASE II**

**L’Amministrazione Comunale**, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, **avvia il procedimento relativo alla Variante Semplificata al R.U.** vigente facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. **Il Responsabile del Procedimento**, previo il parere dell’Autorità Competente per la V.A.S. **invia il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, agli Enti ed ai Soggetti compe-

tente in materia **ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi**, dando loro **30 gg. di tempo per l'emissione degli stessi**.

### FASE III

Il **Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o contributi pervenuti** dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e **li fornisce alla Autorità Competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno** della Variante al R.U. In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti, i Soggetti Competenti in materia ambientale e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare ex art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

### FASE IV

**Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U.** ai sensi dell' art.32 della L.R. n°65/2014 ed eventualmente, se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010. Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la **pubblicazione sul B.U.R.T.** della delibera di adozione della Variante al R.U. ed eventualmente, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. **al fine della presentazione di eventuali osservazioni**, da presentare nei seguenti trenta giorni.

### FASE V

**Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni**, la Variante al R.U. **viene approvata con le contestuali controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute**, da parte dell'Autorità procedente previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento. **Solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. al fine di valutare le osservazioni alla Variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato** ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°10/2010. In accordo con il Responsabile del procedimento, l'estensore della Variante al R.U. e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al R.U. e al Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento per l'approvazione di tutto da parte dell'Autorità procedente e successivamente il R.U.P. pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. **Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante al R.U. e il R.A., se presente , diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione.**

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

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

- Estensori della Variante al R.U.: Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Soggetto proponente del Documento Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a V.A.S.: Arch. Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Responsabile del Procedimento per la procedura di V.A.S.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Bientina con l'ausilio degli Uffici Comunali;
- Autorità Compete per le procedure di V.A.S.: 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;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Sig.ra Claudia Baccelli.

## Obiettivi e contenuti della variante

La Variante al RU riguarda il Comparto 5a dell' UTOE 1 Bientina Capoluogo soggetto a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 11 delle NTA i cui parametri urbanistici di riferimento sono definiti all'art.32.2.5a delle NTA e la normativa riguardante i Lotti di completamento normati all'art. 33.1.2.B3

L'obiettivo della Variante è quello di introdurre le seguenti modifiche:

- la modifica normativa dell'art. 33.1.2.B3 è finalizzata alla possibilità di trasferimento parziale o totale della potenzialità edificatoria a lotti limitrofi, quand'anche convenzionati;
- la modifica normativa dell'art 33.2.5A è finalizzata alla previsione nei parametri urbanistici dell'utilizzo di una edificabilità aggiuntiva oggetto di trasferimento, nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici, per ampliare di 100 mc (33 mq S.E.) il piano primo di un fabbricato in progetto limitrofo al lotto di trasferimento.



## Le risorse ambientali coinvolte dalla variante

Di seguito vengono definite per ciascuna risorsa ambientale, potenzialmente coinvolta dalla Variante al Regolamento Urbanistico, **informazioni in merito allo stato attuale della risorsa, all'eventuale impatto che la Variante può avere sulle stesse e alle modalità con cui si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa**, fermo restando che per alcune di queste è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un primo step suscettibile di essere integrato, ed anche modificato, a seguito dei contributi forniti dagli Enti e dai Soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero della redazione del Rapporto Ambientale V.A.S., se necessario.

Di seguito si riporta lo schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali, coinvolte dalla Variante, analizzate all'interno del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

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

<b>RISORSA</b>	
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante.
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	Informazioni sulla risorsa desunte da P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S., R.U. o altri piani di settore vigenti o da indagini e studi recenti ovvero da contributi di Enti.
<b>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</b>	Viene specificato se l'impatto della Variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi influente e le relative cause.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</b>	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella Variante al R.U. finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.
<b>Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al R.U. al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.

