

**IL PROGETTO E
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE
VALUTAZIONE INIZIALE**

**COMUNE DI BIENTINA
REGOLAMENTO URBANISTICO
Quadro di riferimento progettuale**

Luglio 2008

Sindaco
Corrado Guidi

Luca Buti, responsabile del procedimento
Elisabetta Paoletti, garante dell'informazione

Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli
Fabio Mezzetti, geologia e valutazioni ambientali

1. Il Regolamento urbanistico: il progetto e la sua valutazione

Anche se recente è l'approvazione del Piano strutturale, per la progettazione del Regolamento urbanistico si rende necessario un nuovo percorso e alcune correzioni metodologiche, imposte dall'entrata in vigore dei Regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005. In particolare bisogna costruire, parallelamente alle decisioni di piano, la loro valutazione e la discussione con i cittadini, gli enti, le associazioni e le aziende interessate.

Queste procedure definiscono la **valutazione integrata**, una delle principali innovazioni introdotte dalla L.R. 1/2005 *Norme per il governo del territorio*, ma resa operativa solo dopo l'uscita dal Regolamento 4/R DPGR 9/2/2007.

La valutazione integrata si sostituisce, incorporandole come uno dei contenuti, alle valutazioni ambientali già previste nelle leggi precedenti. In questo modo si mantiene l'obiettivo di integrare l'urbanistica e i suoi temi tradizionali (trasformazioni edilizie, funzioni, aspetti socio-economici, infrastrutture) con l'ecologia e i temi ambientali. Inoltre si conferma il principio di sussidiarietà tramite il quale il piano è approvato direttamente dal Comune stesso, senza un controllo amministrativo dall'alto. Si propone però ai comuni un metodo tramite il quale aumentare la consapevolezza delle scelte. Con la valutazione integrata si impone dunque un maggiore sforzo, nello spiegare le ragioni delle decisioni di pianificazione, necessario per sviluppare un più attento confronto con i propri cittadini e con i vari soggetti che partecipano al governo del territorio.

La valutazione è dunque un processo amministrativo che si realizza in tre fasi, (iniziale, intermedia e di sintesi finale) e serve ad evidenziare la coerenza fra le scelte di piano e gli obiettivi amministrativi e di governo, le aspettative socio-economiche dei cittadini, anche in relazione alla loro salute, quelle delle imprese, le risorse ambientali disponibili, le previsioni degli altri strumenti di pianificazione.

Nella fase iniziale, richiamando le indicazioni normative, dovranno essere trattati i seguenti contenuti:

a) l'esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;

- b) la fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'impegno di risorse dell'amministrazione;
- c) la coerenza degli obiettivi del Regolamento urbanistico rispetto agli altri strumenti di pianificazione (Piano strutturale, PTC della Provincia di Pisa) che interessano lo stesso ambito territoriale.
- d) l'individuazione di idonee forme di partecipazione.

La coerenza deve essere sviluppata nei seguenti punti:

- a) coerenza fra il quadro conoscitivo-analitico e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico;
- b) coerenza fra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale o settoriale;
- c) coerenza fra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali del Regolamento urbanistico e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.

La prima operazione da svolgere è quindi la focalizzazione degli obiettivi del Regolamento urbanistico, sulla base dei quali esaminare il quadro analitico esistente e quello da programmare. Una attività che deve partire dal Piano strutturale recentemente approvato, in quanto il Regolamento urbanistico è uno degli strumenti con il quale si attuano le indicazioni strategiche contenute nel Piano strutturale stesso.

2. I caratteri del Regolamento urbanistico e il quadro analitico

Nel disegno normativo generale il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico sono due strumenti distinti che hanno una loro propria identità e funzione. Il primo viene definito di pianificazione, il secondo di governo. Non costituiscono più, insieme, il Piano regolatore generale come si riteneva nella L.R. 5/95. Possono avere quindi una diversa durata e vite separate. Il Regolamento urbanistico è lo strumento che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali. Ha come compito più specifico quello di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e, per questo, si qualifica come lo strumento che si avvicina ai caratteri del tradizionale PRG. Alcune sue previsioni -per esempio le espansioni edilizie da realizzarsi con piani attuativi preventivi- decadono se non progettate e convenzionate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Molti

Regolamenti urbanistici potranno essere fatti senza cambiare il Piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettati gli obiettivi e le prescrizioni, in particolare il dimensionamento, del Piano strutturale.

Non contiene quindi decisioni diverse dal Piano strutturale. Ha però i caratteri di un progetto che si esprime ad una scala diversa dalla precedente. Si passa infatti dalla scala 1/10.000 a quelle 1/5000 e 1/2000, con eventuali approfondimenti ad 1/1000 e ad 1/500. In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti quali sono richiesti dal diverso approfondimento. Approfondimento che, come detto, presuppone un arricchimento delle conoscenze e delle indagini.

Il Regolamento urbanistico si compone di due parti:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina degli insediamenti esistenti individua e definisce:

- il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. Nel nostro caso già il piano strutturale individua il limite urbano/limite dell'UTOE e quindi si tratta di particolareggiare tale indicazione;
- la disciplina dell'uso, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con la tutela e la valorizzazione degli edifici di valore storico e artistico;
- le aree urbane nelle quali sono ammessi gli interventi di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli spazi pubblici quantificati secondo le disposizioni di legge e gli obiettivi qualitativi individuati nel piano strutturale;
- la disciplina del territorio rurale e degli edifici esterni al perimetro urbano;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, con le quali si intendono i criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
- le aree insediative da riqualificare;

-la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;

Per la disciplina dei nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti e le aree di nuovo impianto, comunque interne alle UTOE e nel rispetto degli obiettivi di qualità e del dimensionamento stabiliti nel piano strutturale;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- le aree destinate all'attuazione di politiche di settore dell'amministrazione;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo;
- la disciplina della perequazione.

La costruzione logica del Regolamento urbanistico deve quindi prendere le mosse dalle indicazioni strategiche contenute nel Piano strutturale e dagli esiti di un lavoro preventivo di affinamento del quadro conoscitivo, partendo dai materiali conoscitivi degli strumenti vigenti. La prima operazione necessaria quindi è valutare il materiale di ricerca allegato al piano strutturale, in particolare gli elementi dello Statuto del territorio e recepire i dati necessari per la progettazione.

Dal Piano strutturale, dagli strumenti vigenti e dal SIT comunale possiamo considerare i seguenti materiali:

Quadro conoscitivo del Piano strutturale:

Relazione generale suddivisa nelle seguenti tematiche:

-Il quadro di riferimento territoriale

- Elementi conoscitivi demografici e socio-economici
 - Popolazione, famiglie, abitazioni
 - Attività e impieghi della popolazione attiva
 - Il dimensionamento

- Il territorio del comune di Bientina: ambiente e trasformazioni attraverso la lettura cartografica
 - Territorio e ambiente nella cartografia settecentesca
 - Il territorio nell'ottocento e le prime trasformazioni
 - Le trasformazioni recenti

- L'approfondimento delle indagini: Rappresentazione analitica di paesaggio, ambiente e insediamenti e Analisi dell'edilizia esistente

- La costruzione dello statuto del territorio. La carta di riferimento territoriale: l'atlante delle permanenze, elementi cardine dell'identità dei luoghi.

- Il sistema insediativo, i caratteri del tessuto edificato, l'attuazione del piano vigente
 - Il centro di Bientina
 - Le aree urbanizzate di recente formazione e la verifica degli standard
 - Le aree urbane di nuova attuazione
 - Le aree produttive
 - Le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale

- Andamento immobiliare 1997-2005
- Attività produttive 2000-2004
- Lo stato dell'ambiente. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
- Statuto del territorio. Atlante delle permanenze storico ambientali elementi cardine dell'identità dei luoghi, tavola in scala 1/10.000

Elementi conoscitivi del Piano previgente:

La storia dei luoghi:

- Lo stato del territorio al Catasto Leopoldino (1842)
- Lo stato del territorio alla fine dell'Ottocento (1880)
- Le trasformazioni recenti
- Rappresentazione analitica di paesaggio, ambiente e insediamenti
- Carta di riferimento territoriale scala 1/5.000
- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità
- Boschi, uso del suolo agricolo e individuazione degli edifici rurali, scala 1/10.000

-Piano di bacino, stralcio assetto idrogeologico

Elementi conoscitivi del SIT comunale:

-Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000

-La rete stradale, scala 1/10.000

-Le reti tecnologiche, scala 1/10.000

-Analisi del sistema insediativo

-Piano di risanamento acustico

Elementi conoscitivi dal PTC provinciale:

-4.C Analisi socio-economiche popolazione, dinamiche demografiche, attività produttive”(1998);

-4.E Metodologia per la redazione degli strumenti cartografici di controllo delle attività di trasformazione ai fini della tutela della integrità fisica del territorio”(1998);

-4.F Metodologia per la gestione, l’incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale, dei boschi e delle foreste”(1998);

-4.G Regesto dei beni culturali”(1998);

-4. L Il sistema della mobilità”(1998);

-Tav. Q.C.3. Il sistema della cultura e delle stratificazioni insediative,

-Tav. Q.C.4. Il sistema della grande e media distribuzione commerciale

-Tav. Q.C.5. Il sistema delle aree produttive di beni e di servizi

-Tav. Q.C.8. Reti infrastrutturali: infrastrutture viarie e ferroviarie, linee elettriche di alta tensione

-Tav. Q.C.10. Il sistema dei vincoli paesaggistici

-Tav. Q.C.13. Il sistema vegetazionale

-Tav. Q.C.15. Condizioni di fragilità ambientale del territorio

-Tav. Q.C.17. Il piano provinciale di smaltimento dei rifiuti

-Tav. Q.C.19. Il piano provinciale delle aree protette

-Tav. Q.C.22. Il sistema delle aree agricole

-Doc.Q.C.7. La Relazione sullo stato dell’ambiente elaborata nell’ambito di Agenda 21 per i S.E.L della Valdera, Area Pisana, zona del Cuoio e Val di Cecina;

-Doc.Q.C.8. Il sistema demografico e la produzione edilizi

Su questa base abbiamo aggiornato le conoscenze realizzando una prima serie di elaborati che vanno a comporre un Quadro di riferimento progettuale sulla base del quale realizzare il Regolamento urbanistico.

