

**PROGETTAZIONE URBANISTICA
E VERIFICA ASSOGETTABILITA' A VAS**

Ing. Luca Susini
Bientina (PI) - Via Viarella, 5

SOGGETTO PROPONENTE

Proprietà:
GESTSEA Srl
Pontedera (PI) - Piazzale N. lotti, 13/18

VARIANTE 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 6 POLIFUNZIONALE

Documento di Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 e s.m.ei.

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBAINISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alessandra Frediani

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Claudia Baccelli



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

SETTEMBRE 2023

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE 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 6 POLIFUNZIONALE

Documento di Avvio del Procedimento

ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 e s.m.ei.

Sommario

SOMMARIO	1
1. PREMESSE	2
2. INTRODUZIONE NORMATIVA E METODOLOGICA	3
4. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	8
6. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: ENTI E SOGGETTI PUBBLICI INTERESSATI	15

1. 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.

Il Comune di Bientina con **D.C.C. n. 25 del 26/04/2018** ha approvato una variante al **Regolamento Urbanistico UTOE 1 "Bientina capoluogo" – Comparto 6 "Area di tipo polifunzionale"** al fine di apportare modifiche cartografiche (TAV 1P) e normative (NTA - art. 32.2.6) nell'ottica di una riorganizzazione funzionale del comparto urbano. L'iter della variante urbanistica al R.U. **comunale è stata affiancata dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi della L.R. 10/2010 dove sono state valutate le seguenti risorse ambientali ritenute rilevanti ai fini della Variante al RU:

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

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.

La variante approvata nel 2018 risulta essere oggi efficace ai sensi dell'art.1 co.2 della L.R.31/2020 in quanto le previsioni che sarebbero scadute il 22/06/2018 a seguito della pubblicazione sul BURT, essendo ricomprese nel periodo tra il 23 febbraio 2020 e il 30 dicembre 2023 indicato nell'articolo, sono prorogate 31 dicembre 2023.

Le opere pubbliche e di interesse pubblico interessate dalla Variante sono dettagliatamente descritte nei paragrafi successivi della presente relazione, interessano esclusivamente il territorio urbanizzato, non comportano modifiche al Piano Strutturale e non necessitano dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.65/2014. Si evidenzia altresì che le opere pubbliche e di interesse pubblico ricomprese nella presente Variante non interessano beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e che a seguito dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR, non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

2. Introduzione normativa e metodologica

Il presente documento corrisponde al Documento di Avvio del procedimento di 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.

La normativa di riferimento per la redazione della presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente è la seguente:

- L.R. n°65/2014 e s.m.i. - "Norme per il governo del Territorio";
- P.I.T./P.P.R. e relativa Disciplina d'uso.

Il Documento di Avvio contiene:

- la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014 e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dello strumento urbanistico comunale;
- l'individuazione del Garante dell'informazione e della partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

Le figure che intervengono nel presente procedimento sono le seguenti:

- Estensore della Variante al R.U.: Ing Luca Susini, su incarico della proprietà;
- Soggetto proponente: proprietà delle aree interessate (GESTSEA Srl – Piazzale N. lotti 13-18, Pontedera (PI))
- Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U.: Ing. Alessandra Frediani, Pianificazione e Governo del Territorio del Comune di Bientina;

- Responsabile del Procedimento per la procedura di V.A.S.: Ing. Alessandra Frediani, Pianificazione e Governo del Territorio del Comune di Bientina;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Bientina;
- Autorità Competente per le procedure di V.A.S.: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n° 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n° 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n° 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n° 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n° 89 del 01/08/2014;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Sig.ra Claudia Baccelli.

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

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al RU e pubblica il documento di avvio. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento Preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla stessa Variante redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n°10/2010. Quest'ultimo viene trasmesso all'Unione Comuni Valdera, individuata come l'Autorità Competente per i procedimenti V.A.S., al fine di individuare gli Enti e i Soggetti Competenti in materia ambientale ai quale è richiesto l'invio dei contributi.

FASE II

L'Autorità Competente richiede agli Enti e ai Soggetti Competenti in materia ambientale i pareri sul Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativo alla Variante in oggetto; contemporaneamente l'Autorità Competente, il Responsabile del Procedimento insieme al Garante della Comunicazione e della Partecipazione attivano forme d'informazione e partecipazione dei cittadini, su quanto richiesto, al fine di recepire pareri e suggerimenti.

FASE III

Raccolta da parte del Responsabile del procedimento e dell'Autorità Competente dei dati, contributi e pareri presso gli Enti e i Soggetti interessati e i cittadini ed espressione del Parere Motivato da parte dell'Autorità competente in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante al R.U.

FASE IV

Adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante al RU eventualmente supportata dal Rapporto Ambientale VAS, nel caso in cui la Verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla FASE II e III abbia reso necessario effettuare la redazione del Rapporto Ambientale VAS, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°10/2010; il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della Variante al RU e dell'eventuale Rapporto Ambientale VAS, se presente, al fine della presentazione delle osservazioni.

FASE V

Esame delle osservazioni da parte del Responsabile del Procedimento e dell'Autorità Competente con l'ausilio del Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS, se presente, e redazione da parte dell'Autorità Competente del Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R.10/2010, contenente anche indicazioni per eventuali modifiche alla Variante adottata. Il responsabile del Procedimento, in qualità anche di estensore della Variante, effettua le eventuali modifiche allo strumento urbanistico, il soggetto proponente adegua il Rapporto Ambientale, se presente, e ambedue trasmettono la Variante definitiva ed il Parere Motivato redatto dall'Autorità Competente, di cui sopra, all'Autorità Procedente per la definitiva approvazione, sia della Variante che del Rapporto Ambientale, se presente, contenente anche una "Dichiarazione di sintesi" che illustra tutto il procedimento di pianificazione svolto. Successivamente avviene la pubblicazione sul BURT dei due strumenti, Rapporto Ambientale, se presente, e Variante al R.U.

