

PROGETTAZIONE URBANISTICA

**Arch. Giancarlo Montanelli**

Responsabile Ufficio Pianificazione e Governo del Territorio  
Comune di Bientina

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE

**STUDIO DI GEOLOGIA**

Dott. Fabio Mezzetti 

**Ing. Alessio Gabbrielli**

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

**Arch. Graziano Massetani**

# VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**FINALIZZATA ALLA MODIFICA DEL DISEGNO URBANO E DELLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE  
DELL'EX-COMPARTO 4C SITO ALL'INTERNO DELL'UT.O.E. 1 - BIENTINA**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA ED ELABORATI DI PROGETTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Montanelli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Claudia Baccelli



**COMUNE DI BIENTINA**

Provincia di Pisa

**SETTEMBRE 2019**



## PREMESSE

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n°5/1995 e approvato con D.P.G.R. n°68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n°55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n°18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°46 del 22/07/2010. In data 29.03.2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n°1/2005, che modificava la L.R. n°5/1995, è stata approvata con D.C.C. n°18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22.07.2010 con D.C.C. n°46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico. Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico, ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U.

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

Tra le varianti di cui sopra vi è anche quella il cui procedimento fu avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 27/10/2015 per la variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina con contestuale invio dei documenti preliminari VAS per la Variante di manutenzione al R.U., comprensiva della proposta n° 98 riguardante il Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina; Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 28/11/2016 si adottava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina, con suddivisione in quattro sub-comparti, soggetti ad Intervento Diretto Convenzionato (4A, 4B, 4C, 4D).

Nel periodo di pubblicazione pervennero le seguenti osservazioni:

- Osservazione n. 1 : prot. n. 887 del 25/01/2017 – Sig. Mori Miriano
- Osservazione n. 2 : prot. n. 1186 del 03/02/2017 – Sig.re Petri Zelina e Bonicoli Lia
- Osservazione n. 3 : prot. n. 1991 del 24/02/2017 – Sig.ra Mori Marisa
- Osservazione n. 4 : prot. n. 1992 del 24/02/2017 – Sig. Lo Conte Giovanni
- Osservazione n. 5 : prot. n. 2011 del 25/02/2017 – Sig. Paoli Gianpaolo;

Si riporta di seguito un'analisi delle osservazioni e le controdeduzioni che furono portate in approvazione al Consiglio Comunale:

## OSSERVAZIONE N. 1– SIG. MORI MIRIANO

Sintesi: L'osservante, proprietario dei terreni censiti catastalmente nel Comune di Bientina al Foglio 17 part. 513, 518 e comproprietario con la Sig.ra Mori Marisa della part. 517 (osservazione n. 3), chiede che ai terreni citati venga attribuita destinazione agricola o verde privato senza capacità edificatoria.

Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA

Controdeduzione Tecnica: In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area a verde privato in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata ed in contrasto con quanto osservato dalla comproprietaria della part. 517 nella successiva osservazione n. 3; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1, 3, 4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

## OSSERVAZIONE N. 2- SIG.RE PETRI ZELINA E BONICOLI LIA

Sintesi: 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.

Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA

Controdeduzione Tecnica: in quanto trattasi di trasformazione di un'area di uso pubblico destinata a strada, ancorché catastalmente insistente su proprietà privata, da destinare ad esclusivo uso privato, compromettendo il disegno urbanistico del Comparto 4A e i suoi standard.

Si propone all'Amministrazione Comunale di demandare alla presentazione della proposta esecutiva da parte dei privati del Piano di Lottizzazione, l'attuazione della proposta presentata una volta acquisita in perequazione l'area a verde pubblico su cui insiste la strada oggetto della osservazione, con modifica all'attuale tracciato allontanandolo dalla abitazione e, garantendo in tal modo sia l'area di pertinenza dell'osservante che e gli accessi alle proprietà private esistenti.