3. Il quadro di riferimento progettuale

La prima operazione effettuata è stato l'aggiornamento cartografico, in quanto l'ufficio tecnico non è dotato di una capacità operativa in grado di tenere sotto controllo l'evoluzione del territorio in seguito ai progetti presentati ed attuati. Abbiamo dunque recuperato gli aggiornamenti realizzati per la costruzione del SIT, che si riferivano però ai soli progetti, che sono stati quindi in buona parte ridisegnati in quanto l'attuazione degli stessi è avvenuta con varianti e notevoli differenze rispetto ai progetti originari. Inoltre anche l'attività del SIT si è fermata e dunque è stato necessario individuare numerosi interventi sulla base di un lavoro speditivo di confronto con le vedute fotografiche da satellite e di riscontri sul campo e, conseguentemente, sono stati disegnati, producendo così una cartografia sufficientemente aggiornata.

Su questa nuova base sono state realizzate una serie di prime cartografie analitiche che vanno a formare il Quadro di riferimento progettuale.

La prima tavola, elaborata in scala 1/10.000, analizza e precisa i principali elementi a scala territoriale che rappresentano aspetti di interesse più generale, trattati anche dal Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa e dal Piano di Indirizzo territoriale della Regione. Per questo dunque la tavola è chiamata **Le verifiche di coerenza esterna**. In essa sono prima di tutto evidenziati i vincoli a carattere paesaggistico e ambientale.

I vincoli paesaggistici sono suddivisi in Aree protette, Categorie di beni e Beni culturali che fanno riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, (D.L. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni). Fra le aree protette sono indicate il sito di interesse comunitario SIC/SIR delle Cerbaie (Delibera C.R. 21.1.2004) e il sito di interesse regionale Ex Alveo del lago di Bientina ((Delibera C.R. 21.1.2004). Come già è stato evidenziato è obbligatorio sia in sede di Regolamento urbanistico che in quella di attuazione degli interventi, predisporre Relazioni d'incidenza che evidenzino, appunto, l'*incidenza* dei nuovi interventi sulle varie componenti naturalistiche tipiche di questi ambiti. Tali relazioni sono richieste anche per interventi su aree esterne ma limitrofe agli ambiti protetti. È necessario dunque valutare l'opportunità di attivare consulenze specialistiche per tali adempimenti. Le aree protette si completano poi con l'Anpil Bosco di Tanali, per la quale già si sono realizzate numerose iniziative comunali. Fra le categorie di beni, per le quali si applicano le procedure determinate dal vincolo paesaggistico, sono individuate le aree

boscate (art.142, D.L 42/04) e le fasce di pertinenza fluviale (art.142, D.L 42/04), alle quali si aggiunge quella del Canale emissario del Bientina, definita come invariante dal PTC della Provincia di Pisa, in quanto struttura caratterizzante il paesaggio agricolo della bonifica (art.12.3 PTCP). È stata poi sviluppata una ricognizione sui beni culturali e sono stati quindi individuati sulla carta e indicati con il loro toponimo e funzione, quelli espressamente vincolati (art.136, D.L 42/04), quelli non vincolati ma equiparati ai precedenti dal Piano territoriale di coordinamento, per i quali è dunque necessario adottare le opportune cautele in relazione agli interventi ammessi. Infine sono individuate le aree dove vi sono interessi archeologici, anche se non vincolate formalmente, ma dove vi sono comunque stati ritrovamenti archeologici. Ai temi paesaggistici si sono affiancati quelli di tipo ambientale che sono stati sintetizzati nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, nei temi relativi alla qualità delle acque, connessi all'acquedotto delle Cerbaie, alla conservazione del reticolo della bonifica con l'individuazione dei corsi d'acqua individuati fra le invarianti del PTC e del PS e quelli relativi ai filari alberati esistenti da conservare o quelli da ripristinare secondo le indicazioni del PTC (art.25.5.1 PTCP).

Infine è stato ripuntualizzato il sistema stradale di interesse sovracomunale, organizzato secondo una gerarchia che si inquadra all'interno degli strumenti di pianificazione provinciale e regionale. È costituito da un itinerario intersistemico (PTC, articolo 17.10) di collegamento nord-sud formato dalla S.R.T. 439, direttrice primaria di interesse regionale, dalla S.P. 3 Bientina/Altopascio, infrastruttura di supporto ai sistemi locali, dalla S.P. 25 Vicopisano/S.Maria a Monte, tratto da Bientina a Vicopisano. Si ha poi un itinerario secondario di collegamento nord/sud, formato dalla S.P. 8 della Val di Nievole, infrastruttura di supporto ai sistemi locali e, infine, un itinerario di collegamento trasversale dei due assi precedenti formato dalla S.P. 25 Vicopisano/S.Maria a Monte, tratto dal centro di Bientina a Quattro Strade. Infine è ribadita la presenza della fascia di rispetto della ferrovia Lucca-Pontedera, che deve essere mantenuta obbligatoriamente in quanto opportunità prevista negli strumenti di pianificazione provinciale e regionale. Questo tema è poi completato dall'indicazione di viabilità e nodi di progetto indicati dal Piano strutturale.

Il secondo elaborato è realizzato in scala 1/2.000 e riprodotto su carta in scala 1/2.500 e quindi è suddiviso in tre tavole tenendo conto delle diverse UTOE: Tavola 2.1 UTOE 1 Bientina; Tavola 2.2 UTOE 2 Area

industriale dell'ex alveo dell'Arno e UTOE 3 Area industriale di Pratogrande; Tavola 2.3 UTOE 4 Quattro Strade e UTOE 5 Santa Colomba. In questo caso i temi, che danno il nome alle tavole, sono **Le verifiche di coerenza interna**, vale a dire la messa in evidenza di quegli elementi collegati con il Piano strutturale, di cui tenere conto nella progettazione del Regolamento urbanistico, in modo che non si creino contrasti fra i due strumenti e gli obiettivi di governo del territorio.

Il primo aspetto considerato, di grande interesse in quanto rappresenta già un elemento di progetto, è l'individuazione del limite urbano / limite dell'UTOE precisato sulla cartografia aggiornata con gli interventi attuati. È importante, come si apprezza già dall'osservazione di questo gruppo di tavole, in quanto al suo interno con il Regolamento urbanistico si individueranno le aree dove progettare le addizioni del tessuto edificato, i completamenti edilizi, gli spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

Il secondo tema è l'individuazione cartografica degli ambiti di trasformazione urbanistica distinti secondo le loro funzioni: aree di espansione residenziale, turistico-ricettiva, produttiva. Per ognuno sono riproposti i parametri urbanistici individuati nel Piano strutturale, ai quali è obbligatorio riferirsi. Sono gli ambiti per i quali sono stati precisati da parte dell'Amministrazione comunale, le priorità e gli obiettivi di governo del territorio e di qualità urbanistica, riportati nel successivo paragrafo 4. Sono indicazioni interessanti, che tengono conto delle varie scale dei problemi, utili per la discussione pubblica e per l'approfondimento progettuale delle singole aree che costituirà una delle attività principali della successiva fase di progettazione del Regolamento urbanistico.

Il terzo tema affrontato in queste tavole è quello degli spazi pubblici. Sono stati individuati gli standard attuati e quelli non attuati, suddivisi in parcheggi pubblici, attrezzature comuni, verde attrezzato e sportivo, scuole e per ognuno di essi sono state individuate le quantità. In questo modo si è realizzato un quadro esauriente delle aree pubbliche che fornisce la necessaria base per raggiungere gli obiettivi di qualità e di quantità stabiliti nel Piano strutturale.

Infine è stato fatto un primo lavoro di verifica sul tessuto edificato con l'individuazione dell'area storica sottoposta a piano particolareggiato conservativo, da confermare. Sono stati precisati i piani di recupero che sono stati attuati e quelli invece non attuati e quindi da ristudiare nel Regolamento urbanistico. Sono state identificate le zone di completamento realizzate con intervento diretto e quelle non attuate.

Questa attività rappresenta la base per rispondere all'indicazione del Piano strutturale per cui il Regolamento urbanistico deve distinguere le aree urbanizzate in zone residenziali sature, residenziali di completamento, miste con attività produttive e individuare i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una nuova edificabilità.

Il terzo elaborato è anch'esso realizzato in scala 1/2.000 e riprodotto su carta in scala 1/2.500 e quindi è suddiviso nelle medesime tre tavole del precedente. È un elaborato di Quadro conoscitivo e rappresenta il **Quadro dettagliato del patrimonio edilizio esistente**, che come abbiamo visto nei paragrafi precedenti rappresenta un adempimento necessario, propedeutico alla progettazione del Regolamento urbanistico.

Sono quindi individuati gli edifici realizzati al 1842, rappresentati al catasto leopoldino e quelli realizzati al 1880, individuati dalle cartografie IGM di primo impianto. Rappresentano il complesso dell'edificato storico inteso sia come strutture complesse quali il centro storico di Bientina, sia come forme semplificate caratterizzanti i nuclei minori della collina, di origine generalmente rurale, cresciuti come borghi lungostrada. Il centro storico di Bientina è costituito dalla città murata, con la prima espansione della piazza Grande (ora Vittorio Emanuele II), documentata dal catasto leopoldino, e dalle prime espansioni ottocentesche lungo gli assi dello schema radiale. Le parti conservate rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale specifica ed originaria. Le parti vuote demolite nel 1965 mantengono un riferimento al sedime catastale originario, ma restano in attesa di definizione.