Il presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I che deve contenere gli obiettivi e gli indirizzi della Variante, il quadro conoscitivo nel quale si colloca la Variante e le risorse che vengono coinvolte dalla

stessa Variante al RU. Questo primo documento dovrà essere sottoposto agli Enti e organi pubblici per la trasmissione di contributi e agli Enti ed organi pubblici per l'espressione dei pareri e nulla osta.

3. Obiettivi della Variante

Sono definiti in questo paragrafo gli obiettivi e la quantificazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico oggetto della Variante.

La Variante al RU riguarda il Comparto 6 Polifunzionale dell'UTOE 1 Bientina Capoluogo il cui disegno urbano ed i relativi parametri urbanistici di riferimento (art. 33.2.6 delle N.T.A) sono stati definiti a seguito dell'approvazione della variante al RU con D.C.C. n. 25 del 26/04/2018.

L'obiettivo della Variante propone:

- una leggera modifica cartografica, per diversa collocazione delle opere di urbanizzazione in prossimità della Fossa Nuova, con conseguente riposizionamento delle aree a standard verde pubblico e parcheggi all'interno del comparto;
- l'aggiornamento della normativa di attuazione del comparto con integrazione di prescrizioni attuative degli interventi;
- la conferma le caratteristiche dimensionali dei parametri urbanistici e l'aggiornamento (in lieve aumento) degli standard pubblici previsti dalla variante approvata nel 2018.

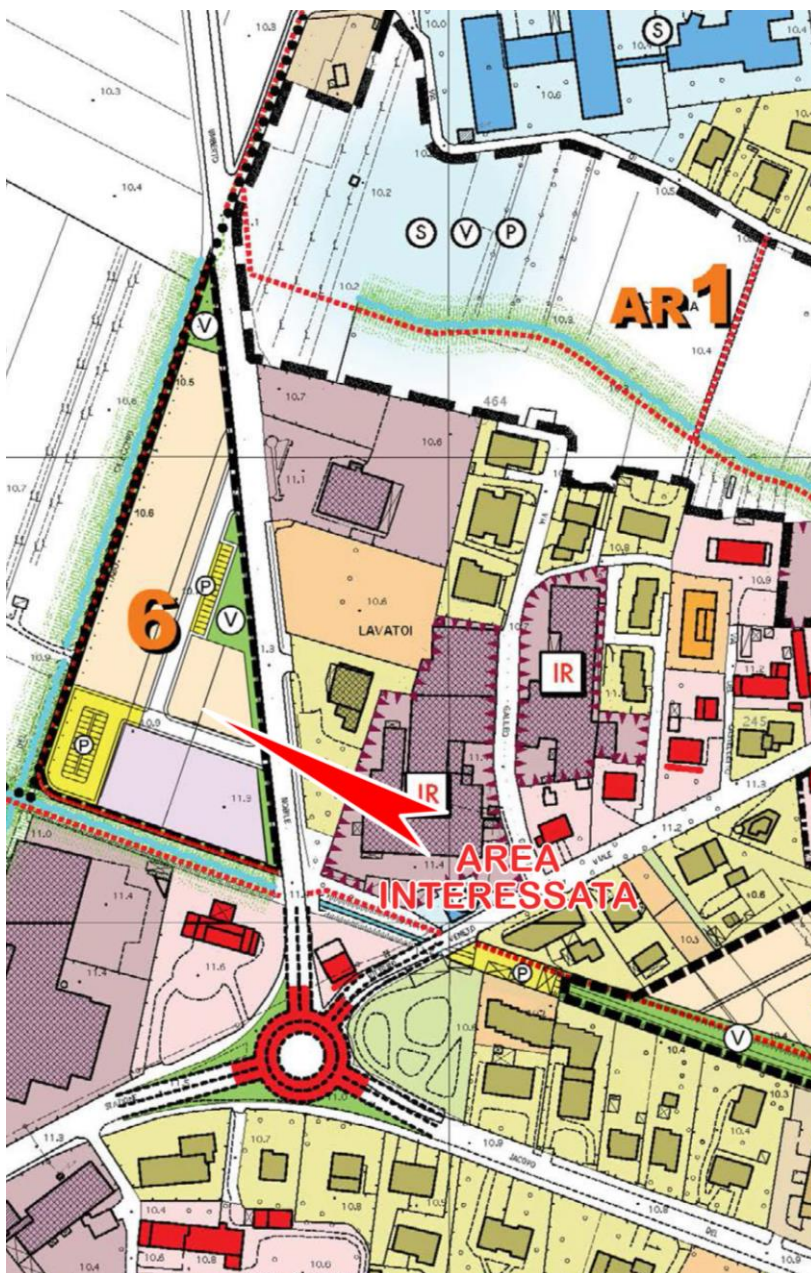
L'area del comparto di trasformazione, di forma triangolare, è costeggiata sul lato sud dalla Fossa Nuova (TN42495) e sul lato Ovest dal Fosso Cilecchio (TN42483), entrambi ricompresi nel reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012 ed è attraversato in senso nord-sud da un'infrastruttura idrografica presente in mappa (TN42490) ma ricompresa in altro reticolo.



*Estratto cartografia
reticolo idrografico aggiornato con
DCR 103/2022*

La necessità di introdurre una nuova variante al comparto di trasformazione nasce dall'entrata in vigore post approvazione della variante 2018 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.

La Fossa Nuova e il Fosso Cilecchio, che lambiscono le previsioni di trasformazione all'interno del comparto 6 sono di competenza del Genio Civile Valdera Inferiore e non possono essere previste opere nella fascia di rispetto di 10 ml dagli stessi (art. 3 co. 4L.R.41/18). Il disegno urbano approvato con delibera del 2018 prevedeva la realizzazione sul tratto in prossimità della Fossa Nuova e Fosso Cilecchio la realizzazione di un parcheggio pubblico (in parte ricompreso nella fascia di rispetto prevista dalla L.R.41/18) quale standard urbanistico da realizzare a cura dei soggetti attuatori della trasformazione urbanistica.