## OSSERVAZIONE N. 3 - SIG.RA MORI MARISA

Sintesi: 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 sopra individuati vengano inseriti in ambito residenziale di completamento B3 con intervento diretto a seguito di presentazione di eventuale planivolumetrico.



**Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

Controdeduzione Tecnica: In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale B3 intervento diretto in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata ed in contrasto con quanto osservato dal comproprietario della part. 517 nella precedente osservazione n.1; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

**OSSERVAZIONE N. 4 - SIG. LO CONTE GIOVANNI**

Sintesi: 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

**Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

Controdeduzione Tecnica: In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale B3 intervento diretto in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi. Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

**OSSERVAZIONE N. 5 - SIG. PAOLI GIANPAOLO**

Sintesi: 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, de-

stinando le aree di proprietà a nord a sottozona B1 e le aree a sud a sottozona B3 riproiettando 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;

**Proposta Parere Tecnico Esito: NON ACCOLTA**

Controdeduzione Tecnica: In considerazione del fatto che con l'osservazione proposta si richiede di dare una nuova destinazione dell'area ad ambito residenziale in parte B1 (satura) e in parte B3 (lotti di completamento) entrambi con intervento diretto, in contrasto non solo con l'adozione della variante al RU per la trasformazione del Comparto 4C ma in maniera individuale e non coordinata; rendendo in ogni caso inattuabile la sostenibilità dell'intervento edificatorio ed eliminando l'attuazione convenzionata delle opere di urbanizzazione primaria, condizione essenziale per la sostenibilità degli interventi.

Si propone all'Amministrazione Comunale di non accogliere la presente osservazione, e di sospendere l'iter della variante per il Comparto 4C all'adozione e demandando l'approvazione della variante al RU relativa al comparto 4C ad altro atto al fine di verificare con i soggetti che hanno presentato le osservazioni 1,3,4 e 5, se vi siano le condizioni per mantenere la edificabilità condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con diversa organizzazione del comparto stesso.

Pertanto con Deliberazione n. 26 del 28/03/2017 il Consiglio Comunale controdeduceva alle osservazioni e approvava la Variante di manutenzione al R.U. (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'Abitato U.T.O.E. 1 Bientina, limitatamente ai Comparti 4A - 4B - 4D

Inoltre con il medesimo atto il Consiglio Comunale rinviava ad ulteriore e successivo atto l'approvazione del Comparto 4C, per approfondimenti ed autonoma e successiva variante che tenesse conto delle osservazioni presentate del Comparto nel rispetto delle valutazioni urbanistiche e ambientali;

A seguito di approfondimenti è emersa la necessità di disciplinare in maniera diversa il comparto 4C anche in considerazione delle osservazioni a suo tempo presentate dai proprietari volte a diminuire la capacità edificatoria complessiva e a rendere l'area estranea a pianificazione attuativa nonché a modificare gli standard, e pertanto appare opportuno procedere a ripubblicare la variante per le aree ricomprese nel comparto 4C procedendo altresì ad avviare per tali aree un nuovo procedimento di VAS.

**OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.**

La presente Variante al Regolamento Urbanistico vigente, come precedentemente illustrato, si rende necessaria al fine di dare definitiva approvazione anche all'area dell'Ex-Comparto 4C, oggetto di stralcio, nella fase di approvazione della Variante approvata con la D.C.C. n. 26/2017 "Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico (Proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel Comparto 4 Area Nord dell'abitato - U.T.O.E. 1 Bientina", mediante una ridefinizione del disegno urbano e delle modalità di attuazione degli interventi di trasformazione. La suddetta Variante al R.U.



prevede, rispetto alla Variante di cui alla D.C.C. n. 26/2017, una notevole diminuzione del carico urbanistico, passando infatti da un potenzialità edificatoria di 5.040 mc a 2.480 mc. Tale differenza è giustificata dal fatto che gli interventi di trasformazione previsti dalla Variante al R.U., per essere attuati con intervento diretto come richiesto dall'osservazione, devono essere compatibili con l'attuale stato delle urbanizzazioni presenti sul lato Ovest dell'intervento, senza necessitare di nuove urbanizzazioni sul lato Est così come era previsto nella prima ipotesi adottata ma non approvata.

