



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

VARIANTE AL R.U.

finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle
modalità di intervento nel Comparto 4
“Area nord dell’abitato” - UTOE 1 Bientina

Arch. Giancarlo Montanelli
Responsabile Area 4 Tecnica
Comune di Bientina

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Luca Buti

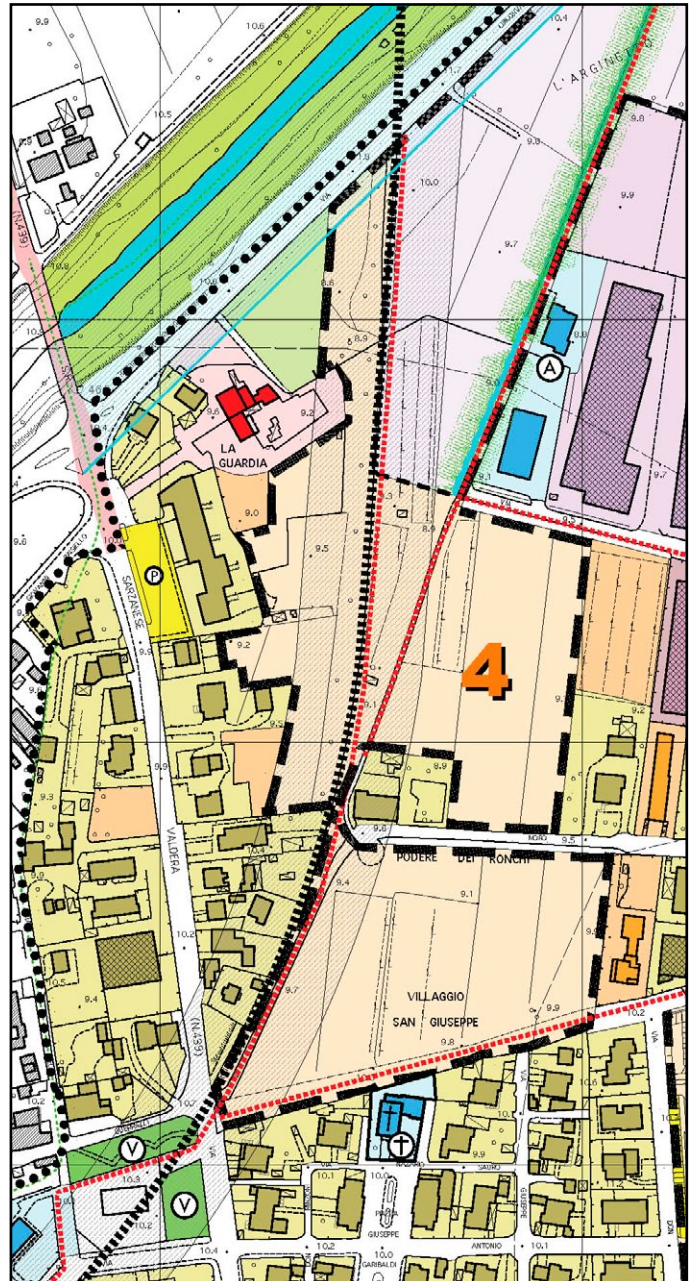
Collaborazione tecnico-amministrativa
Claudia Baccelli

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

RAPPORTO PRELIMINARE E
RAPPORTO AMBIENTALE VAS DI SUPPORTO
ALLA VARIANTE

Arch. Graziano Massetani



SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Corrado Guidi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Luca Buti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott.ssa Veronica Stelitano

Data: marzo 2017

RAPPORTO AMBIENTALE VAS

AI SENSI DELLA L.R. 10/2010

Variante di Manutenzione al RU: Proposta 98

**Variante al R.U. del Comune di Bientina finalizzata
alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento
nel Comparto 4 “Area nord dell’abitato” - UTOE 1 Bientina**

Rapporto Ambientale VAS

ai sensi della L.R. 10/2010 art. 24
e successive modificazioni e integrazioni

Sommario

1. Introduzione normativa e metodologica	2
2. Obiettivi della Variante al RU	6
3. Il Regolamento Urbanistico vigente	7
4. Risorse coinvolte.....	8
5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale	16

1. Introduzione normativa e metodologica

Normativa di riferimento:

- LR 65/2014 e successive modifiche e integrazioni – Norme per il governo del Territorio.
- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e s.m. e i.: concerne la valutazione degli effetti di piani e programmi sull'ambiente
- D.Lgs. 152/2006 - Norme in materia ambientale: introduzione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) all'interno della normativa nazionale; invito alle Regioni ad adeguarsi.
- LR 10/2010 e s.m. e i. – Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica, di Valutazione di Impatto Ambientale. La LR 10/2010 e s. m.e i. in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione della Variante al RU, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della Variante presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- Estensore della Variante al RU, nonché Responsabile del Procedimento del Rapporto Ambientale e della Variante al RU, redatta sulla base della proposta presentata dalla proprietà agli atti del Comune: Arch. Luca Buti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bientina;
- Soggetto Proponente il Rapporto Preliminare e il Rapporto Ambientale di supporto alla redigenda Variante al Regolamento Urbanistico: Arch. Graziano Massetani, su incarico del Comune di Bientina.
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: 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.
- Autorità Procedente ai sensi dell'art.15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Bientina con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione della Variante al RU.
- Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/2005 e dell'art. 9 della L.R. 10/2010: Dott.ssa Veronica Stelitano.

Il Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'art 24 della LR 10/2010 e dell'Allegati I della Dir. 2001/42/CEE è il documento conclusivo del procedimento di VAS ed in particolare :

- a) individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione della variante in oggetto;
- b) individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale della variante in oggetto, tenendo di conto di quanto emerso dalle consultazioni di cui alla fase preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;
- c) concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie della variante al RU;
- d) indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali, di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
- e) dà atto delle consultazioni di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti nella fase delle consultazioni;
- f) individua qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente alla variante, ivi compresi, se presenti, quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come ZPS o SIC, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità;
- g) contiene una sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti, al fine di favorire la partecipazione e l'informazione per i non addetti ai lavori.

