



COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:

Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Giancarlo Montanelli

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Claudia Baccelli

Progettazione Urbanistica:

Arch. Graziano Massetani

Studio Massetani Architettura e Urbanistica

Progettazione Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Ingegnere infrastrutturale: Mattia Iannuzzi

Pianificatore Territoriale Patrizia Guerriero

Indagini archeologiche

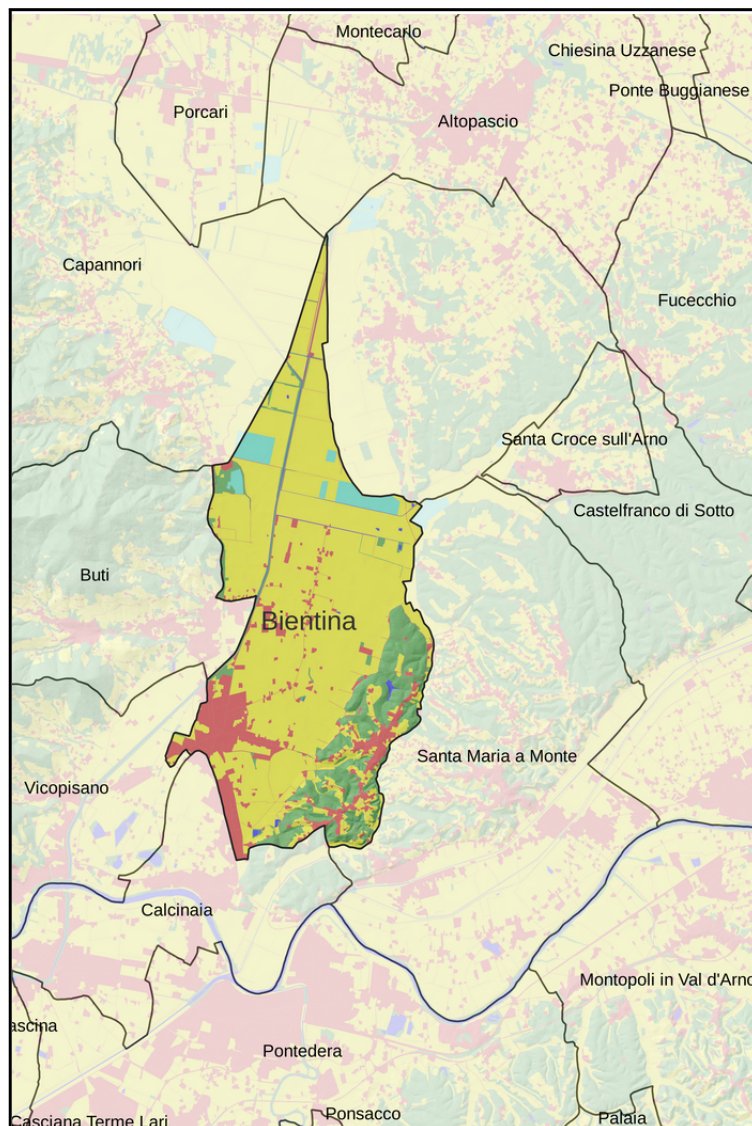
Archeologo Fabrizio Burchianti

Indagini Geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici

Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Marzo 2022

Approvazione

Scala

D.T.

01

Relazione illustrativa e Documento di conformazione al
PIT/PPR

PIANO OPERATIVO
del Comune di Bientina(PI)

D. T. 01 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

PREMESSE	5
1 - RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI.....	6
2- STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO.....	7
3- IL PROGETTO DI PIANO OPERATIVO: OBBIETTIVI E AZIONI.....	13
4 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO	23
5- LA CONFORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO AL PIT/PPR.....	28

PREMESSE

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale (P.S.) approvato con Deliberazione di C.C. n° 48 del 20.07.2002 ai sensi della L.R.T. 5/95, B.U.R.T. n° 33 del 14/08/2002; con Delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 29.03.2007 è stata approvata la Variante Generale al Piano Strutturale, BURT n° 18 del 02.05.2007.

Il Comune di Bientina è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Deliberazione di C.C. n° 90 del 10.12.2004, B.U.R.T. n° 4 del 26.01.2005; con Delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 22.07.2010, sono state approvate le integrazioni alla Variante Generale al Regolamento Urbanistico, BURT n° 34 del 25.08.2010.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 28/11/2017 è stato avviato il procedimento per la redazione del Primo Piano Operativo e contestuale Variante di Adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e ai sensi degli artt. 20-21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R. e avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi della L.R. 10/2010 art. 23.

Con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n.86 del 29/09/2017 è stato avviato il "Procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale a sensi dell'articolo 17 della legge regionale 65/2014".

Con Delibera di Giunta Comunale 108 del 09/11/2020 è stato integrato l'Avvio del procedimento di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 154/2017 ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 per la formazione del Primo Piano Operativo in adeguamento al Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera e viene integrato l'Avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi della L.R. n. 10/2010 di cui alla stessa delibera di Giunta Comunale n. 154/2017.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10/07/2020 è stato Adottato ai sensi degli articoli 19 e 23 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera (P.S.I.V.) ricomprendente i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Pontedera, Casciana Terme Lari, Palaia, e Capannoli.