Sono poi individuati gli edifici realizzati al 1950, al 1970 e al 1994. Una scansione dunque ventennale, lungo la quale si è determinata la grande crescita urbana del capoluogo e dei centri collinari, conseguente alla demolizione del centro storico in una prima fase, al boom economico in seguito, al più recente fenomeno di immigrazione dai comuni limitrofi di persone che si sono spostate per migliorare la qualità della propria sistemazione con un equilibrato rapporto di costi economici. Gli edifici inseriti in queste categorie danno corpo alle **aree urbanizzate di recente formazione**. Sono le parti di territorio esterne al nucleo centrale, con case unifamiliari, palazzine, complessi unitari di intervento pubblico, edifici in linea o a schiera, realizzati nelle fasi più recenti, edifici produttivi, in genere della prima industrializzazione, ed edifici commerciali che, insieme, formano, secondo larghe trame, il tessuto di completamento, con parti più o meno sature e aree di ristrutturazione urbanistica.

Attraverso il tipo di evoluzione che ha avuto l'assetto insediativo è necessario, come già evidenziato nei piani precedenti tutelare e rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche ed edilizie unitarie, come nel caso del Villaggio San Giuseppe e di altri insediamenti organici e consolidati; conservare la maglia insediativa e il sistema degli spazi scoperti e il rapporto fra spazi scoperti e volumi edificati; garantire una migliore funzionalità agli organismi edilizi e per non produrre un eccessivo carico urbanistico in funzione degli spazi pubblici e delle risorse disponibili; individuare aree residue di completamento.

Infine sono individuati in nero gli edifici di nuova attuazione realizzati fra il 1994 e il 2008. In buona parte sono stati realizzati con piani attuativi, individuati anch'essi nelle tavole, e rappresentano in questo caso le aree di nuova attuazione definite nel vigente Regolamento urbanistico. Numerosi sono anche gli interventi di completamento che si configurano in molti casi come intasamenti della trama urbanistica, che possono produrre fenomeni di congestione. Da notare anche i numerosi edifici pubblici realizzati, che hanno fortemente aumentato la dotazione di attrezzature, e quelli di uso pubblico che hanno contribuito alla formazione di un tessuto urbano vario e aperto a più funzioni.

In tal senso il capoluogo si configura come il centro di un insediamento radiale che si arresta in corrispondenza di una campagna caratterizzata da un insediamento sparso, contrapponendo il tessuto compatto e circolare della sua parte storica, a quello delle espansioni recenti di media densità e non privo di vuoti, articolato in tessuti modulari lungo strada o a saturazione degli spazi liberi. Le funzioni più eminentemente urbane e di rappresentanza si localizzano in questo contesto urbano, che non esclude una certa permeabilità alle funzioni produttive, benché quella residenziale resti la funzione dominante. Il sistema insediativo comunale si completa con altri due nuclei insediativi rilevanti, quello di Santa Colomba e quello di Quattro Strade. In entrambi i casi si tratta dello sviluppo di insediamenti di origine rurale sorti in stretto rapporto e relazione con la principale struttura viaria che attraversa il territorio. La loro morfologia è pressoché simile: nucleo allungato lungo il percorso viario che ne costituisce la matrice e sviluppo lungo la viabilità minore trasversale in modo da configurarsi come un insediamento a croce.

Nella tavola sono poi individuati tutti i numeri di riferimento alle schede di indagine e assegnati ai rispettivi edifici, sia per quelli in area urbana, che per quelli in area extraurbana che compaiono in queste tavole. Attraverso la puntuale schedatura degli edifici il primo piano strutturale aveva già individuato e indagato il patrimonio edilizio, per il quale il Regolamento Urbanistico dovrà dettagliare gli interventi ammessi, alla

luce degli indirizzi del Piano Strutturale desunti appunto da questo quadro conoscitivo. Tale schedatura è confluita nel SIT comunale, aggiornata con una nuova battuta fotografica e con il completamento delle schede mancanti ed è collegata ad un sistema completo che collega varie informazioni: toponomastica, planimetria catastale, tributi, anagrafico. Queste schede non ci risultano molto utilizzate nella gestione del Piano, ma rappresentano un patrimonio da valorizzare e impiegare al meglio, organizzandone un aggiornamento continuo, anche come riferimento per valutare le trasformazioni e gli interventi che si producono sugli edifici.

Anche il quarto elaborato è realizzato in scala 1/2.000 e riprodotto su carta in scala 1/2.500 e quindi è suddiviso nelle medesime tre tavole dei precedenti. Rappresentano l'**Attuazione del Regolamento urbanistico** vigente. In queste tavole si ritrova la trascrizione a colori su supporto informatico del piano approvato nel 1997, dunque nella sua stesura originaria, e vi sono confrontati gli interventi attuati al 2008, per cui si può valutare la capacità dello strumento di controllare e di orientare gli interventi pubblici e privati.

Sulla base di questi elaborati si dovrà procedere alla formazione del Regolamento urbanistico. Come visto, il Piano strutturale ha suddiviso il sistema insediativo in tre aree urbane principali e in due aree industriali e produttive specializzate, delle quali una da progettare completamente. Per ogni area urbana quindi si richiede, tramite il Regolamento urbanistico, una classificazione dell'abitato con l'individuazione degli interventi ammessi in relazione al carattere degli edifici, l'individuazione dei lotti di completamento, delle aree di ristrutturazione urbanistica, delle aree di espansione determinando parametri e caratteri; il riordino e il progetto degli spazi pubblici; la ristrutturazione, il completamento e l'espansione delle aree produttive.

4. Gli obiettivi e le priorità del Regolamento urbanistico indicate dall'Amministrazione comunale

L'Amministrazione Comunale ha fissato una serie di obiettivi sia a carattere generale, che possono essere considerati come delle integrazioni e delle specificazioni alle linee d'indirizzo del piano strutturale, sia a carattere più particolare e pratico, che rappresentano delle vere e proprie raccomandazioni dirette alla scala del progetto urbanistico.

4.1 Obiettivi di governo del territorio

Nel governo del territorio è opportuno affermare tre principi fondamentali:

- a) **Sviluppo sostenibile**
- b) **Qualità di vita**
- c) **Innovazione e tutela ambientale**

a) Sviluppo sostenibile. Attraverso la redazione e la gestione del nuovo Regolamento Urbanistico, basato sul dimensionamento e sulle scelte effettuate nella variante al Piano Strutturale e nel rispetto delle direttive precostituite che mirano alla conservazione dei valori del territorio che non devono essere perduti e che costituiscono la spina dorsale dell'intero sistema territoriale comunale, si attuerà uno sviluppo sostenibile armonizzando il processo di pianificazione al rispetto e alla compatibilità di tutti i sistemi e sub-sistemi territoriali distinti per paesaggio, caratteri storici, naturali e morfologici.

Lo sviluppo urbano non dovrà quindi, nella logica di privilegiare la creazione di risorse economiche necessarie a garantire la competitività e la sostenibilità della crescita, contrastare e/o compromettere tutte le altre componenti territoriali che sono e devono essere considerate con la stessa importanza, a garanzia del mantenimento dei riferimenti storici, ambientali e culturali. È fondamentale non perdere i riferimenti citati per non rischiare di arrivare ad una congestione e a un disordine urbano che può portare alla perdita delle regole e della identità del nostro territorio.

Dovrà quindi prevalere la logica dello sviluppo sostenibile. Non è possibile pensare ad un territorio privo di sviluppo o privo di possibilità di crescita, ma lo sviluppo deve essere inserito all'interno di una soglia limite, posta come invalicabile; altrimenti arriveremo ad una pericolosa ingovernabilità.

Si dovrà mirare al recupero del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano esistente. Per l'edilizia rurale che identifica i valori civili e la memoria storica, il recupero dovrà essere esteso alle parti del territorio che costituiscono la viabilità storica, che dovrà essere valorizzata, ripristinata e convertita anche per favorire Lo sviluppo urbano non dovrà quindi, nella logica di privilegiare la creazione di risorse economiche necessarie a garantire la competitività e la sostenibilità della crescita, contrastare e/o compromettere tutte le altre componenti territoriali che sono e devono

essere considerate con la stessa importanza, a garanzia del mantenimento dei riferimenti storici, ambientali e culturali. È fondamentale non perdere i riferimenti citati per non rischiare di arrivare ad una congestione e a un disordine urbano che può portare alla perdita delle regole e della identità del nostro territorio.

Dovrà quindi prevalere la logica dello sviluppo sostenibile. Non è possibile pensare ad un territorio privo di sviluppo o privo di possibilità di crescita, ma lo sviluppo deve essere inserito all'interno di una soglia limite, posta come invalicabile; altrimenti arriveremo ad una pericolosa ingovernabilità.

Si dovrà mirare al recupero del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano esistente. Per l'edilizia rurale che identifica i valori civili e la memoria storica, il recupero dovrà essere esteso alle parti del territorio che costituiscono la viabilità storica, che dovrà essere valorizzata, ripristinata e convertita anche per favorire un'attività turistico-ricreativa che può portare a Bientina diffusi benefici.

Un segno importante, indelebile e inamovibile è costituito dal Limite Urbano di fatto già predeterminato in seno alla Variante al Piano Strutturale che costituisce la forma e l'identità dell'aspetto urbano distinguendo in modo inequivocabile la città dalla campagna.

b) Qualità di vita. Il Regolamento Urbanistico che la nuova Amministrazione Comunale è chiamata ad adottare ha la funzione importantissima di operare all'interno del limite urbano per la determinazione della qualità di vita attraverso l'identificazione di spazi pubblici, strade, parcheggi, piazze, spazi a verde pubblico e privato, aree a verde sportivo, giardini, orti urbani, attrezzature pubbliche, case di abitazione e negozi, servizi, attività produttive e ricettive di ristoro e per lo svago.