La Variante al RU ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, ha seguito l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

L'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di redazione della Variante in oggetto ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e s. m.e i. in datacon D.G.C. n..... approvando il Rapporto Preliminare Ambientale, redatto dal soggetto proponente, ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010, che costituisce il primo passaggio della VAS, sulla base di una prima ipotesi progettuale di Variante al Regolamento Urbanistico, verificata con l'Estensore della variante e Responsabile del Procedimento, sulla base della proposta presentata dalla proprietà. L'avvio del procedimento e il Rapporto Preliminare VAS sono effettuati contemporaneamente ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento e l'Autorità Competente hanno richiesto ai Soggetti Competenti in materia ambientale i pareri sul Rapporto Preliminare Ambientale VAS relativo alla Variante in oggetto di cui alla Fase I; contemporaneamente l'Autorità Competente insieme al Responsabile del Procedimento ed al Garante della Comunicazione e della Partecipazione

hanno attivato forme d'informazione e partecipazione dei cittadini, su quanto richiesto, al fine di recepire pareri e suggerimenti.

FASE III

Da parte degli enti a cui è stato inviato il Documento Preliminare VAS di cui alla FASE II sono pervenuti i seguenti pareri:

1) *Autorità di Bacino Fiume Arno – Area Pianificazione, Tutela e Governo della risorsa idrica e procedure VAS, VIA e AIA. Prot. N. 4446 del 3/12/2015*

Si richiede da parte dell’Autorità di Bacino dell’Arno di tener conto nella redazione della Variante in oggetto degli strumenti del PAI. I progetti architettonici conseguenti alla presente Variante dovranno essere conformi alla disciplina PAI e agli altri strumenti di pianificazione del PAI. Inoltre si ricorda il rispetto della L.R. 21/2012 per le zone che ricadono nelle aree PI4. Inoltre si segnala l’entrata in vigore del PGA (Piano di Gestione Alluvioni) e l’aggiornamento del Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale (approvato con DCPM 21/11/2013).

2) *Acque spa. Servizi idrici. Prot. N. 10829 del 25/11/2015*

PARERE ACQUEDOTTO – parere preventivo favorevole, tuttavia, considerata la grandezza del comparto anche se suddiviso in 4 subcomparti, in fase attuativa dovrà essere verificata la effettiva potenzialità della rete idrica presente sulla SP£ e SS439 al fine di prevedere potenziamenti a carico degli operatori privati, come da regolamento, considerato altresì le perdite di rete si prescrive l’impianto autonomo di serbatoi di accumulo a carattere privato tipo autoclave per regolare la pressione e la portata;

PARERE FOGNATURE/DEPURAZIONE – parere preventivo favorevole tuttavia in considerazione del fatto che la zona non è servita da pubblica fognatura di tipo separato, in fase progettuale più avanzata dovrà essere presente la realizzazione della nuova rete fognaria recapitante nel depuratore.

Gli oneri sia della fognatura che di eventuale potenziamento del depuratore dovranno essere a carico dei soggetti privati, salvo diverse disposizioni da parte dell’Ente Gestore in fase di attuazione degli interventi.

3) *Genio civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Pisa*

A seguito del deposito n. 66 del 26/09/2016 delle indagini geologiche a supporto della variante al RU in oggetto l’Ente ha comunicato l’esito positivo del procedimento subordinando lo stesso al recepimento della seguente prescrizione: “in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche già effettuate le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana”.

Inoltre l’Ente ricorda di prevedere, in occasione delle nuove urbanizzazioni, accurate verifiche idrologiche e idrauliche finalizzate all’acquisizione di adeguato dimensionamento fognario ed al conseguimento della compatibilità degli scarichi nei corpi idrici recettori individuati, anche in considerazione degli effetti legati alla diminuzione dei tempi di corrivazione in occasione di piogge intense e di breve durata.

FASE IV

La Variante e il Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi del’art.24 della L.R.10/2010 previo recepimento di quanto scaturito dai contributi degli Enti coinvolti di cui al punto precedente

sono stati adottati da parte dell'Autorità Procedente ai sensi dell'art.30 comma 2 della L.R.65/2014 e s.m. e i. e in data 28/11/2016 con D.C.C. n.62; Variante al RU e Rapporto Ambientale sono stati pubblicati sul BURT in data 28/12/2016

FASE V

Nella fase di Pubblicazione sul BURT sono pervenute n. 5 osservazioni, che sono state esaminate da parte del Responsabile del Procedimento e dell'Autorità Competente con l'ausilio del Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS, assieme agli organi amministrativi; per quanto concerne il Rapporto Ambientale in data 8/03/2017 è stato espresso da parte dell'Autorità Competente il Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R.10/2010.

Le Osservazioni sono le seguenti:

1) *Mori Miriano- prot. 887 del 25.1.17*

L'osservante, proprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 513, 517, 518, chiede che ai terreni citati venga attribuita destinazione agricola o verde privato senza capacità edificatoria.

2) *Petri Zelina e Bonicoli Lia- Prot. 1186 del 2.3.17*

Le osservanti, proprietarie dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 76, 33, 494, chiedono che la parte della strada su cui si attesta la facciata principale dell'edificio, insistente catastalmente sulle loro aree di proprietà, venga inserita nel perimetro di pertinenza del fabbricato come strada privata di accesso.

3) *Mori Marisa- Prot. 1991 del 24.2.17*

L'osservante, proprietaria dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 514, 515, 42 sub. 33 e comproprietaria con il fratello Mori Miriano (osservazione n.1) di alcuni appezzamenti di terreno posti in adiacenza a quelli citati, chiede che i terreni citati vengano inseriti in ambito residenziale di completamento B3 con intervento diretto a seguito di presentazione di eventuale planivolumetrico.

4) *Lo Conte Giovanni- Prot. 1992 del 24.2.17*

L'osservante, comproprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 408, 516, 42 sub. 34, chiede che i terreni citati vengano inseriti in ambito residenziale di completamento B3 ripristinando e ampliando il lotto già esistente nel vigente RU. In alternativa chiede la possibilità di un ampliamento del fabbricato esistente con un incremento volumetrico di 500mc declassando lo stesso da "Edificio di Interesse Ambientale" in quanto alterato nel tempo e privo di caratteristiche meritevoli.