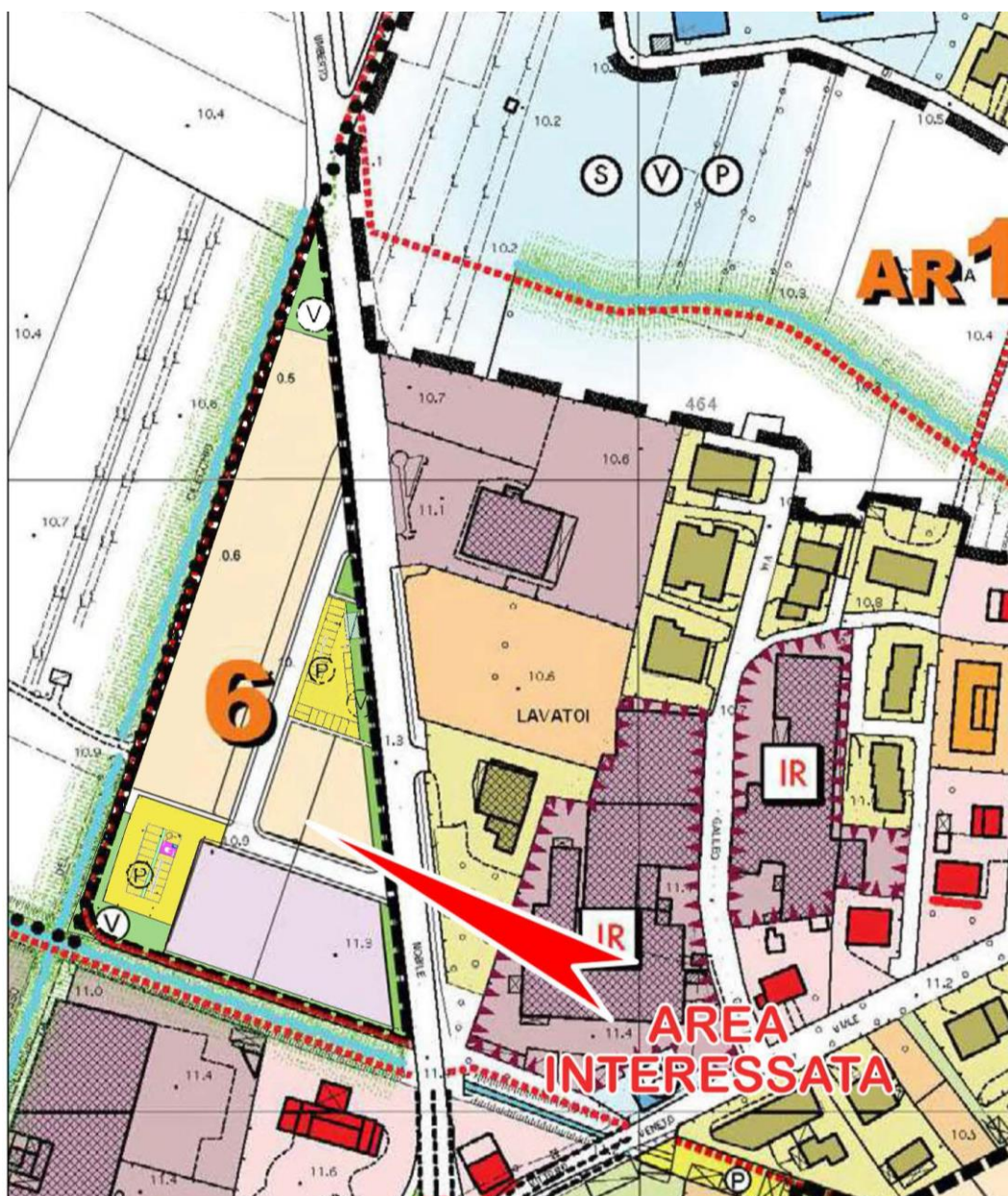


Estratto elaborato
cartografico di R.U.
Approvato con D.C.C. n. 25/2018

In considerazione del nuovo quadro normativo subentrato dopo l'approvazione della variante del 2018 oggi vengono proposte lievi modifiche al disegno urbano al fine di superare le criticità subentrate a seguito della nuova normativa:

- viene proposta un lieve modifica al disegno del parcheggio interessato prevedendo una fascia di verde pubblico nella zona di rispetto dei 10 ml e ricollocando i posti auto persi al posto di aree verdi poste al centro del comparto;
- per il comparto a destinazione residenziale verrà osservata una fascia di rispetto di ml. 4 dal ciglio di sponda del Fosso Cilecchio vietando le opere del nuovo edificato fino a ml. 10 dal ciglio di sponda; l'esistente viabilità che costeggia il fosso (via di Tabò) rimarrà inalterata, al di fuori di ogni tipo di intervento e ad uso manutentivo del fosso stesso;
- nel comparto con destinazione commerciale/artigianale che costeggia la Fossa Nuova verrà osservata una fascia di rispetto di ml. 4 dal ciglio di sponda e sarà prevista la realizzazione dell'edificio a ml. 10 dal ciglio di sponda.

Quanto indicato ai punti precedenti troverà esplicitazione con l'integrazione normativa dell'art. 33.2.6 delle N.T.A.