## RISORSA: SUOLO

Problematiche relative alla Risorsa	<b>Pericolosità Idraulica</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una <b>pericolosità idraulica P.I.2.</b>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area come sopra definita e delle valutazioni effettuate dalla variante al RU approvata nel 2016 si ritiene che l'impatto possa essere <b>considerato nullo considerato altresì che l'ampliamento avviene al piano primo del fabbricato.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, <b>non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente</b> riconducibili agli studi idraulici di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori ovvero in occasione del rinnovo degli strumenti di pianificazione comunale.
Problematiche relative alla Risorsa	<b>Pericolosità Geomorfologica</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una <b>pericolosità geomorfologica media G.2 per la maggior parte dell'area e pericolosità geomorfologica alta G.4 per il tratto della Fossa Nuova.</b>  Le indagini di supporto alla variante approvata nel 2016 nel confermare le classi di pericolosità geomorfologiche sopra descritte, G2 e G4 hanno confermato la fattibilità dell'intervento (F2) nella parte destinata a nuove edificazioni e la pericolosità G4 nel tratto della Fossa Nuova imponendo un insieme di opere, quali pulitura e risagomatura delle sponde, sistemazione del fondo e dei piedi delle sponde con pietre a secco e altre opere finalizzate allo scorrimento più efficiente dell'acqua sul fondo onde evitare fenomeni di stagnazione.
Possibili impatti sulla risorsa	In considerazione della pericolosità presente nell'area e del-

derivanti dalle scelte di Variante	le valutazioni già effettuate con l'approvazione della variante del 2016 si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo alla luce modesto aumento di volume (100 mc) introdotto dalla variante
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale e della variante approvata nel 2016.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
Problematiche relative alla Risorsa	<b>Sismica locale</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area è ricompresa in <b>pericolosità sismica 3</b> "Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti"; tale classificazione viene confermata, seppur con diversi criteri classificativi, anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. Le indagini geologiche di supporto alla Variante al RU del 2016 hanno definito una pericolosità sismica locale S3 con fattibilità F3.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area e delle valutazioni già effettuate con l'approvazione della variante del 2016 si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale e della variante approvata nel 2016.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
Problematiche relative alla Risorsa	<b>Vulnerabilità idrogeologica</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area una <b>vulnerabilità idrogeologica media 3b e medio elevata 4a</b> (per la modesta parte del paleoalveo). <b>Le indagini di supporto alla variante</b>

	<p><b>approvata nel 2016</b> nell'aggiornare i dati sulla vulnerabilità idrogeologica della zona <b>hanno confermano la fattibilità dell'intervento</b>, prescrivendo che le aree scoperte sia private che pubbliche mantenessero un elevato grado di permeabilità, regimando altresì in modo efficace le acque di superficie nel tratto di verde pubblico lungo la Fossa Nuova.</p>
<p>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</p>	<p>In considerazione della vulnerabilità presente nell'area e delle valutazioni già effettuate con l'approvazione della variante del 2016 <b>si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo.</b></p>
<p>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</p>	<p>In considerazione dell'impatto previsto, <b>non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente</b> riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale e della variante approvata nel 2016.</p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Il monitoraggio previsto è quello da attuare in occasione e dopo gli interventi sull'area con opportune indagini nel sottosuolo al fine di verificare se sia mantenuto l'attuale basso livello di vulnerabilità idrogeologica.</p>

RISORSA: ACQUA	
<p>Problematiche relative alla Risorsa</p>	<p>Acquedotto</p>
<p>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</p>	<p>La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2016 in termini di fabbisogno. e <b>non vi è nuovo carico urbanistico a fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc).</b> Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa idrica.</p>
<p>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</p>	<p>L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento al fabbisogno idrico che andrà ad insediarsi. In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b></p>
<p>Previsione su come il potenziale impatto viene</p>	<p>In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di miti-</p>

superato all'interno della Variante al R.U.	gazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico relative al ciclo dell'acqua con la riduzione dei fabbisogni e dei consumi di acqua attraverso il recupero, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	<b>Smaltimento liquami</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2016 in termini di fabbisogno. e <b>non vi è nuovo carico urbanistico a fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc)</b> . Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	<b>Acque superficiali</b>
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto della presente Variante al Regolamento Urbanistico è attraversata dal canale di Bonifica Fossa Nuova. La Variante al RU del 2016 oltre a prevedere la sistemazione/miglioramento dell'efficienza idraulica della Fossa Nuova a carico dei soggetti attuatori del Comparto 5a ha prescritto anche obblighi per il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e di un buon grado di permeabilità dell'area.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione di quanto sopra riportato e dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc) <b>si ritiene che l'impatto generato dagli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>

Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

## RISORSA: ARIA

Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento atmosferico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU recepiscono le prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2016 e <b>non vi è nuovo carico urbanistico a fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc).</b>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da effettuarsi da parte degli Enti preposti al controllo delle emissioni in atmosfera.