5) *Paoli Giampaolo- Prot. 2011 del 25.2.17*

L'osservante è proprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 757, 765, 766, 841 e detti terreni ricadono in parte in sottozona B1 (satura), in parte in sottozona B3 (lotti di completamento) ed in parte all'interno del COMPARTO 4"AREA NORD DELL'ABITATO" del vigente RU. Si richiede:

- di stralciare le aree ricomprese all'interno del COMPARTO 4C, previsto dalla variante adottata, destinando le aree di proprietà a nord a sottozona B1 e le aree a sud a

sottozona B3 ripermetrando il lotto in modo da raggiungere il minimo richiesto dall'art.33.1.2 delle NTA;

- in subordine di stralciare le aree ricomprese all'interno del COMPARTO 4C, previsto dalla variante adottata, destinando le aree di proprietà a nord a sottozona B1 e ripristinando per le aree a sud la sottozona B3.

-

In considerazione del fatto che le osservazioni 1) 3) 4) 5) riguardano tutte il comparto 4C e tendono tutte in maniera individuale e non coordinata a mantenere la edificabilità eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi, al fine di evitare, in caso di accoglimento, che si aumenti il carico urbanistico senza le necessarie opere di urbanizzazione o, in caso di non accoglimento, che gli interventi rimangano inattuati, l'Amministrazione Comunale sospende l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni se vi sono le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto, in questo caso differendone l'approvazione per consentire di apportare le necessarie modifiche, ovvero eliminare la edificabilità riportando le aree alla destinazione di verde privato, in questo caso riadottando la variante per questo comparto con la modifica dell'attuale destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda la osservazione 2) essa non è accolta nella formulazione proposta, in quanto trattasi di trasformazione di un'area di uso pubblico destinata a strada, ancorché catastalmente insistente su proprietà privata, in area ad esclusivo uso privato, tuttavia l'Amministrazione Comunale si impegna una volta acquisita in perequazione l'area a verde pubblico su cui insiste la strada oggetto della osservazione ad apportare una modifica all'attuale tracciato allontanandolo dalla abitazione, garantendo in tal modo sia l'area di pertinenza dell'osservante che e gli accessi alle proprietà private esistenti.

Successivamente il soggetto proponente ha adeguato il Rapporto Ambientale, per la definitiva approvazione, sia della Variante che del Rapporto Ambientale, contenente anche una "Dichiarazione di sintesi" che illustra tutto il procedimento di pianificazione svolto. Successivamente all'approvazione Rapporto Ambientale e Variante al RU vengono pubblicate sul BURT.

2. Obiettivi della Variante al RU

La Variante al RU, come espresso nel contributo presentato dai proponenti è finalizzata ad articolare l'area soggetta a Piano Attuativo Convenzionato n.4 "Area nord dell'abitato" in sub-comparti organici e funzionali al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni del RU. Il comparto 4 risulta eccessivamente grande e l'eterogeneità delle proprietà immobiliari ha sinora reso difficile l'attuazione complessiva dello stesso. Inoltre la Variante al RU si rende necessaria in quanto il comparto 4 ha perso di efficacia ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 oggi sostituito dall'art. 95 della L.R. 65/2014 in quanto sono trascorsi cinque anni dalla approvazione del RU vigente senza che il piano sia stato né convenzionato né approvato per le ragioni di cui sopra e a cui la presente variante intende ovviare, trattandosi comunque di aree all'interno del territorio urbanizzato così come definito dalla nuova legge regionale.

La proposta di articolare il piano comparto in tre sub-comparti più piccoli consentirà di dare attuazione alle previsioni urbanistiche e soprattutto di completare in termini di urbanizzazioni e servizi

una parte importante del tessuto urbanizzato del capoluogo di Bientina. In considerazione del fatto che i sub-comparti risultano più piccoli il comparto 4 viene pertanto modificato e articolato nei sub-comparti 4a,4b, 4c. A questi si aggiunge il comparto 4d non facente parte del comparto 4 originario, ma, già destinato ad intervento diretto, da coinvolgere per l'attuazione coordinata delle opere di urbanizzazione primaria della zona. I singoli comparti infatti possono intervenire autonomamente in quanto sono collegati sia a nord che a sud, ad ovest ed a est, con le infrastrutture esistenti. Per tale ragione ognuno di essi è soggetto a Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art15 delle NTA del RU. Complessivamente il dimensionamento non cambia e rimangono inalterate le quantità di aree pubbliche e standard da cedere gratuitamente al Comune. A seguito delle osservazioni del comparto 4 C ne viene momentaneamente sospesa l'approvazione per le ragioni sopra descritte: infatti molte delle osservazioni presentate hanno come obiettivo di mantenere l'edificabilità delle aree attraverso l'utilizzo di interventi edilizi diretti non convenzionati (B3), cosa che dal punto di vista ambientale non è possibile in quanto l'effettuazione delle opere di urbanizzazione primaria è condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi di trasformazione e pertanto esse costituiscono prescrizioni essenziali della valutazione ambientale VAS; la sospensione e la differita dell'approvazione della variante per tale comparto può consentire di apportare modifiche dell'assetto urbano senza comprometterne la sostenibilità ovvero eliminare le previsioni con la riduzione del carico urbanistico aggiuntivo.

3. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico sulla base di quanto previsto dal P.S. vigente, inquadra il Comparto 4 con destinazione residenziale ed è normato all'art.33.2.4 delle NTA del RU vigente e prevede 27.000 mc di volume edificabile per una potenzialità di 245 abitanti ai sensi dell'art.5 delle NTA. La presente Variante al RU, conferma il dimensionamento del RU vigente pur suddividendolo in più comparti soggetti a convenzionamento diretto. Tale procedura corrisponde ai PUC previsti all'art. 121 della L.R. 65/2014. La sospensione della variante al RU del comparto 4C riduce per il momento il dimensionamento complessivo della quota relativa al suddetto comparto.