Sarà quindi compito del Regolamento Urbanistico definire le aree di nuovo impianto e di completamento edilizio dotando tutto lo sviluppo urbano di standard adeguati per spazi pubblici, al fine di ottenere una alta qualità degli insediamenti, equilibrando le dotazioni delle attrezzature.

La sfida più alta verrà giocata nelle aree di degrado dove si dovrà prevedere una riconversione d'uso attraverso una riqualificazione urbana guidata da una ristrutturazione urbanistica, dove dovrà prevalere il

principio dell'acquisizione di una maggiore qualità urbana cercando il giusto compromesso fra sostenibilità economica e sostenibilità ambientale sotto tutti i profili. Anche attraverso una concertazione nei modi e nei termini stabiliti dalla valutazione integrata che prende le origini dai principi e dagli obiettivi approvati recentemente dalla giunta comunale.

Un'altra sfida sarà sulle aree per i nuovi insediamenti edilizi, dove chiari dovranno essere gli obiettivi da perseguire nella progettazione esecutiva, identificati, come già avviene ora, da un adeguato quadro conoscitivo per la determinazione dei metodi, dei tempi, delle norme del costruire; il tutto per arrivare ad una qualità degli interventi che sia la migliore possibile anche attraverso una funzionale struttura urbanistica, che preveda una idonea dotazione di servizi (attrezzature collettive e verde pubblico) e semplici forme di architettura. Non si dovrà abbassare, per nessuna ragione, l'attenzione nel dotare le aree di alti standard qualitativi.

c) Innovazione e tutela ambientale. In un tempo in cui il problema ambientale è una questione non più rimandabile, anche Bientina dovrà portare il suo contributo nel ricercare forme di tutela ambientale anche nel modo di costruire abitazioni, spazi a servizi, zone commerciali e industriali.

Le trasformazioni territoriali, quindi, dovranno avvenire nel rispetto della innovazione tecnologica e della tutela ambientale e per questo è intenzione dell'Amministrazione operare in modo che sia garantito il rispetto delle risorse essenziali (aria, acqua, suolo, ecosistemi, energia e rifiuti). Sarà sempre più necessario individuare e regolamentare le azioni che possono portare le attività umane a esercitare una pressione non più sostenibile sulle risorse naturali, soprattutto su quelle non rinnovabili, come è avvenuto nei decenni precedenti quando il problema ambientale era meno sentito dall'opinione pubblica e spesso non si curavano fattori oggi non più trascurabili.

Si dovranno ridurre per quanto possibile gli impatti esercitati dall'uomo sull'ambiente, partendo dai consumi delle risorse, dall'emissione degli inquinanti, dagli scarichi urbani e industriali, dalla produzione dei rifiuti, dalla contaminazione e dall'inquinamento dei suoli. Tutto ciò dovrà essere limitato attraverso una politica adeguata che punti sulla ricerca di soluzioni tecniche innovative che garantiscano i fabbisogni energetici e

allo stesso tempo utilizzino fonti rinnovabili, incidendo anche sulla riduzione dei consumi.

La tutela e il corretto uso della risorsa idrica dovrà essere regolamentata da norme che puntino al recupero delle acque piovane, al riutilizzo delle acque a rifiuto e all'uso di apparecchiature a basso consumo idrico.

Un Regolamento Urbanistico che dovrà regolare l'insediamento di particolari aziende tenendo conto anche dell'inquinamento acustico attraverso misure specifiche sul sistema del costruire in modo da far rientrare le emissioni e immissioni rumorose non solo all'interno delle tolleranze ammesse dalla legge ma anche all'interno di soglie più basse per migliorare la qualità ambientale sotto anche questo aspetto.

Adeguate attenzione dovrà essere posta anche sulle misure di salvaguardia per l'inquinamento elettromagnetico determinando la distanza minima tra gli edifici e l'uso di tutti gli accorgimenti tecnici per limitare l'impatto ambientale.

L'Amministrazione Comunale si impegna a cogliere l'occasione della redazione del Regolamento Urbanistico Comunale per facilitare il raggiungimento di eventuali obiettivi anche attraverso incentivi, d'intesa con la Regione Toscana e con altri Enti preposti, affinché sia perseguita con esempi concreti la via che porta alla tutela ambientale e all'uso della innovazione tecnologica.

Sulle nuove costruzioni, per l'installazione di impianti solari e altri tipi di impianti che utilizzino energie rinnovabili, sarà cura della Amministrazione Comunale dare il massimo di informazione necessaria per eventuali incentivi, di concerto con gli Enti sopracitati, adottando anche, quando possibile, misure di agevolazione sugli oneri di urbanizzazione.

Infine, ma certo non meno importante, la questione dello **sviluppo industriale**.

Le aree industriali, specialmente le nuove, dove maggiore è la possibilità di una pianificazione degli interventi, dovranno essere pensate in modo diverso; dovranno essere pensate come vere e proprie città produttive provviste di viali, verde, aree a servizi, punti di ristoro, parcheggi alberati e idonee postazioni per il deposito, la raccolta e il trasporto dei rifiuti. Ci

dovranno inoltre essere, all'interno delle zone produttive, delle aree dove poter organizzare, da parte di una o più aziende, spazi per attività a favore dell'infanzia a sostegno dei lavoratori e delle lavoratrici impegnati nell'area.

La città produttiva dovrà quindi essere utilizzata pienamente trovando al suo interno tutte le strutture e i servizi necessari per essere sfruttata anche al di fuori dai tradizionali orari di lavoro con attività di intrattenimento, quali spettacoli, attività sportive e altre forme di svago e intrattenimento per i nostri giovani e non solo, che, vista la lontananza dal centro urbano, non disturberebbero la quiete pubblica.

Solo con il loro pieno utilizzo si può limitare il pericolo che queste zone si trasformino in aree di degrado ambientale che, separate dal contesto urbano, sarebbero catalizzatrici di attività più o meno illecite.

L'impianto urbanistico, insomma, dovrà essere affiancato da una buona qualità di progettazione edilizia che imprima agli opifici un aspetto gradevole e di qualità anche attraverso la pianificazione e la razionale organizzazione dei sistemi tecnologici di servizio e di quelli legati all'innovazione tecnologica che in questo settore più che in altri dovrà trovare la massima utilizzazione e sperimentazione.

4.2 Obiettivi di qualità urbanistica

Indirizzi schematici, per punti essenziali, da utilizzare nella progettazione e valutazione degli interventi unitari di trasformazione urbanistica a carattere residenziale:

- Le strade di penetrazione e d'impianto devono avere sezioni che favoriscano un loro uso agevole con carreggiata possibilmente di almeno 7 metri e marciapiedi ambo i lati di 1,50 metri.
- Per le aree a verde pubblico si punti ad una progettazione per cui almeno il 50% del totale sia concentrato, mentre l'altro 50% sia distribuito lungo i vari lotti edificabili. Per questi ultimi concordare una manutenzione gestita dai privati stessi.
- Per i parcheggi si propone di prevederne almeno il 30% in più rispetto alle quote programmate nel piano strutturale, anche utilizzando soluzioni tecniche e pavimentazioni permeabili all'acqua in modo da rispettare le leggi che impongono un controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli. In definitiva, in relazione

all'obiettivo da raggiungere di realizzare 24 mq di spazi pubblici ad abitante, si chiede una suddivisione fra le quote delle diverse aree (parcheggi, scuole, verde, attrezzature) per la parte eccedente i 18 metri quadri minimi di legge ad abitante, che privilegi la realizzazione di parcheggi pubblici.

- Prevedere all'interno delle nuove volumetrie residenziali ammesse, quote di edilizia convenzionata o, in alternativa, la cessione di terreno per edilizia convenzionata, in modo da applicare principi perequativi che consentano di rispondere alla domanda crescente alimentata da condizioni di disagio abitativo.
- Le aree di trasformazione saranno pensate e progettate tutte insieme nel Regolamento urbanistico. Sarà la gestione amministrativa del piano, nel rispetto dei programmi amministrativi, delle procedure di legge e delle condizioni del mercato ad individuare tempi e fasi di attuazione degli interventi.
- Le recinzioni, strutture secondarie degli interventi di trasformazione, ma che assumono un ruolo preminente nell'immagine della città, devono essere curate secondo un disegno che preveda una parte in muratura con un'altezza massima di 0,80 metri, poi aperti o con siepi fino a 2 metri.
- L'uso di fonti energetiche rinnovabili e il risparmio energetico deve essere incentivato valutando la possibilità di introdurre particolari agevolazioni di tipo economico, quali sconti sugli oneri o altre soluzioni da determinare.

Ulteriori indirizzi schematici, per punti essenziali, da utilizzare nella progettazione e valutazione degli interventi unitari di trasformazione urbanistica a carattere produttivo, con particolare attenzione alla nuova area di Pratogrande:

- La cura della qualità architettonica nella realizzazione degli stabilimenti produttivi, in modo da offrire una buona immagine dell'insediamento;
- Le strade devono essere dimensionate in modo da essere funzionali, con l'obiettivo per le strade principali d'impianto di realizzare sezioni di 12 metri, organizzate con 8 metri per la carreggiata, 2 metri per la pista ciclabile, da collegare anche alle aree residenziali, 2 metri per marciapiede.
- Importante è la realizzazione di viali alberati, come indicato nel Piano strutturale.
- Le destinazioni d'uso devono essere varie, secondo il rapporto fra produttivo/commerciale/servizi già previsto nel piano, in modo da aumentare la vita in queste aree, anche oltre lo stretto orario di lavoro.