Estratto elaborato cartografico di R.U. – Proposta di variante

Attuando dette modifiche/trasferimenti si osserva che il comparto **non subirà modifiche delle aree fondiarie riconfermando i parametri urbanistici dimensionali già approvati con la precedente variante del 2018** che si riportano di seguito:

Parametri urbanistici Comparto 6 Polifunzionale	Variante approvata D.C.C. n.25/2018	Proposta di variante	Confronto
ST (Superficie Territoriale) - mq	13.000	13.000	Invariato
S.U.L complessiva – mq	4.800	4.800	Invariato
Commerciale ed artigianato di servizio - 20%	960	960	
Residenziale (di cui il 20% da destinare a Social Housing) - 60%	2.880	2.880	
Residenziale frutto di atterraggio SUL di recupero – 20%	960	960	
Rc (Rapporto di Copertura)			Invariato
Commerciale ed artigianato di servizio	50%	50%	
Residenziale	35%	35%	
H _{max} (Altezza massima) - ml			Invariato
Commerciale ed artigianato di servizio	6,00	6,00	
Residenziale	9,00	9,00	
Dotazioni territoriali			
Verde pubblico	1.575	1.645	Aumento
Parcheggi pubblici	1.500	1.505	Aumento
Viabilità pubblica	1.535	1.625	Aumento
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI	4.610	4.775	Aumento

4. Quadro conoscitivo di riferimento

P.I.T./P.P.R.

Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio comunale di Bientina all'interno della Scheda d'Ambito n.08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera". Le suddette schede contengono un quadro conoscitivo articolato secondo le nuove quattro Invarianti Strutturali del P.I.T./P.P.R., da cui scaturisce la Disciplina d'uso arricchita da obiettivi di qualità e direttive correlate. Le quattro invarianti strutturali in cui si articola lo Statuto del territorio toscano sono:

- **INVARIANTE I** - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- **INVARIANTE II** - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- **INVARIANTE III** - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- **INVARIANTE IV** - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo;

l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Pur essendo il presente un Documento di Avvio, e pertanto suscettibile di contributi e integrazioni da parte degli Enti e dei Soggetti a cui esso verrà inviato, l'ipotesi di Variante allegata al documento consente di verificare in prima istanza la fattibilità e la coerenza della stessa Variante R.U. con lo strumento regionale.

COERENZA CON IL PIT/PPR

Di seguito vengono esaminati gli obiettivi desunte dal P.I.T./P.P.R.:

Legenda

Non coerenza: Obiettivi diversi e/o non integrati – non integrabili e/o incompatibili	
Assenza di correlazione significativa: Mancano elementi per porre in relazione gli obiettivi	
Coerenza: Obiettivi analoghi e/o integrati – integrabili e/o compatibili	

Obiettivi di qualità e direttive PIT/PPR correlati alla Variante (Scheda d'Ambito 08)	Coerenza	Obiettivi della Variante al RU
Obiettivo 1 Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idro-geomorfologici, 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 .		Non si prevedano incrementi quantitativi di superfici o volumi edificabili rispetto agli strumenti urbanistici di riferimento, in quanto la Variante tratta prettamente interventi attuativi già previsti. Inoltre le aree coinvolte dalla Variante sono situate all'interno del territorio edificato con opere di urbanizzazione già presenti al contorno.
Obiettivo 2 Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno.		Non pertinente all'oggetto della Variante, in quanto la previsioni urbanistiche non interessano il paesaggio delle fasce costiere.
Obiettivo 3 Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.		Non pertinente all'oggetto della Variante, in quanto la previsioni urbanistiche non interessano il paesaggio collinare delle Colline Pisane.
Obiettivo 4 Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.		Non pertinente all'oggetto della Variante, in quanto le previsioni urbanistiche non interessano eccellenze naturalistiche del territorio.

La Variante si ritiene perfettamente conforme agli obiettivi del PIT/PPR

IL PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale, redatto sulla base della L.R. n.5/1995, approvato con la D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, il quale è stato 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. Il Piano Strutturale vigente articola il territorio comunale di Bientina in tre distinti sub-sistemi, che formano l'ossatura del Piano stesso e che sono individuati sulla base delle indagini storico-cartografiche, dei caratteri ambientali e paesaggistici:

- Sub-sistema della Pianura storica con il paesaggio agricolo storico e le aree urbane del capoluogo;
- Sub-sistema della Pianura umida e bonificata con il paesaggio della bonifica e delle aree umide;
- Sub-sistema della Collina delle Cerbaie, con il paesaggio collinare boschivo e quello a colture arboree su gradoni e terrazzamenti.

All'interno dei sub-sistemi, sono individuate le Invarianti Strutturali e le U.T.O.E. che comprendono sia le aree urbanizzate che quelle urbanizzabili; per quest'ultime il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali. Per quanto concerne le Invarianti Strutturali il Piano Strutturale le identifica come gli elementi cardine dell'identità dei luoghi e come un complesso diffuso di valori puntuali, lineari, areali, categorie di beni, risorse la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio bientinese.

COERENZA CON IL PS

Tutte le previsioni rientrano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 nonché ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e **come specificato dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera adottato con deliberazione consiliare n. 40 del 29/07/2020. La Variante si ritiene perfettamente conforme agli obiettivi del PS vigente del Comune di Bientina.**

5. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali

Pericolosità idraulica

Negli studi geologici redatti a supporto della Variante approvata nel 2018 l'area oggetto di Variante è classificata, ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011, come un'area a pericolosità idraulica media I2. In fase di recepimento dei contributi veniva richiesta la prescrizione che in fase di attuazione fossero rivalutate le condizioni di esposizione al rischio idraulico del Fosso Nuova e del Fosso Cilecchio, introducendo nelle verifiche già effettuate nell'ambito degli studi di supporto alla pianificazione comunale le nuove Curve di possibilità Pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana. Le indagini idrauliche di supporto alla Variante al RU hanno verificato che la pericolosità idraulica è tale che consente di mantenere un livello di fattibilità accettabile e **la variante approvata nel 2018 accoglieva le indicazioni contenute nell'osservazione del Genio Civile** prescrivendo all'interno delle NTA che in fase attuativa fossero rivalutate le condizioni di esposizione al rischio idraulico così come richiesto. Successivamente alla approvazione della Variante avvenuta in data 26.04.2018 con Delibera C.C. n. 25 e in fase di redazione del Piano Attuativo previsto dalla suddetta Variante, **la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore nell'espressione del Parere preventivo, Prot. n. 0191908 dell'11/05/2022, ha integrato il proprio precedente parere facendo presente la necessità del rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 entrata in vigore successivamente alla approvazione della Variante** di cui sopra, ed in particolare al rispetto di quanto previsto all'art. 3 comma 4 nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua Cilecchio e Fossa Nuova facenti parte del Reticolo Idrografico di cui alla L.R. 79 /1012.

