

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

*Variante al Regolamento
Urbanistico Vigente*

e

*Variante al Piano Operativo
adottato*

L.R. n. 65/2014 e s.m.i

***Documento di
VERIFICA di ASSOGGETTABILITA' con valenza di
DOCUMENTO PRELIMINARE
in caso di assoggettabilità***

ai sensi degli artt. 22 e 23 della LR.10/2010, del DLgs.
152/2006, della Dir. 2001/42/CEE

Cap.2. Contenuti della Variante

2.1 Introduzione

La presente Variante è finalizzata a consentire l'insediamento, in ambito territoriale in parte già individuato come Zona Agricola di Valore Paesaggistico dal RU vigente e dal PO adottato (attualmente nella fase partecipativa delle Osservazioni di pre-approvazione), come Zona Morfotipo Insediativo TR10 - Tessuti Extraurbani a Prevalente Funzione Residenziale e Mista: Campagna Abitata e in parte individuato dal RU vigente con la scheda 43 SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA art 20b e dal PO adottato come Zona Morfotipo Insediativo TR10 - Tessuti Extraurbani a Prevalente Funzione Residenziale e Mista: Campagna Abitata.

Il Comune di Bientina è, infatti, dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale

Piano Strutturale	Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/1996. Variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007.
Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera	Adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10-07-2020
Regolamento Urbanistico	Approvazione Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 08/08/2009 e n. 46 del 22/07/2010
Piano Operativo Comunale e contestuale Variante al PS	Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26-04-2022

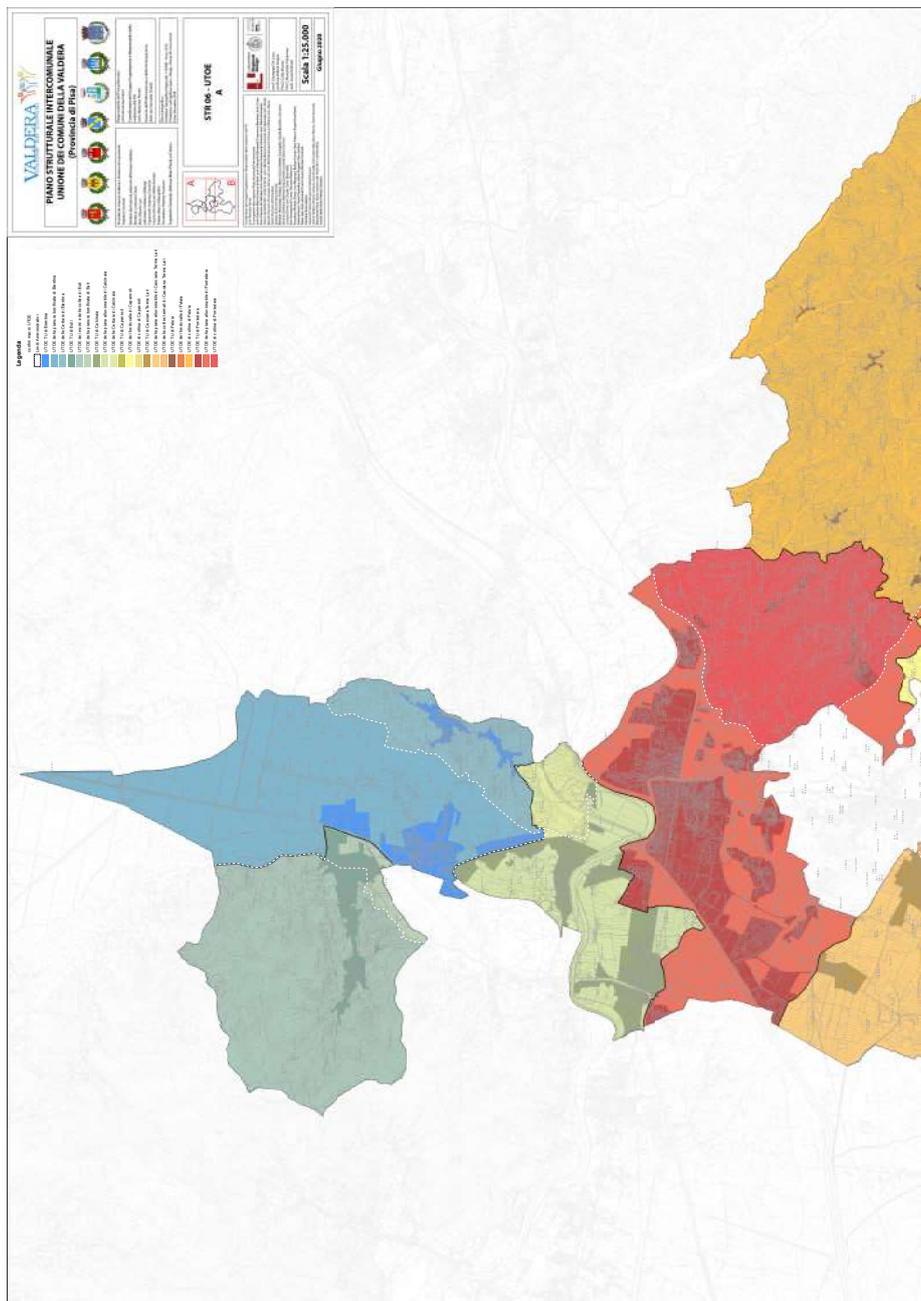
In sintesi,, la presente Variante propone modifiche di modesta entità rispetto alle previsioni del PO adottato e del RU vigente sopra detti, con gli elementi qualificanti di seguito riportati:

- Con la presente richiesta di variante (l'Art. 30 della Legge Regionale 65/2014) viene ammessa la possibilità di ampliare un immobile già presente finalizzando così il mantenimento delle funzioni produttive esistenti secondo l'Art. 25 comma 2 lett. c della Legge Regionale 65/2014 essendo già in un contesto produttivo esistente.

Tale Variante andrà a completare e consolidare i margini di un'area interclusa fra altri edifici già presenti con destinazione artigianale/industriale, andrà a migliorare l'illuminazione pubblica e il manto stradale sul tratto adiacente la nuova costruzione e la possibilità di ampliare l'accesso a Via Vespucci in quanto la variante prevede la cessione di un'area adiacente a tale viabilità.



Schema di costruzione della suddivisione del territorio dell'Unione in Macro UTOE





2.2. Oggetto della Variante

Alla luce di quanto sopra detto in merito agli strumenti della gestione del territorio, la presente Variante deve riguardare sia il Regolamento Urbanistico Vigente che il Piano Operativo adottato, ai sensi dell'art. 252 ter, c.1, lett. b della LR 65/2014 e s.m e i..

Per adempiere compiutamente a tale compito vengono in primo luogo riportati gli elementi essenziali di tali strumenti.

2.3. Illustrazione del R.U Vigente

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante. Appare evidente che le aree oggetto della richiesta di variante sono due, la prima ad una area libera situata all'interno del Sub sistema territoriale della pianura storica - aree Agricole di valore Paesaggistico disciplinate dall'Art 31 delle NTA che si riporta di seguito:

Articolo 31

Le aree agricole di valore paesaggistico

Sono le parti di territorio, esterne ai limiti urbani, racchiuse all'interno degli argini medicei in modo tale da formare una specie di penisola tradizionalmente coltivata. Sono definite all'articolo 13.1 del piano strutturale e sono soggette a particolari regole per salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario (articolo 39, comma 3, L.R.1/05).

In conformità con gli obiettivi del piano strutturale sono favoriti con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale,*
- la promozione d'attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;*
- gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.*

Gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono comunque garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria e in particolare:

- la conservazione degli argini medicei in quanto formano un disegno territoriale caratteristico che già si riscontra nelle rappresentazioni settecentesche;*
- la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità minore, rete scolante principale e secondaria, favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;*
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, secondo quanto stabilito nei successivi comma.*

In tali aree non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione

di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

Per le aziende e le attività agricole con fondi di superficie inferiore o nel caso di rustici eccedenti le capacità produttive del fondo è consentita, nell'ambito dei resedi individuati in cartografia, la realizzazione di nuovi annessi con una dimensione massima di mq 30 ad un piano fuori terra e con l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso che dovrà essere vincolata da apposito atto unilaterale da registrare nei pubblici registri a cura e spese del richiedente.

In ogni caso tali annessi devono inserirsi nel contesto ambientale con tipologie e materiali tradizionali, tratti eventualmente da un apposito catalogo di modelli prodotto a cura dell'ufficio tecnico.

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

-le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; -il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile;

-l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005; mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 64/95, salvo eventuali più specifiche indicazioni contenute nelle indicazioni d'intervento allegate.

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

e l'altra secondo la Scheda 43 e l'art 20b delle NTA che si riporta di seguito:

Articolo 20

Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E.

Sono stati numerati in cartografia e classificati sulla base delle schede d'indagine.

Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, secondo le seguenti disposizioni:

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

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

b) *Edifici recenti: sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.*

Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Per gli edifici residenziali con destinazione d'uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di mc 100. Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei resedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiarie minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per gli altri edifici residenziali (oss.155) con destinazione d'uso non agricola e abitabili, sono ammessi interventi di:

-demolizione e ricostruzione a parità di volume;

-demolizione e accorpamento di volumi nel resede, regolarmente autorizzati; -rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7

-ampliamento una tantum, fino ad un massimo di mq 50 (oss.27 e altre) di superficie utile.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

Il cambio di destinazione è ammesso nel rispetto delle indicazioni contenute nelle aree o zone di appartenenza. (oss.155)

c) Capannoni agricoli / annesso agricolo: sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ampiamente ristrutturati, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.

Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento.

Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 meri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 17.

Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di destinazione in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nell'ambito del resede con i seguenti parametri:

-superficie utile lorda pari all'esistente

-altezza massima ml 7

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale.

Gli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso e qualora finisca la loro funzione, vengono demoliti a cura dei proprietari (articolo 41, comma 6 L.R. 1/05).

d) Edifici produttivi: sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel recesso e cambio di destinazione degli stessi, secondo quanto previsto nei commi successivi.

È consentito per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva l'aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 30% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, comunque di dimensioni non superiori a mq. 120 di superficie utile.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento il progetto per ottenere la concessione deve contenere le verifiche della qualità ambientale, nel rispetto del precedente articolo 14, attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale. Infine il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Tali interventi sono comunque subordinati alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti.

I progetti devono sempre prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento di depositi e altro presente nel lotto, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Per gli edifici delle aziende che si sono rilocalizzate in aree produttive comunali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, nel rispetto degli obiettivi di qualità indicati nell'articolo 14 e dei seguenti parametri:

-superficie utile lorda non superiore all'esistente -altezza massima ml 7

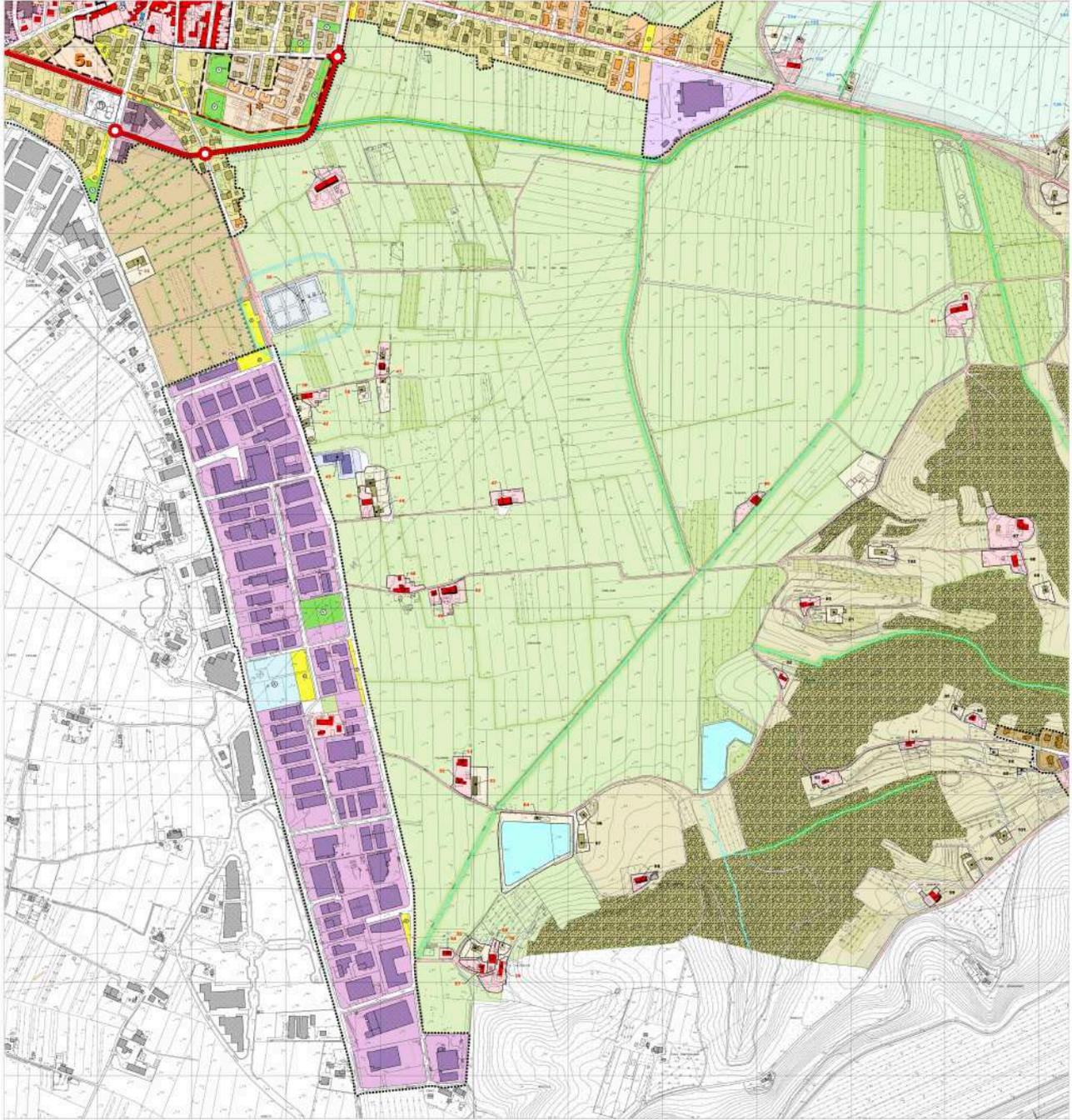
In generale per i manufatti non schedati, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, se assentiti, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con uso di materiali e forme appropriate e tipiche dei luoghi.

Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

Le recinzioni sono ammesse, nel rispetto del regolamento edilizio, nei soli resedi strettamente connessi alle abitazioni e che non suddividano corti comuni. Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante all'interno del RU Vigente riportando la cartografia generale e nel particolare.