La riduzione volumetrica, da 5.040 mc a 2.480 mc, si traduce in norma attraverso l'introduzione di un nuovo articolo nelle N.T.A. del R.U., art.33.1.2 "B3-BD - lotti di completamento a bassa densità" con la contestuale modifica dell'art. 33.2 "Disciplina di trasformazione. Le nuove aree urbane di nuova attuazione", delle N.T.A. del R.U. vigente, dal quale viene cancellato il riferimento al comparto 4C.

#### ITER DELLA VARIANTE

La presente Variante ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale, D.G.C. n. 45 del 10/04/2018, del Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante in oggetto ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.e i. e del documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e s.m.e i.

In relazione al Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante ai sensi dell'art. 22 Legge 10/2010, il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell' UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S., ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e in data 16/04/2018 prot. 18337 ha inviato, tramite il Responsabile del Procedimento, il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi in merito. A seguito di tale invio sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- **Acque Spa - Prot. Comune di Bientina n.4684/2018 del 4/5/2018:** *"Si confermano le criticità che sinteticamente sono: per la rete acquedotto, tubazioni vetuste e di piccolo diametro con elevato grado di perdite di carico idraulico, per la fognatura nera ampie aree non servite, per l'impianto di depurazione centralizzato saturazione dello stesso e divieto di nuovi allacci. Considerato quanto sopra una valutazione tecnica specifica e attenta potrà essere effettuata in fase più avanzata del singolo progetto dei comparti di sviluppo o dei piani di recupero o delle zone a saturazione, è quindi di fondamentale importanza che siano richiesti ad Acque spa i pareri preventivi di fattibilità da parte dei soggetti coinvolti, in modo da verificare puntualmente lo stato delle strutture in ns. gestione"*
- **ARPAT – Prot. Unione Valdera n.24246/2018 del 21/5/2018:** *"Esaminata la documentazione, si condivide la valutazione finale del proponente, per questa fase, ovvero che gli impatti della variante sulle matrici ambientali siano da ritenersi minimi, o scarsamente influenti"*
- **CONSORZIO BONIFICA 1 TOSCANA NORD - Prot. Unione Valdera n.20414/2018 del 27/4/2018:** *"...si evidenzia in modo particolare la necessità di garantire adeguate fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua e canali, al fine di consentire le operazioni di manutenzione degli stessi"*

- **Autorità di Bacino Appennino Settentrionale - Prot. Unione Valdera n. 24558/2018 del 27/4/2018:** *"...le nuove previsioni non dovranno quindi produrre deterioramento di corpi idrici eventualmente interessati, né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal Piano"*
- **Toscana Energia - Prot. Unione Valdera n. 33602/2018 del 19/6/2018:** *"....in questa fase non riscontriamo alcun impedimenti legato alla distribuzione di gas per quanto concerne la materia ambientale. Rimandiamo in ogni caso a successive valutazioni la possibilità di allaccio, in quanto vincolata alla potenzialità richiesta da un'eventuale futura utenza"*
- **USL Toscana Nord Ovest - Prot. Comune di Bientina n. 5396/2018 del 24/5/2018:** *"....Parere igienico sanitario FAVOREVOLE"*

Sono pervenuti anche due contributi di privati cittadini che non hanno rilevanza ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante

In data 17/04/2019 si è riunito il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S., in forma Associata, per valutare il procedimento di Variante Urbanistica ed ha **ESCLUSO dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** il procedimento sopra indicato, ai sensi dell'art. 22 comma 5 della LRT 10/2010; con Determinazione Unione Valdera n.251 del 19/04/2019 si è pertanto conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità con esclusione della variante dalla procedura VAS.