- Nella progettazione dell'area produttiva di Pratogrande è necessario riservare una zona dove rilocalizzare le imprese del territorio che si trasferiscono.
- Illuminazione pubblica per quanto possibile simile alle aree residenziali.
- L'uso di fonti energetiche rinnovabili e il risparmio energetico, il risparmio d'acqua con l'obbligo di riutilizzo delle acque piovane, devono essere incentivati valutando la possibilità di introdurre particolari agevolazioni di tipo economico, quali sconti sugli oneri o altre soluzioni da determinare.
- Ulteriori agevolazioni possono essere pensate per le aziende che si insediano caratterizzate dalla produzione di tecnologia avanzata e per le aziende che garantiscano un particolare rapporto dipendenti/popolazione del Comune, con norme che vincolino tale rapporto almeno per 10 anni pena la restituzione dello sconto ottenuto e rivalutato.
- Valutare la possibilità di realizzare un'area per parcheggio camion, tir, trattori, rimorchi, bilici. eventualmente recintata con guardiania notturna o meno, gestita dall'amministrazione comunale anche attraverso una associazione con un canone minimo di affitto. Tale area potrebbe essere utilizzata anche per spettacoli, concerti o altro.
- Per l'attuazione dell'area di Pratogrande è necessario svolgere un'attività amministrativa rivolta verso le imprese per favorire il loro insediamento e per programmare la formazione di un distretto produttivo qualificato con insediamenti che corrispondano alle esigenze delle aziende che li devono usare. Per il decollo dell'area è quindi opportuno stringere patti con associazioni di categoria quali Confindustria, Confartigianato e CNA e con le aziende che intendono ricollocarsi. Importanti sono i contatti con ACQUE Spa per definire la fognatura e gli approvvigionamenti idrici.
- Sarebbe interessante creare all'interno della area, se possibile, un polo energetico, per cui si sono avviati contatti con aziende di produzione di energia e con le royalties acquisite creare le premesse per un vero marketing territoriale. Energia a basso prezzo, viabilità buona, posizione strategica. In questo modo sarà possibile partecipare a Bandi Regionali per acquisire risorse disponibili per le aree di sviluppo industriale e artigianale con minimo impatto ambientale

Indirizzi ed obiettivi specifici per le singole aree di trasformazione urbanistica individuate nel Piano strutturale e precisate nelle tavole 2 allegate

Subsistema della pianura storica

Area 1 Borgo lineare,

-In attuazione, completamento

Area 2 Centro servizi e commerciale

-In attuazione, completamento

Area 3 Area est dell'abitato

-Costruire un'ipotesi progettuale, tale da realizzare l'intervento per comparti autonomi, sia per funzionalità, che per quantità e organizzazione degli spazi pubblici.

-Delimitare il fronte di via del Cilecchio con alberature e fasce verdi pedonali e ciclabili.

-Pensare ad un area di verde attrezzato ben distribuita. Almeno il 50%-60% dello standard deve essere accorpato in modo da realizzare spazi effettivamente utilizzabili e funzionanti da un punto di vista delle attrezzature.

-Per i parcheggi è opportuno dotare l'area con un 30% in più del minimo di legge.

-Le recinzioni devono essere di muratura fino 0,80 cm, il resto, per un massimo di due metri in inferriate e siepi.

-Insieme alla trasformazione residenziale si deve progettare la strada di collegamento Via delle Fosse – Via del Monte, con l'obiettivo di formare un asse di larghezza minima di 12 metri.

-Nella progettazione dell'intervento si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 20 alloggi.

-Prevedere un giardino pubblico attrezzato, indicandone anche le caratteristiche e l'organizzazione, per esempio: sedute e tavoli 80cmx80cm, numero adeguato di panchine, muretti per sedute e delimitazione percorsi, essenze tipiche della nostra campagna.

Area 4 Area nord dell'abitato

-Nella progettazione dell'intervento si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie

che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 10 alloggi.

- Progettare il collegamento di via Aldo Moro con la Circonvallazione Umberto Nobile
- Prevedere una quota di parcheggi pubblici con un indice maggiore del 20% rispetto ai minimi di legge.
- Progettare un giardino pubblico attrezzato utilizzando almeno il 50% dello standard

Area 5 Aree sud dell'abitato

- Le tre parti devono essere progettate indipendentemente, in quanto si tratta di ambiti non contigui, e di conseguenza possono essere attuate indipendentemente l'una dall'altra. I parametri urbanistici saranno quindi suddivisi in proporzione alla superficie coinvolta per ogni singolo ambito.
- Per l'ambito più vicino al centro, è opportuno consentire e agevolare, anche con concessione di metri cubi in più, la tombatura della Fossa Nuova, ovviamente di concerto con gli enti preposti (consorzio bonifica, provincia).

Area 6 Turistico-ricettiva

- Sarebbe opportuno realizzare la trasformazione con una progettazione organica e il più possibile unitaria, evitando di frammentarla in numerosi interventi.
- È opportuno valutare la progettazione di una nuova rotonda, in accordo con la Provincia e in sinergia con interventi di trasformazione urbana di iniziativa privata, quali il Piano di recupero Poggetti.
- La progettazione deve avvenire anche in accordo con le previsioni dell'area 8, con la quale vi possono essere importanti collegamenti, sia come servizi alle imprese che servizi alle persone. In questo quadro deve essere bene studiata l'accessibilità con la previsione di accessi, strade e percorsi pedonali e ciclabili

Area 7 Area nord dell'abitato a destinazione produttiva

- Per quest'area è opportuno rivalutare bene le funzioni, puntando a caratterizzarla maggiormente come polo commerciale ed eventualmente artigianale per un massimo del 25%.
- Collegare la via Pacini con la circonvallazione Umberto Nobile, anche in accordo con quanto previsto nel precedente punto 4.
- Creare sull'incrocio di via Pacini con la Bientinese una porta di ingresso (rotatoria o altro).

- Prevedere standard a parcheggio per un 30% in più della dotazione minima di legge e progettare gli spazi a verde pubblico.

Area 8 Area sud/ovest dell'abitato a destinazione produttiva

- Per quest'area si punta alla formazione di un polo artigianale, eventualmente con insediamenti commerciali per un massimo del 25%.
- È opportuno concentrare l'attenzione progettuale alla viabilità, già precaria nell'innesto con quella esistente e principale.
- Inoltre è opportuno pensare ad una strada di collegamento con via della vecchia stazione, da pensare con una larghezza minima di 10 metri.
- L'area deve essere bene relazionata con la zona n° 6, con viale alberato, strada di comunicazione, percorso ciclabile, marciapiede e completata da spazi di Verde attrezzato

Subsistema collina delle Cerbaie

Area 1 Piazza di Quattro Strade

- Garantire la realizzazione del Parcheggio per le scuole.
- Realizzare uno spazio verde nella misura degli standard minimi di legge.
- Realizzare una progettazione che consenta il collegamento via Brunetto Latini con via Valdinievole e valutare un possibile collegamento via del Monte via Brunetto Latini attraverso l'allungamento di via Cecco Angiolieri.
- Ottenere soluzioni operative tali da garantire la realizzazione di un'area a verde dietro le scuole.

Area 2 Residenziale di Quattro Strade

- Escludere la realizzazione del campo sportivo se è motivo per cui non si riesce ad attuare la lottizzazione, con la conseguente ridimensionamento delle dimensioni d'intervento e trasferimento di parte dei volumi per attuare altri obiettivi, con particolare riferimento agli interventi di ristrutturazione urbanistica di Santa Colomba.
- Valutare la realizzazione di una strada di collegamento via Valdinievole Nord, attraverso lottizzazione Betlemme, con via del Monte Est
- Realizzare un collegamento di penetrazione, anche in senso unico e ciclabile e di soli 6 metri, per collegare via valdinievole nord con lo spazio di uso pubblico della Contrada, che deve essere attrezzato in modo più completo.

5. Gli obiettivi e i contenuti del Regolamento urbanistico indicati dal Piano strutturale

Se il Regolamento urbanistico si riferisce alle indicazioni strategiche del Piano strutturale è necessario, allora, ripercorrere i contenuti di quest'ultimo e, tramite la lettura degli atti e delle norme, dedurne i criteri generali per la redazione del Regolamento urbanistico e gli elementi obbligatori che vi si devono ritrovare.

5.1 Il mantenimento delle risorse paesaggistiche secondo lo Statuto del territorio

Il paesaggio agricolo storico: gli argini medicei; la maglia agraria con la struttura geometrica dei coltivi varia e con gli impianti arborei tipici e le sistemazioni tradizionali, come filari di vite con gelsi e sostegni vivi; le aree dell'antica fattoria medicea a nord della zona industriale; il contatto fra la campagna e l'area storica edificata

Gli interventi di mantenimento della struttura agraria preesistente da considerare nel Regolamento urbanistico sono:

- 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 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);
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, verificando nel Regolamento urbanistico che con la disciplina puntuale si conservino i caratteri tipologici e architettonici e si consentano gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione compatibili;
- la salvaguardia del contatto fra campagna e parte storica del capoluogo in quanto testimonianza di un tradizionale rapporto che, impedendo una

completa crescita a macchia d'olio intorno al centro, contribuisce alla qualità e alla vivibilità del centro stesso.