## RISORSA: ENERGIA

Problematiche relative alla Risorsa	Fabbisogno energetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Regolamento Urbanistico vigente già incentiva il risparmio energetico e l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili attraverso apposite norme, incentivi e prescrizioni all'interno delle N.T.A. La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2016 e <b>non vi è nuovo carico urbanistico a fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100</b>

	mc).
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. volti alla riduzione dei consumi energetici e all'introduzione di fonti energetiche rinnovabili.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

## RISORSA: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento acustico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 6 del 23/02/2005. L'area oggetto di trasformazione è definita nel PCCA citato in Classe IV " <i>Aree di intensa attività umana</i> ". La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2016 e <b>non vi è nuovo carico urbanistico a fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc).</b>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	Si ritiene che per la classe acustica che caratterizza l'area in oggetto <b>l'impatto prodotto in seguito alla realizzazione degli esigui interventi aggiuntivi di trasformazione (100 mc) possa essere nullo</b> , in quanto gli interventi di trasformazione non sono in contrasto con il P.C.C.A.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da fare in occasione della revisione degli strumenti urbanistici e del P.C.C.A.

## RISORSA: RIFIUTI



Problematiche relative alla Risorsa	Produzione e smaltimento di rifiuti solidi urbani
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	La realizzazione dell'esiguo incremento di superficie introdotto dalla variante <b>non costituisce aumento significativo di carico urbanistico e pertanto non verranno prodotti rifiuti aggiuntivi</b> se non quelli già valutati in sede di variante al R.U. approvata nel 2016. <b>Si ritiene pertanto che l'impatto possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

<b>RISORSA: PAESAGGIO</b>	
Problematiche relative alla Risorsa	Impatto paesaggistico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il P.S. e il R.U. impongono ed incentivano la tutela del paesaggio e degli insediamenti ivi presenti. Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio di Bientina all'interno della <i>Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno Pisa Pontedera</i> . Nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 8 sono individuati e descritti gli "Obiettivi di qualità e Direttive" da applicare nelle azioni di pianificazione urbanistica; la zona oggetto della Variante non è interessata dalla presenza di beni o di aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs n°42/2004.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto sul paesaggio è <b>ininfluente</b> trattandosi di un completamento di area residenziale già edificata facente parte del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014.



Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da affrontare in occasione della fase attuativa degli interventi urbanistici ed edilizi.

## RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Problematiche relative alla Risorsa	Accessibilità e parcheggi per la sosta
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La previsione del comparto di trasformazione urbana 5a è già stata valutata positivamente dalla variante al RU approvata nel 2016 in quanto veniva limitata l'area ad un traffico locale per le residenze previste. <b>A fronte dell'esiguo trasferimento di volume (100 mc) non viene modificato il quadro di quanto già valutato nella variante approvata nel 2016</b>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

## Valutazioni preliminari

Le analisi sopra svolte costituiscono un primo screening delle risorse potenzialmente coinvolte dalla Variante al Regolamento Urbanistico vigente. Qualora nel corso delle consultazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse coinvolte dalla attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione nella fase di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante al R.U., da parte dell'Autorità Competente V.A.S.

**Da quanto sopra analizzato, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., si ritiene non necessaria la V.A.S**

Tale valutazione è effettuata:

- sulla base dell'oggetto della proposta di Variante finalizzata:
  - alla **modifica normativa all'interno dell'art.33.2.5a** che consenta la realizzazione di una volume aggiuntivo frutto di trasferimento pari a 100 mc;
  - alla **modifica normativa all'interno dell'art.33.1.2.B3** che consenta e normi il trasferimento di potenzialità edificatoria a lotti limitrofi;
- considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto del fatto che la **variante al RU approvata nel 2016** è stata sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) **si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale del suddetto atto.**
- in considerazione dei potenziali **impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate**, i quali **risultano ininfluenti o nulli.**

In ogni caso è sempre possibile impostare alcune prescrizioni, laddove si ravvisi la necessità di mitigazione, prima dell'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere imposte dall'Autorità Competente a seguito dei pareri degli Enti e dei Soggetti Competenti in materia ambientale.

## Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale

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

- Regione Toscana
  - *Direzione Ambiente ed Energia*
  - *Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale*
  - *Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile*
- Amministrazione Provinciale di Pisa - Assetto del Territorio
- ARPAT – Area Vasta Costa - Dipartimento di Pisa
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità Idrica Toscana
- Autorità di ATO Toscana Costa
- Vigili del Fuoco
- Consorzio Bonifica Padule Bientina
- Geo-For
- Unione Valdera
- Comuni confinanti: Comune di Altopascio, Comune di Buti, Comune Calcinaia, Comune Castelfranco di Sotto, Comune S.Maria a Monte, Comune Vicopisano

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



**ALLEGATO 1**

Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B3 - ATTUALE

**ALLEGATO 2**

Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B3 - MODIFICATO

**ALLEGATO 3**

Estratto N.T.A. : Art. 33.2.5A - ATTUALE

**ALLEGATO 4**

Estratto N.T.A. : Art. 33.2.5A - MODIFICATO

**ALLEGATI NORMATIVI**

[...]