RU Vigente Generale



2P
DETTAGLIO DELLE PREVISIONI
 U.T.O.E. 2
AREA INDUSTRIALE EX ALVEO DELL'ARNO
 scala 1:2.000
 TAVOLA MODIFICATA A SEGUITO DELLE PREVISIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE 40/9/8.2009 n. 47/02.7.2010

COMUNE DI BIENTINA
REGOLAMENTO URBANISTICO

19/04/2010

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE PARCELE DI INTERESSE (Art. 98)
- VARIABILITÀ DI PROGETTO E ALLINEAMENTI STRADALI (Art. 99)
- PARCELE PRIVATE / PARCELE (Art. 100)
- VERDE (Art. 101)
- VERDE (Art. 102)
- VERDE (Art. 103)
- VERDE (Art. 104)
- VERDE (Art. 105)
- VERDE (Art. 106)
- VERDE (Art. 107)
- VERDE (Art. 108)
- VERDE (Art. 109)
- VERDE (Art. 110)
- VERDE (Art. 111)
- VERDE (Art. 112)
- VERDE (Art. 113)
- VERDE (Art. 114)
- VERDE (Art. 115)
- VERDE (Art. 116)
- VERDE (Art. 117)
- VERDE (Art. 118)
- VERDE (Art. 119)
- VERDE (Art. 120)

SISTEMI TERRITORIALI

- I - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA STORICA**
- AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO (Art. 31)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 32)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 33)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 34)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 35)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 36)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 37)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 38)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 39)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 40)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 41)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 42)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 43)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 44)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 45)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 46)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 47)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 48)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 49)
 - AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 50)

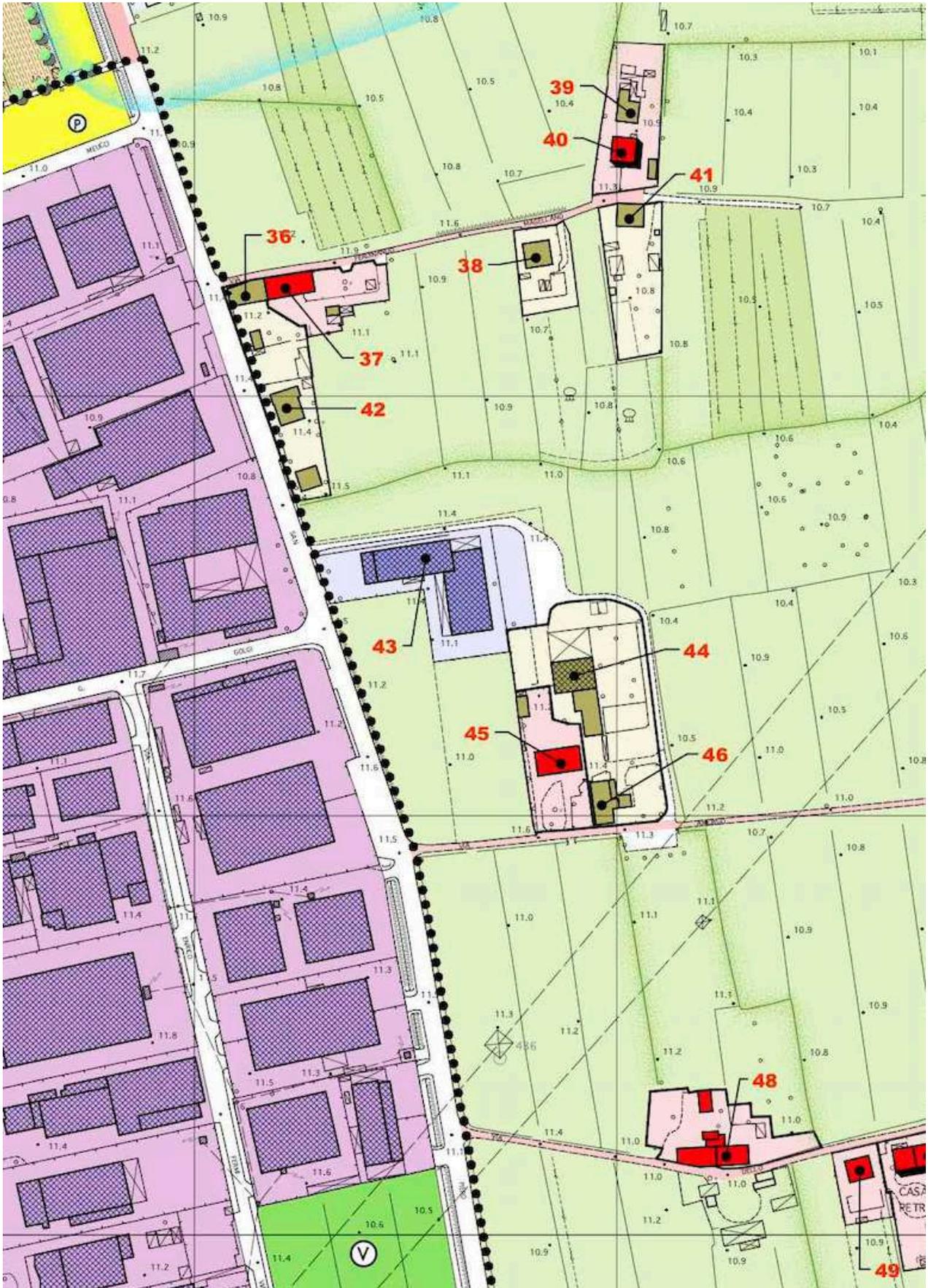
II - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

- AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO (Art. 135)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 136)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 137)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 138)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 139)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 140)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 141)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 142)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 143)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 144)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 145)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 146)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 147)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 148)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 149)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 150)

III - SOTTOSISTEMA DELLA COLLINA

- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 51)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 52)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 53)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 54)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 55)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 56)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 57)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 58)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 59)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 60)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 61)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 62)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 63)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 64)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 65)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 66)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 67)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 68)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 69)
- AREA DI INTERESSE STORICO (Art. 70)

RU Vigente Particolare



2.4. Illustrazione del P.O. Adottato

Di seguito viene riportata la disciplina e la cartografia del PO adottato con Delibera CC n. 23 del 26-04-2022 relativa alle aree. Nel dettaglio il P.O. disciplina l'area libera interessata secondo l'Art 24.4 che riporto sotto:

24.4.-E3- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale della UTOE della Pianura bonificata con caratteristiche di aree agricole periurbane data la prossimità all'insediamento urbano di Bientina (20.2).

24. 4. 1. -Caratteri del paesaggio rurale

1 I caratteri del paesaggio agrario sono riconducibili al morfotipo rurale del " Mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura dei tagli dell'Arno fra Bientina e Calcinaia" (20.2) , così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01.

2 4. 4. 2. – Indirizzi e Direttive:

1. rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola anche per gli insediamenti urbani e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

2. tutelare il sistema insediativo e delle infrastrutture rurali storicizzate;

- 3. tutelare e conservare , ove possibile, la maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani,agricoltura di prossimità ecc.);**
- 4. tutelare le permanenze del paesaggio agrario storico;**
- 5. conservare ,ove possibile, la diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee ;**
- 6. preservare le aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.**

24.4.3.-Insediamenti extraurbani

1. In questa parte di territorio sono presenti case sparse o piccoli agglomerati di case riconducibili al morfotipo insediativo TR10 di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR e insediamenti maggiormente strutturati anche urbanisticamente riconducibili al Morfotipo insediativo TR11- Campagna Urbanizzata. Per tali insediamenti si devono perseguire gli obiettivi specifici di cui all'art. 24.7.

2. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico ,tipologico di cui all'art. 18 e identificati nell'elaborato DT04 si devono rispettare le direttive tecniche di cui all'art. 18.8.

3. Per gli interventi sugli edifici privi di valore si devono comunque rispettare i caratteri tipologici e cromatici prevalenti nel territorio rurale della pianura bonificata evitando di inserire materiali, tipologie ed elementi cromatici tipici dell'ambiente urbano.

4. In questa parte di territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 23 ad eccezione delle attività zootecniche a carattere industriale e delle attività trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici a carattere industriale e degli interventi di cui all'art. 23.2.3..

5. In questa parte di territorio sono presenti aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma come identificate all'art. 23.7.

Mentre l'altra edificata secondo:

24.6–Insediamenti extraurbani: Morfotipi insediativi

1. Per gli insediamenti extraurbani presenti nel territorio rurale ,il P. O. definisce una disciplina paesaggistica in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., da perseguire negli insediamenti presenti nel territorio rurale : essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera e rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica dei tessuti extraurbani che caratterizzano gli insediamenti sparsi e quelli maggiormente aggregati , sorti anche in epoca recente anche attraverso strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Tali insediamenti sono riconducibili in base all'analisi contenuta nella III Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepita dal PSI , al Morfotipo TR10, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista , Campagna Abitata, e al morfotipo TR11, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, Campagna Urbanizzata, come individuato nelle tavole QC03 e QP01.

**TR10- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:
campagna abitata**

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

rientrano in questa fattispecie gli "edifici sparsi" e "edifici aggregati" ma privi di vere e proprie urbanizzazioni

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico:

Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale

- **a) Limitare la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza**
- **b) Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale**
- **c) Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni**
- **d) Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani**
- **e) Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole**

**TR 11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA-
Campagna urbanizzata**

Rientrano in questa fattispecie nuclei aggregati perzialmente dotati di opere di urbanizzazione quand'anche diffusi lungo una sola strada che funge da elemento direttore.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

a) Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale , verso aree specialiste e urbane

- b) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità*
- c) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente*
- d) Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani*

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante all'interno del P.O. adottato riportando la cartografia generale e nel particolare.

PO Adottato Particolare



2. Descrizione della Variante

2.1. Obiettivi e descrizione della Variante

Le modifiche previste nell'ambito della presente Variante richiesta dalla Holding Cavallini, sono finalizzate a perseguire i seguenti obiettivi:

- Consentire l'ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive essendo già insediato in un contesto produttivo. Infatti la SLIMEC di proprietà della Famiglia Cavallini e controllata dalla Holding Cavallini è una realtà artigianale che ha radici nel territorio del Comune di Bientina da molti anni e con il passare del tempo si è sviluppata e ampliata in modo esponenziale. La produzione dell'azienda e la mole di prodotti finiti non consentono più negli spazi attuali un ulteriore sviluppo e questo, oltre ad andare a discapito della produzione, rischia di essere un problema anche da un punto di vista della sicurezza, visto che i camion per il trasporto dei prodotti finiti devono caricare all'interno del parcheggio dell'azienda o sostare sulla viabilità pubblica. L'ampliamento dell'immobile, invece di realizzare un immobile in altra zona artigianale distante dalla produzione attuale, consentirà dei vantaggi anche da un punto di vista ambientale andando a ridurre il traffico e l'emissione di gas di scarico in atmosfera.

Come detto precedentemente la presente proposta costituisce Variante al RU vigente che al PO adottato.

Saranno date delle prescrizioni progettuali in parte dovute ad un aspetto urbanistico, architettonico e in parte da un punto di vista geologico

Alla luce di quanto sopra detto la presente Variante risulta caratterizzata dai seguenti elementi:

- La cessione di una porzione di terreno tale da consentire l'ampliamento di Via Vespucci a Sud del lotto per una larghezza complessiva della viabilità di 7,00 ml compreso la viabilità esistente;
- La recinzione del lotto su Via S. Piero dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di 1,5 ml;
- Gli accessi sia pedonali che carrabili dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni della normativa vigente;
- La realizzazione dell'illuminazione pubblica in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;

- La realizzazione del nuovo manto stradale in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.
- Una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito;
- Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.

Si riporta di seguito una serie di foto per far capire la realtà industriale e produttiva della Holding Cavallini srl promotrice di tale variante e proprietaria della Società Slimec srl.



Foto 1 Vista dell'area già edificata e dell'area libera



Foto 2 Vista dell'area già edificata e dell'area libera direzione Pontedera



Foto 3 Immobili Slimec srl da Via S. Piero direzione Pontedera



Foto 4 Area Libera vista direzione Pontedera



Foto 5 Società Slimec srl Vista da Via S. Piero direzione Bientina



Foto 6 Area Libera vista direzione Bientina con in fondo Area edificata sempre della stessa Proprietà. L'ampliamento



Foto 7 Area Libera con strada di penetrazione Via Vespucci



Foto 8 Area Libera con strada di penetrazione Via Vespucci



Foto 9 Società Slimec srl Vista da Via S. Piero direzione Bientina



Foto 10 In primo piano l'area libera e sul fondo l'immobile sempre di proprietà Slimec srl

2.6 Modifiche rispetto al RU vigente



Ru modificato riportando la cartografia nel particolare

2.7 Modifiche rispetto al PO adottato



PO adottato riportando la cartografia nel particolare

2.8 Ipotesi di disegno urbano all'interno del lotto

Viene di seguito riportata una ipotesi della disposizione del disegno urbano all'interno dell'area oggetto di variante, specificando che questo potrà essere moderatamente modificato nell'ambito delle norme e dei parametri previsti dalla presente Variante.

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone ad uso magazzino a servizio di attività industriale limitrofa. L'immobile in pianta avrà una forma rettangolare con dimensioni massime pari a ml. 20,00 x ml. 50,00, per una superficie complessiva di circa mq. 1.000,00 ed un'altezza sotto gronda di ml. 10,00. Tutto quanto sarà costruito parallelamente alla via San Piero, ad una distanza da essa pari a ml. 6,50 dei quali, ml. 1,50 rappresentano la distanza dal ciglio della fossa campestre al muro di recinzione e ml. 5,00 la distanza dal muro di recinzione al fabbricato.

Oltre al fabbricato sopra descritto, all'interno della presella sarà realizzata una viabilità interna adeguata per il transito dei mezzi pesanti che entreranno all'interno del lotto per scaricare e/o caricare i materiali. Per rendere la circolazione interna più fluida, saranno utilizzati due ingressi carrabili: uno esistente ed uno di nuova costituzione; quello esistente è quello che è attualmente a servizio del civico 79 (e che sarà condiviso con l'edificio esistente), l'altro verrà realizzato ex novo ad una distanza minima di ml. 12,00 rispetto all'intersezione tra la via San Piero via con la Vespucci ed avrà una dimensione massima di ml. 8,00 di larghezza. E' previsto inoltre anche la realizzazione di un ingresso pedonale in prossimità della zona uffici del capannone stesso, che si troverà nella parte a Nord della presella di terreno in prossimità del civico 79.

Si prevede anche la realizzazione di complessivi n. 28 posti auto e una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.

Al momento non è possibile entrare più di tanto nello specifico del progetto perché ancora nella fase di valutazione preventiva e di istruttoria della variante urbanistica; la tipologia della struttura dell'immobile è ancora in fase di studio così come anche il tipo di fondazioni e la tipologia di fabbricato che, comunque, saranno realizzate in base a quanto

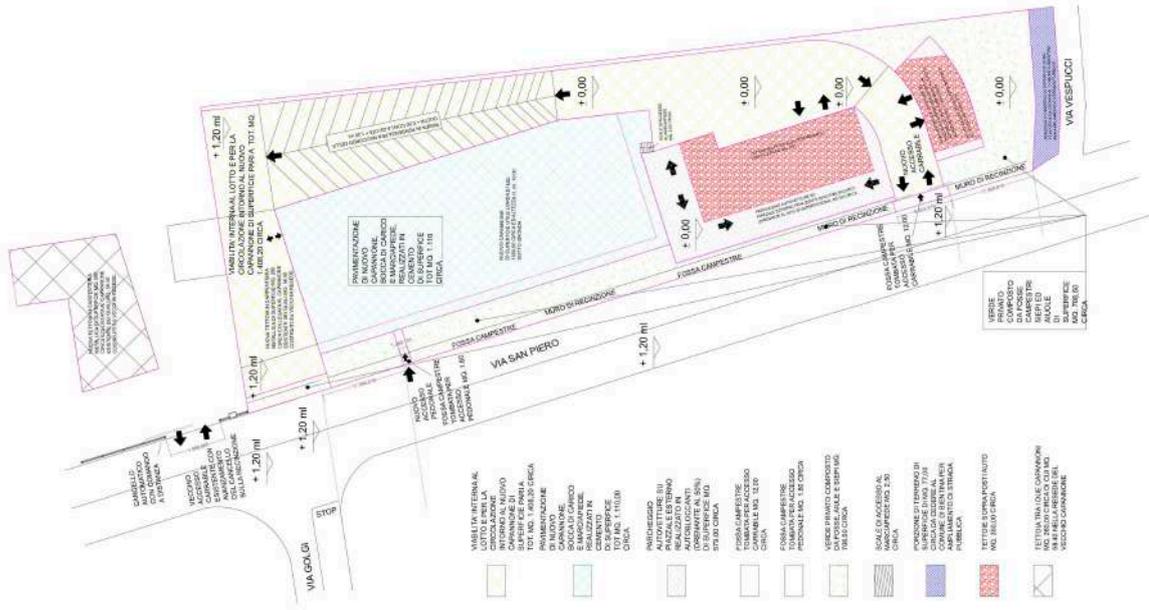
prescritto e calcolato dai vari tecnici competenti in materia e secondo i metodi costruttivi degli immobili che caratterizzano la zona artigianale e industriale.