Dalle tavole del RU vigente e dalla loro analisi è emerso quanto segue:

- L'area oggetto della presente Variante al RU non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/04 (ex-Galasso) per nessuno dei suoi punti.
- L'area oggetto della presente Variante al RU non è stata dichiarata, né contiene entità che sono state dichiarate "Beni paesaggistici con provvedimento amministrativo" ai sensi degli art.136 - 141 del D. Lgs 42/04.
- L'area oggetto della presente Variante al RU non è stata dichiarata, né contiene entità che sono state dichiarate "Beni culturali archeologici" ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 42/04.
- L'area oggetto della presente Variante al RU non è attraversata da tralicci dell'alta tensione tuttavia è attraversata sul lato est, se pur parzialmente, dalle fasce di rispetto di DPA dello stesso.

- L'area oggetto della presente Variante al RU contiene al proprio interno aree facenti parte della fascia di rispetto del tracciato ferroviario per Lucca da utilizzare come verde pubblico e/o privato. Dal punto di vista ambientale i quattro sub comparti hanno già avuto una valutazione ambientale al momento dell'approvazione del RU vigente, tuttavia si è ritenuto utile procedere alla VAS per aggiornare lo stato delle risorse e soprattutto per definire in modo più preciso le risposte alle criticità esposte e potenziali

4. Indicazioni in merito alla risorse coinvolte

Nelle tabelle che seguono vengono definite, per ciascuna risorsa le classi di informazioni di seguito elencate, suscettibili di essere integrate ed anche modificato nella successiva fase delle osservazioni dopo l'adozione della Variante..

➤ SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL PRESENTE RAPPORTO PRELIMINARE

RISORSA : CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA

Problematiche relative alla Risorsa	Specificazione del tipo di risorsa e/o del tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante; ove necessario è riportata anche una breve descrizione della risorsa
Contributo PS ed RU vigenti Altri contributi degli Enti preposti alla gestione delle risorse	Eventuali ulteriori informazioni ricavate dall'analisi del PS o del RU vigenti.
Tipo di impatto e causa dello stesso	Viene specificato se l'impatto della Variante sarà di tipo negativo, positivo o ininfluenza e le relative cause.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	In questo caso viene definito quale azione dovrà essere prevista per superare l'impatto negativo individuato, ovvero come dovrà essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo. Da qui scaturiscono indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità della Variante al RU
Monitoraggio	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al RU.

➤ RISORSE E PROBLEMATICHE AMBIENTALI CHE INTERESSANO LA VARIANTE IN OGGETTO:

RISORSA: SUOLO

Problematiche relative alla Risorsa	1)Pericolosità Idraulica
Contributo PS ed RU vigenti Contributo Autorità di Bacino	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità idraulica bassa I.1 ai sensi del DPGR 26/R/2007; tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. L' Autorità di Bacino del Fiume Arno richiede il rispetto della disciplina

<p>Contributo Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa</p>	<p>del PAI, della L.R. 21/2012, della disciplina del PGA e del PGADAS come riportato al paragrafo 1 del presente documento.</p> <p>Il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, condiziona l'attuazione alla rivalutazione delle condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche già effettuate le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana". Inoltre l'Ente ricorda di prevedere, in occasione delle nuove urbanizzazioni, accurate verifiche idrologiche e idrauliche finalizzate all'acquisizione di un adeguato dimensionamento fognario ed al conseguimento della compatibilità degli scarichi nei corpi idrici recettori individuati, anche in considerazione degli effetti legati alla diminuzione dei tempi di corrivazione in occasione di piogge intense e di breve durata.</p>
<p>Tipo di impatto e causa dello stesso</p>	<p>Ininfluente dato il livello di pericolosità. Tuttavia la trasformazione non deve alterare le condizioni di sicurezza idraulica dell'area e di quelle limitrofe, ma possibilmente cercare di migliorarla.</p>
<p>Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</p>	<p>La Variante attraverso le indagini di supporto ha verificato che la pericolosità idraulica mantiene un livello tale da consentire una buona fattibilità rispetto al RU vigente.</p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Il monitoraggio dovrà essere periodico, in particolare nei periodi di maggiore piovosità, prevedendo idonei sistemi di regimazione delle acque meteoriche ed il corretto mantenimento del reticolo idraulico superficiale, ed in occasione della revisione periodica degli strumenti urbanistici.</p>

<p>Problematiche relative alla Risorsa</p>	<p>2)Pericolosità Geomorfologica</p>
<p>Contributo PS ed RU vigenti</p>	<p>L'area è ricompresa in pericolosità geomorfologica media G.2 con una bassa propensione al dissesto ad eccezione di una piccolissima porzione in pericolosità elevata G.3 interessante la viabilità (ai sensi del DPGR 26/R/07); tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011.</p>
<p>Tipo di impatto e causa dello stesso</p>	<p>L'impatto è stato definito sulla base degli approfondimenti di indagine svolti circa le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni superficiali e del sottosuolo interessati: esso è influente ed in ogni caso il carico urbanistico complessivo era già stato valutato nell'ambito della redazione della VAS relativa al RU vigente.</p>
<p>Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante</p>	<p>Sono state effettuate indagini geognostiche di supporto alla Variante al RU al fine di verificare se la pericolosità geomorfologica consente la fattibilità degli interventi. In occasione della esecuzione degli interventi si dovrà porre attenzione alla presenza dei terreni di riporto presenti nella piccola porzione interessata da pericolosità elevata G.3</p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Il monitoraggio dovrà avvenire durante l'esecuzione dei lavori e periodicamente in occasione della revisione degli strumenti urbanistici.</p>

Problematiche relative alla Risorsa	3) Vulnerabilità idrogeologica
Contributo PS ed RU vigenti	L'area è ricompresa in vulnerabilità media 3a ai sensi del PTC provinciale.
Tipo di impatto e causa dello stesso	L'impatto è stato definito sulla base di approfondimenti di indagine svolti circa le caratteristiche idrogeologiche locali, dalle quali si evince che la vulnerabilità mantiene la stessa classe 3a di cui sopra; il carico urbanistico complessivo era già stato valutato nell'ambito della redazione della VAS relativa al RU vigente..
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Sono state effettuate indagini di supporto alla Variante al RU al fine di verificare i livelli di vulnerabilità idrogeologica tramite le quali si consente la fattibilità degli interventi prescrivendo un corretto smaltimento degli scarichi neri e bianchi evitando e prevenendo eventuali altri sversamenti inquinanti sul terreno. (vedasi Risorsa Acque Problematica 8)
Monitoraggio	Le azioni di monitoraggio sono quelle da effettuare periodicamente dall'Ente gestore della risorsa ed in occasione della revisione periodica degli strumenti urbanistici.