### **B3: Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-I<sub>f</sub>:1,5 mc./mq.

-R<sub>c</sub>:30%

-H max m 10 (oss,93)

-lotto minimo mq 500

-tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

[...]

**STATO  
ATTUALE**

ALLEGATO 1

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B3**

**B3: Lotti di completamento**

[...]

### **B3: Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-I<sub>f</sub>:1,5 mc./mq.

-R<sub>c</sub>:30%

-H max m 10 (oss. 93)

-lotto minimo mq 500

-tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

**Qualora la capacità edificatoria non sia attuabile su lotti liberi per ragioni dimensionali è possibile trasferire parzialmente o totalmente detta potenzialità su lotti limitrofi, quand'anche soggetti ad intervento urbanistico o edilizio convenzionato, a condizione che la potenzialità edificatoria trasferita venga decurtata dall'indice I.F. sopra definito.**

[...]

**STATO  
MODIFICATO**

**ALLEGATO 2**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B3**

**B3: Lotti di completamento**

[...]

### **5a-Area lungo la Fossa Nova**

**-Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che contribuisca a migliorare la dotazione di spazi pubblici del vicino centro storico e preveda il risanamento della Fossa Nova tramite la sistemazione della Fossa Nuova con la risagomatura delle sponde ed il miglioramento del fondo della stessa per un più efficace scorrimento delle acque, da progettare e concordare con gli enti preposti.

**-Superficie territoriale:** mq 9.580

**-Superficie fondiaria:** mq 6.675

**-Destinazione d'uso:** residenziale

**-Volume massimo edificabile:** mc 6.000.

**-RC:** 35%

**-H max:** m 9

**-Spazi pubblici:** gli spazi pubblici dovranno ricomprendere il risanamento e la risagomatura delle sponde della Fossa Nova con la sistemazione della parte superiore a verde pubblico e la sistemazione della parte antistante il comparto a parcheggi pubblici oltre alla viabilità di servizio (Parcheggi e Strade pubbliche mq 1.010), così come indicato negli elaborati di RU.

**-Tipologia d'intervento:** edifici a schiera o in blocco, mono-bifamiliari.

**-Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art.15.

**-Prescrizioni ambientali:** l'attuazione dell'intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale allegato alla Variante al R.U. relativa al Comparto.

[...]

**STATO  
ATTUALE**

**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.2.5A: Disciplina delle trasformazioni  
Le aree urbane di nuova attuazione**



[...]

### 5a-Area lungo la Fossa Nova

**-Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che contribuisca a migliorare la dotazione di spazi pubblici del vicino centro storico e preveda il risanamento della Fossa Nova tramite la sistemazione della Fossa Nuova con la risagomatura delle sponde ed il miglioramento del fondo della stessa per un più efficace scorrimento delle acque, da progettare e concordare con gli enti preposti.

**-Superficie territoriale:** mq 9.580

**-Superficie fondiaria:** mq 6.675

**-Destinazione d'uso:** residenziale

**-Volume massimo edificabile:** mc 6.000 + mc 100 oggetto di trasferimento da lotto limitrofo B3 ai sensi dell'art. 33.1.2.B3

**-RC:** 35%

**-H max:** m 9

**-Spazi pubblici:** gli spazi pubblici dovranno ricomprendere il risanamento e la risagomatura delle sponde della Fossa Nova con la sistemazione della parte superiore a verde pubblico e la sistemazione della parte antistante il comparto a parcheggi pubblici oltre alla viabilità di servizio (Parcheggi e Strade pubbliche mq 1.010), così come indicato negli elaborati di RU.

**-Tipologia d'intervento:** edifici a schiera o in blocco, mono-bifamiliari.

**-Attuazione dell'intervento:** l'attuazione si ha con Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art.15.

**-Prescrizioni ambientali:** l'attuazione dell'intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale allegato alla Variante al R.U. relativa al Comparto.

[...]

STATO  
MODIFICATO

ALLEGATO 4

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.2.5A: Disciplina delle trasformazioni  
Le aree urbane di nuova attuazione**