Il paesaggio della bonifica e delle aree umide: la struttura agraria geometrica della bonifica e dei suoi elementi costitutivi (canali e viabilità di campagna) con le alberature (esistenti e da ripristinare) che caratterizzavano le sistemazioni tardo-ottocentesche; i boschi umidi e l'oasi di Tanali e di Rio Ponticelli; le aree dell'ex lago di Sesto e l'eventuale ripristino di condizioni naturali e di ambienti umidi e le aree di interesse archeologico collegate

Gli elementi che devono trovare riscontri e approfondimenti nel Regolamento urbanistico sono:

- il mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate della bonifica, quali la forma dei campi, la rete scolante, le piantate di carattere strutturale, i filari di alberi, le strade poderali e il patrimonio edilizio di interesse tipologico esistente;
- il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, di **filari di alberi** lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico;
- la tutela dei biotopi presenti, segnalati dal C.N.R. e dalla Società Botanica Italiana e della vegetazione relitto presente, con la gestione dell'ANPIL di Tanali e di Rio dei Ponticelli;
- il ripristino di condizioni più naturali nelle aree del lago di Sesto con il ritorno dell'acqua e la ricostruzione di ambienti umidi. Tale ripristino può avvenire mediante un progetto di iniziativa pubblica o privata, volto a rinaturalizzare l'area e a creare un'oasi naturalistica umida, adatta ad accogliere avifauna, vegetazione igrofila tipica, a ricostruire un sistema ambientale, a realizzare la sperimentazione scientifica e didattica, con la organizzazione di percorsi ciclabili e sentieri, di strutture per l'osservazione naturalistica, per la documentazione storica, di ristoro e ricezione turistica, usufruendo di regimi speciali di finanziamento connessi con i Regolamenti Comunitari. Questo progetto esecutivo dovrà stabilire, privilegiando metodi naturalistici e di bioingegneria, caratteristiche tecniche, modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, da riportare in apposite convenzioni. In particolare specifici progetti idraulici dovranno definire gli interventi necessari al ripascimento e allo scolo delle acque, al funzionamento delle idrovore, alla circolazione e al disinquinamento delle acque. Il progetto si può inquadrare anche nella promozione d'attività integrative

del reddito e in raccordo con specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili;

- la tutela e la valorizzazione degli ambiti di interesse **archeologico**, nei quali, oltre alla rilevazione, manutenzione e protezione adeguata dei reperti sul posto, è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purché strettamente finalizzate alla attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse.

Il paesaggio della Collina: la struttura morfologica e i crinali principali; i boschi; le coltivazioni e le sistemazioni tipiche quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, sistemazioni a verde, siepi, filari alberati; la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat del S.I.R. delle Cerbaie

Gli obiettivi di governo, da garantire ed approfondire nel Regolamento urbanistico e nei piani di settore quindi sono:

- salvaguardare la consistenza delle forme spontanee e di quelle coltivate di bosco;
- valorizzare la sentieristica esistente e ripristinare i percorsi storici, anche per formare un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio;
- la precisazione dei perimetri dei diversi tipi di bosco con l'individuazione delle modalità d'intervento;
- le azioni tese a ridurre i fenomeni d'abbandono e d'inselvaticamento;
- gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;
- un regime differenziato di tassazione o d'aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi dei privati;
- la promozione d'attività integrative del reddito;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- la tutela della morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici.

5.2 La strategia dello sviluppo

5.2.1 La mobilità e le infrastrutture

È confermato il disegno generale per il quale si ha un'unica viabilità principale di scorrimento veloce ad ovest del territorio comunale; tale viabilità è in corso di riprogettazione a cura della Provincia di Pisa. Nel Regolamento urbanistico devono essere previste idonee fasce di rispetto ed arredi vegetazionali a tutela della nuova infrastruttura viaria. Il semi-anello, una volta completato, favorirà un passaggio scorrevole, senza l'attraversamento delle aree centrali e residenziali, sottoposte altrimenti a congestione e ad effetti ambientali negativi.

Lungo la nuova viabilità si prevede la realizzazione di rotonde a nord dell'abitato di Bientina, di cui due in prossimità del nuovo insediamento produttivo in località Pratogrande (UTOE 3), per collegare la nuova zona e la provinciale Bientinese. Poiché le rotonde sono necessarie per la mobilità dei mezzi pesanti, qualora non fossero finanziabili con risorse pubbliche, la loro realizzazione dovrà essere posta a carico dei soggetti concessionari e/o lottizzanti della nuova area produttiva. Il piano attuativo della nuova area produttiva dovrà contenere anche la progettazione delle rotonde e della viabilità di accesso, con cessione gratuita del terreno interessato. Il Regolamento urbanistico sviluppa un primo approfondimento progettuale, precisando l'assetto e la localizzazione definitiva delle rotonde e del tracciato migliore all'interno dell'area produttiva, le caratteristiche tecniche e le verifiche degli effetti ambientali.

Per quanto riguarda la maglia locale l'obiettivo primario è migliorare la qualità del rapporto fra strada e residenza e decongestionare l'area urbana di Bientina, con un più efficace effetto di rete dell'esistente; per questo sono risultati da ottenere con l'azione di governo e la progettazione del Regolamento Urbanistico:

- la realizzazione della viabilità di raccordo fra Via del Monte ovest (Provinciale Vicopisano/S.Maria a Monte) e via Marco Polo (SRT 439) in modo da completare il semi-anello orientale che eviti l'attraversamento del centro da sud, da completare con gli interventi residenziali in corso di attuazione;
- la realizzazione di una viabilità di raccordo fra Via del Monte ovest (Provinciale Vicopisano/S.Maria a Monte) e via delle Fosse/via del Puntone, che eviti l'attraversamento del centro da nord/est, da progettare in accordo con gli interventi residenziali di nuova attuazione;

- la verifica dei principali nodi di raccordo, individuati in cartografia, con l'individuazione di soluzioni tali da favorire incroci scorrevoli;
- il controllo delle trasformazioni edilizie lungo via del Monte ovest e via del Monte est (Provinciale Vicopisano/S.Maria a Monte), e lungo la Strada Provinciale della Valdinievole, limitando l'ulteriore crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la scorrevolezza della provinciale e la sua funzione, mediante il trasferimento delle attività che producono eccessiva congestione e un continuo movimento di mezzi pesanti; la realizzazione di spazi a parcheggio e di corsie laterali che garantiscano la sosta temporanea senza intralci; il controllo degli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati;

5.2.2 Le aree urbane e urbanizzate

UTOE 1 Bientina

Il capoluogo è suddiviso in:

- le aree storiche;
- le aree urbanizzate di recente formazione
- le aree urbane di nuova attuazione.

Per **le aree storiche** il Regolamento urbanistico deve aggiornare la disciplina vigente, utilizzando criteri di valutazione storico-tipologici tali da consentire:

- la conservazione dello scenario fisico e dei valori culturali e architettonici contenuti nelle strutture edilizie;
- il rilancio residenziale dell'area favorendo il riuso del patrimonio edilizio e recuperando le aree in condizioni di degrado urbanistico, proponendo il centro come un'alternativa, che offre una migliore qualità della vita, alle aree di espansione recenti;
- la valorizzazione delle attività commerciali e produttive esistenti, realizzando un sistema commerciale vario e integrato in grado di fornire qualità.

Il Regolamento urbanistico deve inoltre verificare:

- l'ambito di applicazione della variante vigente, eventualmente riconfermarlo o ampliarlo, con l'estensione della disciplina alle prime espansioni esterne lungo gli assi dello schema radiale, come individuate nella cartografia allegata;

- lo stato di attuazione, con l'eventuale riclassificazione degli edifici, e la modifica degli elementi che, sulla base delle esperienze applicative, si siano rivelati di difficile attuazione;
- i rapporti funzionali fra le diverse parti del centro con la formazione di un apposito percorso pedonale e ciclabile che ricollegli il borgo murato con le espansioni a nord e a sud di esso e con i percorsi lungo il limite urbano e con aree attrezzate per servizi e verde. A tale proposito per l'area definita di degrado urbanistico e ambientale, denominata di Vicinaia, si valuta il grado di attuazione del previsto piano di recupero di iniziativa pubblica che avrebbe dovuto puntare alla realizzazione di attrezzature pubbliche e spazi verdi attrezzati e percorsi che riconnettessero i servizi già localizzati (uffici postali), creando un'area centrale, alternativa al nucleo storico murato, di uso pubblico e più baricentrica rispetto all'espansione del secondo dopoguerra;
- il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali, con particolare riguardo del rapporto fra campagna e tessuto storico edificato e canali storici;

Per le aree urbanizzate di recente formazione il Regolamento urbanistico deve distinguere le zone residenziali sature, quelle di completamento, o miste con attività produttive. Inoltre individua e specifica:

- gli spazi pubblici, le aree verdi, le attrezzature pubbliche, le attrezzature sportive in relazione agli standard di legge, anche in considerazione degli interventi di ripristino del centro demolito;
- gli edifici che presentano un valore storico-tipologico o architettonico, anche se collocate in un tessuto edilizio recente, per cui sono opportune forme di conservazione;
- gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi e i canali storici, e da tutelare con apposite fasce di rispetto;
- l'impatto sul contesto edificato degli interventi recenti e l'esito dei piani attuativi realizzati secondo le previsioni del primo piano strutturale, verificando i caratteri insediativi, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi, proponendo eventuali aggiustamenti per il migliore inserimento. I comparti da verificare in particolare sono: *Corte fra la fossa nuova e la provinciale; Cilecchio completamento espansioni; Residenziale nord-est dell'abitato;*
- le aree edificate per le quali è necessario:
- rispettare le tipologie e le caratteristiche architettoniche ed edilizie unitarie, come nel caso del Villaggio San Giuseppe e di altri insediamenti organici e consolidati;

- conservare la maglia insediativa e il sistema degli spazi scoperti e il rapporto fra spazi scoperti e volumi edificati;
- verificare, con l'eventuale modifica, i parametri urbanistici per garantire una migliore funzionalità agli organismi edilizi e per non produrre un eccessivo carico urbanistico in funzione degli spazi pubblici e delle risorse disponibili;
- individuare i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc 1,5 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra, nel rispetto dell'articolo 10; in questo caso il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti anche a scomputo degli oneri concessori, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste.
- gli edifici produttivi esistenti, distinguendo quelli per i quali è necessario garantire l'efficienza e l'eventuale riqualificazione, nonché i lotti liberi di completamento; quelli in condizione di degrado da ristrutturare e riconvertire per l'ormai raggiunta obsolescenza, tramite la definizione di piani di recupero e interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione commerciale e residenziale.

