



COMUNE DI BIENTINA
PROVINCIA DI PISA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Giancarlo Montanelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Claudia Baccelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ARCH. GIONATA GEMMI
56031 Bientina (PI)
Borgo Della Porta n.6

GEOM. GIOVANNI TONI
56031 Bientina (PI)
Piazza martiri della Libertà 1C

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

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

UTOE 1 – "BIENTINA CAPOLUOGO" - COMPARTO 4/sub-comparto 4A

Relazione tecnica della variante

ADOZIONE

Soggetto Proponente:

ARCH. G. GEMMI - GEOM. G.TONI

su incarico della proprietà:

Soc. Guidi Edilevolution srl - Bientina, Via Gramsci 52, int.18

Banti Stefano - Bientina, Via del Monte Ovest 68/L

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdèra

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0056517/2024 del 22/10/2024
Firmatario: gionata gemmi

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0056517/2024 del 22/10/2024
Firmatario: gionata gemmi

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

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

UTOE 1 – BIENTINA CAPOLUOGO COMPARTO 4 – SUBCOMPARTO 4A

Relazione tecnica della Variante

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0056517/2024 del 22/10/2024
Firmatario: gionata gemmi

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0056517/2024 del 22/10/2024
Firmatario: gionata gemmi

Premesse

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n. 5/1995 e approvato con D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n. 55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n. 18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 46 del 22/07/2010. In data 29/03/2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n.1/2005, che modificava la L.R. n. 5/1995, è stata approvata con D.C.C. n. 18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22/07/2010 con D.C.C. n. 46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico. Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico, ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U.

Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal R.U. o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

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

Obiettivi della Variante

La Variante al RU riguarda il Comparto 4 dell'UTOE 1 Bientina Capoluogo-sub comparto 4a il cui disegno urbano ed i relativi parametri urbanistici di riferimento (art. 33.2 delle N.T.A) sono stati definiti a seguito dell'approvazione della variante al RU con D.C.C. n.26 del 28/03/2017. **Tale variante è ad oggi efficace ai sensi dell'art.1 co.2 della L.R.31/2020 in quanto le previsioni che sarebbero scadute il 28/03/2022, essendo ricomprese nel periodo 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023 indicato nell'articolo, sono prorogate 31 dicembre 2023.**

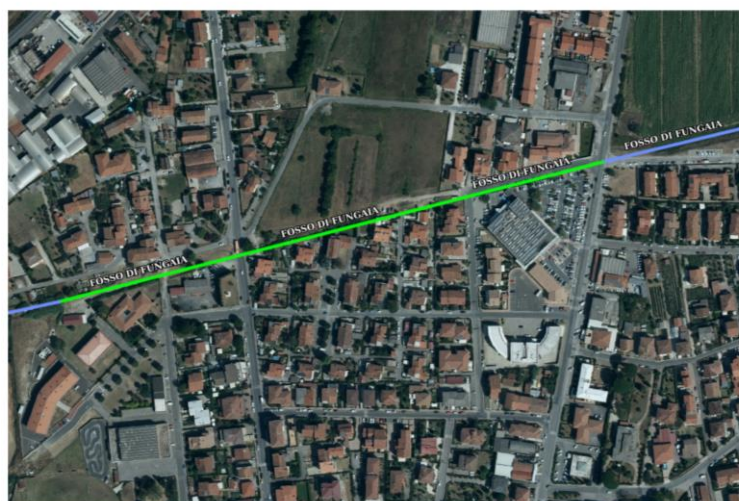
L'obiettivo della Variante propone:

- una modifica cartografica, per diversa collocazione delle opere di urbanizzazione e più precisamente per la strada di collegamento tra via Pacini ad est e via Polidori ad ovest con conseguente riposizionamento delle aree a standard di verde pubblico e parcheggi
- la conferma le caratteristiche dimensionali degli standard pubblici previsti dalla variante approvata nel 2017 senza comportarne una variazione dimensionale;
- definire in fase di adozione della variante le forme di attuazione di quanto indicato nell'art.33.2.4 delle NTA, modificato a seguito della variante approvata nel 2017, circa gli alloggi da destinare all'edilizia convenzionata nella misura del 10%.