La viabilità interna avrà anche delle variazioni altimetriche in modo tale da agevolare facilmente l'utilizzo della bocca di carico posta sul lato Sud del capannone; a tal proposito si precisa che, la nuova resede a confine con quella del capannone esistente ed in prossimità dell'attuale ingresso carrabile dal civico 79 (lato Nord), sarà realizzata alla quota della strada e dell'attuale resede davanti al fabbricato esistente. La strada interna posta sul retro del nuovo capannone (lato Est) scenderà di circa ml. 1,20 dove si trova la bocca di carico/scarico ed il piazzale più grande destinato al parcheggio dei mezzi dei dipendenti (lato Sud del lotto di terreno). Il superamento del dislivello tra tale piazzale ed il nuovo passo carrabile sulla via San Piero a circa ml. 12.00 dalla Via Vespucci, sarà garantito dall'ultimo pezzo di strada interna realizzata in pendenza.

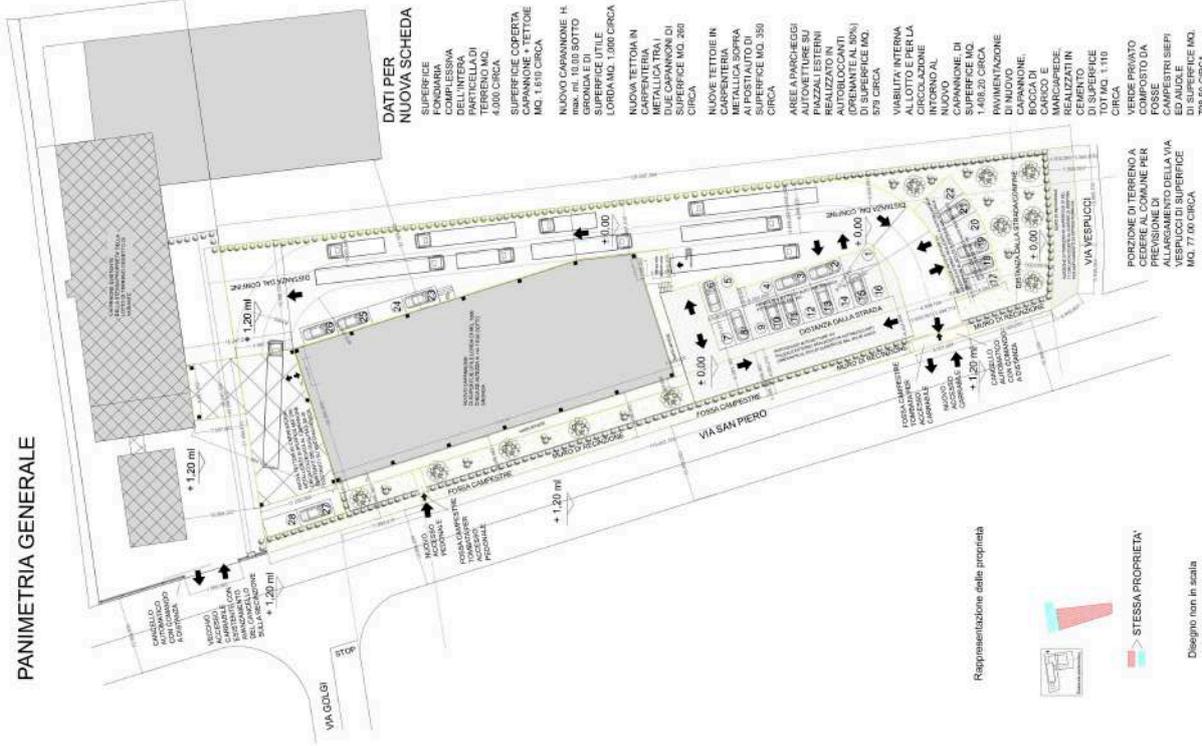
La pavimentazione di entrambi i parcheggi sarà realizzata con autobloccanti in cemento (drenanti al 50%), per garantire la corretta permeabilità dei suoli, come prescritto dalla normativa vigente specifica in materia.

Si fa presente inoltre che sarà realizzato un impianto fotovoltaico che andrà a sfruttare tutta la superficie della copertura del capannone, la tettoia tra i due capannoni e una sorta di tettoie/pergolati che saranno realizzati su tutti i posti auto nel piazzale interno al lotto.

PANIVOLUMETRICO CON DETTAGLI DELLE SUPERFICI



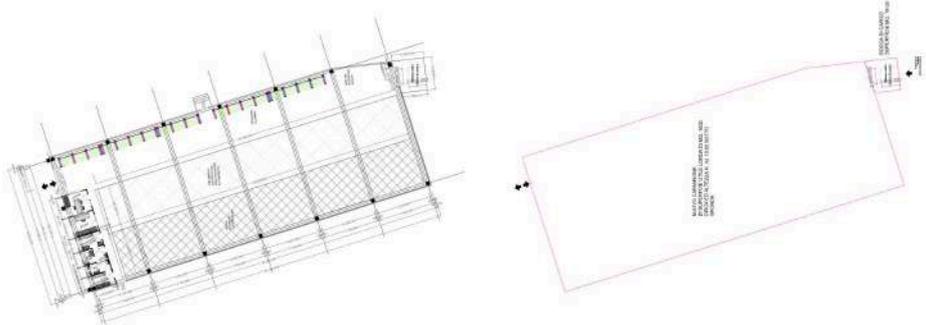
PANIMETRIA GENERALE



DATI PER NUOVA SCHEDA

- SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA PARTICELLA DI TERRENO MQ. 4.000 CIRCA
- SUPERFICIE COPERTA CANTIERI E TETTOIO MQ. 1.819 CIRCA
- NUOVO CAPANNONE H. 10,00 MQ. 1.000 SOTTO SUPERFICIE UTILE LORDA MQ. 1.000 CIRCA
- NUOVA TETTOIA IN METALLICA TRA I CARPENTERIA MQ. 260 CIRCA
- NUOVE TETTOIE IN CARPENTERIA METALLICA SOPRA I CARPENTERIA MQ. 350 CIRCA
- AREE A PARCHEGGI AUTOVETTURE SU PIAZZALI ESTERNI AUTOLUCCANTI (PRENANTE AL 50%) DI SUPERFICIE MQ. 579 CIRCA
- VIABILITA' INTERNA PER LA CIRCOLAZIONE INTORNO AL NUOVO COMPLESSO DI SUPERFICIE 1.486,20 CIRCA
- PAVIMENTAZIONE DI NUOVO TIPO IN CEMENTO CARICO E BOCCA DI MANGIAPAPEE ADIACENTI IN CEMENTO DI SUPERFICIE TOT. MQ. 1.110 CIRCA
- VERDE COMPRESO DA FOSSE CAMPESINE, ALLARGAMENTO DELLA VIA VESPUCCI DI SUPERFICIE MQ. 778,50 CIRCA

PIANTA DI PROGETTO DEL NUOVO CAPANNONE



2.9. Dati parametrici e dimensionamento.

Area Libera

	R.U Vigente	R.U Variante
	Aree Agricole di Valore Paesaggistico	Aree Produttive
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml

	P.O Adottato	P.O Variante
	Sistema Agricolo del mosaico colturale complesso delle aree periurbane - Morfotipo TR10	DM1
S.E Max	//	1590 mq
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml/Aderenza

Area Edificata adiacente

	R.U Vigente	R.U Variante
	Scheda 43 art. 20d	Scheda 43 art. 20d
Ampliamento Una Tantum	30% della superficie Utile	30% della superficie Utile
R.C	//	//
H	//	//
Distanza dai fabbricati	//	//

	P.O Adottato	P.O Variante
	Morfotipo TR10	DM1
S.E Max	//	60 mq
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml/Aderenza

2.10 Analisi del Dimensionamento – Verifica con il PSI

Verifica Dimensionamento PSI Unione dei Comuni della Valdera

Il PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera prevede per le aree " Non Subordinate a Conferenza di Copianificazione" a destinazione "b) Industriale e Artigianale" una previsione massima di 2000 mq di SE, assimilati dal PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera e dal PO adottato ai sensi dell'art. 25, c.2 della LR 65/2004.

Tale Variante va ad attingere da tale previsione non andando a saturarla in quanto tale previsione di variante è di 1650 mq. Tale nuovo dimensionamento è conforme con le previsioni di PSI di 2000 mq quindi, con un residuo ulteriore di 350 mq. Quanto sopra, per ulteriore chiarezza, è stato sinteticamente riportato in forma tabellare di seguito.

	Art 25 C2 Legge Regionale 65/2014
Dimensionamento PSI per funzioni "b) Industriale e Artigianale" Non Subordinate alla conferenza di Copianificazione	2000 mq di SE
Dimensionamento Previsto dalla Presente Variante	1650 mq
Verifica Dimensionamento Residuo	2000mq - 1650 mq = 350 mq

2.11. Coerenza con il RU Vigente e con il PO Adottato

Di seguito viene effettuata la coerenza con il RU vigente e con il PO adottato. In merito al RU vigente la Variante è coerente in ogni suo aspetto, ad eccezione per le modifiche descritte al precedente cap. 2.2 che devono essere ambientalmente valutate nel presente documento.

	Obiettivi del RU 4.1 Obiettivi di governo del territorio	Coerenza rispetto alla presente Variante
a)	Sviluppo Sostenibile	Le modifiche proposte dalla presente Variante sono di modesta entità rispetto al RU vigente e che gli impatti da queste derivanti sono minimi sotto tutti punti di vista e anche sotto l'aspetto ambientale
b)	Qualità della vita	Non pertinente
c)	Innovazione	La variante garantirà la realizzazione di un immobile in ampliamenti di uno già presente sul territorio tenendo conto delle energie rinnovabili, il riuso delle acque meteoriche, dell'inquinamento acustico, dell'uso delle acque ecc.

In merito al PO adottato, invece, trattandosi di strumento ancora "in itinere" viene effettuata una analisi più specifica relativamente agli specifici obiettivi del PO adottato stesso.

	Obiettivi del PO adottato	Coerenza rispetto alla presente Variante
obb 1.1	Tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro geo morfologici	COERENTE a seguito di specifici studi svolti nell'ambito della presente Variante
obb 1.2	Innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio	Non pertinente
obb 1.3	Tutela e conservazione del patrimonio storico architettonico e del patrimonio edilizio di pregio presente nel territorio comunale	Non pertinente
obb 1.4	Salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali	Coerente, la Variante non prevede modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto e valutato dal PO adottato in merito al paesaggio ed all'ambiente
obb 1.5	Promozione di uno sviluppo economico sostenibile del territorio comunale	Coerente, la Variante si inserisce nell'obiettivo di nuove attività produttive mantenendo tutte le norme in materia di sviluppo sostenibile
obb 1.6	Garantire uno sviluppo urbanistico del territorio comunale sostenibile da un punto di vista gestionale ed ambientale	Non pertinente
obb 2.1	Tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica	Non pertinente
obb 2.2	Riqualificazione degli insediamenti di recente formazione	Non pertinente

	Obiettivi del PO adottato	Coerenza rispetto alla presente Variante
obb 2.3	Miglioramento dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico	Non pertinente
obb 2.4	Recupero del patrimonio edilizio dismesso	Non pertinente
obb 2.5	Riqualificare e rafforzare la presenza industriale all'interno del comune di Bientina, anche come polo industriale della Valdera	Coerente, la Variante si inserisce nell'obiettivo di nuove attività produttive nel Comune di Bientina
obb 3.1	Valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole	Non pertinente
obb 3.2	Valorizzazione dei centri minori collinari e di pianura localizzati nel Territorio Rurale	Non pertinente
obb 3.3	Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche non di pregio	Non pertinente
obb 3.4	Valorizzazione e riqualificazione degli ambiti degradati o abbandonate presenti nel territorio rurale	Non pertinente
obb 4.1	Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali	Non pertinente
obb 4.2	Integrazione paesaggistica rispetto al contesto limitrofo	Coerente, la Variante non prevede modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto e valutato dal PO adottato in merito al paesaggio

2.13. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra illustrato appare evidente che le modifiche proposte dalla presente Variante sono di modesta entità rispetto alle previsioni del PO adottato e del RU vigente e che gli impatti da queste derivanti siano minime sotto tutti punti di vista e anche sotto l'aspetto ambientale. Oltre a quanto sopra viene sottolineato che:

- Con la presente variante si consente l'ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive essendo già insediato in un contesto produttivo.

La presente variante prevede:

- La cessione di una porzione di terreno tale da consentire l'ampliamento di Via Vespucci a Sud del lotto per una larghezza complessiva della viabilità di 7,00 ml compreso la viabilità esistente;
- La recinzione del lotto su Via S. Piero che dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di 1,5 ml;
- Gli accessi sia pedonali che carrabili dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni della normativa vigente;

- La realizzazione dell'illuminazione pubblica in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- La realizzazione del nuovo manto stradale in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.
- Una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito;
- Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.

Cap. 3. Coerenza con la programmazione territoriale e Vincoli Sovraordinati.

L'individuazione dei profili di coerenza interna ed esterna rispetto agli atti di governo del territorio ed ai piani e programmi sovraordinati aventi aspetti di interesse per le aree in oggetto è effettuata al fine di consentire la valutazione degli effetti della variante al RU, e al PO Adottato e del suo rapporto con il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati, della effettiva opportunità di esclusione o meno della procedura di VAS.

A tal fine sono stati presi in considerazione i seguenti piani e programmi:

Piano Strutturale	Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/1996. Variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007.
Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera	Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10-07-2020
Regolamento Urbanistico	Approvazione Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 08/08/2009 e n. 46 del 22/07/2010
Piano Operativo Comunale e contestuale Variante al PS	Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26-04-2022

Si tiene a precisare che la presente variante è relativa a piccole aree a livello locale, la cui modifica non incide sull'impianto complessivo del Regolamento Urbanistico Vigente e su PO Adottato e tanto meno sul Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera. Le seguenti considerazioni mirano quindi ad evidenziare, in via sintetica, l'eventuale presenza di elementi di incoerenza/contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

Piano di Indirizzo territoriale PIT

Con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 la Regione Toscana ha definitivamente approvato la "Variante di implementazione e integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) vigente con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R.)", scegliendo di non separare la questione e le tematiche paesistiche da quelle strutturali e strategiche, ovvero il piano territoriale da quello paesaggistico. Per la struttura del P.I.T. e per la sua articolazione in Statuto del territorio e Strategia dello sviluppo, i contenuti del P.P.R. sono confluiti nella parte a contenuto Statuario del P.I.T. stesso.

Il P.I.T./P.P.R. all'art. 1 comma 1 **"persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano"**.

La Variante semplificata al R.U. dovrà garantire la verifica del rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, ovvero l'applicazione delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio P.I.T./P.P.R., e dovrà considerare le direttive e le prescrizioni d'uso concernenti i beni paesaggistici formalmente riconosciuti, gli obiettivi, le qualità e le corrispondenti direttive relative all'Ambito di paesaggi 08 – Piana Livorno-Pisa-Pontedera entro cui ricade il Comune di Bientina.