A seguito di quanto richiesto dall'Ufficio Genio Civile, la variante proposta prevede un nuovo assetto delle opere di urbanizzazione in modo tale da disimpegnare le aree soggette a vicolo di trasformazione. L'impianto urbano viene pertanto così modificato:

- arretramento della Superficie Fondiaria sia sul lato ovest che sul lato sud tale da garantire una fascia di rispetto di ml. 4,00 dal ciglio di sponda con limitazione delle opere edificate fino a ml. 10 dal ciglio di sponda;
- spostamento della previsione del parcheggio pubblico a ml. 10 dal ciglio di sponda del corso d'acqua trasformando il parcheggio in verde pubblico e parte della superficie fondiaria (ml. 4,00 di profondità) in verde pubblico; prescrizione di non edificabilità per una profondità di ml. 10,00 dal ciglio di sponda dai corsi d'acqua interessati.

Pericolosità geomorfologica

Negli studi geologici redatti a supporto della **Variante approvata con D.C.C. n. 25/2018 gli studi di supporto alla variante hanno confermato l'ambito di intervento, come un'area a pericolosità geomorfologica media G.2** ai sensi D.P.G.R. 53/R/2011. L'impatto definito sulla base degli approfondimenti di indagine svolti circa le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni superficiali e del sottosuolo interessati in occasione della variante 2018 veniva considerato ininfluente rimandando la fase di monitoraggio in occasione del futuro Piano Operativo Comunale. **Le indagini a supporto del P.O.C. comunale adottato con D.C.C. n.23 del 26/04/22 hanno confermato la pericolosità geologica già definita (G.2).**

Vulnerabilità idrogeologica

L'area oggetto della Variante al Regolamento Urbanistico è classificata all'interno della classe a vulnerabilità media 3a e medio elevata 4a (per la modesta parte del paleoalveo) ai sensi del P.T.C. provinciale. L'impatto definito sulla base di approfondimenti di indagine svolti in occasione della variante del 2018 hanno confermato che la vulnerabilità mantiene la stessa classe di cui sopra. La fase di monitoraggio rimandava a verifiche da effettuarsi in occasione del futuro Piano

Operativo Comunale. **Le indagini a supporto del P.O.C. comunale adottato con D.C.C. n.23 del 26/04/22 hanno confermato la pericolosità idrogeologica P.2 e per la parte del paleoalveo P.3.**

Sismica locale

Le indagini geofisiche e sismiche propedeutiche alla Variante al RU 2018 hanno mostrato che la pericolosità sismica mantiene un livello tale da consentire la fattibilità degli interventi, anche alla luce delle disposizioni di legge intervenute successivamente all'approvazione del R.U. **Le indagini a supporto del P.O.C. comunale adottato con D.C.C. n.23 del 26/04/22 hanno individuato un rischio sismico basso per l'area di intervento ad eccezione di una piccola porzione posta all'intersezione della strada provinciale SP3 e la Fossa Nuova per la quale è stato individuato un rischio medio-alto.**

Acque superficiali

La zona oggetto della Variante al R.U. non è interessata direttamente dalla presenza del reticolo idrografico. L'area ad oggi è caratterizzata dalla presenza di piccoli fossi di campagna scarsamente mantenuti. La Variante approvata nel 2018 accoglieva le indicazioni contenute nel contributo del Genio Civile facendole proprie sotto forma di prescrizioni; veniva prescritto che le nuove edificazioni fossero tenute alle distanze di legge dal piede dell'argine e che fosse garantito un adeguato livello di permeabilità dei parcheggi, dei piazzali e delle strade. La nuova variante conferma, come previsto dalla variante del 2018, il rispetto di un buon grado di permeabilità dei resedi degli edifici e la riorganizzazione, sia all'interno che all'esterno della resede di pertinenza dei nuovi edifici, del reticolo idraulico minore. Il nuovo assetto urbano proposto dall'attuale variante produrrà effetti positivi in quanto la riorganizzazione urbana consentirà di completare anche dal punto di vista idraulico l'assetto di un'area che non è più agricola e non ancora urbana.

Acquedotto

L'area interessata dalla Variante non è direttamente allacciata alla rete acquedottistica; il RU prevede che le opere di urbanizzazione previste vadano a collegarsi con le reti esistenti secondo le prescrizioni indicate dall'Ente Gestore Acque Spa. L'impatto è determinato in base al carico urbanistico previsto e al numero di abitanti potenzialmente insediabili. La proposta di variante, non mutando le volumetrie attuabili conferma lo stesso numero totale di abitanti insediabili. **L'Ente Gestore Acque Spa ha provveduto a rilasciare un parere preventivo favorevole condizionato a prescrizioni operative (prot.0029164 del 12/5/22) che si allega al presente documento.**