La necessità di introdurre una nuova variante al comparto di trasformazione nasce dall'entrata in vigore post approvazione della variante 2017 della normativa L.R.41/2018 *"Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"* e del D.P.G.R. 42R DEL 25/07/2018 *"Regolamento per lo svolgimento delle attività di polizia idraulica, polizia delle acque, e servizio di piena, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale n. 80 del 28 dicembre 2015"* che non prevedono opere da realizzare sugli argini dei corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012.

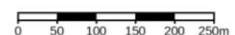
Il Fosso Fungaia di competenza del Genio Civile Valdera Inferiore, attualmente tombato, è ricompreso all'interno del comparto 4a e non possono essere previste opere neppure nella fascia di rispetto di 10 ml dallo stesso.

E
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0056517/2024 del 22/10/2024
Firmatario: gionata gemmi

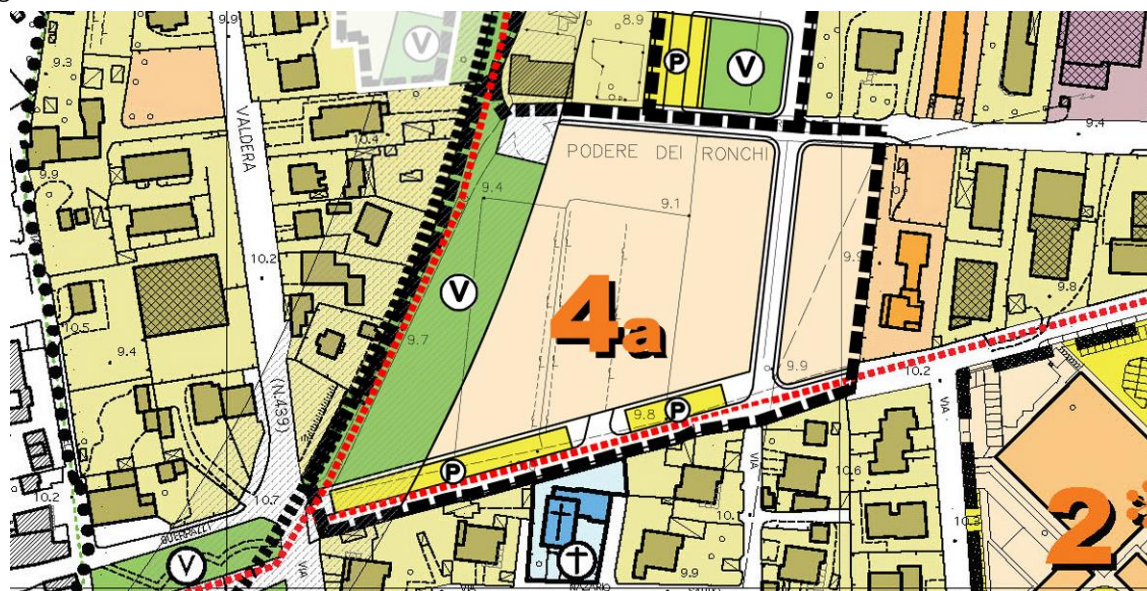


Estratto cartografia reticolo idrografico

06.22.2023



Il disegno urbano approvato con delibera del 2017 prevedeva la realizzazione sul tratto tombato del Fosso Fungaia la realizzazione del nuovo asse stradale trasversale di collegamento est- ovest (via Pacini-Via Polidori) in proseguo della strada esistente via Don L. Sturzo; su tale infrastruttura viaria si attestavano i parcheggi pubblici di progetto quale standard urbanistico da realizzare a cura dei soggetti attuatori della trasformazione urbanistica.