Problematiche relative alla Risorsa	4) Pericolosità Sismica locale
Contributo PS ed RU vigenti	L'area è ricompresa in pericolosità sismica locale elevata S.3 in cui è possibile l'amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione stratigrafica (ai sensi del DPGR 26/R/07); tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011.
Tipo di impatto e causa dello stesso	L'impatto è stato definito sulla base degli approfondimenti di indagine svolti circa le caratteristiche sismiche dei terreni interessati e sulla base del carico urbanistico complessivo, già valutato nell'ambito della redazione della VAS al RU vigente.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	Sono state effettuate indagini geofisiche e sismiche propedeutiche alla Variante al RU da cui si evince che la pericolosità sismica mantiene un livello tale da consentire la fattibilità degli interventi, anche alla luce delle nuove disposizioni di legge. .
Monitoraggio	Le azioni di monitoraggio sono quelle da effettuare in occasione degli interventi e periodicamente in occasione della revisione periodica degli strumenti urbanistici.
Problematiche relative alla Risorsa	5) Uso del suolo, dimensionamento e funzioni ammesse
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU vigenti attribuiscono a questa parte di territorio una destinazione urbana ricadendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato anche ai sensi dell'art. 224 della nuova L.R.65/2014 e

	successive modifiche e integrazioni.
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluente in quanto la Variante al RU prevede edifici residenziali confermando il dimensionamento insediativo già previsto dal RU vigente e già valutato in quella sede.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante con il ridisegno urbano e l'introduzione di Interventi Diretti Convenzionati consente di dare concreta attuazione ad una previsione di RU rendendola altresì più funzionale.

Monitoraggio	Le azioni di monitoraggio sono quelle da effettuare in occasione degli interventi e periodicamente in occasione della revisione periodica degli strumenti urbanistici.
---------------------	--

RISORSA: ACQUA

Problematiche relative alla Risorsa	6) Acque Superficiali
Contributo PS e RU vigenti	L'area del comparto 4 oggetto della riorganizzazione urbana è interessata da fossi del reticolo idraulico minore scarsamente mantenuti trattandosi di aree non ancora urbanizzate ma oramai facenti parte del territorio urbanizzato. Il RU vigente già detta norme per il mantenimento e la tutela dei fossi prima e dopo gli interventi
Tipo di impatto e causa dello stesso	L'impatto è positivo in quanto la riorganizzazione urbana e normativa consente di completare anche dal punto di vista idraulico l'assetto di un'area che non è più agricola e non ancora urbana.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante impone il rispetto di un buon grado di permeabilità dei resedi degli edifici e degli spazi pubblici. La Variante impone la riorganizzazione, all'interno e all'esterno della resede di pertinenza dei nuovi edifici, del reticolo idraulico minore.
Monitoraggio	Dovrà essere verificata l'efficienza del reticolo idraulico minore esterno ai comparti al momento del completamento dell'intervento; tale verifica dovrà essere ripetuta nel periodo autunnale e invernale quando si manifestano le criticità relative al deflusso delle acque meteoriche. In caso di criticità (non deflusso delle acque, fuoriscita acqua dalle fosse, eccessivo stagnamento delle acque, smottamento delle nuove fosse ecc.) dovranno essere previsti interventi idonei per il loro superamento.

Problematiche relative alla Risorsa	7)Acquedotto
Contributo PS ed RU vigenti Contributo di Acque Spa – Servizi Idrici – Servizio Acquedotto	Il RU vigente attraverso il Rapporto Ambientale VAS già aveva subordinato la realizzazione degli interventi al la realizzazione delle nuove reti nel rispetto di quanto previsto dall'ente gestore della risorsra. Acque Spa chiede che in sede di realizzazione degli interventi sia verificata la potenzialità della rete esistente al fine di effettuare potenziamenti delle reti presenti sulla SP 3 e sulla SR 439, compresa la possibilità di potenziamenti al di fuori dei comparti, comunque a carico

	dei soggetti privati
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso l'Ente gestore della risorsa ha evidenziato eventuali criticità oggi presenti a cui dover far fronte nella fase attuativa.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU rende più agevole l'attuazione convenzionata delle previsioni attraverso l'articolazione del nuovo comparto 4 in più sub-comparti soggetti a Intervento Diretto Convenzionato garantendo l'approvvigionamento idrico per tutti i nuovi alloggi. La Variante al RU comunque incentiva e rafforza le previsioni in fatto di risparmio idrico anche attraverso il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quella effettuata periodicamente dall'Ente Gestore della risorsa prima e dopo gli interventi.

Problematiche relative alla Risorsa	8)Smaltimento liquami
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU impongono il rispetto di tutte le norme relative agli scarichi di acque bianche e nere in fognatura, trattandosi di trasformazioni in ambito urbano.
Contributo di Acque Spa – Servizi Idrici – Servizio Fognatura e depurazione	Acque Spa evidenzia che la zona non è servita da pubblica fognatura, per cui prescrive che in fase attuativa sia 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
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso l'Ente gestore della risorsa ha evidenziato criticità oggi presenti a cui dover far fronte nella fase attuativa.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU rende più agevole l'attuazione convenzionata delle previsioni attraverso l'articolazione del nuovo comparto 4 in più sub-comparti soggetti a Intervento Diretto Convenzionato garantendo lo smaltimento delle acque bianche e nere in collettori fognari già collegati ad impianto di depurazione. Per le acque bianche la Variante incentiva o impone il recupero delle acque pluviali per usi non potabili compreso il mantenimento del verde pubblico previsto nei tre sub compartimenti.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle periodiche effettuate dall'Ente Gestore della risorsa prima e dopo gli interventi

RISORSA: ARIA

Problematiche relative alla Risorsa	9)Inquinamento atmosferico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS E IL RU già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso gli Enti competenti in materia potranno evidenziare nella fase attuativa eventuali criticità a cui dover far fronte nella fasi di realizzazione degli interventi.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al R.U. impone tutte le prescrizioni affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.
Monitoraggio	Fatte salve le verifiche previste dalla normativa vigente in materia di impianti domestici che producono emissioni in atmosfera (corretto funzionamento delle caldaie, verifica dei fumi ecc.) non sono previste ulteriori operazioni di monitoraggio.