Individuazione dell'Ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera



L'ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" - risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

Criticità

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

In generale l'area della piana ha una limitata disponibilità in termini di risorse idriche, aggravata dall'intensa impermeabilizzazione delle aree di ricarica delle falde. In alcune zone costiere si registra una tendenza all'ingressione salina, e dinamiche di erosione marina lungo alcuni tratti di costa bassa e alta. Anche se in forme più contenute rispetto agli ambiti limitrofi, sono da rilevarsi alcune problematiche dovute alle attività estrattive dei versanti collinari, del margine, dei fondovalle e della pianura pensile.

Processi di semplificazione della maglia agraria contraddistinguono anche i paesaggi dei fondovalle che separano le colline pisane. Criticità particolarmente accentuate e legate al consumo di suolo agricolo sono concentrate lungo la fascia compresa tra l'Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno e in quella a nord del Serchio. Le espansioni edilizie diffuse sviluppatasi principalmente lungo le direttrici viarie o come raddoppi dei centri collinari, seppur di dimensioni più contenute rispetto a quelle della piana, hanno un notevole impatto paesaggistico.

Indirizzi e politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Costa, Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici) al fine di riqualificare le pianure alluvionali, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo. Tale indirizzo risulta prioritario per la fascia a maggiore pressione insediativa compresa tra l'Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno, la zona dell'Interporto di Guasticce, il triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, la pianura pisana tra Coltano e Chiesanuova (caratterizzata dalla presenza di nodi degli agroecosistemi). Tale indirizzo è perseguibile:

1. Evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini;
2. arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli;
3. promuovendo interventi di recupero e miglioramento delle aree individuate nella carta della rete ecologica come "direttrici di connettività da ricostituire" e "aree critiche per la

funzionalità della rete”, con particolare riferimento alle direttrici tra i rilievi delle Cerbaie e le colline a sud-est di Pontedera (asse La Rotta – Montecavoli), tra le Cerbaie e i Monti Pisani attraverso la bassa pianura di Bientina o tra i boschi costieri di Migliarino e le colline boscate a nord di Vecchiano.

Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell’Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

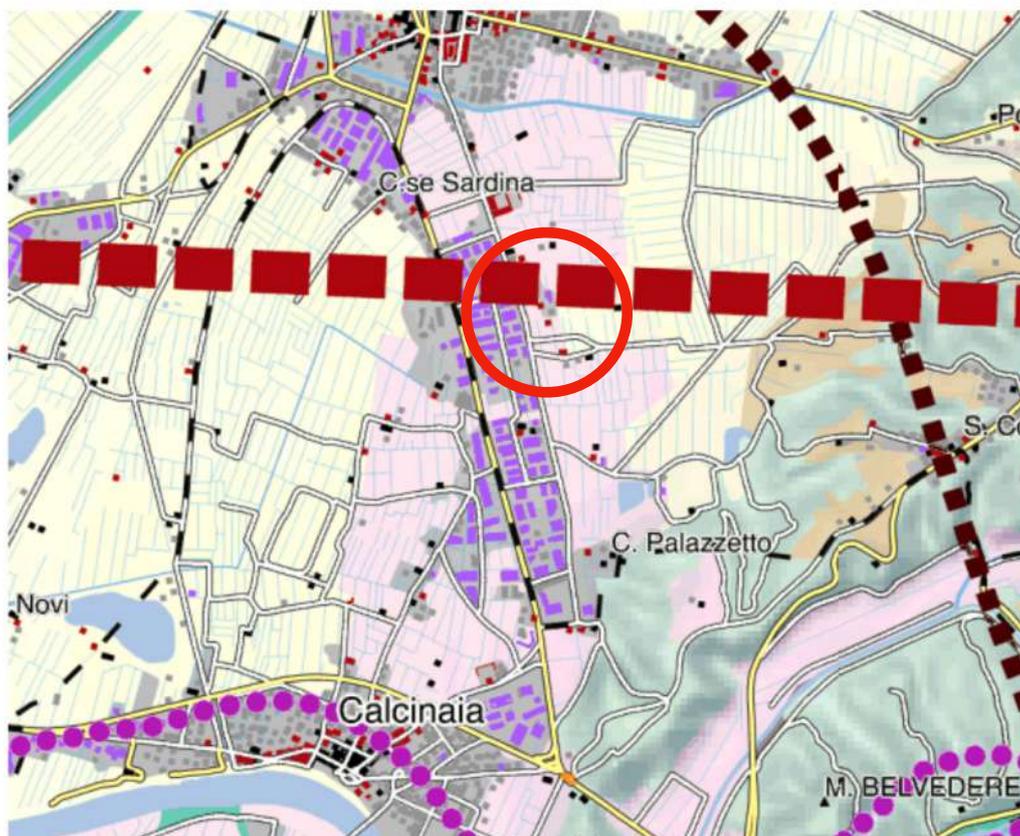
1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l’effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

Rete degli Ecosistemi e Paesaggio

Gli elementi di criticità più significativi sono relativi ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali (con perdita e/o frammentazione di aree umide, agroecosistemi, boschi planiziali), con particolare riferimento al basso Valdarno, agli assi Pisa-Pontedera e Livorno-Pontedera e alla zona di Guasticce. Tali aree presentano un elevato grado di urbanizzazione, con edificato residenziale, commerciale e industriale, concentrato o diffuso, elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto ed energetiche. La presenza di densi corridoi infrastrutturali costituisce un elemento attrattivo per nuovi processi di urbanizzazione e consumo di suolo, particolarmente significativi se realizzati nell'ambito di aree di interesse naturalistico.

Estratto Elaborato nr. 08 Piana-Livorno-Pisa-Pontedera – Rete degli Ecosistemi



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

- rete degli ecosistemi forestali**
- nodo forestale primario
 - nodo forestale secondario
 - matrice forestale ad elevata connettività
 - nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
 - aree forestali in evoluzione a bassa connettività
 - corridoio ripariale

- rete degli ecosistemi agropastorali**
- nodo degli agroecosistemi
 - matrice agroecosistemica collinare
 - matrice agroecosistemica di pianura
 - agroecosistema frammentato attivo
 - agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
 - matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
 - agroecosistema intensivo

- ecosistemi palustri e fluviali**
- zone umide
 - corridoi fluviali

ecosistemi costieri

- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

ecosistemi rupestri e calanchivi

- ambienti rocciosi o calanchivi

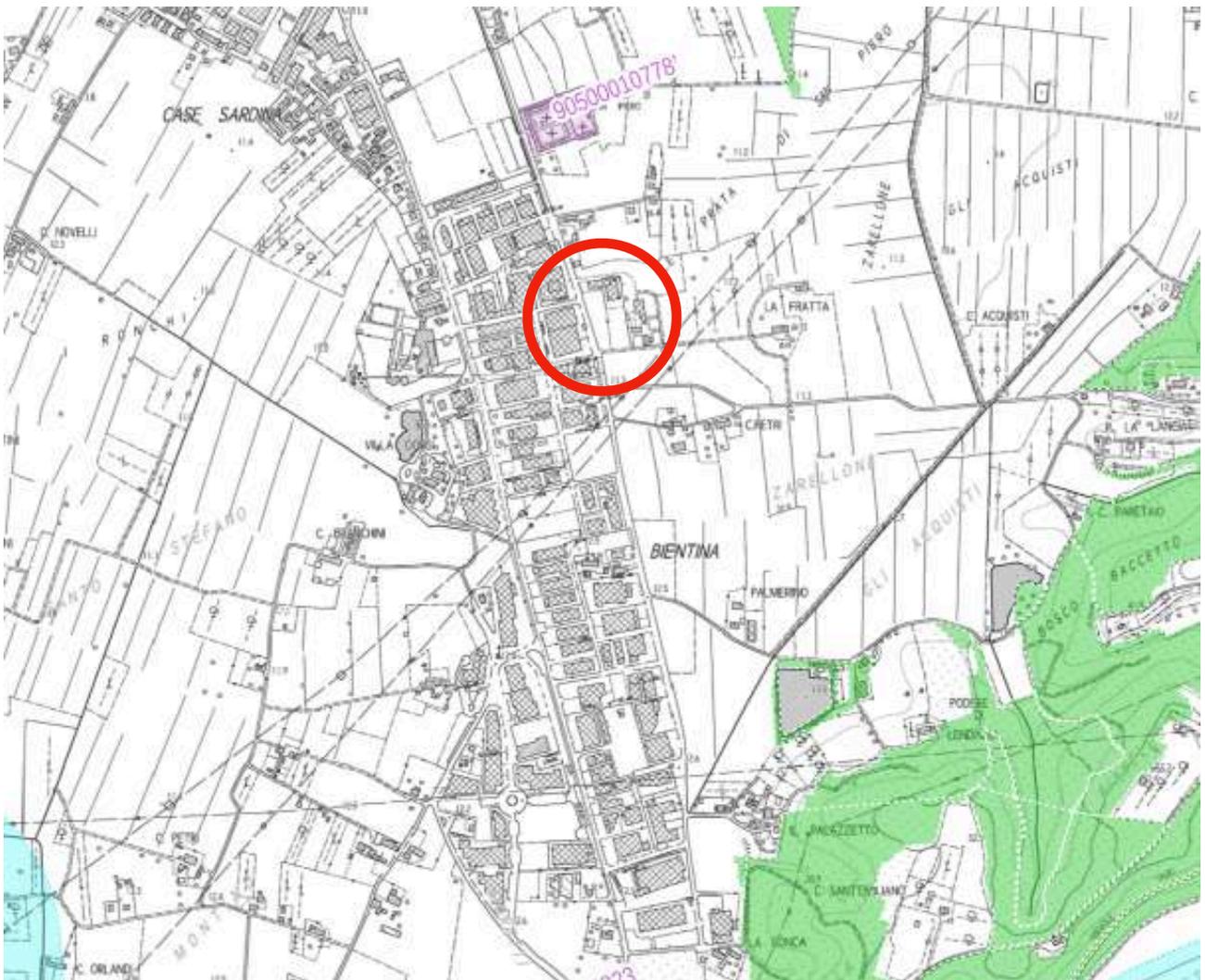
superficie artificiale

- area urbanizzata

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostituire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

Estratto Elaborato nr. 08 Piana-Livorno-Pisa-Pontedera, Tav.6.3 - Beni paesaggistici del PIT



L'area in oggetto ricade all'interno della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, di fatto all'interno della perimetrazione urbanizzata. Si tratta di aree già edificate, urbanizzate e dismesse da riqualificare.

Nello specifico, il la variante ha per oggetto aree escluse dalla perimetrazione dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti. Per tale motivo il progetto non incide su aree ad interesse ecologico e naturalistico.

3.1 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – PGRA, gestione delle acque

L'Autorità di distretto dell'Appennino Settentrionale è un ente pubblico non economico, di rilievo nazionale, vigilato dal Ministero della Transizione Ecologica.

Nasce a seguito della riforma distrettuale avviata con l'art. 51 della legge 28 dicembre 2015, n. 221 (cd. Collegato Ambientale). Nell'arco di due anni – dal 2016 al 2018 – attraverso alcuni provvedimenti attuativi della riforma distrettuale, tra i quali in particolare il d.m. 25 ottobre 2016,

294 e il d.p.c.m. 4 aprile 2018, l'Autorità si è strutturata e organizzata ed è divenuta pienamente operativa, prendendo il posto delle Autorità di bacino previste dalla legge 183/1989, soppresse ex lege nel 2015 (l'Autorità di bacino del fiume Arno è quindi stata sostituita dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale).

L'Autorità di distretto si occupa, in primo luogo, di pianificazione di bacino: elabora e approva il Piano di bacino distrettuale e i relativi stralci tra cui in particolare quelli previsti dall'art. 63 comma 10 lettera a) del d.lgs. 152/2006, ossia il Piano di gestione del rischio di alluvioni e il Piano di gestione delle acque, due importanti piani direttori in materia di alluvioni e di acque, redatti ai sensi delle direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE.

Grazie a queste attività pianificatorie l'Autorità è in grado di fornire in continuo una fotografia aggiornata dello stato di salute dei nostri fiumi e degli obiettivi fissati per ciascuno di essi, definendo tempistiche e misure per il raggiungimento del buono stato di qualità delle acque. Al contempo provvede ad aggiornare il quadro conoscitivo in termini di pericolosità da alluvione e da dissesti geomorfologici attraverso l'aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni e l'elaborazione del PAI dissesti. In parallelo l'Autorità esprime il proprio parere di conformità ai piani di bacino sugli interventi in materia di dissesto idrogeologico, inseriti in programmazioni europee, nazionali e regionali.

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio distrettuale, per ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

Il PGRA è previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni'), recepita nell'ordinamento italiano con il D.Lgs. n. 49/2010 che ha individuato nelle Autorità di bacino distrettuali le autorità competenti per gli adempimenti legati alla Direttiva stessa e nelle Regioni, in coordinamento tra loro e col Dipartimento Nazionale della Protezione Civile, gli enti incaricati di predisporre ed attuare, per il territorio del distretto a cui afferiscono, il sistema di allertamento per il rischio idraulico ai fini di

protezione civile. L'elaborazione dei PGRA è temporalmente organizzata secondo cicli di pianificazione in quanto la Direttiva prevede che i Piani siano riesaminati e, se del caso, aggiornati ogni sei anni. Il primo ciclo ha avuto validità per il periodo 2015- 2021.

Attualmente è in corso il secondo ciclo. La Conferenza Istituzionale Permanente (CIP), con delibera n. 26 del 20 dicembre 2021, ha infatti adottato il primo aggiornamento del PGRA (2021- 2027).

Con l'adozione del P.G.R.A. e la successiva approvazione è cessata l'efficacia della cartografia e normativa idraulica del P.A.I. del bacino del Fiume Arno e sono entrate in vigore le cartografie e la Disciplina di Piano del P.G.R.A. Le nuove cartografie e la disciplina del P.G.R.A., di fatto, sostituiscono per il Bacino del F.Arno, la cartografia e le norme di piano di bacino stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) relativamente alla pericolosità idraulica. Restano per ora in vigore la cartografia e le norme del P.A.I., relativamente al rischio frana.

Mappa della pericolosità da alluvione

Nella mappa della pericolosità da alluvione fluviale, le aree a pericolosità sono rappresentate su tre classi, secondo la seguente gradazione:

- pericolosità da alluvione elevata (P3), comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni e, limitatamente alla UoM Regionale Liguria, con tempo di ritorno minore/uguale a 50 anni;
- pericolosità da alluvione media (P2), comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni e, limitatamente alla UoM Regionale Liguria con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore/uguale a 200 anni;
- pericolosità da alluvione bassa (P1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3)

1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.

2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M.

- a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
- e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:

- a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;
- c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;

4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.

Mappa della Pericolosità da alluvione



Da quanto si evince dalle mappe l'area ricade all'interno di ambito con pericolosità da alluvione media (P3).