Per **le aree urbane di nuova attuazione** il Regolamento urbanistico deve approfondire con prescrizioni esecutive, schemi generali degli interventi e verifiche degli effetti ambientali, le aree libere in modo da realizzare interventi articolati, tali da costruire parti organiche di città con spazi pubblici, verde, parcheggi, nel rispetto comunque di una dotazione minima di standard non inferiore a 24 mq per abitante, e non produrre peggioramenti per l'ambiente.

Le aree urbane di nuova attuazione si riferiscono a previsioni già formulate nel primo piano strutturale, da completare, o a nuove previsioni, tutte conteggiate nel dimensionamento.

Esse sono:

1-Borgo lineare, completamento

- L'obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un borgo lineare lungo una viabilità di impianto che ripercorra la formazione storica degli insediamenti della pianura pisana, con la creazione di adeguati spazi pubblici, verde e parcheggi, non inferiore a mq 15.000; la realizzazione di una viabilità che, raccordata con le provinciali, rappresenti una circonvallazione per il centro.

- Destinazione: residenziale con struttura commerciale
- Da attuare: mc **11.641**, (approvato Delibera C.C. 110/2000)

2-Centro servizi e commerciale, completamento

- L'obiettivo dell'intervento è il completamento residenziale del tessuto edificato dopo la realizzazione di un centro commerciale e di servizi, con la formazione di spazi pubblici, verde e parcheggi non inferiori a mq 5.000, realizzati in collegamento funzionale con le aree scolastiche esistenti.
- Destinazione: residenza
- Da attuare: mc **10.577**, (approvato Delibera C.C. 58/2002)

3-Area est dell'abitato

- L'area ha una dimensione complessiva di circa mq 75.000 e vi si possono realizzare **60.000** metri cubi di edilizia come specificato di seguito.
 - L'obiettivo dell'intervento è la programmazione di media/lunga durata del fronte orientale dell'abitato di Bientina. Si tratta di organizzare la realizzazione di una parte di città con spazi pubblici e sistemazioni a verde che puntino alla salvaguardia e alla valorizzazione degli elementi compresi nello statuto dei luoghi, in particolare il percorso del fosso Cilecchio, le viabilità storiche poderali, gli elementi portanti della struttura territoriale. Gli spazi pubblici a verde possono essere integrati da aree sportive e attrezzate per lo svago di iniziativa privata in modo da completare la dotazione di tali servizi che altrimenti si concentrano esclusivamente sul fronte occidentale dell'abitato.
- Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento. Infine si progetta il completamento dell'abitato con la costruzione di un nuovo margine edificato strettamente collegato ad una viabilità che garantisca una buona circolazione per tutto il comparto orientale dell'abitato. Gli edifici possono essere a schiera o a blocchi separati e le funzioni residenziali possono essere integrate con altre attrezzature e servizi di tipo commerciale e direzionale di entità adeguate all'ambito di quartiere.
- Destinazione: residenziale, commerciale, servizi, direzionale.
 - L'attuazione si ha con uno o più piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.
 - Condizione alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, dell'intera nuova viabilità d'innesto con la strada provinciale e di quanto previsto nel precedente comma relativo alle

prescrizioni esecutive e alla mitigazione di eventuali effetti negativi sull'ambiente.

4-Area nord dell'abitato

-Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la fossa di Fungaia, l'edificato lungo via Pacini, la via Puccini e il tracciato della ferrovia Pontedera/Lucca, la provinciale Bientina Altopascio, l'edificato lungo la SRT 439.

-L'obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). I piani attuativi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità di interesse intersistemico (articolo 9), della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina e di quella della Fossa di Fungaia (articolo 7.1), dei cascinali di interesse storico-tipologico, dei percorsi storici individuati in rosso in cartografia. Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento.

-La tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, con eventuali manufatti speciali in linea; la destinazione è residenziale.

-Dimensione massima degli interventi: mc **27.000**

-I nuovi interventi sono subordinati all'esecuzione di specifiche verifiche idrologico-idrauliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico ed al mantenimento dell'efficienza del reticolo idraulico.

5-Aree sud dell'abitato

-Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la via Vecchia Stazione, la via Vittorio Veneto, la via Marco Polo, la via del Marrucco e il confine comunale

-L'obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.

I piani attuativi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto della viabilità di interesse intersistemico (articolo 9), della fascia di rispetto della Fossa Nuova (articolo 7.1), dei cascinali di interesse storico-tipologico. Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento.

-La tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici in linea; la destinazione è residenziale, con spazi per attività commerciali.

-Dimensione massima degli interventi: mc **21.000**

6-Area turistico-ricettiva

-Comprende l'area libera, individuata in cartografia, posta fra la circonvallazione Umberto Nobile, la fossa Nuova, il confine comunale.

-L'obiettivo dell'intervento è la dotazione di una struttura turistico-ricettiva, che vada a completamento della dotazione di servizi per le aree produttive e per l'incremento delle attività di visita turistica del territorio, posta ai margini dell'edificato e a contatto con l'area agricola, ma facilmente raggiungibile e in posizione ben visibile.

Il piano attuativo deve tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto della viabilità, della fascia di rispetto della Fossa Nuova (articolo 7.1), del percorso storico individuato in rosso in cartografia. Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento.

-La destinazione è turistico-ricettiva.

-Dimensione massima degli interventi: mc **9.000**

7-Area nord dell'abitato a destinazione produttiva

-Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la via Puccini, il tracciato della linea ferroviaria Pontedera/Lucca, la via Pacini e la Provinciale Altopascio/Bientina.

-L'obiettivo dell'intervento è il completamento dell'area produttiva, a nord dell'abitato, fino ad un massimo di **50.000** mq di superficie territoriale.

-La destinazione è artigianale e industriale e le aree sono da considerarsi prioritariamente come incremento delle attività produttive esistenti.

Il Regolamento urbanistico provvederà a localizzare e dettagliare tale intervento, integrandolo con attività di servizio, ristoro, a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intera area con particolare riferimento alla zona compresa tra via Puccini e via Pacini. Inoltre dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto della ferrovia Pontedera/Lucca e della provinciale Altopascio/Bientina (articolo 9), della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina (articolo 7.1).

Tutti questi interventi si attuano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, definiti nel Regolamento urbanistico stesso e con

prescrizioni esecutive alle trasformazioni, come specificate nei precedenti commi. Il piano attuativo dovrà prevedere una superficie destinata agli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, pari ad almeno il 20% dell'ambito di intervento.

-Il rapporto di copertura, fra superficie coperta e superficie fondiaria, e del 50% e l'altezza massima di ml 7,5 con deroghe per volumi tecnici e lavorazioni particolari.

-I nuovi interventi sono subordinati all'esecuzione di specifiche verifiche idrologico-idrauliche finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico ed al mantenimento dell'efficienza del reticolo idraulico.

8-Area sud/ovest dell'abitato a destinazione produttiva

-Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la via di Martraverso, la fossa Nuova, il tracciato della linea ferroviaria Pontedera/Lucca e il confine comunale

-L'obiettivo dell'intervento è il completamento dell'area produttiva a ovest dell'abitato fino ad un massimo di **35.000** mq di superficie territoriale, con una superficie destinata agli spazi pubblici, aree a verde e parcheggi, pari ad almeno il 20% dell'ambito di intervento.

-La destinazione è artigianale e industriale e le aree sono da considerarsi prioritariamente come incremento delle attività produttive esistenti.

Il Regolamento urbanistico provvederà a localizzare e dettagliare tale intervento, integrandolo con attività di servizio, ristoro, sportive, ricettive a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intera area con particolare riferimento alla zona compresa tra via Martraverso e la circonvallazione Umberto Nobile. Inoltre dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio, in particolare della fascia di rispetto della ferrovia Pontedera/Lucca (articolo 9), della fascia di rispetto della Fossa Nuova (articolo 7.1), dei cascinali di interesse storico-tipologico.

Inoltre, sempre il Regolamento urbanistico, potrà individuare un'area per attrezzature e strutture della telecomunicazione completata con verde e alberature della dimensione massima di mq **9.000** conteggiati nella dotazione generale precedentemente definita. Tutti questi interventi si attuano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, definiti nel Regolamento urbanistico stesso e con prescrizioni esecutive alle trasformazioni, come specificate nei precedenti commi.

-Il rapporto di copertura, fra superficie coperta e superficie fondiaria, e del 50% e l'altezza massima di ml 7,5 con deroghe per volumi tecnici e lavorazioni particolari.

Per **Quattro Strade** il Regolamento Urbanistico dovrà:

- identificare gli edifici di valore tipologico, partendo dall'attuale catalogazione, confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il loro riuso,;
- classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- individuare gli eventuali lotti liberi residui, sempre interni al perimetro dell'UTOE, da completare con interventi diretti comunque nel limite di un indice fondiario di 1 mc/mq e di un rapporto di copertura del 30% per due piani fuori terra, nel rispetto dell'articolo 10; in questo caso il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti;
- valutare l'attuazione delle aree di nuovo impianto e delle ristrutturazioni urbanistiche, verificando il corretto inserimento, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi, proponendo eventuali completamenti e aggiustamenti;
- verificare l'attuazione dei parcheggi pubblici, del verde, delle attrezzature in relazione agli standard di legge e a quanto previsto nel precedente articolo 9, con l'obiettivo di formare, soprattutto nelle parti che hanno raggiunto una maggiore consistenza edilizia, spazi pubblici attrezzati, anche con attività commerciali, tali da configurare luoghi centrali, (per esempio una piazza attrezzata), nei quale si possano svolgere funzioni sociali.