RISORSA: ENERGIA

Problematiche relative alla Risorsa	10)Fabbisogno energetico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso gli Enti competenti in materia potranno evidenziare nella fase attuativa eventuali criticità a cui dover far fronte nella fasi di realizzazione degli interventi.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU impone e incentiva soluzioni costruttive tese al risparmio energetico, compreso l'eventuale uso di energia da fonti alternative quali ad esempio per questa zona la geotermia.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle periodiche effettuate dall'Ente Gestore della risorsa.

RISORSA: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla Risorsa	11)Inquinamento acustico
Contributo PS ed RU vigenti	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 ai sensi del DPCM 14.11.97.

Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso gli Enti competenti in materia potranno evidenziare nella fase attuativa eventuali criticità a cui dover far fronte nella fasi di realizzazione degli interventi.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU impone le soluzioni costruttive già previste dalla legge atte a mitigare l'eventuale impatto acustico delle nuove costruzioni sul contesto urbano circostante e soprattutto a mitigare l'impatto acustico proveniente dall'esterno.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle previste periodicamente effettuate dagli Enti Gestori delle viabilità territoriali e comunali ed in occasione della revisione del PCCA.

RISORSA: RIFIUTI

Problematiche relative alla Risorsa	12) Produzione e smaltimento di rifiuti urbani
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
Tipo di impatto e causa dello stesso	Ininfluyente in quanto non vi è incremento di carico urbanistico rispetto a quello già previsto dal RU e oggetto di valutazione nello stesso strumento generale. In ogni caso gli Enti competenti in materia potranno evidenziare eventuali criticità al momento degli interventi e dare suggerimenti e soluzioni per facilitare la raccolta differenziata secondo gli attuali standard, da imporre per la fase attuativa.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante al RU in ogni caso impone la raccolta differenziata secondo le procedure vigenti nel Comune.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle effettuate periodicamente dall'Ente Gestore della risorsa

RISORSA: PAESAGGIO

Problematiche relative alla Risorsa	13) Impatto paesaggistico
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU impongono e incentivano la tutela del paesaggio degli insediamenti urbani.
Tipo di impatto e causa dello stesso	Positivo, in quanto la predisposizione a livello di strumento generale di un assetto urbano più completo e ordinato soprattutto sotto il profilo della ubicazione degli spazi pubblici e le concrete possibilità della sua attuazione grazie alla individuazione di più comparti soggetti ad attuazione convenzionata, compresi alcuni inizialmente soggetti a semplici interventi diretti, permetterà di superare l'attuale stato di degrado urbano e di migliorare complessivamente il paesaggio urbano.

Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	A completamento di quanto sopra la Variante al RU indica tipologie, materiali e finiture delle nuove costruzioni tesi a migliorare il paesaggio urbano di questa parte del borgo. Anche la resede della ex ferrovia per Lucca deve uscire dal limbo dei vincoli inattuati che creano degrado urbano e acquisire l'aspetto di un percorso verde da completare per le parti esterne ai comparti, a servizio di tutto il borgo.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle da effettuare in occasione dell'attuazione degli interventi ovvero in occasione della revisione degli strumenti urbanistici generali.

RISORSA: INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

Problematiche relative alla Risorsa	14) Problematica: Connessione con viabilità esistente esterna – Viabilità interna
Contributo PS ed RU vigenti	Il PS e il RU, in particolare il RU, individuano le infrastrutture principali della viabilità esterne ed interne all'abitato. Oltre a dare indicazioni per l'incremento dei percorsi pedonali e ciclabili.
Tipo di impatto e causa dello stesso	Positivo, in quanto il nuovo disegno urbano contenuto nella Variante non rimanda al Piano Attuativo l'assetto complessivo e prefigge già in questa sede le connessioni viarie di progetto con quelle esistenti in maniera più completa ubicando in questo modo uniforme su tutto il comparto, i parcheggi pubblici e creando una centralità urbana con una piazza centrale. Inoltre lo strumento dell'Intervento Diretto Convenzionato oltre a garantire più agevolmente l'attuazione degli interventi impone il rispetto del disegno urbano prefigurato dal RU evitando varianti sostanziali all'assetto urbano complessivo.
Ipotesi su come l'impatto previsto viene considerato e valutato all'interno della Variante	La Variante con la definizione di un preciso disegno urbano, fornisce un importante contributo al miglioramento infrastrutturale esistente. Inoltre la stessa può essere implementata sotto il profilo della definizione di indirizzi e prescrizioni da imporre in sede di attuazione degli interventi convenzionati finalizzati al miglioramento dell'arredo urbano, dei marciapiedi, delle piantumazioni.
Monitoraggio	Nessuna particolare operazione di monitoraggio è prevista se non quelle da effettuare in occasione della attuazione degli interventi.

L'analisi sopra svolta costituisce uno screening delle risorse coinvolte dalla Variante al RU. Nel corso della pubblicazione non sono pervenute dagli enti altre osservazioni o contributi rispetto a quanto già fornito in sede di Avvio prima della adozione. Viceversa vi sono 5 osservazioni di privati cittadini, ad eccezione di una che chiede il verde privato, che chiedono di mantenere l'edificabilità delle aree riducendo le opere di urbanizzazione nel subcomparto 4c, che hanno comportato la sospensione della approvazione della Variante relativa al comparto 4C, per verificare a) se vi è da parte dei proprietari delle aree la disponibilità a mantenere una edificabilità condizionata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pena la non sostenibilità ambientale delle trasformazioni, anche con diversa organizzazione urbana del comparto, b) in caso contrario per

eliminare dal RU la previsione urbanistica attuale con la riadozione della variante relativa al comparto 4C modificata nelle previsioni urbanistiche.