Smaltimento liquami

La proposta di variante, non mutando le volumetrie attuabili conferma lo stesso numero totale di abitanti insediabili. Acque Spa evidenziava nella variante del 2018 che la zona non era servita da pubblica fognatura, per cui prescriveva che in fase attuativa fosse prevista a carico dei soggetti attuatori una idonea fognatura separata recapitante al depuratore esistente, eventualmente da potenziare nelle forme da concordare con l'Ente Gestore. **L'Ente Gestore Acque Spa ha provveduto a rilasciare un parere preventivo favorevole condizionato a prescrizioni operative (prot.0029164 del 12/5/22) che si allega al presente documento.**

Inquinamento atmosferico

Il P.S. E IL R.U. già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. La Variante al R.U. del 2018 imponeva tutte le prescrizioni affinché fossero ridotte al minimo le emissioni in atmosfera nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e riteneva ininfluenza l'impatto in quanto non vi era incremento di carico

urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU approvato e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. L'attuazione degli interventi di nuova viabilità o adeguamento di quella esistente, oltre agli interventi edilizi comporteranno un aumento delle polveri diffuse dovute all'esecuzione dei lavori ed alla cantierizzazione. Tale effetto seppur transitorio è legato alla sola fase di esecuzione degli interventi edilizi ed infrastrutturali esaurendosi con il suo completamento dovrà essere **mitigato con opportune azioni tese al superamento della problematica**.

Fabbisogno energetico

L'area è prossima alle reti elettrica e del metano, in ogni caso l'area dovrà essere urbanizzata e collegata con le reti elettriche e del metano (**sono già stati rilasciati pareri preliminari favorevoli che si allegano al presente documento**) più vicine, previo parere dell'ente gestore. Per quanto concerne il risparmio energetico, oltre ai limiti di legge, esso dovrà essere incentivato sia con tecniche costruttive passive atte ad avere un'alta classificazione energetica sia con l'uso di energia da fonti rinnovabili.

Inquinamento acustico

Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 6 del 23/02/2005. Il P.C.C.A. individua l'area oggetto di Variante all'interno della classe IV (Aree di intensa attività umana). Le nuove funzioni da insediare sono compatibili con la classificazione acustica attribuita e con i parametri corrispondenti, non producono impatto aggiuntivo e non subiscono particolari impatti dall'esterno. **La realizzazione delle opere previste dal piano comporterà una variazione della qualità acustica** della zona oggetto di intervento e del suo prossimo intorno, dovuta alle attività di cantiere ed a tutte le questioni che attengono alla cantierizzazione dei lavori (scavi, etc.). **Tale effetto è comunque transitorio e legato alla sola fase di esecuzione dell'opera esaurendosi con il suo completamento.**

Produzione e smaltimento di rifiuti

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata sia per i rifiuti solidi urbani; si rileva che le aree oggetto della variante al piano sono servite dal servizio pubblico di raccolta e la progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà facilitare la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Per quanto riguarda il periodo di cantierizzazione, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti derivanti da questa fase dovrà avvenire secondo normativa vigente in materia. Le terre di scavo nel caso non risultino conformi a quanto definito del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, saranno opportunamente gestite nell'ambito del cantiere