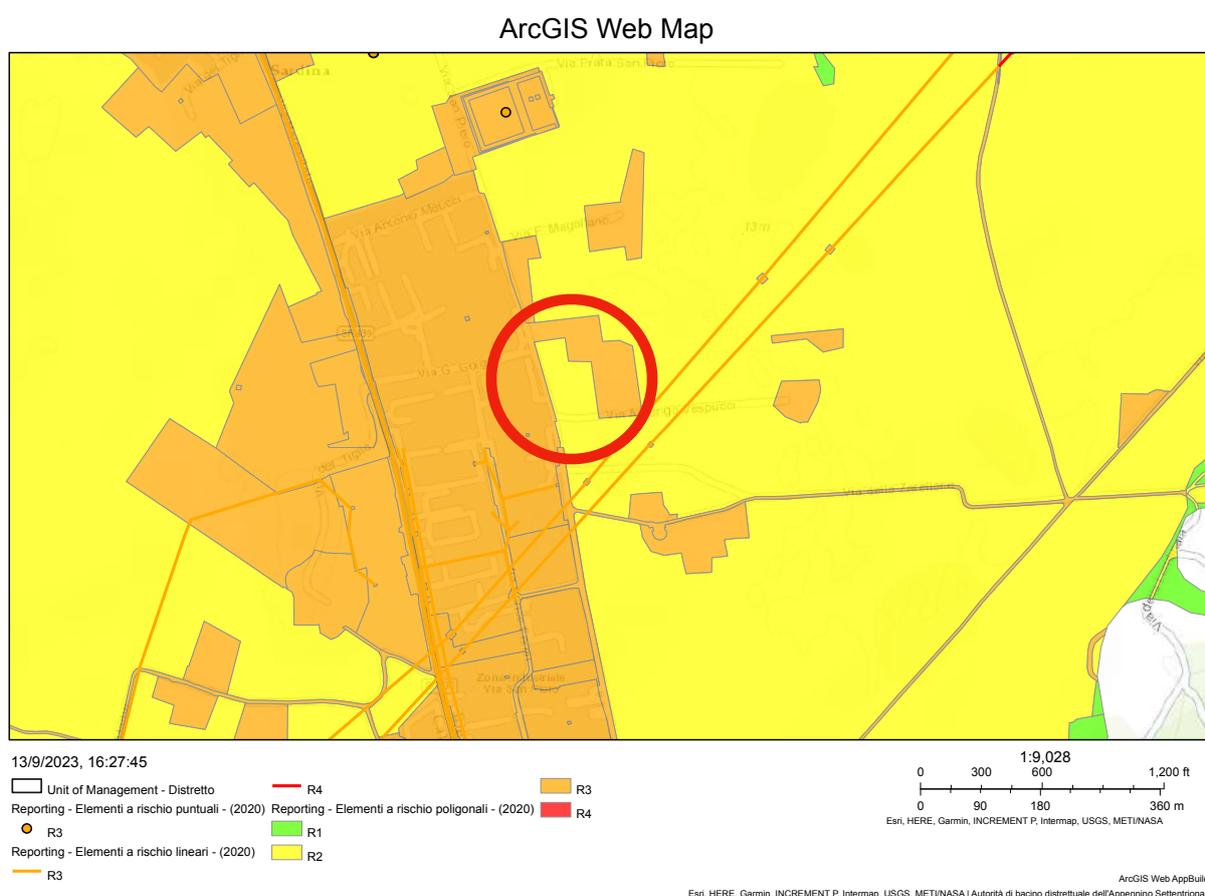
Art. 24 – Contenuti del parere dell'Autorità di bacino distrettuale ai sensi degli artt. 7, 9 e 11.

1. Nei casi previsti dalla Sezione I, Capo II della presente disciplina di Piano, l'Autorità di bacino distrettuale si esprime con parere nell'ambito delle procedure previste per l'approvazione del progetto ai sensi di quanto riportato ai seguenti commi.
2. Nei casi di cui agli artt. 7, 9 e 11, comma 2, il parere dell'Autorità di bacino distrettuale è finalizzato ad accertare che gli elaborati e gli studi idrologico-idraulici, a supporto della progettazione delle opere, siano sviluppati tenendo conto del quadro conoscitivo e delle mappe di pericolosità del PGRA, siano coerenti con i criteri e le indicazioni riportate nell'allegato 3 e permettano di valutare

Mappa del rischio di alluvioni

La mappa del rischio di alluvioni redatta ai sensi della direttiva 2007/60/CE rappresenta la distribuzione degli elementi a rischio, individuati ai sensi della direttiva, nella mappa della pericolosità da alluvione. La mappa del rischio di alluvioni redatta ai sensi del decreto legislativo 49/2010 definisce la distribuzione del rischio. Le aree a rischio sono rappresentate in quattro classi, secondo la seguente gradazione:

Estratto Mappa del rischio di alluvione

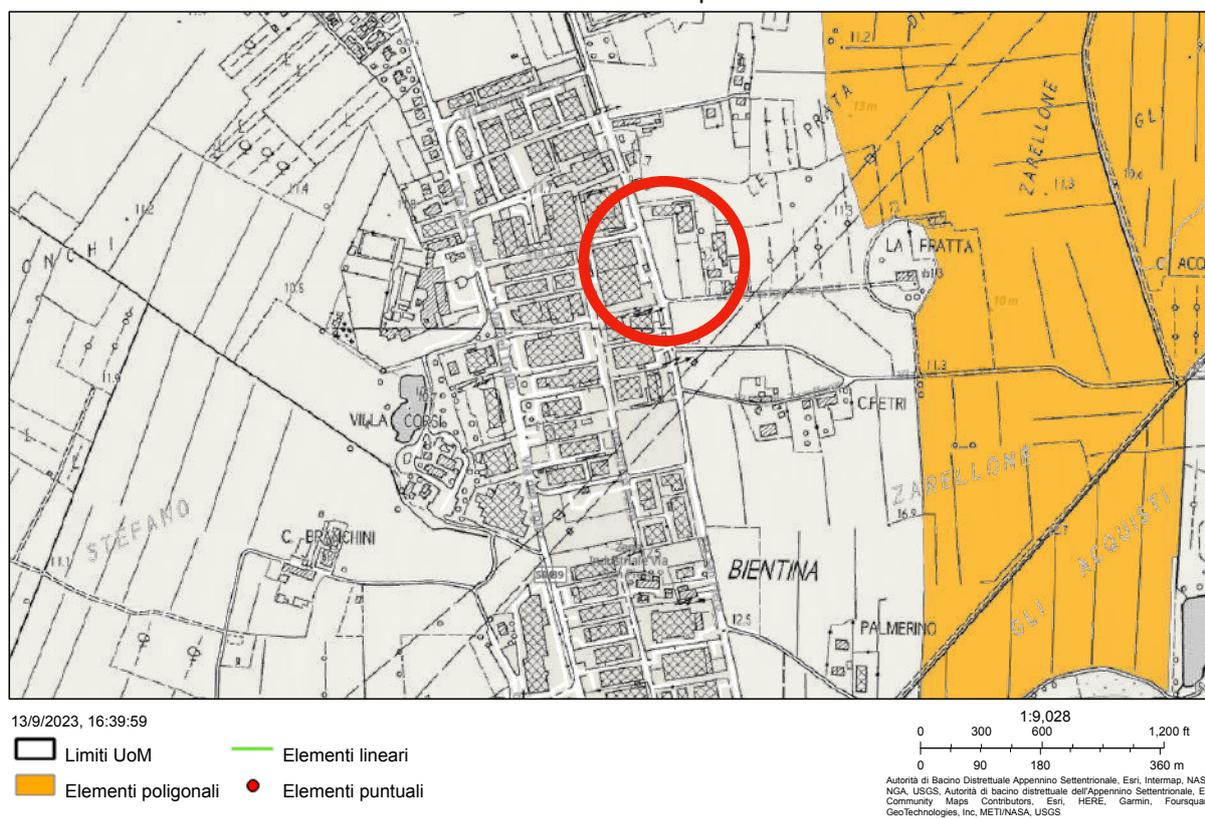


Da quanto si evince dalle mappe l'area ricade all'interno di un ambito R2, rischio di alluvione medio.

Mappa misure di protezione

La mappa delle misure di protezione individua, tramite elementi puntuali, lineari e areali l'ubicazione degli interventi cartografabili. La mappa non riporta le misure di protezione che sono prive di una specifica localizzazione sul territorio in quanto applicabili, ad esempio, a scala distrettuale o regionale.

ArcGIS Web Map



Estratto Mappa delle misure di protezione

Da quanto si evince dalle mappe non sono previste particolari misure di protezione di salvaguardia.

Art. 16. Classificazione e disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle misure di protezione:

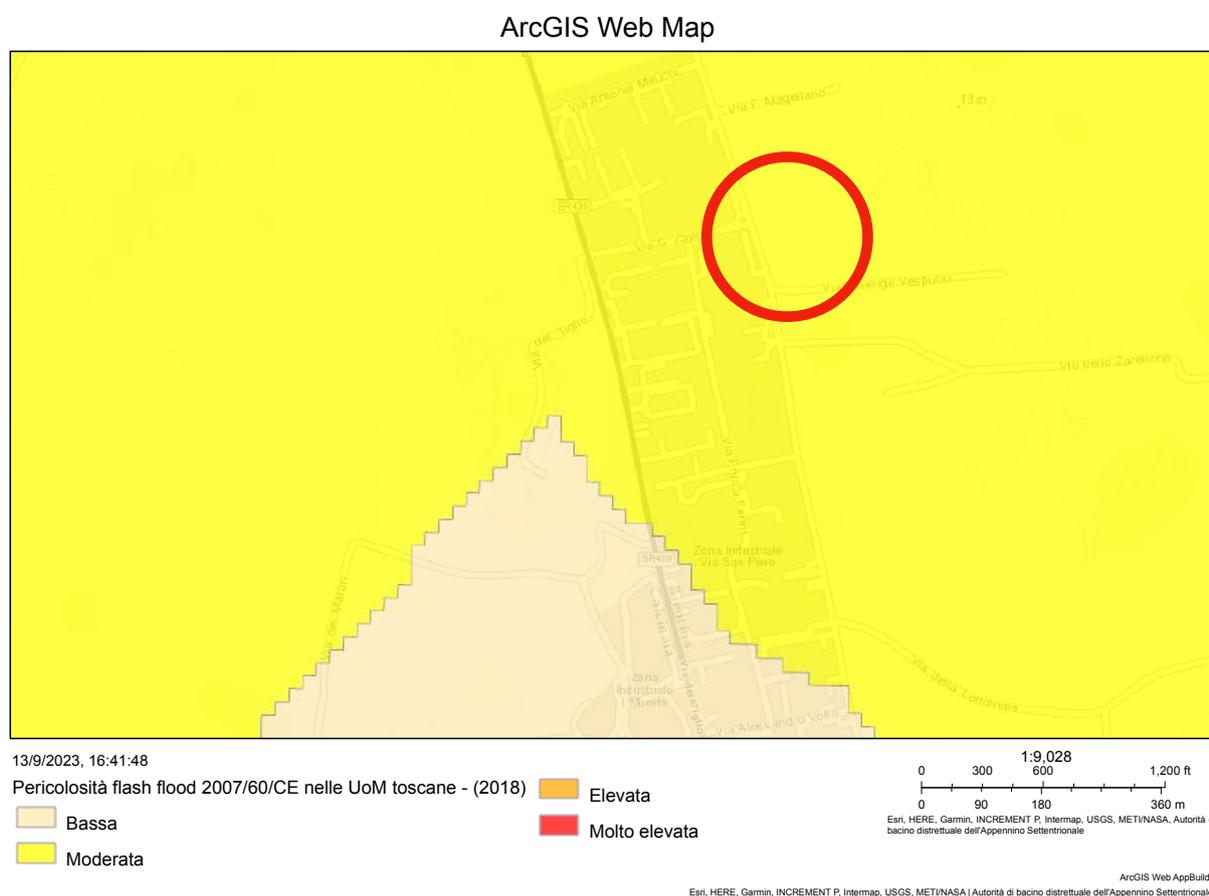
La mappa delle misure di protezione individua le ubicazioni e le aree del territorio in cui sono pianificate, programmate, in corso di realizzazione o realizzate le misure di protezione del PGRA individuate per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 1.

(...)

Nelle aree destinate alla realizzazione delle misure di protezione la Regione, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, favoriscono la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la realizzazione di tali misure.

Mapa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood

Nella mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood viene rappresentata la distribuzione nel distretto della propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati; la rappresentazione è in quattro classi a propensione crescente.



Estratto Mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood

Da quanto si evince dalle mappe l'area ricade all'interno di un ambito di bassa pericolosità derivata da fenomeni di flash flood.

Art. 19 - Indirizzi per le aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood):

1. La mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood di cui all'art. 6 definisce la predisposizione relativa al verificarsi di eventi intensi e concentrati.
2. Nelle aree classificate nella mappa di cui al comma 1 a pericolosità molto elevata ed elevata, per le finalità di cui all'art. 1, le Regioni, le Province, le Città

Metropolitane e Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1;
- b) in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale;
- c) al fine di diminuire la vulnerabilità degli elementi esposti, sono da incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo.

Da quanto sopra descritto il Piano è coerente e conforme con gli strumenti sovraordinati in quanto non determina variazioni nella definizione della pericolosità idraulica dell'area di progetto ai sensi del D.P.G.R. n.53/R/2011. Anzi il sistema per l'invarianza idraulica che verrà messo in atto, che tiene conto di quanto imposto da normativa comunale e sovraordinata, in sede di progettazione sarà caratterizzato da un sistema di collettori e vasche di laminazione capaci di raccogliere una quantità d'acqua tali da far fronte ad eventi critici con tempo di ritorno di 30 anni.

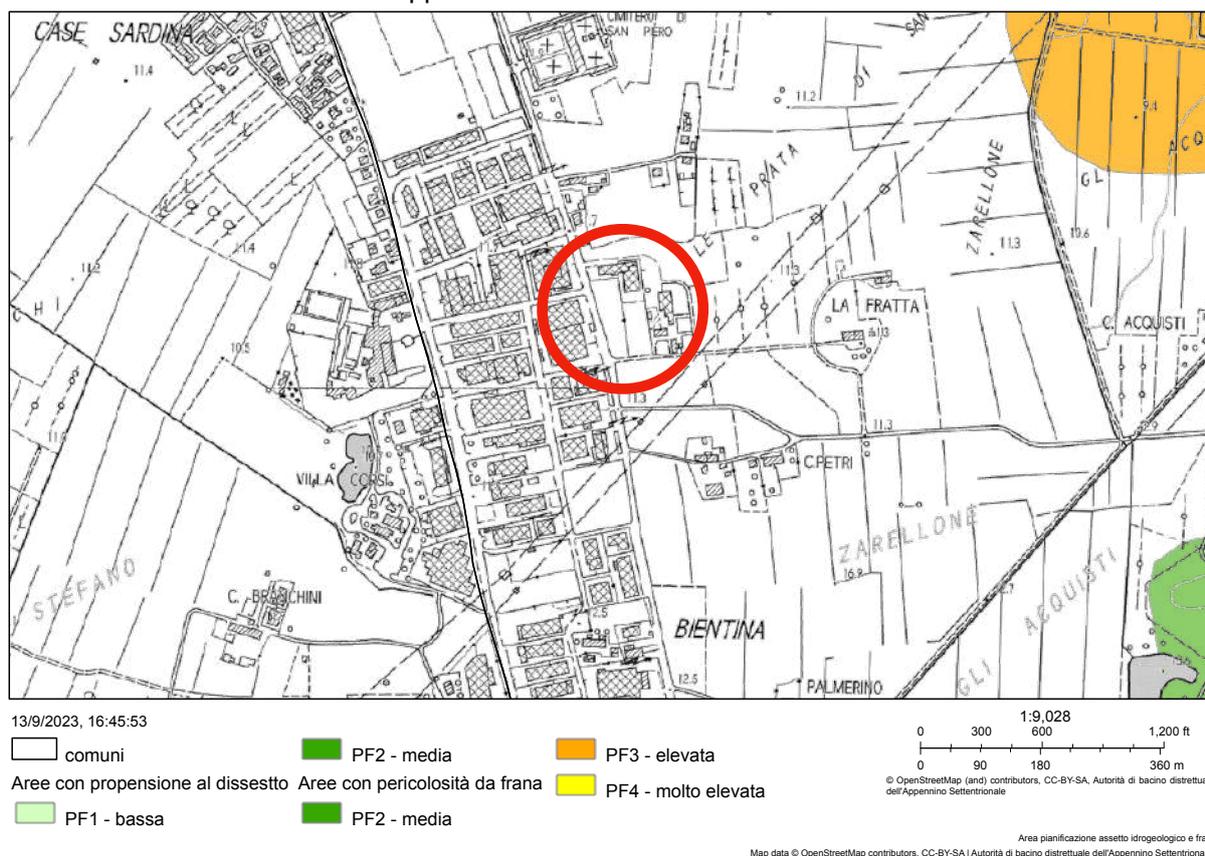
3.2 Piano per l'Assetto Idrogeologico - PAI

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), stralcio del Piano di bacino è espressamente previsto all'art.67 del D.lgs 152/06, e, ai sensi dell'art. 65, c.1, "è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo" che contiene in particolare "l'individuazione delle aree a pericolosità e rischio idrogeologico, la perimetrazione delle aree da sottoporre a misure di salvaguardia e la determinazione delle misure medesime". Le disposizioni del PAI sono vincolanti per tutti i soggetti pubblici e privati dei territori del Distretto Appennino settentrionale. La normativa e le specifiche tecnico-operative del PAI sono applicate su specifiche aree a pericolosità che, in generale, sono descritte in banche dati geografiche informatizzate elaborate sulla base del quadro conoscitivo del Piano di bacino.