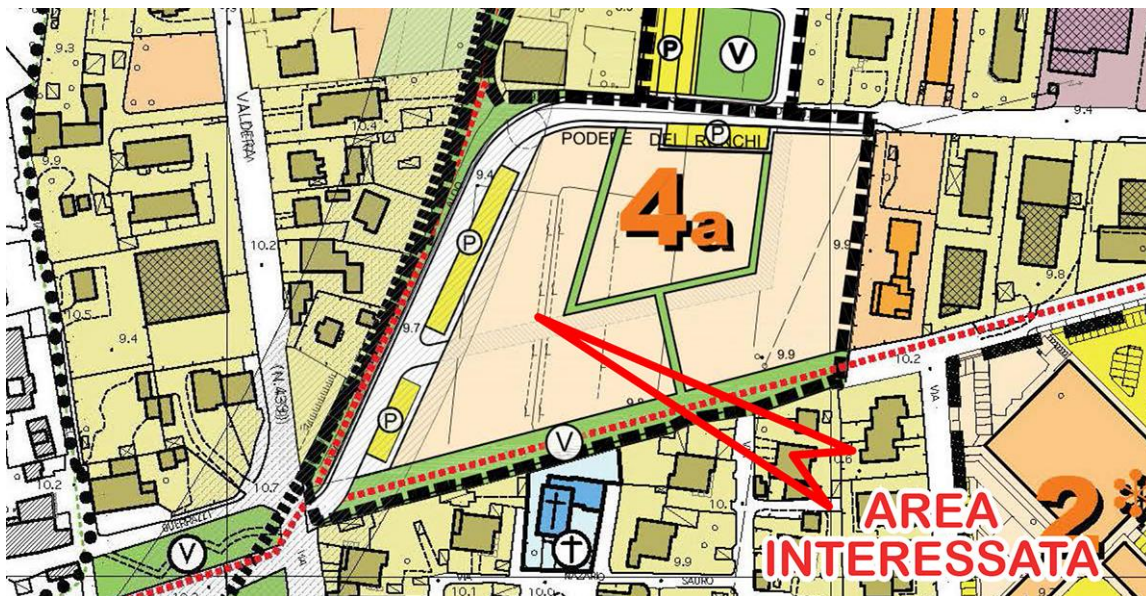


Estratto elaborato cartografico di R.U. **Approvato con D.C.C. N26/2017**

In considerazione del nuovo quadro normativo subentrato dopo l'approvazione della variante del 2017 oggi si prevede un nuovo disegno urbano tale da disimpegnare le aree di pertinenza del Fosso Fungaia; nello specifico viene proposto l'allargamento dell'attuale via A. Moro, a nord ed ovest del sub-comparto 4a che assolve le funzioni che erano previste dal nuovo asse stradale riposizionando i parcheggi pubblici lungo tale viabilità e ricollocando le aree a standard di verde pubblico al di sopra del Fosso Fungaia. Con la modifica delle opere di urbanizzazione prospettata anche la localizzazione delle aree fondiarie subirà una modifica senza però andare a modificare i parametri urbanistici dimensionali già approvati con la precedente variante del 2017.

Si riporta di seguito la nuova soluzione progettuale ed il raffronto sinottico dei parametri urbanistici vigenti (variante 2017) e quelli di nuova previsione.

Parametri urbanistici Sub comparto 4A	Variante approvata D.C.C. n.26/2017	Proposta di variante	Confronto
ST (Superficie Territoriale) - mq	18.290	18.290	Invariato
SF (Superficie Fondiaria) - mq	9.790	9.565	Diminuzione
Viabilità privata carrabile - mq	0	950	Aumento
V _{max} (Volume massimo) - mc	10.240	10.240	Invariato
Rc (Rapporto di Copertura)	35%	35%	Invariato
H _{max} (Altezza massima) - ml	9	9	Invariato
Dotazioni territoriali			
Verde pubblico*	3.795	4.050	Aumento
Parcheggi pubblici*	845	850	Aumento
* "... dovranno essere ubicati nella posizione e nella quantità indicata nel disegno urbano del R.U." (estratto dall'art.33.2 delle N.T.A. modificato a seguito dell'approvazione della variante del 2017)			



Estratto elaborato cartografico – Proposta di Variante

Alter della variante

Per quanto esposto sopra la variante, ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale D.G.C. n 123 del 29/08/2023 del documento di Avvio della variante e del documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S., ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e in data 27/09/2023 con nota prot. 0051943/2023 ha inviato, tramite il Responsabile dei Servizi Funzioni Urbanistiche Associate, il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi in merito.