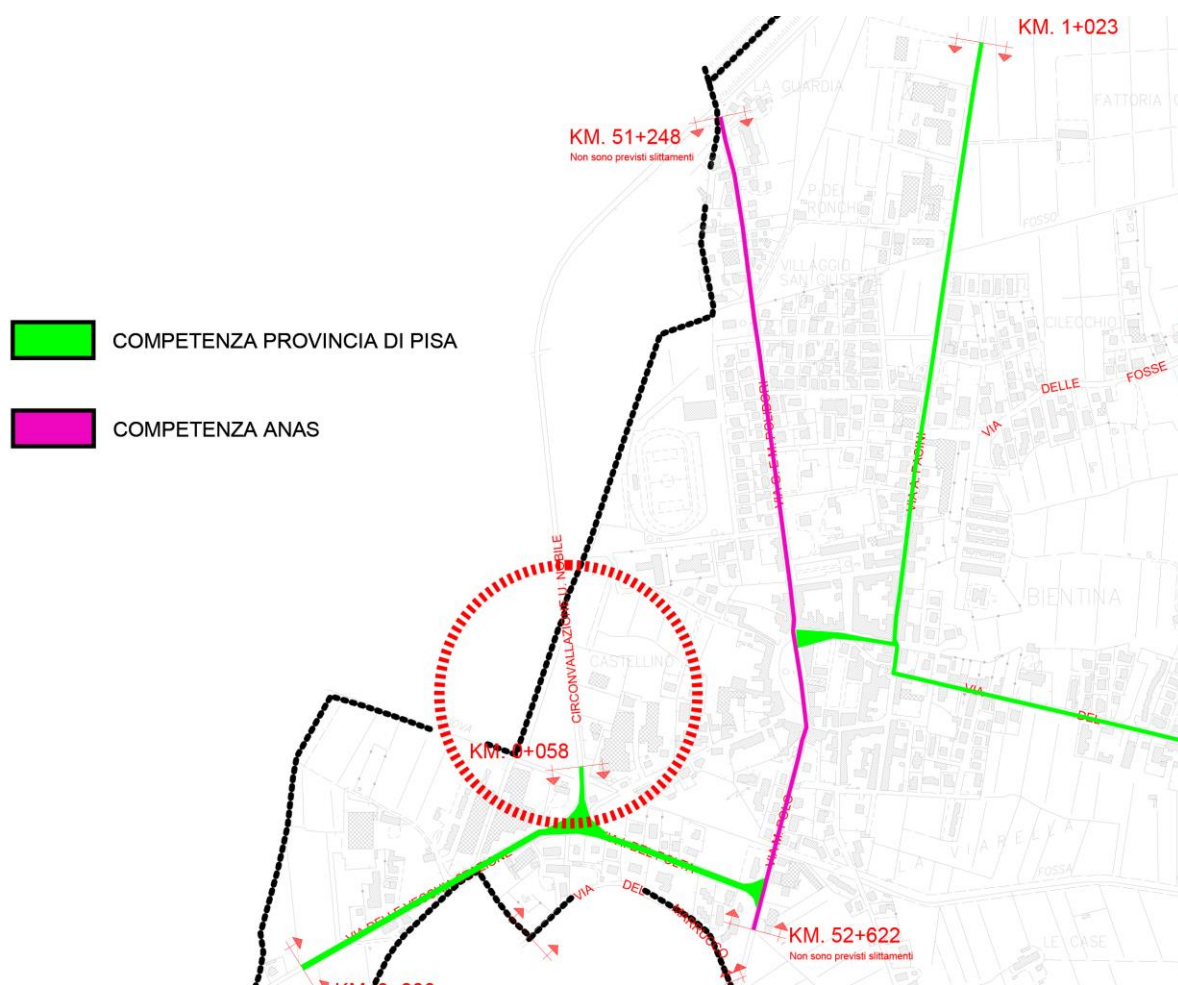
Paesaggio

La variante, riconfermando sostanzialmente quanto già definito nel 2018, definisce un preciso disegno urbano, fornendo un importante contributo al miglioramento infrastrutturale esistente. Vista la particolare posizione dell'ambito di trasformazione urbana, la progettazione attuativa prevedendo la creazione di un'infrastrutturazione di corridoi vegetazionali favorirà connessioni ecologiche con il limitrofo territorio rurale. Oltre a completare con nuovo progetto di qualità il comparto dal punto di vista urbanistico e con nuove funzioni, l'attuazione degli interventi permetterà anche di trasferire in questa area volumi incongrui posti all'interno del tessuto urbano (un quinto della potenzialità edificatoria: mq.960) contribuendo con questo intervento a riorganizzare la densità urbana del capoluogo e a migliorarne complessivamente il paesaggio urbano.

Infrastrutture e viabilità

La variante approvata nel 2018 rendeva vincolante la limitazione nell'entrata e nell'uscita dal comparto 6 con percorsi obbligati sulla via provinciale e dettava precise regole per il miglioramento di via G.Galilei anche con percorsi pedonali sicuri. La Variante accoglieva le indicazioni contenute nell'osservazione della Provincia, Settore Viabilità, prescrivendo all'interno delle NTA che in fase attuativa fosse richiesta idonea autorizzazione di nuovi accessi e/o intersezioni alla

viabilità provinciale interessata. Si evidenzia che con D.G.C. n.53 del 18/04/23 l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'approvazione in via definitiva dell'aggiornamento della delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art.4 del D,Lgs 285 del 30/04/92 e s.m.eii ricomprendendo al suo interno le aree del comparto. L'approvazione ha recepito le osservazioni degli Enti proprietari delle strade diverse dal Comune (ANAS e Provincia di Pisa); nello specifico dell'area interessata dalla variante la Provincia ha specificato che il tratto di strada SP3 che costeggia l'ambito di intervento sul lato est, dal quale si accede al comparto, sarà oggetto di autorizzazione concordata ed a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione tale tratto potrà essere inglobato nel nuovo perimetro approvato.



Estratto cartografico allegato alla Delibera di approvazione (D.G.C. n.53 del 18/04/23)

Aspetti socio economici

La nuova variante si rende necessaria per adattare le previsioni di trasformazione urbanistica del comparto 6 al nuovo quadro normativo intervenuto a seguito dell'approvazione della variante 2018. Le lievi modifiche delle opere di urbanizzazione proposte renderanno possibile l'attuazione di quanto previsto precedentemente **con evidenti ricadute sotto il profilo socio-economico (attività artigianale di servizio e attività edilizia di recupero, integrazione sociale fra edilizia residenziale normale e social housing, oltre alla creazione di spazi a verde pubblico per aggregazione sociale).**

6. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati

Nell'ambito della redazione della Variante al RU viene garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 36, 37, 38 della L.R. 65/2014. Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione come definito al precedente Cap. 2, in accordo con il Responsabile del Procedimento individuando nel programma di partecipazione gli idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante e possano dare il loro contributo.