Allo stato attuale è in fase di approvazione il Progetto di Piano – PAI "dissesti geomorfologici". Con la sua approvazione sarà attuata definitivamente la prima fase per dotare il distretto di un unico PAI dedicato alla gestione della pericolosità e del rischio da dissesti geomorfologici, problematica attualmente trattata da 5 strumenti di pianificazione diversi.

Nel bacino del fiume Arno e negli ex bacini regionali toscani il PAI vigente si applica per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica mentre la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è abolita e sostituita integralmente dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Mappa "PAI frane nel bacino dell'Arno"



Estratto Mappa Dissesti geomorfologici

Dalle mappe si evince che l'area non ricade all'interno di ambiti con pericolosità da dissesti geomorfologici.

3.4 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa - PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento è l'atto di pianificazione territoriale con il quale la Provincia esercita un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale. Costituisce altresì lo strumento di gestione territoriale ed ambientale e di verifica della conformità di ogni piano provinciale di settore avente rilevanza territoriale.

I Comuni danno attuazione alla disciplina del Piano integrando nel dettaglio il quadro conoscitivo del P.T.C, conformandosi alle prescrizioni e specificando i criteri e gli indirizzi del P.T.C. negli strumenti di pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio. Il P.T.C. persegue i seguenti obiettivi generali:

- la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

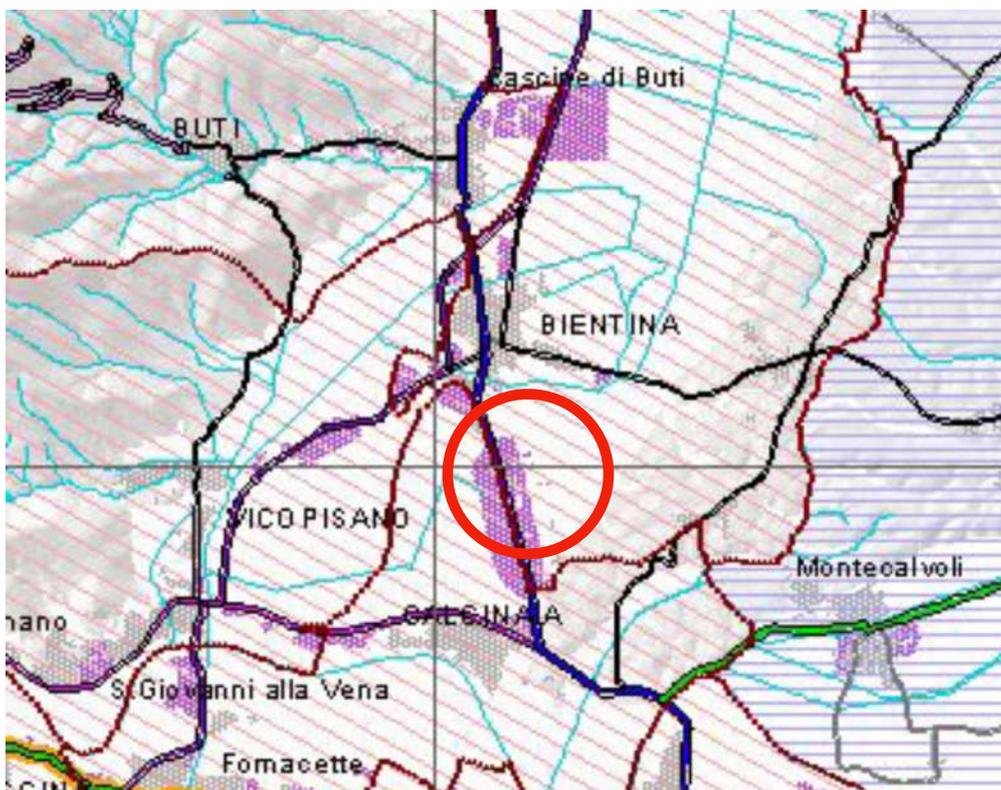
Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale:

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali

tecnologiche, comprese quelle telematiche;

- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del Paesaggio;
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.



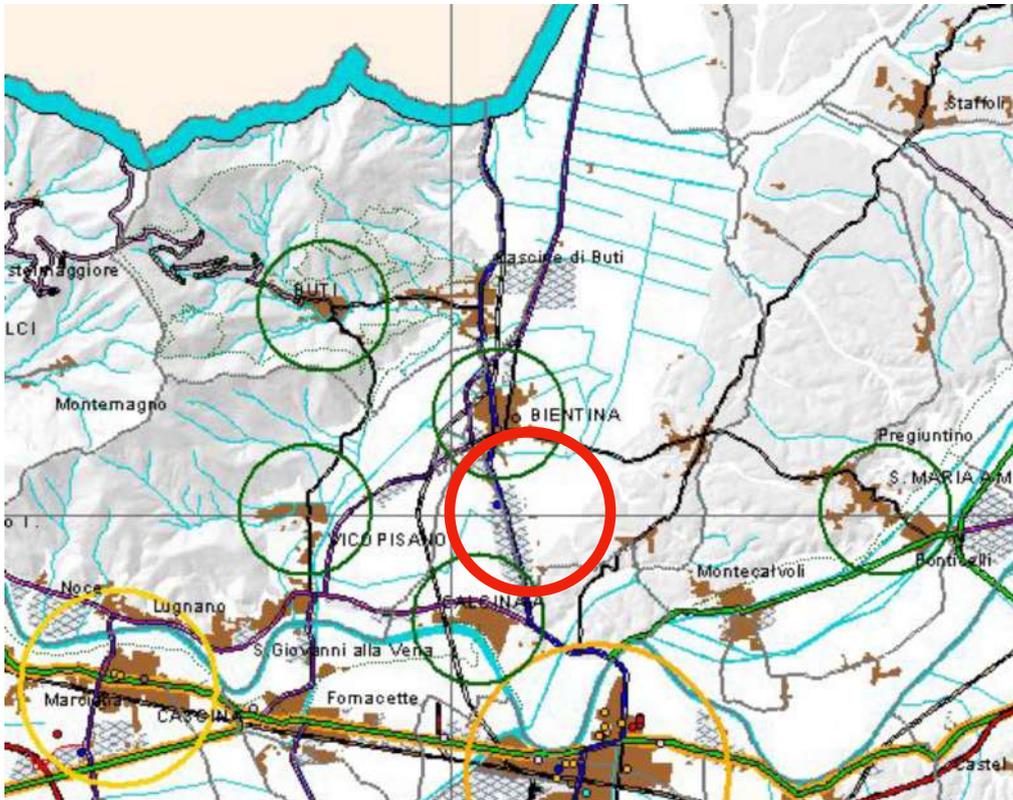
Estratto Tav. P.01 – Sistemi Territoriali locali della Provincia di Pisa

Da quanto si evince dalla mappa l'area ricade all'interno dell'ambito Sub-Sistema della Pianura di Pisa e Pontedera, in aree urbane prevalentemente residenziali e produttive. I sistemi territoriali locali provinciali costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie della Provincia.

La Provincia di Pisa individua quali sistemi territoriali locali una aggregazione di territori comunali diversa, dai Sistemi Economici Locali, di cui alla Del.CR n.219 del 26.07.1999 e più esattamente:

Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno" che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato.

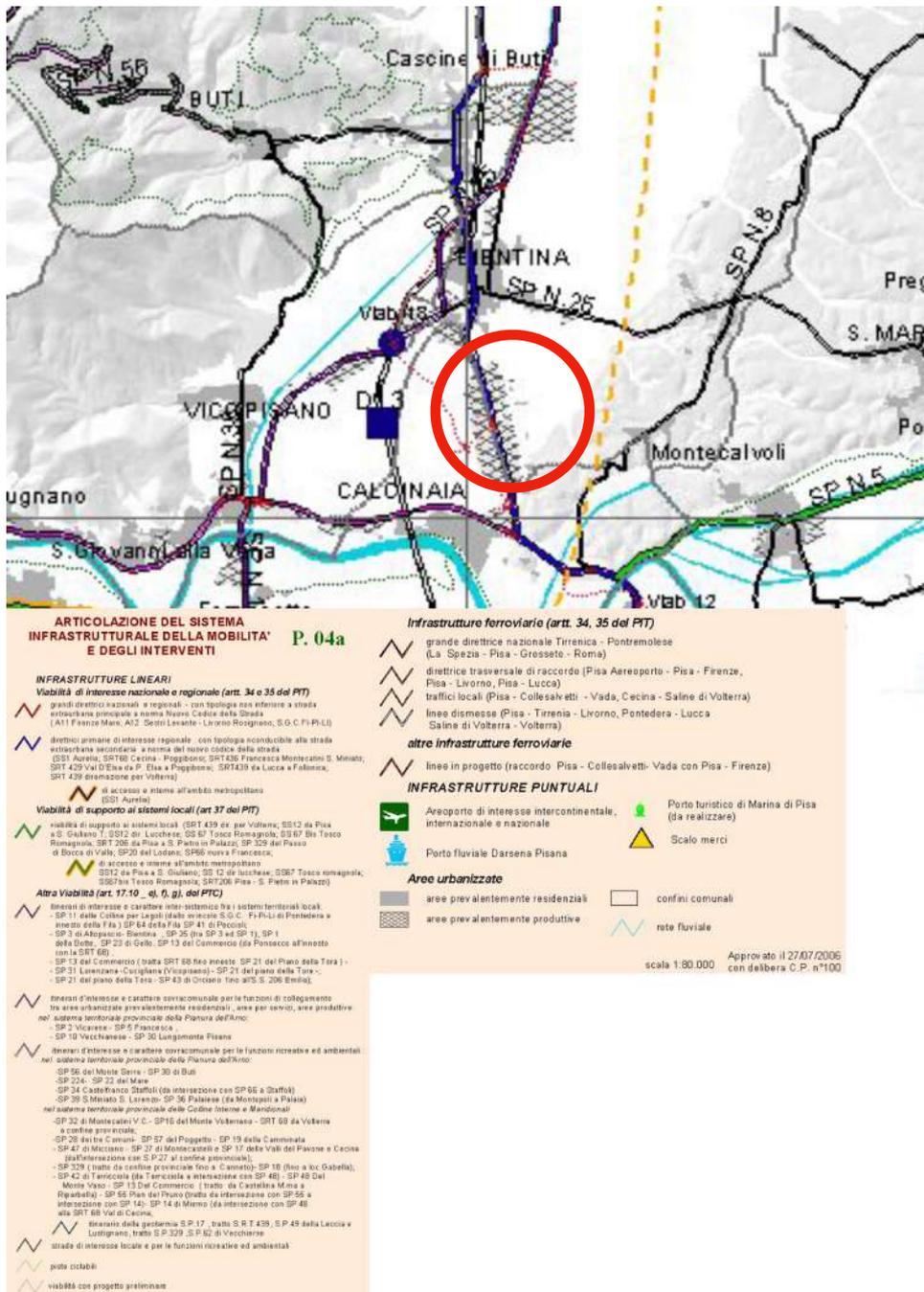
Territorio, Paesaggio e Infrastrutture Estratto Tav. P.02 – Sistema Funz. Integrato dei centri ordinatori



Estratto Tav. P.02 – Sistema Funz. Integrato dei Servizi di Interesse Sovracomunale e dei Centri Ordinatori

Da quanto si evince dalla mappa le aree sono collegate al sistema dei centri ordinatori da viabilità di accesso e interne all'ambito metropolitano (SS67 - Via Tosco Romagnola). Tutti i "Centri Ordinatori" del sistema individuano le funzioni ricadenti nel territorio e ne determinano la capacità di attrarre persone e movimentare traffico.

Il Comune di Pisa e i Centri ordinatori d'interesse primario e secondario coordinano i piani della mobilità ed i piani delle funzioni, esistenti o da localizzare, tenendo conto della compatibilità tra le diverse funzioni e tra queste e gli spazi, i tempi di vita e di fruizione, gli orari dei servizi pubblici e privati, al fine di ridurre le esigenze di mobilità.



Estratto Tav. P.04a – Articolazione del sistema infrastrutturale della Mobilità e degli Interventi

Il P.T.C. assume il sistema infrastrutturale del P.I.T per le tratte interessanti il territorio provinciale e le relative classificazioni. Esso, rappresentato alle Tav: Q.C.8, P.4 è costituito da:

c) Rete Infrastrutturale del sistema metropolitano di Pisa-Livorno-Lucca (Toscana dell'Arno, Toscana della costa) costituito da:

Viabilità di supporto ai sistemi locali-di accesso e interne all'ambito metropolitano:

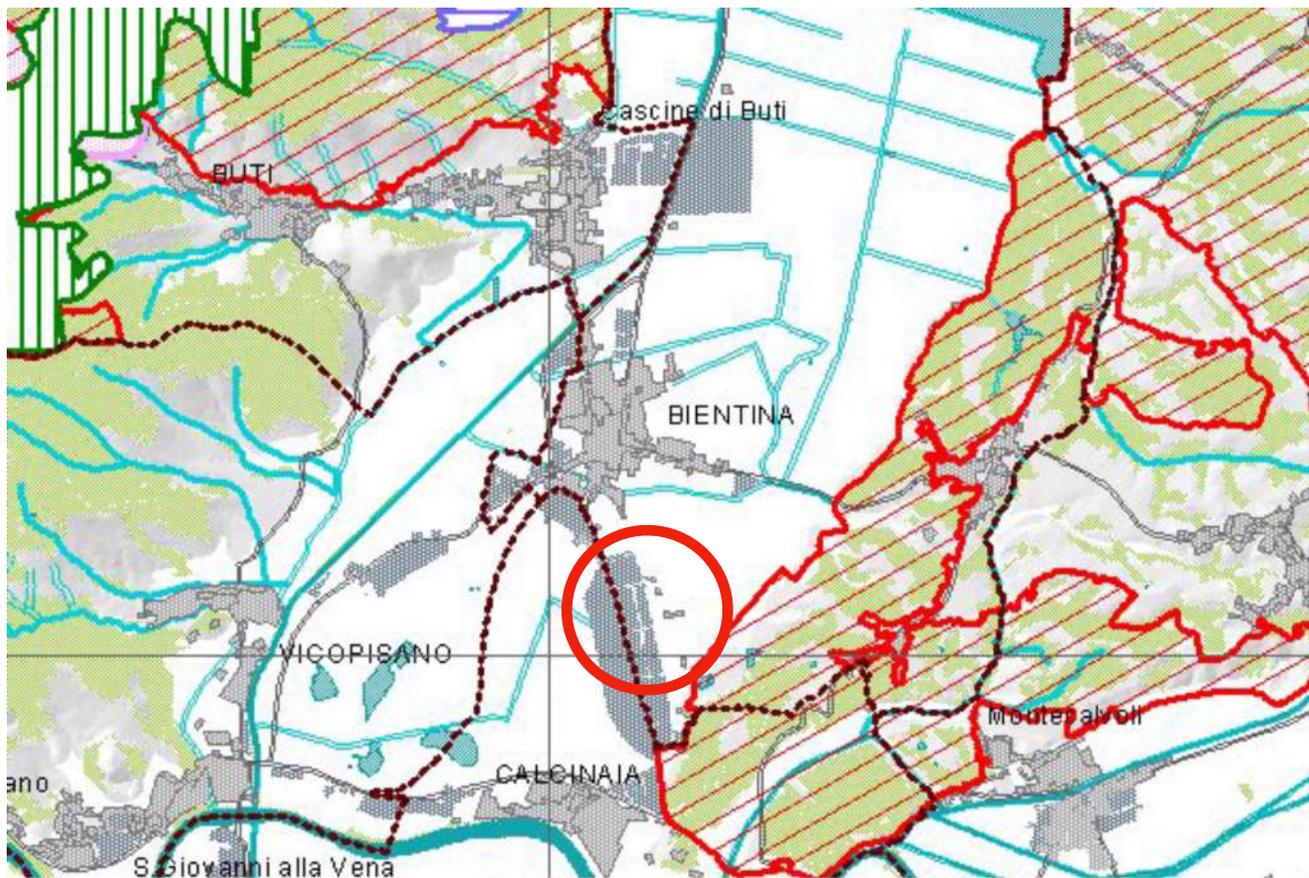
S.S.67 - Via Tosco Romagnola

La S.R.T.n.67-S.S.67 Tosco Romagnola ha il ruolo corridoio infrastrutturale da Pisa al confine provinciale e da qui al porto di Livorno, e all'autostrada A11; e alle aree produttive di Ponsacco-Lari, all'area comprensoriale di Pontedera ed al nodo produttivo di Calcinaia, Vicopisano e Bientina; e di collegamento tra il sistema territoriale dell'Arno e quello delle Colline interne e Meridionali.