A seguito di tale invio sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- AZIENDA USL NORD OVEST. (prot. Unione 52117 del 28/09/2023): viene rilevato che l'intervento non ha impatti significativi sulla salute, indicando prescrizioni relativi solo alla fase di cantierizzazione dell'intervento;
- SNAM RETE GAS (prot. Unione 52308 del 29/09/2023): non vengono rilevate interferenze con l'area di variante;
- INFRATEL ITALIA SPA (prot. Unione 52600 del 02/10/2023): viene segnalato che in prossimità della zona sono presenti infrastrutture Infratel indicando procedure e contatti necessarie per l'acquisizione dei pareri in fase esecutiva;
- TERNA Rete Italia S.p.A. Dipartimento Trasmissione Centro-Nord (prot. Unione 52893 del 03/10/2023): viene comunicato che non sono presenti linee con tensione uguale o maggiore a 132 KV;
- TOSCANA ENERGIA S.P.A. (prot. Unione 54485 del 10/10/2023): non vengono rilevate criticità o interferenze con la rete di distribuzione del gas;

- **AUTORITÀ IDRICA TOSCANA** (prot. Unione 56683 del 12/10/2023): non vengono ravvisate particolari criticità nell'attuazione delle suddette previsioni, rimandando alla verifica con l'Ente Gestore delle soluzioni progettuali che verranno previste per l'adeguamento delle infrastrutture a rete dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione necessario ad accogliere i nuovi carichi previsti dall'attuazione degli interventi oggetto di variante;
- **ARPAT** (prot. Unione 56662 del 24/10/2023): non vengono evidenziati motivi ostativi all'esclusione dal procedimento di VAS del progetto presentato;
- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE** (prot. Unione 57286 del 26/10/2023): viene segnalato che l'area ricade in pericolosità da alluvione P3 (elevata) – P2 (media) – P1 (bassa), nelle quali gli interventi devono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, come disciplinato da legge regionale (LRT 41/2018), ai sensi del vigente Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGRA), approvato con D.P.C.M. 1°dicembre 2022. Viene segnalato inoltre che l'Autorità stessa non parteciperà alle successive fasi del procedimento.

In data 06/11/2023 si è riunito il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata, per valutare il procedimento di Variante Urbanistica ed ha escluso all'unanimità dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il procedimento sopra indicato; con Determinazione Unione Valdera n. 818 del 08/11/2023 si è pertanto conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità con esclusione della variante dalla procedura VAS.

Partecipazione

Il Garante della Informazione e della Partecipazione al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa comunale ha svolto parallelamente al procedimento urbanistico tutte le forme di partecipazione e condivisione dei contenuti e dei criteri della redazione della Variante che sono visibili sul sito istituzionale del Comune di Bientina.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