5. Partecipazione e consultazione: enti competenti in materia ambientale

All'interno del procedimento di VAS della Variante al RU è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 9 e 25 della L.R. 10/2010 ed all'art. 14 del D.Lgs 152/2006. Di questo procedimento si è occupata l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione come definito al precedente cap. 1 in accordo con il Responsabile del procedimento.

A tale scopo sono stati individuati e interpellati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati ai quali è stato inviato il documento preliminare ed ai quali è stato richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza che è stato tenuto in considerazione nel Rapporto Ambientale VAS:

- Regione Toscana – Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali.
- Regione Toscana – Ufficio Genio Civile di Pisa.
- Provincia di Pisa – Settori Ambiente e Urbanistica
- Autorità di Bacino Arno
- Azienda USL 5
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- Autorità di ATO 2 per la risorsa idrica
- Vigili del Fuoco
- Consorzio Bonifica Padule Bientina
- Geo-For
- Unione Valdera
- Comuni confinanti: Comune di Altopascio, Comune di Buti, Comune Calcinaia, Comune Castelfranco di Sotto, Comune S.Maria a Monte, Comune Vicopisano

Il Documento Preliminare e la Variante con il Rapporto Ambientale VAS sono stati pubblicati sul sito web comunale da parte del Garante della Informazione e della Partecipazione affinché ogni cittadino ne potesse prendere visione.

ALLEGATI CARTOGRAFICI

ESTRATTO R.U. STATO ATTUALE:

TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

ESTRATTO R.U. STATO MODIFICATO:

TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE

approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009

Tavola modificata con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009 e n. 46-47 del 22/7/2010



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCULO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)
- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)

EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)

- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI

LIMITI U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)

- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICA
- 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)
- LOTTE 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
- U.T.O.E. 2: AREA INDUSTRIALE EX ALVEO DELL'ARNO (Art.34)
- AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

- LE AREE AGRICOLE DELLA BONIFICA (Art.35)
- LE AREE DELL'EX LAGO DI SESTO (Art.36)
- L'ANPIL BOSCO DI TANALI (Art.37)
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA
- U.T.O.E. 3: AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE (Art.38)
- EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI
- EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI STORICI / RECENTI
- FASCE DI PROTEZIONE DI CANALI DELLA BONIFICA
- VERDE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
- ALLINEAMENTI DEI NUOVI INSEDIAMENTI

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

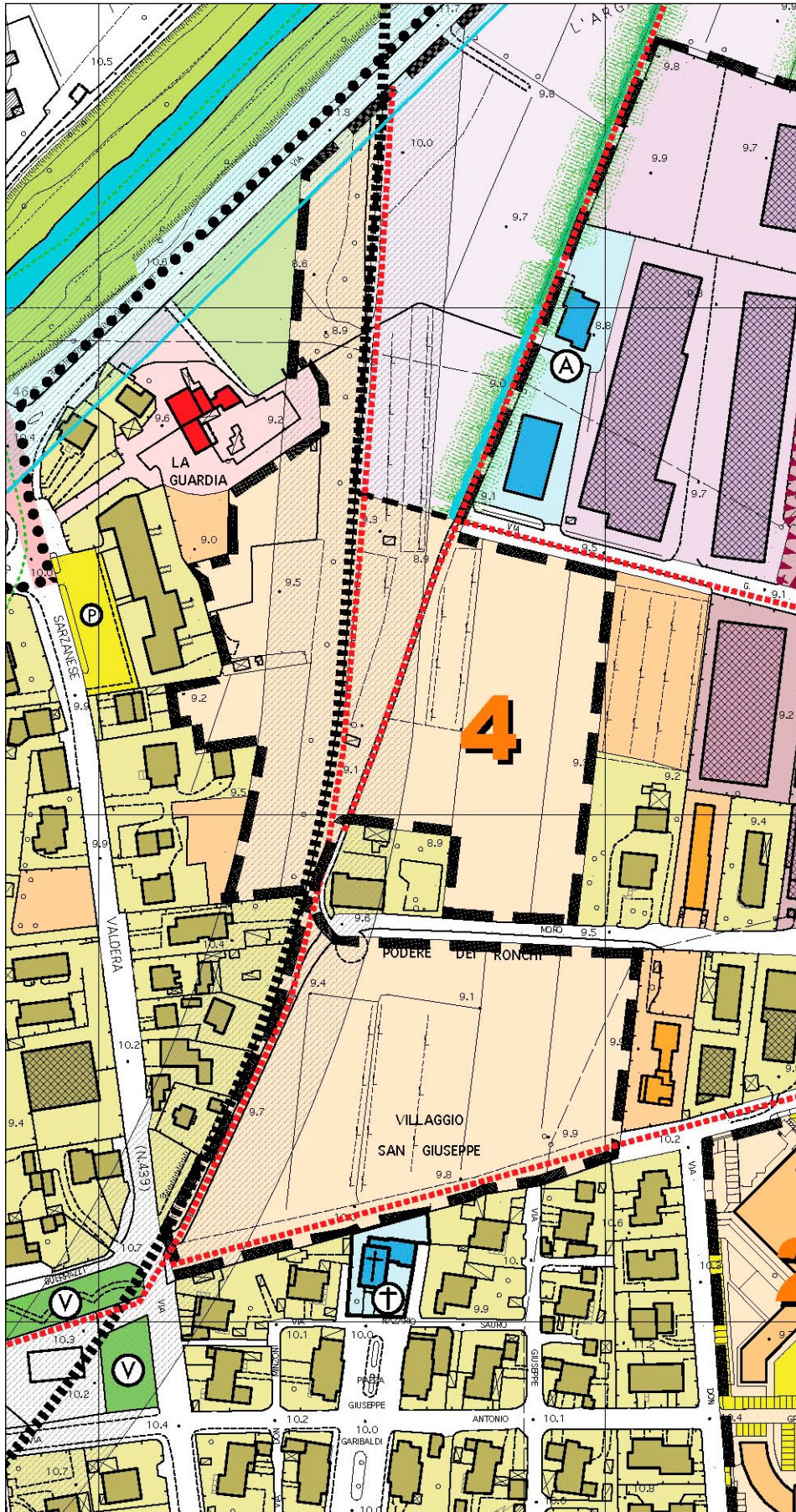
- LE AREE COLLINARI E IL S.I.R. DELLE CERBAIE (Art.39)
- ZONE BOSCAE
- AREE COLTIVATE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE
- U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

- INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE (Art.40.1)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI RECENTI
- EDIFICI PRODUTTIVI
- LOTTE LIBERI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.40.2)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE



ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO ATTUALE
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA
SCALA 1:2.500

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE

approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009

Tavola modificata con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009 e n. 46-47 del 22/7/2010



COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa

DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)

- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)

- EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI

- LIMITE U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)
- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTUATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICA
- 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)

U.T.O.E. 2: AREA INDUSTRIALE EX ALVEO DELL'ARNO (Art.34)

- AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

- LE AREE AGRICOLE DELLA BONIFICA (Art.35)
- LE AREE DELL'EX LAGO DI SESTO (Art.36)
- L'ANPLI BOSCO DI TANALI (Art.37)
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

U.T.O.E. 3: AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRANDE (Art.38)

- EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI
- EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI STORICI / RECENTI
- FASCE DI PROTEZIONE DI CANALI DELLA BONIFICA
- VERDE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
- ALLINEAMENTI DEI NUOVI INSEDIAMENTI

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

- LE AREE COLLINARI E IL S.I.R. DELLE CERBAIE (Art.39)
- ZONE BOSCAE
- AREE COLTIVATE
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI NELLE COLLINE

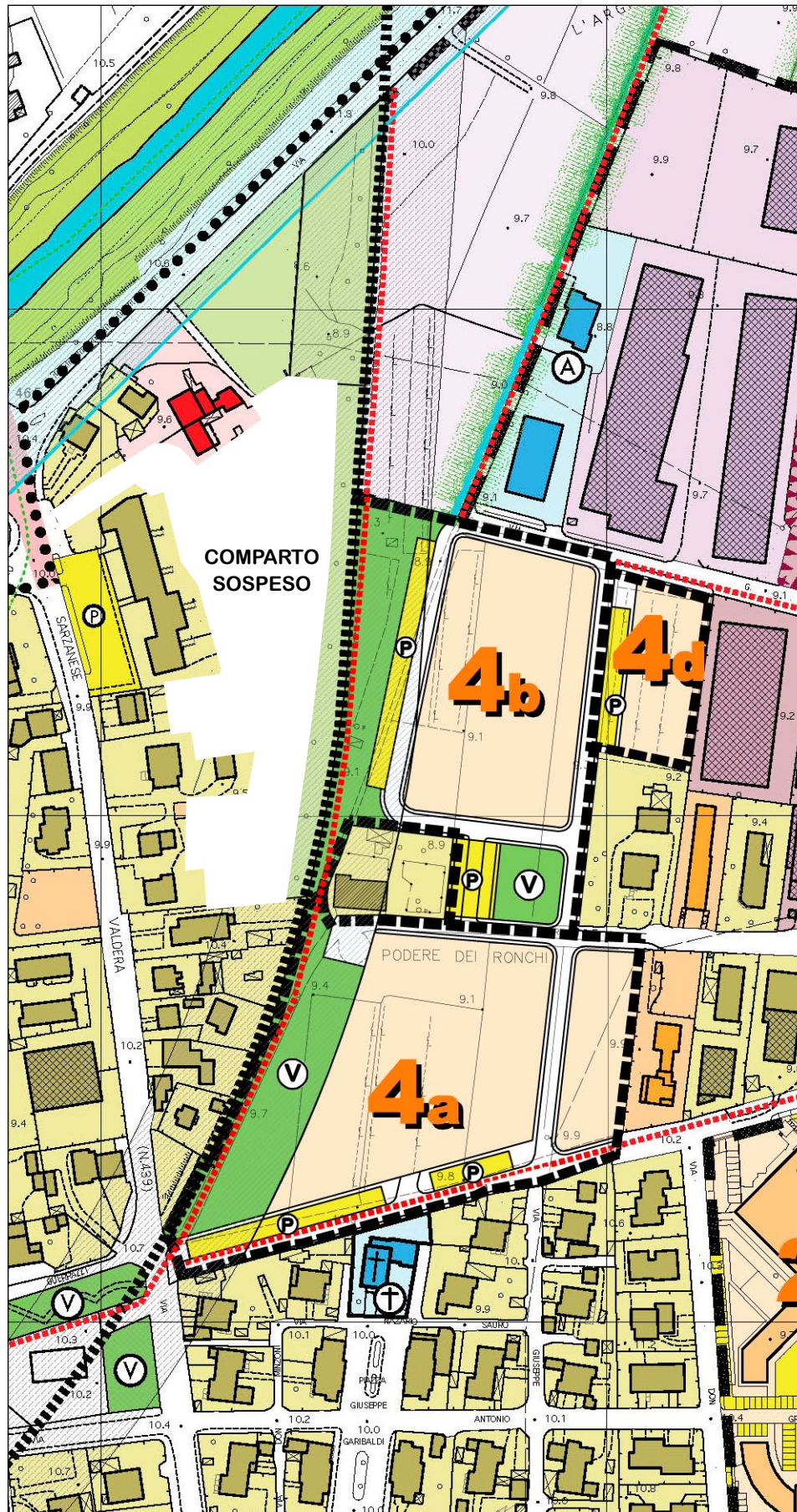
U.T.O.E. 4: QUATTRO STRADE (Art.40) - U.T.O.E. 5: SANTA COLOMBA (Art.41)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

- INSEDIAMENTI COLLINARI STORICI E DI RECENTE FORMAZIONE (Art.40.1)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI RECENTI
- EDIFICI PRODUTTIVI
- LOTTI LIBERI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.40.2 - Art. 41)

- LE AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE
- INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)
- AREE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA (Art.42)



ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO MODIFICATO

TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

SCALA 1:2.500