Individua le aree libere che deve approfondire con prescrizioni esecutive, eventuali schemi generali degli interventi e verifiche degli effetti ambientali, in modo da realizzare interventi tali da costruire parti organiche di città con spazi pubblici, verde, parcheggi, nel rispetto comunque di una dotazione minima di standard non inferiore a 24 mq per abitante, e non produrre peggioramenti per l'ambiente.

Tali aree urbane si riferiscono a previsioni già formulate nel primo piano strutturale, da completare od attuare integralmente, o a nuove previsioni, comunque tutte contegiate nel dimensionamento.

Esse sono:

1-Piazza di Quattro Strade

- Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la via Brunetto Latini, la fascia residenziale lungo la provinciale della Valdinievole, l'edificato lungo la provinciale Vicopisano/S. Maria a Monte.
- L'obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti, con la formazione di una piazza pubblica coordinata planimetricamente con le limitrofe aree scolastiche. Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono comprendere almeno il 40% dell'ambito di intervento.
- La tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera, eventualmente porticati se affacciano sullo spazio pubblico; la destinazione è residenziale e commerciale.
- Dimensione massima degli interventi: mc **8.000**

2-Area sportiva/residenziale di Quattro Strade

- Comprende le aree libere, individuate in cartografia, poste fra la provinciale Vicopisano/S. Maria a Monte, il podere dei Lanzi, il confine comunale.
- L'obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato residenziale, con il completamento del sistema viario e la realizzazione di un campo di calcio, opportunamente inserito ai margini del tessuto edificato. Gli spazi pubblici, le aree a verde, i parcheggi, devono essere tali da garantire la realizzazione del campo di calcio e dei parcheggi.
- La tipologia prevalente è quella di edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera; la destinazione è residenziale e commerciale.
- Dimensione massima degli interventi: mc **19.000**

Per **Santa Colomba** il Regolamento Urbanistico dovrà:

- identificare gli edifici di valore architettonico e tipologico, partendo dall'attuale catalogazione, e confermare o aggiornare una disciplina che ne tuteli i caratteri e consenta il loro riuso;
- classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- individuare gli eventuali lotti liberi residui, sempre interni al perimetro dell'UTOE, da completare con interventi diretti comunque nel limite di un indice fondiario di 1 mc/mq e di un rapporto di copertura del 30% per

due piani fuori terra, nel rispetto dell'articolo 10; in questo caso il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti;

-verificare l'attuazione degli spazi pubblici, dei parcheggi pubblici, del verde, delle attrezzature pubbliche in relazione agli standard di legge e a quanto previsto nel precedente articolo 9.

Per l'area produttiva, posta lungo la provinciale della Valdinievole è ammesso un intervento di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale che porti ad una completa riconfigurazione del lotto.

Per questo intervento il Regolamento urbanistico deve individuare e precisare:

- la determinazione dell'area e le categorie di degrado;
- i parametri urbanistici ed edilizi, comunque nel limite di un volume di mc **8.000**; le caratteristiche tipologiche degli edifici nel rispetto dei caratteri prevalenti e tradizionali dell'area con l'obiettivo di un pieno inserimento nel tessuto edilizio e nell'ambiente naturale circostante;
- il rispetto della dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi e degli spazi di parcheggio d'uso esclusivo;
- gli elementi per la verifica degli effetti ambientali, con particolare attenzione per la rete idrica e la rete fognante, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi e il rispetto del D.P.C.M. 1.1.93 che detta norme sull'inquinamento acustico.

Per **l'area industriale dell'ex alveo dell'Arno** il Regolamento urbanistico deve puntare a razionalizzare e a migliorare la funzionalità dell'esistente, a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi attualmente male utilizzati o abbandonati, attraverso:

- la revisione normativa degli indici e delle destinazioni d'uso tale da consentire gli adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni e la minimizzazione degli eventuali livelli di rischio idrogeologico;
- una nuova viabilità che colleghi in modo funzionale le strade principali perimetrali e consenta un migliore utilizzo delle aree libere disponibili, con la formazione di aree attrezzate per parcheggi pubblici;
- l'individuazione di eventuali lotti di completamento, anche attraverso la rilocalizzazione delle aree per attrezzature, in modo da rendere più razionale e organica l'area produttiva;

- la ricerca di collegamenti progettuali e gestionali con le aree produttive limitrofe di Calcinaia e Vicopisano, per migliorare i servizi, le infrastrutture, dividere i costi e i benefici e individuare per le imprese le migliori soluzioni insediative in un quadro di programmazione comune;
- la subordinazione delle trasformazioni all'esistenza o alla realizzazione di idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico nella pubblica fognatura dinamica, a norma delle vigenti disposizioni. Le trasformazioni sono inoltre subordinate alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti;
- la subordinazione della fattibilità degli interventi di nuova realizzazione alle classi di vulnerabilità idrogeologica definite dalla Provincia, escludendo la destinazione a tipologie di attività che possono determinare rischio di sversamento di inquinanti nelle zone caratterizzate da un tempo di arrivo in falda inferiore alla soglia dei sette giorni.

Per l'area industriale di Pratogrande il Regolamento urbanistico deve dettagliare le dimensioni e l'ambito dell'area produttiva tenendo conto dei seguenti obiettivi, indirizzi e prescrizioni.

-L'area è di circa 670.000 metri quadri, dei quali 72.000 sono occupati da insediamenti produttivi esistenti, 20.000 sono occupati da residenze sparse e 190.000 sono destinati per le fasce verdi lungo i canali e per parcheggi e spazi funzionali. Le aree di nuova edificazione sono riservate per il 60% ad attività artigianali e industriali, per il 20% ad attività commerciali con esclusione del settore alimentare, per il 20% a servizi ed attività direzionali. Almeno il 20% del totale è riservato ad imprese già presenti sul territorio che hanno necessità di rilocalizzare i propri impianti. Il Regolamento urbanistico e il successivo piano attuativo potranno introdurre suddivisioni per distinti ambiti di intervento e misure per regolamentare destinazioni miste che favoriscano l'attuazione degli interventi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento da precisare nel Regolamento urbanistico, con l'obbligo della riqualificazione ambientale.

I nuovi interventi devono tenere conto della struttura idraulica, valorizzandola con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, con

piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche che sottolineino le permanenze degli elementi strutturali della bonifica otto/novecentesca e tutelino la qualità della vita delle famiglie residenti con aree verdi e piste ciclabili.

Dovrà altresì essere garantita la tutela degli edifici di carattere storico esistenti anche con idonea fascia di rispetto e riqualificazione dell'area di pertinenza circostante.

La trasformabilità di queste zone è subordinata all'esecuzione delle verifiche idrologico-idrauliche previste e dalla Regione Toscana dal PTC della Provincia di Pisa e dalla Regione Toscana (art. 77 "Salvaguardie per l'ambito B", art. 76 "Salvaguardie per l'ambito A2", Delib. G.R. 12/2000 di approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale). In presenza di rischio idraulico, qualora l'area oggetto di previsione risultasse interessata da allagamenti o ristagni, dovranno essere previsti e attuati interventi di messa in sicurezza idraulica che non aggravino le condizioni di rischio dell'ambito territoriale adiacente.

I nuovi interventi sono quindi subordinati all'esecuzione di uno studio finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico ed al mantenimento dell'efficienza del reticolo idraulico.

Condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, delle strade e di quanto previsto nel successivo comma relativo alle prescrizioni e alla mitigazione di eventuali effetti negativi.

Nel caso le rotonde di innesto con la provinciale non siano previste tra gli interventi finanziati a cura della Provincia, saranno poste a carico dei soggetti attuatori del nuovo insediamento produttivo.

Tavole allegate:

1 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE LE VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA

- IL SISTEMA DEI VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI
 - IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI
 - LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ
- scala 1:10.000

2 LE VERIFICHE DI COERENZA INTERNA

- IL LIMITE URBANO AGGIORNATO / LINITE DELLE U.T.O.E
 - GLI AMBITI FUNZIONALI DI NUOVA TRASFORMAZIONE
 - LA VERIFICA DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTUATI E NON ATTUATI
 - GLI INTERVENTI EDILIZI PER FUNZIONI ATTUATI E NON ATTUATI
- scala 1:2.500

- 2.1 U.T.O.E. 1 BIENTINA
2.2 U.T.O.E. 2 - U.T.O.E. 3 AREE INDUSTRIALI EX ALVEO DELL'ARNO e PRATOGRANDE
2.3 U.T.O.E. 4 - U.T.O.E. 5 QUATTRO STRADE e SANTA COLOMBA

3 QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

scala 1:2.500

- 3.1 U.T.O.E. 1 BIENTINA
3.2 U.T.O.E. 2 - U.T.O.E. 3 AREE INDUSTRIALI EX ALVEO DELL'ARNO e PRATOGRANDE
3.3 U.T.O.E. 4 - U.T.O.E. 5 QUATTRO STRADE e SANTA COLOMBA

4 ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO NEL 1997 E GLI INTERVENTI
ATTUATI 1997-2008
scala 1:2.500

- 4.1 U.T.O.E. 1 BIENTINA
4.2 U.T.O.E. 2 - U.T.O.E. 3 AREE INDUSTRIALI EX ALVEO DELL'ARNO e PRATOGRANDE
4.3 U.T.O.E. 4 - U.T.O.E. 5 QUATTRO STRADE e SANTA COLOMBA