In data 06/06/2019 con D.C.C. n.39 la Variante al R.U. ed il Rapporto Ambientale sono stati adottati dal Consiglio Comunale di Bientina; successivamente la deliberazione consiliare è stata pubblicata sul BURT n. 27 del 03/07/2019 e ne è stata data comunicazione alla Regione ed alla Provincia.

A seguito della pubblicazione sul BURT e delle forme di informazione e partecipazione dei cittadini attivate dall'Amministrazione Comunale nei successivi 60 giorni non sono pervenute osservazioni in merito alla variante. In questa fase i documenti cartografici e normativi vengono presentati al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione e successivamente dovrà essere attivata la pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera del Consiglio Comunale che renderà efficace la variante trascorsi 30 giorni da tale data.

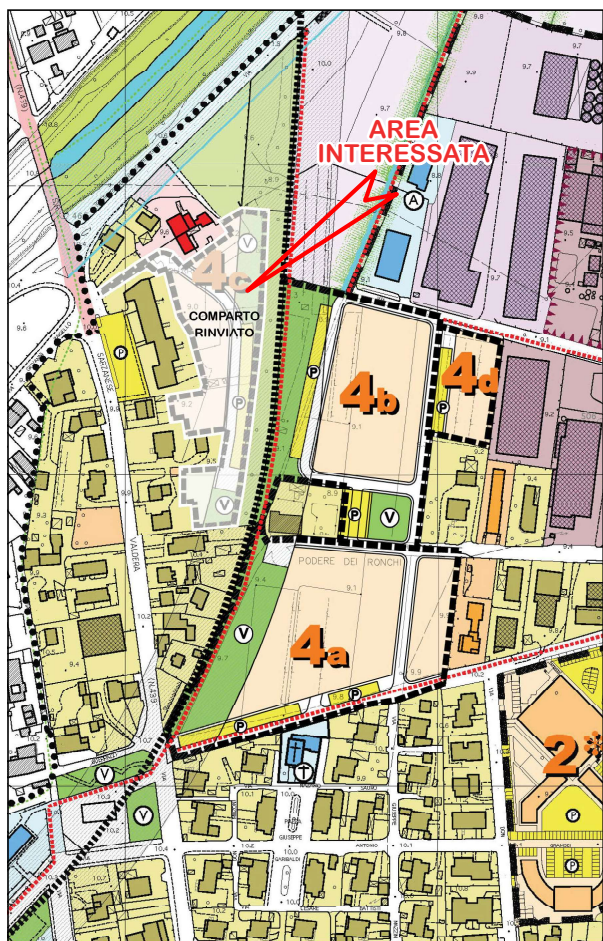
La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- **ELABORATI CARTOGRAFICI DI PROGETTO**
  - Relazione
  - TAV 1: Estratti cartografici urbanistici (stato attuale/stato modificato)
  - TAV 2-3: Estratti normativi (stato attuale/stato modificato)
- **STUDI GEOLOGICI ED IDRAULICI DI SUPPORTO**
  - Relazione geologica e Norme Tecniche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, L.R. 41/18, P.G.R.A.
  - Relazione idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, L.R. 41/18, P.G.R.A.