Il Piano è coerente e conforme con gli strumenti sovraordinati e non determina variazioni nella loro pianificazione, in quanto rispetta ciò che è previsto dalle NTA.

Inoltre cerca di perseguire gli obiettivi di:

- uso sostenibile delle risorse essenziali;
- riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree.



IL SISTEMA AMBIENTALE P. 06

Sistema delle aree protette soggette a propria disciplina (L. 394/91 - L.R. 49/95)

	Area interna	Parco Naturale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli
	Area contigua	
	Riserve naturali statali	
	Riserve naturali provinciali	
	Aree Naturali Protette di Interesse Locale	

Aree prioritarie per l'istituzione di nuove aree protette
Ambiti di applicazione delle salvaguardie

Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) L.R. 56/00 (perimetrazione definitiva Del. C.R. 21.01.2004 n. 6)	
	SIR (pSIC ai sensi della Dir. "Habitat" 92/43/CEE- ZPS ai sensi della Dir. "Uccelli selvatici" 79/409/CEE)
	SIR non inclusi nella rete ecologica europea Natura 2000
	Aree di interesse ambientale (art. 74.3)
	Aree Ramsar Bientina (Convenzione Ramsar del 1979)

Macchie e corridoi naturali rilevanti ai fini della rete ecologica provinciale

Macchie		Corridoi	
	Aree boscate		fiumi
	Zone umide e laghi		torrenti, rii, canali
			borri, botri
			fossi, scoli
			fossi minori

Rete stradale

- Autostrada, SGC FI-PI-LI
- Strada statale, provinciale, comunale

Rete ferroviaria



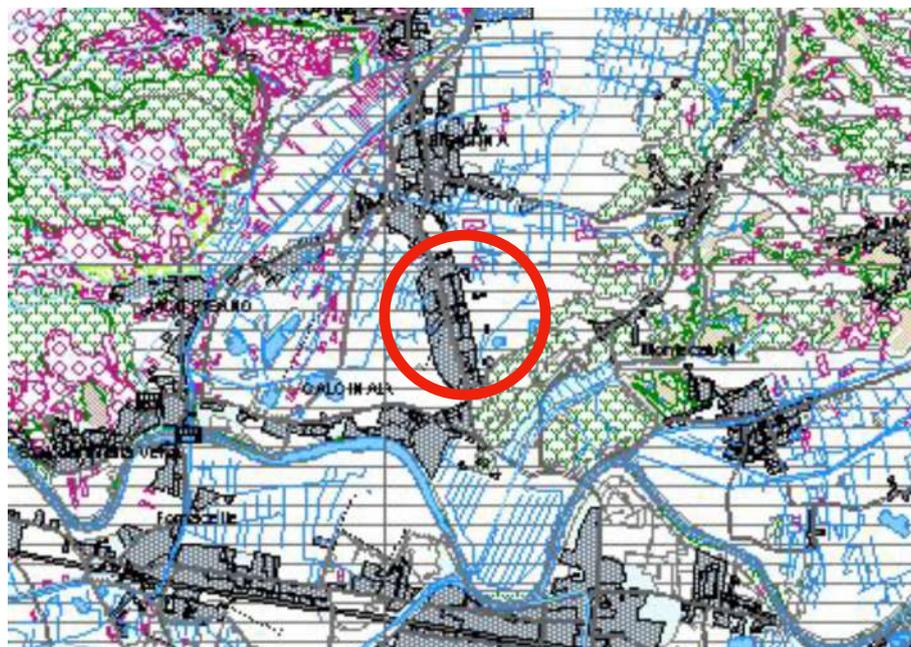
Aree urbanizzate

- aree prevalentemente residenziali
- aree prevalentemente produttive e di servizio
- confini comunali

Da quanto si evince dalla mappa l'area ricade all'interno del tessuto urbanizzato ma non in Siti di Importanza Regionale.

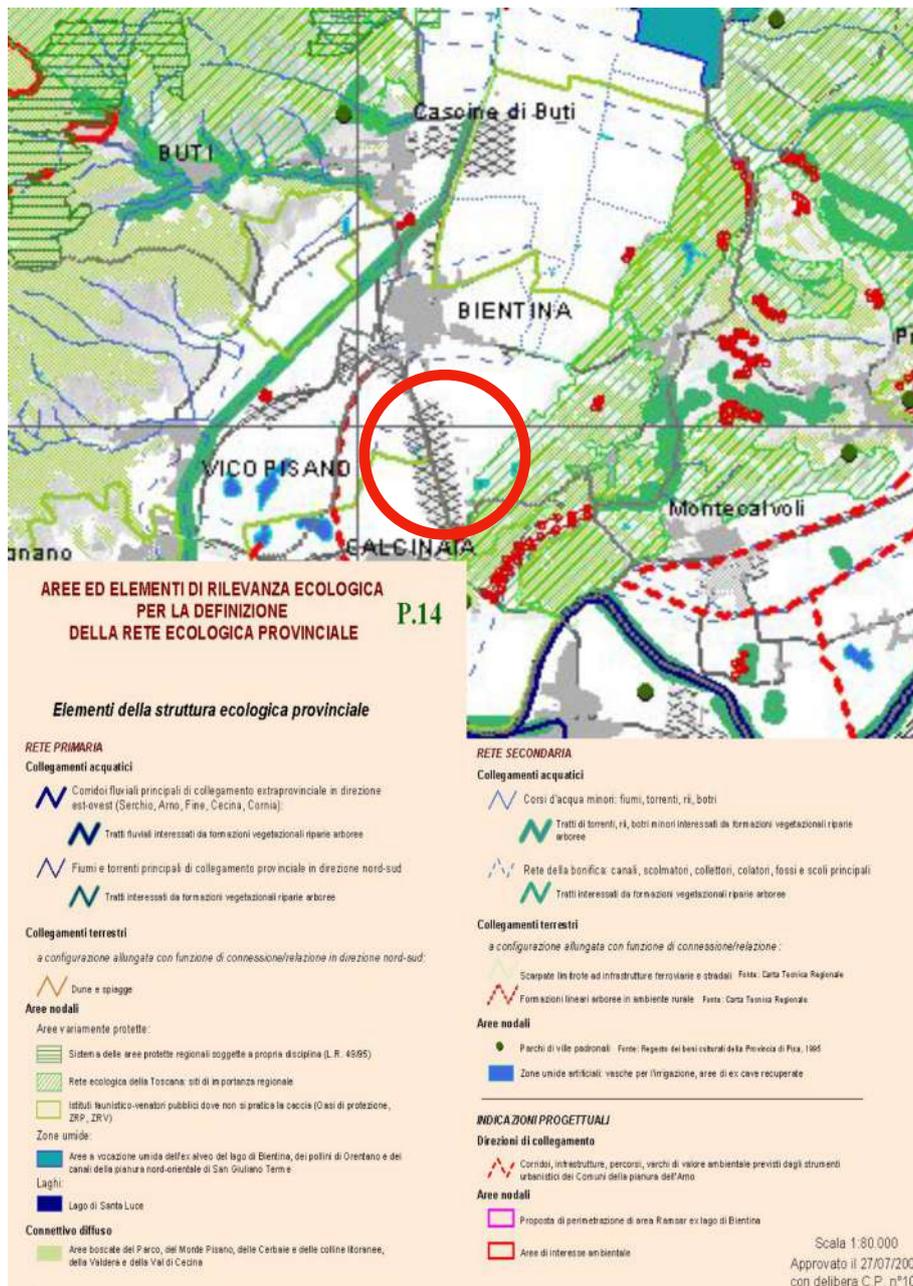


Estratto Tav. P.07 Var. – Il Territorio Agricolo



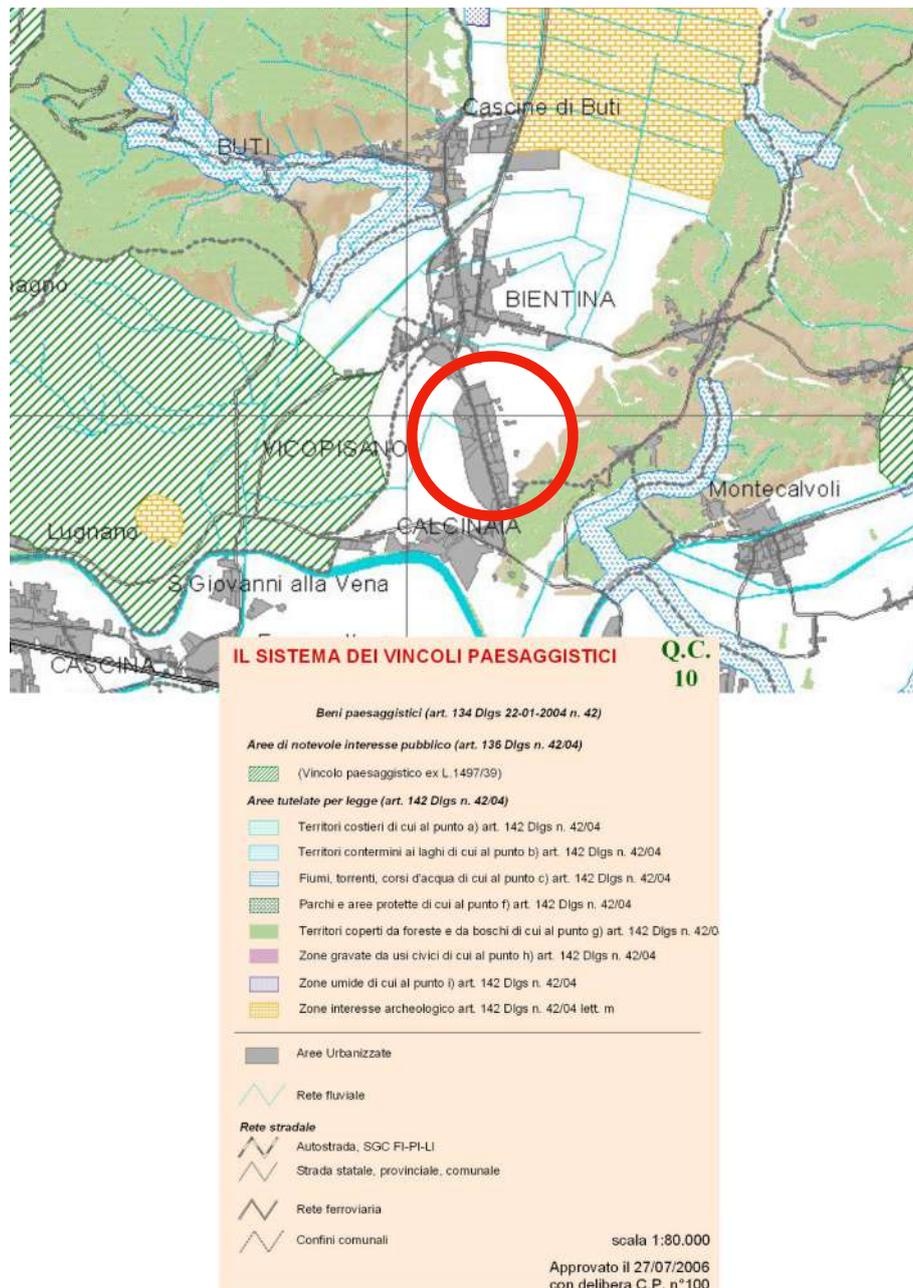
Estratto Tav. P.10 – I Sistemi di Paesaggio

Da quanto si evince dalla mappa l'area ricade all'interno del Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno – Seminativo.



Estratto Tav. P.14 – Aree ed Elementi di Rilevanza Ecologica

Da quanto si evince dalla mappa l'area non ricade all'interno di Aree ed Elementi di Rilevanza Ecologica.

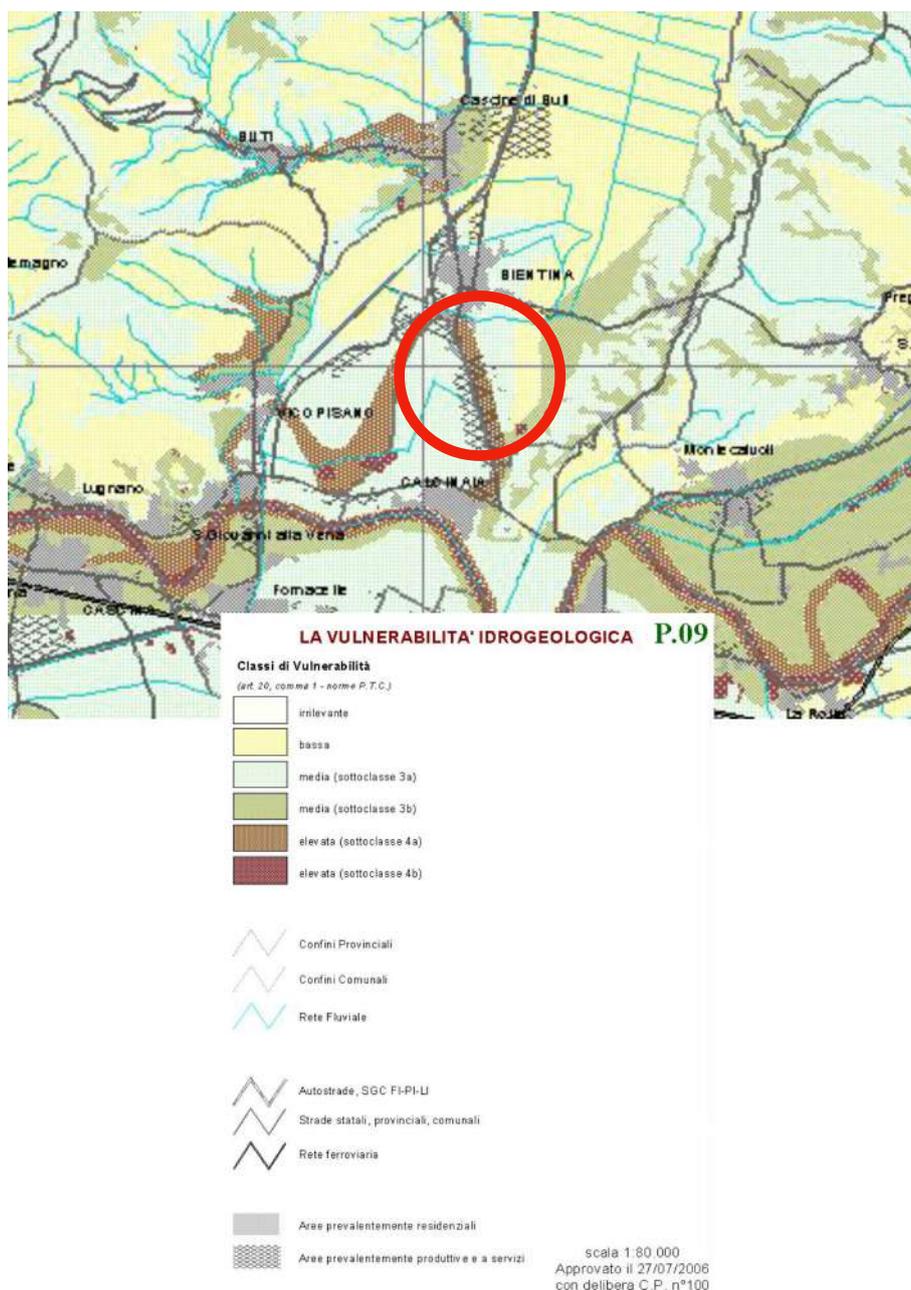


Estratto Tav. Q.C. 10 – Sistema dei Vincoli Paesaggistici

Da quanto si evince dalla mappa l'area non ricade all'interno del Sistema dei Vincoli Paesaggistici.