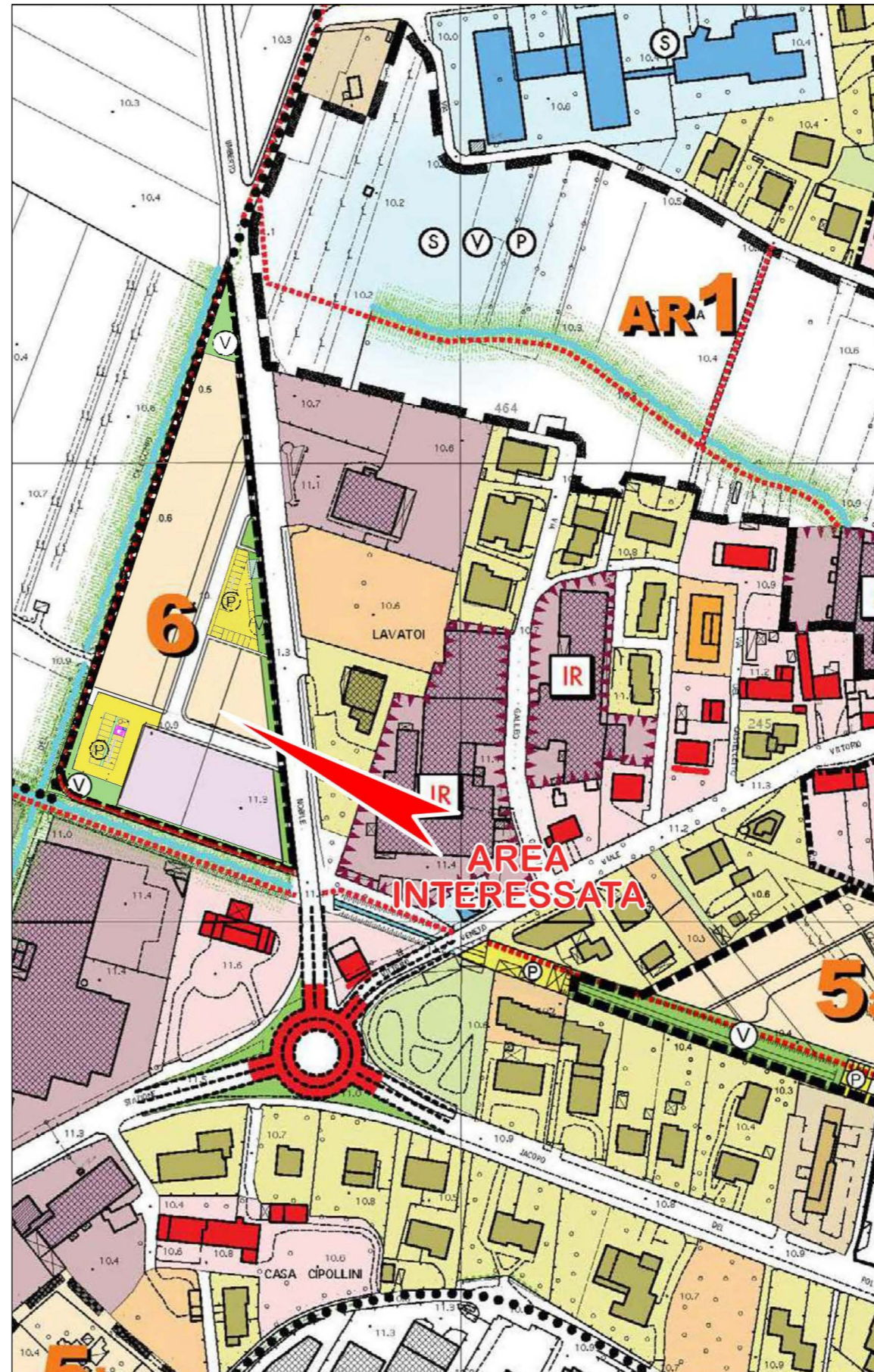
ALLEGATI AL PRESENTE DOCUMENTO:

- **TAV 1 – ESTRATTI CARTOGRAFICI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**
- **TAV 2 – ESTRATTI NORMATIVI (STATO ATTUALE/STATO MODIFICATO)**



STATTO ATTUALE - APPROVATO CON D.C.C. N. N. 25 DEL 26/04/2018

STATO MODIFICATO - PROPOSTA DI VARIANTE



ESTRATTO LEGENDA ATTUALE

- I - SIBSISTEMA 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 - SIBSISTEMA 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)



STATTO ATTUALE - APPROVATO CON D.C.C. N. N. 25 DEL 26/04/2018

[...]

6-Area di tipo polifunzionale

-Obiettivi dell'intervento: realizzare un comparto urbano di tipo polifunzionale comprensivo di attività di tipo commerciale e artigianale di servizio ed in parte funzioni residenziali comprensivo di aree ad uso pubblico.

-Superficie territoriale: mq 13.000

-Destinazione d'uso: residenziale – commerciale e artigianale di servizio

-Superficie Utile Lorda massima: SUL mq 4.800

La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:

20% S.U.L. per funzioni commerciali e artigianali di servizio

60% S.U.L. per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing

20% S.U.L. per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza

-RC: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)

-H max: m 9,00 (residenziale) – m 6,00 (produttiva commerciale e artigianale)

-Spazi pubblici: Gli spazi pubblici devono essere così suddivisi: mq 1.535 per viabilità, mq 1.500 per parcheggi pubblici e mq 1.575 per verde pubblico attrezzato.

-Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in blocco, unifamiliari isolati o bifamiliari per la funzione residenziale, tipologia a manufatto produttivo per la funzione commerciale e artigianale.

-Attuazione dell'intervento: l'attuazione si ha con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.

[...]

STATO MODIFICATO - PROPOSTA DI VARIANTE

[...]

6-Area di tipo polifunzionale

-Obiettivi dell'intervento: realizzare un comparto urbano di tipo polifunzionale comprensivo di attività di tipo commerciale e artigianale di servizio ed in parte funzioni residenziali comprensivo di aree ad uso pubblico.

-Superficie territoriale: mq 13.000

-Destinazione d'uso: residenziale – commerciale e artigianale di servizio

-Superficie Utile Lorda massima: SUL mq 4.800

La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:

20% S.U.L. per funzioni commerciali e artigianali di servizio

60% S.U.L. per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing

20% S.U.L. per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza

-RC: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)

-H max: m 9,00 (residenziale) – m 6,00 (produttiva commerciale e artigianale)

-Spazi pubblici: Gli spazi pubblici devono essere così suddivisi: **mq 1.625** per viabilità, **mq 1.505** per parcheggi pubblici e **mq 1.645** per verde pubblico attrezzato.

-Tipologia d'intervento: edifici a schiera o in blocco, unifamiliari isolati o bifamiliari per la funzione residenziale, tipologia a manufatto produttivo per la funzione commerciale e artigianale.

-Attuazione dell'intervento: l'attuazione si ha con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.

-Prescrizioni attuative: nel rispetto 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 viene prescritta l'osservanza di una fascia di rispetto dal ciglio di sponda dei fossi che lambiscono il comparto pari a ml. 4 oltre al rispetto di non edificabilità per una fascia di ml. 10 dallo stesso ciglio. L'accessibilità ai lotti edificabili dovrà essere garantita esclusivamente dalla viabilità pubblica individuata dal disegno urbano del comparto. Vista la particolare posizione dell'ambito di trasformazione urbana, la progettazione attuativa dovrà prevedere la creazione di un'infrastrutturazione di corridoi vegetazionali tale da favorire connessioni ecologiche con il limitrofo territorio rurale.

[...]