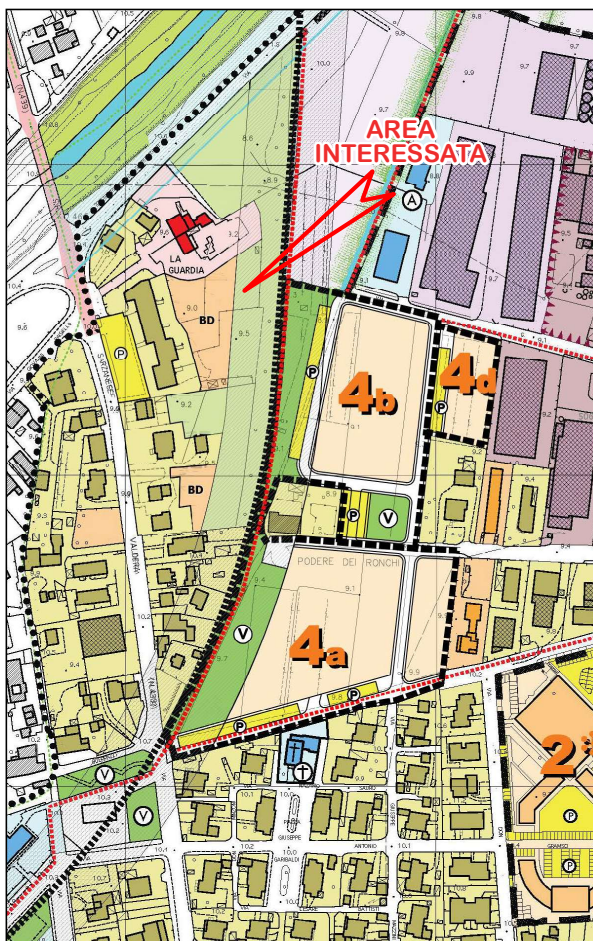




ESTRATTO CARTOGRAFICO ATTUALE



ESTRATTO CARTOGRAFICO MODIFICATO



ESTRATTO LEGENDA

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)

L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA

NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA

U.T.O.E. 1: BIENTINA CAPOLUOGO (Art.33)

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)

LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)

SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980

AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO

EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE

VINCOLO DI FACCIA

LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)

SATURA (B1)

RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI

DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)

LOTI 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)

PREVISIONE RINVIATA



ESTRATTO N.T.A. ART. 33.2.B3 - ATTUALE

[...]

**B2: Residenziale attuata o in corso a seguito di piani di attuazione o di permessi**

In queste zone sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni o nei permessi di costruire. In cartografia sono individuati con asterisco i piani di lottizzazione convenzionati in corso di realizzazione, anche per i quali sono confermati i parametri edilizi ed urbanistici stabiliti nelle rispettive convenzioni.

**B3 Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- Rc: 30%
- H max m 10 (oss, 93)
- lotto minimo mq 500
- tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

[...]

ESTRATTO N.T.A. ART. 33.2.B3 - MODIFICATO

[...]

**B3 Lotti di completamento**

Sono perimetrati in cartografia e vi sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione nel rispetto di un indice massimo di 1,5 mc/mq.

Per i lotti edificati è consentito un aumento di superficie utile come definito nel punto precedente B1.

Nel caso di lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- If: 1,5 mc./mq.
- Rc: 30%
- H max m 10 (oss, 93)
- lotto minimo mq 500
- tipologia degli insediamenti: case isolate o aggregate a corte o a schiera, di norma con fronte allineato verso sud/sud-ovest o, se già esiste un allineamento, disposte lungo la viabilità d'impianto.

**B3 - BD Lotti di completamento a Bassa Densità**

Sono perimetrare in cartografia le parti del territorio collegate a zone totalmente o parzialmente edificate, a carattere residenziale di recente formazione, nelle quali al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento si prevede la possibilità di completamento del tessuto residenziale attraverso interventi edilizi a bassa densità.

Nelle aree libere di superficie superiore a 500 mq, ancorché non già utilizzata per il calcolo dell'If, sono consentiti interventi di nuova edificazione a carattere residenziale finalizzati al completamento del tessuto esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If: 0,75 mc./mq.
- Rc: 30%
- H max m 7,5
- lotto minimo mq 500
- tipologia degli insediamenti: gli interventi edilizi dovranno adottare regole insediative e tipologiche che privilegino una maggiore qualità urbana ed edilizia, con particolare attenzione al corretto inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale. Dovranno essere definiti con specifica attenzione gli accessi stradali e il reperimento dei posti auto. Per i nuovi interventi edilizi dovrà essere fatto preferibilmente ricorso a tipologie coerenti con il contesto e con la tradizione locale, quali case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate.