In coerenza con quanto sopra illustrato, l'area in oggetto non ricade all'interno di vincoli paesaggistici, di aree protette da salvaguardare e non ha elementi di rilevanza ecologica formalmente riconosciuti. Tutto ciò è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune a cui il progetto fa principalmente riferimento. Esso agisce come azione di riqualificazione e rifunzionalizzazione puntuale del tessuto.

Assetto geomorfologico ed idrogeologico

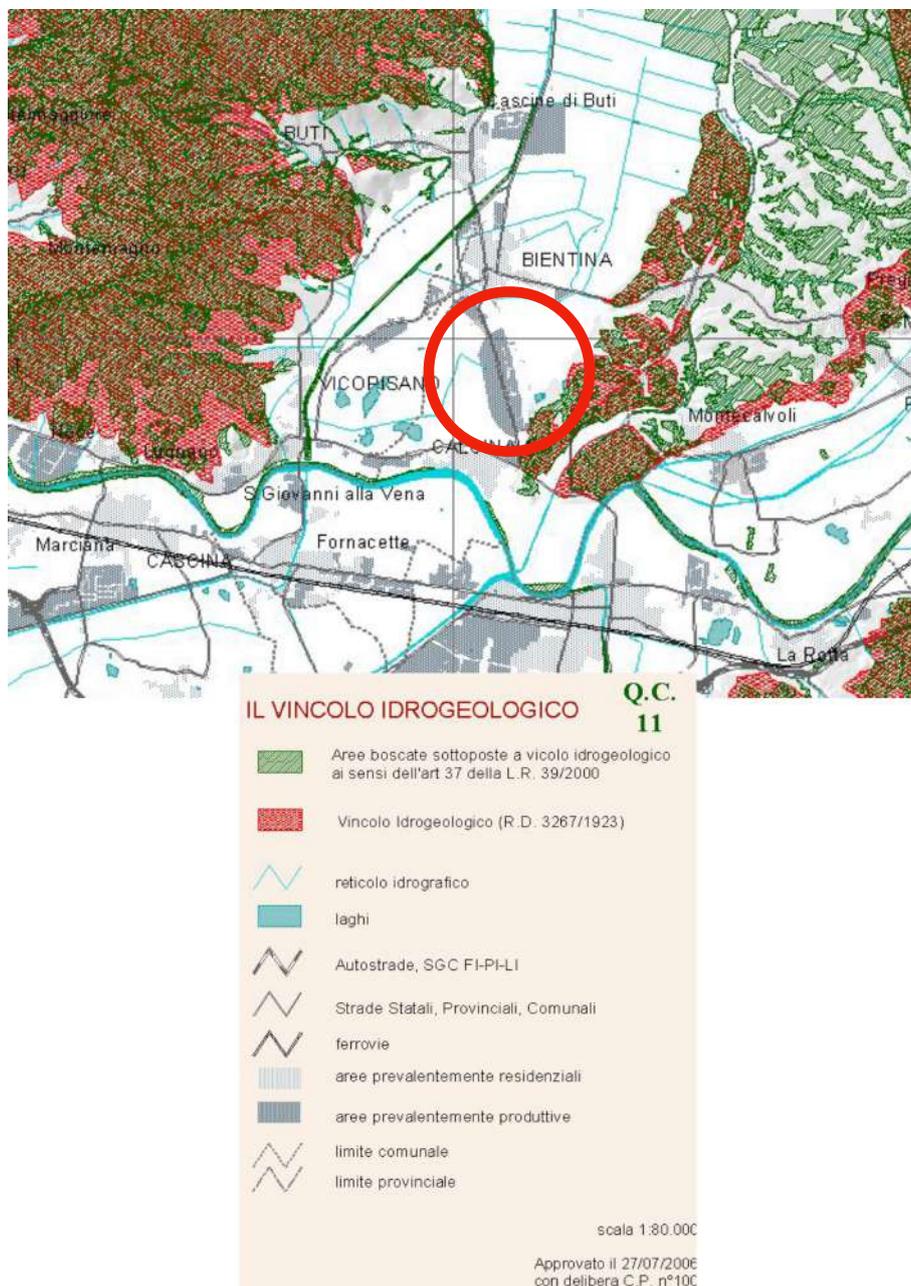


Estratto Tav. P09 - Vulnerabilità Geologica

Da quanto si evince dalla mappa l'area ricade all'interno della classe di vulnerabilità media (sottoclasse 3a).

La sottoclasse 3a corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica considerata presenta un certo grado di protezione, insufficiente tuttavia a garantirne la salvaguardia; in essa ricadono, nelle aree di pianura, le zone in cui sono ipotizzabili tempi di arrivo in falda compresi tra i 15 ed i 30 giorni, quali quelle interessate da falde libere in materiali alluvionali scarsamente permeabili con falda prossima al piano campagna, da falde idriche in materiali a medio-bassa permeabilità con piezometria depressa per cause naturali, da falde idriche spesso sospese attestate in terrazzi alluvionali non direttamente

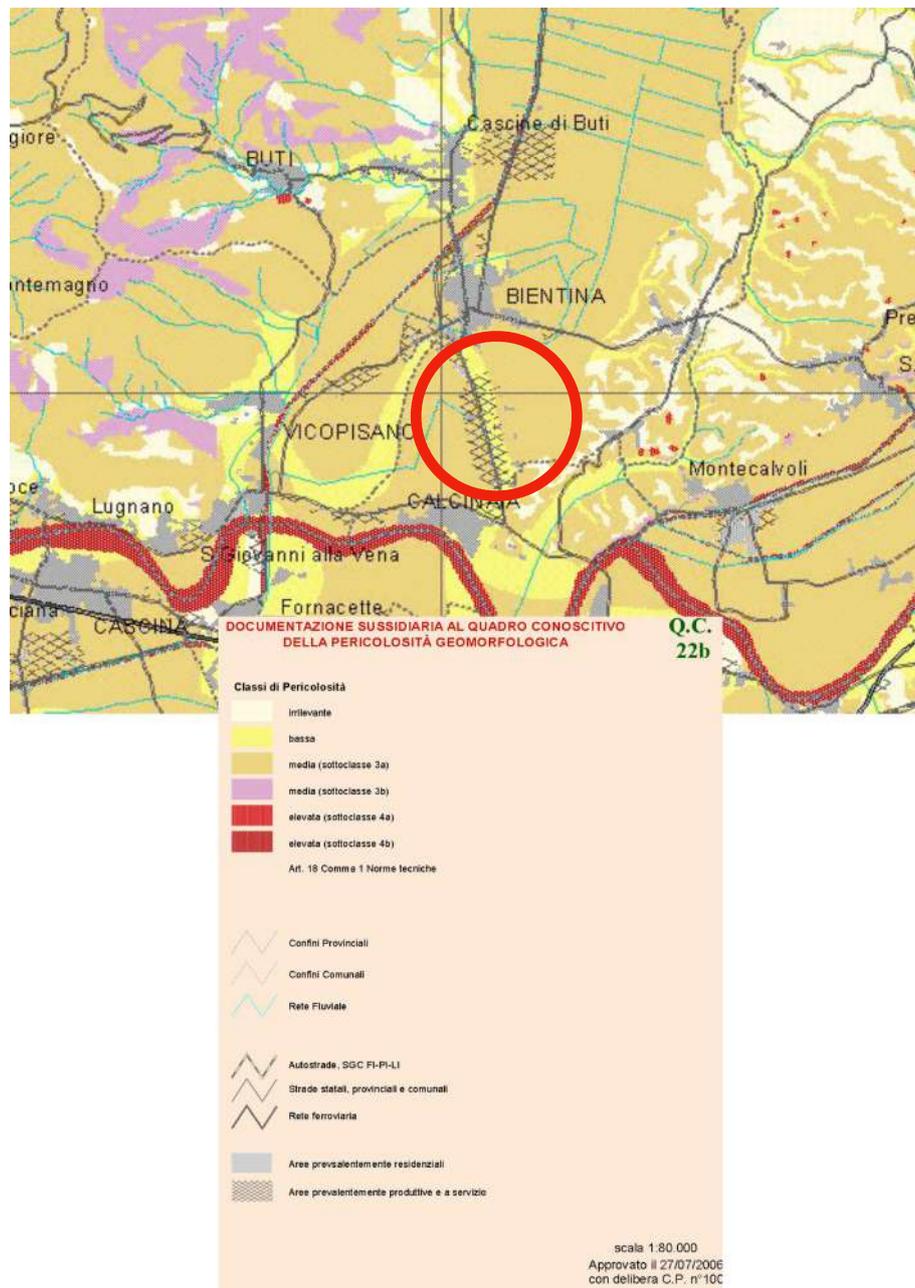
connessi con gli acquiferi principali ovvero in estesi corpi detritici pedecollinari, nonché, nelle aree collinari e montuose, le zone in cui affiorano terreni a bassa permeabilità e le zone interessate da falde freatiche attestate in complessi detritici sufficientemente estesi o con evidenze di circolazione idrica.



Estratto Tav. Q.C. 11 – Vincolo Idrogeologico

Da quanto si evince dalla mappa l'area non è soggetta a vincoli idrogeologici.

Il P.T.C. promuove nei Piani Strutturali e negli atti di governo del territorio comunali e provinciali azioni e comportamenti tali da prevenire e comunque non aggravare lo stato di dissesto dei versanti, da aumentare l'efficienza idrogeologica del suolo, della copertura vegetale e quella idraulica della rete idrografica principale e minore.



Estratto Tav. Q.C. 22b – Pericolosità geomorfologica

Dall'analisi delle carte sopra riportate si può evincere che la variante è coerente e conforme con gli strumenti sovraordinati analizzati sopra, in quanto non determina variazioni nella loro pianificazione, e anzi attraverso lo studio di compatibilità idraulica, l'analisi geologica e architettonica cerca di mitigare e di salvaguardare gli impatti del progetto nel contesto esistente, andando a migliorare e a ricucire il tessuto produttivo esistente.

Nel particolare per quanto riguarda l'aspetto geologico essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con un abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere ripulite e risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.

Per quanto riguarda la viabilità, la variante va a migliorare la gestione del traffico e dei parcheggi in Via S. Piero, in quanto gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito non occuperanno più, per le manovre e per il parcheggio la viabilità pubblica, ma avranno la possibilità di parcheggiare e di manovrare all'interno del lotto oggetto di variante.

Cap. 4 Analisi Ambientale

Caratteristiche dei possibili impatti.

Per l'individuazione dei possibili impatti sulle risorse territoriali degli interventi previsti dalla presente Variante è stato utilizzato come riferimento conoscitivo il Rapporto Ambientale che accompagna il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera adottato con D.C.C. n. 40 del 29.07.20 (pubblicato sul sito dell'Unione dei Comuni della Valdera, ed al quale si rinvia per eventuali approfondimenti).

Sulla base dello stato delle risorse e dei relativi punti di criticità/fragilità evidenziato in detto rapporto, è stata effettuata la seguente sintetica ricognizione:

Risorse Idriche

Acque superficiali:

nell'ambito degli interventi di trasformazione le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere ripulite e risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità;

Acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali e per le aree destinate a parcheggi.

Approvvigionamento idrico :

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico/potabile collegate con quelle esistenti e se necessario adeguare anche i tratti esterni pubblici esistenti, se inadeguati, in accordo con l'ente gestore della risorsa.

Suolo

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente e apporterà modeste modifiche in termini di impegno e copertura del suolo, determinando aumento dei livelli di impermeabilizzazione dello stesso, apportando modifiche al reticolo idraulico superficiale. Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b).

Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto.

Aria e Cambiamenti Climatici

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente la quale non apporta modifiche sostanziali in termini di emissioni in atmosfera e acustiche, in quanto il nuovo edificio sarà destinato a magazzino, carico e scarico.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

Agenti Fisici

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente non comporta l'installazione o la modifica di fonti di emissione di campi elettromagnetici (elettrodotti, stazioni radio base, ecc.), né variazioni significative delle emissioni acustiche e dei livelli di rumore rispetto alla situazione esistente ed autorizzata.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

Energia

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente comporta variazione dei consumi energetici o delle prestazioni energetiche degli edifici. Nel progetto sarà previsto un impianto fotovoltaico in modo tale che l'impatto sul consumo di energia sarà minimo.

Rifiuti

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente ma questo non comporta una variazione significativa della produzione di rifiuti solidi urbani. Si dovrà prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti industriali; nel caso di isole ecologiche interne, queste devono essere opportunamente mitigate al contorno con vegetazione.

Pertanto non si registrano possibili impatti rispetto alla risorsa.

Paesaggio e Biodiversità

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente, comporta una modesta variazione della quantità complessiva di aree a verde e agricole.

Le aree oggetto di variante non sono interessate da beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04, ivi comprese aree boscate, né da aree di interesse naturalistico. La Variante determina un modesto aumento del consumo di suolo agricolo. Ma verrà realizzata una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto e principalmente sul lato parallelo alla viabilità di Via S. Piero con una quinta a verde.

Pertanto non si registrano impatti significativi rispetto alla risorsa.

Ambiente Urbano

La previsione di Variante, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a servizio della Società già presente nell'area adiacente, comporta variazione del carico urbanistico in termini di attività di tipo commerciale/produttivo/artigianale

Pertanto si riscontreranno minime variazioni del volumi di traffico rispetto alla situazione esistente ed autorizzata ma una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito e il parcheggio dei dipendenti.

Cap.5 Considerazioni finali

Nella relazione è emerso come la variante al R.U. ed il progetto, abbiano recepito le indicazioni di programmazione previste dagli strumenti urbanistici sovraordinati e ordinati e grazie alle scelte specifiche si inseriscano all'interno del processo virtuoso di sviluppo sostenibile.

Le criticità riscontrate dal progetto sono alcune, di tipo transitorio, che avvengono durante il processo di trasformazione nell'atto della costruzione.

Per cui si considerano non necessari ulteriori approfondimenti in merito alla valutazione ambientale strategica.

In conclusione, considerati i riferimenti normativi riportati ed il quadro di senso complessivo e procedurale che essi esprimono, è possibile assumere che non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.