- **ESTRATTI CARTOGRAFICI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**



ESTRATTO CARTOGRAFICO ATTUALE

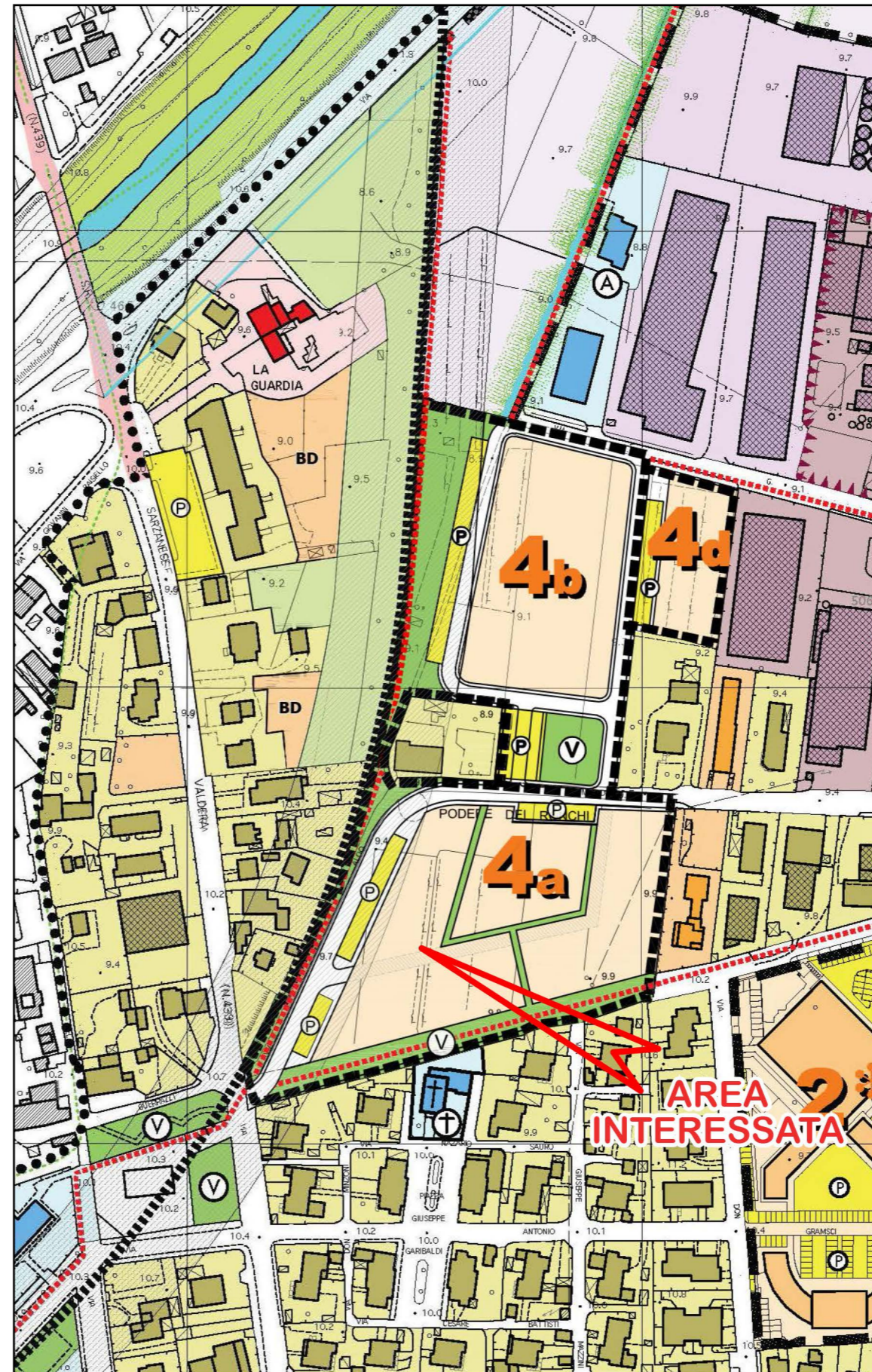
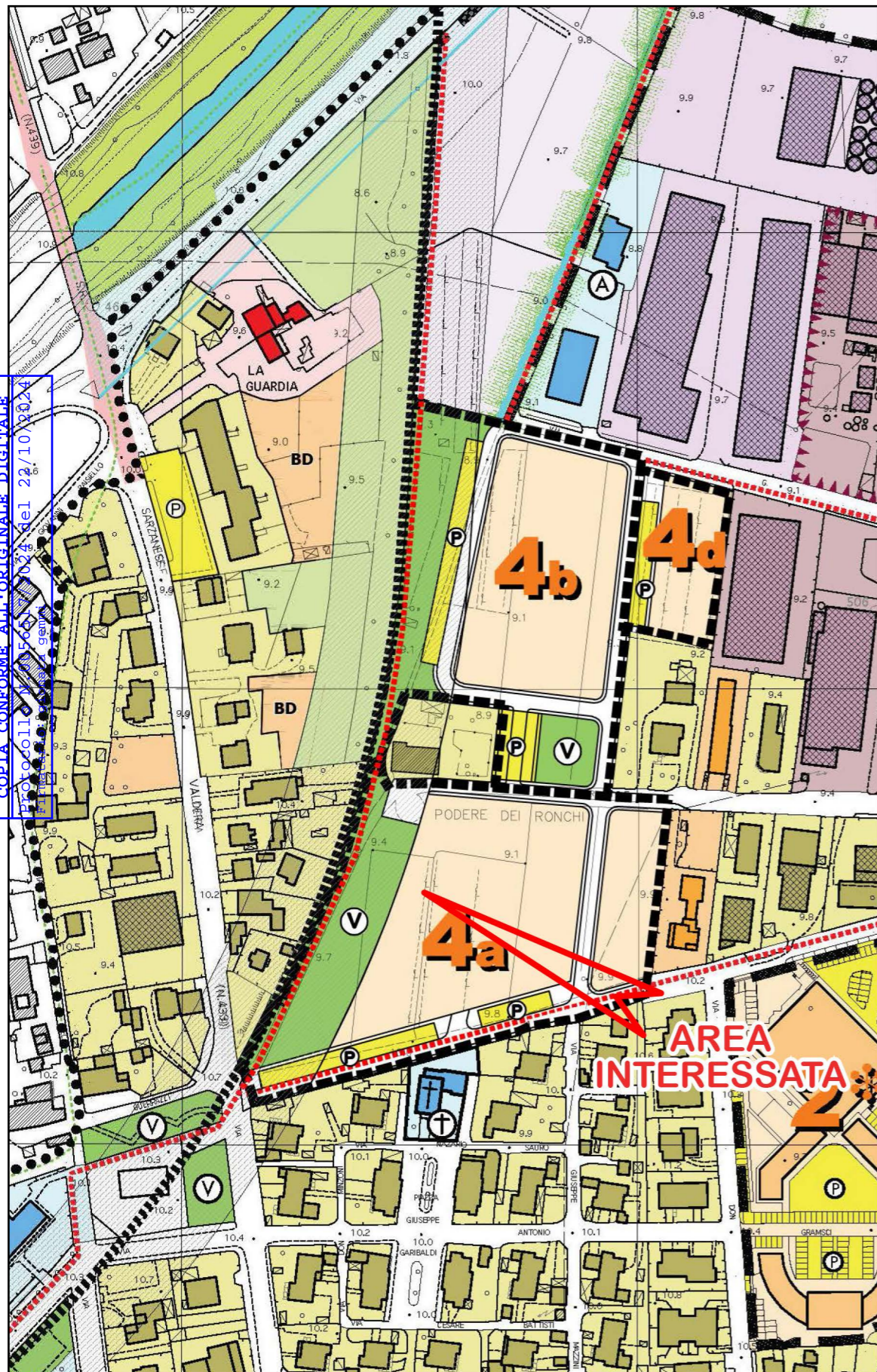
ESTRATTO CARTOGRAFICO MODIFICATO

ESTRATTO LEGENDA ATTUALE

- I - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA STORICA**
- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
 - L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
 - NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA
- U.T.O.E. 1: BIENTINA CAPOLUOGO (Art.33)
- DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)
- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
 - SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
 - AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO
 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
 - VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
- SATURA (B1)
 - RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
 - LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
 - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
 - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
 - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)
- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

ESTRATTO LEGENDA MODIFICATO

- I - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA STORICA**
- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
 - L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
 - NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA
- U.T.O.E. 1: BIENTINA CAPOLUOGO (Art.33)
- DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)
- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
 - SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
 - AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO
 - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
 - VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
- SATURA (B1)
 - RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
 - LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
 - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
 - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
 - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)
 - RECUPERO COLLEGATO AD AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE (IR-n)
- DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
 - INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)



UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
 Unione Valdera
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo n. 154 del 22/10/2024