[...]



ESTRATTO N.T.A. ART. 33.2.4 - ATTUALE

ESTRATTO N.T.A. ART. 33.2.4 - MODIFICATO

4-Area nord dell'abitato

- **Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). Gli interventi diretti convenzionati dei singoli subcomparti che compongono il Comparto di origine n. 4 devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio del piano strutturale, in particolare considerare la fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità provinciale a carattere intersistemico, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina. Alla luce di quanto previsto nella L.R. 65/2014 art. 63 il 10% degli alloggi da realizzare in ciascun subcomparto dovranno essere destinati all'edilizia convenzionata.

- **Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici dovranno essere ubicati nella posizione e nella quantità indicata nel disegno urbano di RU.

- **Prescrizioni:** in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana. In occasione delle nuove urbanizzazioni divranno essere previste, 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. Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale VAS.

- **Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea.

- **Attuazione dell'intervento:** l'attuazione dei singoli subcomparti dovrà avvenire con Progetti Unitari Convenzionati (PUC) così come definiti all'art. 121 della L.R. 65/2014.

- **Parametri urbanistici:**

-RC: 35%

-H max: m 9

**Subcomparto 4A**

-Superficie territoriale: mq 18.290

-Superficie fondiaria: mq 9.790

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 10.240

**Subcomparto 4B**

-Superficie territoriale: mq 14.760

-Superficie fondiaria: mq 6.565

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 8.265

**Subcomparto 4C**

-Superficie territoriale: mq 9.000

-Superficie fondiaria: mq 2.655

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 5.040

**Subcomparto 4D**

-Superficie territoriale: mq 2.825

-Superficie fondiaria: mq 2.110

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.582

4-Area nord dell'abitato

- **Obiettivi dell'intervento:** il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata che completi in modo organico le viabilità esistenti (via Aldo Moro, via Puccini). Gli interventi diretti convenzionati dei singoli subcomparti che compongono il Comparto di origine n. 4 devono tenere conto delle prescrizioni contenute nello statuto del territorio del piano strutturale, in particolare considerare la fascia di rispetto del tracciato ferroviario Pontedera/Lucca, della viabilità provinciale a carattere intersistemico, della fascia di rispetto dell'Emissario del Bientina. Alla luce di quanto previsto nella L.R. 65/2014 art. 63 il 10% degli alloggi da realizzare in ciascun subcomparto dovranno essere destinati all'edilizia convenzionata.

- **Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici dovranno essere ubicati nella posizione e nella quantità indicata nel disegno urbano di RU.

- **Prescrizioni:** in fase di attuazione andranno rivalutate le condizioni di esposizione del rischio idraulico del Fosso Fungaia introducendo nelle verifiche le nuove curve di possibilità pluviometrica pubblicate dalla Regione Toscana. In occasione delle nuove urbanizzazioni divranno essere previste, 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. Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni contenute all'interno del Rapporto Ambientale VAS.

- **Tipologia d'intervento:** edifici unifamiliari isolati o bifamiliari, edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea.

- **Attuazione dell'intervento:** l'attuazione dei singoli subcomparti dovrà avvenire con Progetti Unitari Convenzionati (PUC) così come definiti all'art. 121 della L.R. 65/2014.

- **Parametri urbanistici:**

-RC: 35%

-H max: m 9

**Subcomparto 4A**

-Superficie territoriale: mq 18.290

-Superficie fondiaria: mq 9.790

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 10.240

**Subcomparto 4B**

-Superficie territoriale: mq 14.760

-Superficie fondiaria: mq 6.565

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 8.265

**Subcomparto 4C**

-Superficie territoriale: mq 9.000

-Superficie fondiaria: mq 2.655

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 5.040

**Subcomparto 4D**

-Superficie territoriale: mq 2.825

-Superficie fondiaria: mq 2.110

-Destinazione d'uso: residenziale

-Volume massimo edificabile: mc 1.582