Il primo Piano Operativo pertanto è stato redatto secondo le linee statutarie e strategiche del nuovo Piano Strutturale Intercomunale della Valdera di cui ha seguito l'evoluzione nelle fasi di formazione e nelle successive fasi alla adozione e nel confronto con gli enti territoriali competenti.

Il nuovo Piano Operativo una volta approvato sostituisce il vigente Regolamento Urbanistico mentre il Piano Strutturale vigente verrà sostituito, dopo la sua approvazione, dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale della Valdera.

Nell'ambito della redazione del PO si è reso necessario effettuare la Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, per alcune aree che sono esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della medesima legge regionale nella fase di formazione del PSI: la conferenza di copianificazione ha avuto due fasi, la prima svoltasi in data 11.01.2019 e la seconda svoltasi in data 07.02.2022..

Nella prima fase sono state approvate quattro nuove previsioni in territorio rurale, una a carattere produttivo a Pratogrante, una a carattere produttivo a Bientina, una a carattere commerciale a Bientina ed una a Quattro Strade per una nuova struttura scolastica.

Nella seconda fase sono state approvate tre previsioni a carattere produttivo per l'ampliamento della zona produttiva di Pratogrante.

Tutte le aree di cui alla prima e seconda fase sono state valutate anche in sede di PSIV e dallo stesso strumento recepite.

1 - RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Il Piano Operativo è redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R.n°65/2014 e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, sia il territorio rurale che il territorio urbanizzato.

Il PO si inquadra nel Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, in fase di approvazione e di conformazione al PIT/PPR, ne recepisce lo Statuto del Territorio e le Strategie di Sviluppo Sostenibile, e negli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati in particolare il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Il presente Piano Operativo nella sua struttura grafica e normativa ricomprende:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al punto a) individua e definisce:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico tipologico, art.18 e 26.2 e 26.3 delle N.T.A.;
- la disciplina del territorio rurale di cui agli artt.22,23,24,delle NTA, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valore storico, architettonico e tipologico e la specifica disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente, storicizzato e non artt.17 e 18 delle N.T.A.;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico tipologico e non realizzabili nel territorio urbanizzato, artt.17 e 18 delle N.T.A.;
- la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni art.15 delle N.T.A.;
- le zone connotate da condizioni di degrado, art. 26.7 delle N.T.A.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi di cui al punto b) individua e definisce invece:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi convenzionati, art. 11.3 delle N.T.A.;
- gli interventi di recupero e rigenerazione urbana, art. 11.4 e 11.5 delle N.T.A.;
- i progetti unitari convenzionati, art.12 delle N.T.A.;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, art.17.9 delle N.T.A.;
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale, art.9.2 delle N.T.A.;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese aree destinate a standard di cui al D.M. n°1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, art. 16.2.3. delle N.T.A.;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, art.6.7 delle N.T.A.;
- le modalità di applicazione della perequazione e compensazione urbanistica, art.10 delle N.T.A.

2- STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO

ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo di Bientina è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO (Q. C.):

Tavole:

Q. C. 01 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale I	scala 1:10.000
Q. C. 02 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale II	scala 1:10.000
Q. C. 03 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale III	scala 1:10.000
Q. C. 04 - Statuto del Territorio PSI: Invariante Strutturale IV	scala 1:10.000
Q. C. 05 - Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale	scala 1:10.000
Q.C. 06 - Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e urbanistica	scala 1:10. 000
Q.C. 07 - Carta Archeologica Comune di Bientina	scala 1:10.000
Q.C. 07a- Allegato alla Carta Archeologica	
Q.C. --- Indagini geologiche, idrauliche e sismiche	

QUADRO PROGETTUALE (Q. P.):

Tavole:

Q. P. 01a -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Nord	scala 1: 5. 000
Q. P. 01b -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Centro	scala 1: 5. 000
Q. P. 01c -Strategie per il territorio rurale: Quadrante Sud	scala 1: 5. 000
Q. P. 02a -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina nord	scala 1: 2. 000
Q. P.02 b -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina Sud	scala 1: 2. 000
Q. P. 02c -Strategie per il territorio urbanizzato : Bientina Pratogrande e Bientina /Paleoalveo	scala 1: 2. 000
Q. P. 02d -Strategie per il territorio urbanizzato :Quattrostrate e Santa Colomba	scala 1: 2. 000
Q. P. --- Tavole ed elaborati della fattibilità geologica, idraulica e simica.	

Documenti:

- D. T. 01 - Relazione illustrativa e Documento di conformazione al PIT/PPR
- D.T.0.2. - N. T. A.: Disciplina Urbanistica e Disciplina Paesaggistica e Ambientale
- D. T. 03 - Schede Norma per interventi di Trasformazione e di Recupero
- D. T. 04 - Atlante del Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e tipologico.
- D.T. 05 - Rapporto Ambientale V. A. S.
- D.T. 05a - Valutazione d'Incidenza V.Inc.A.

Il QUADRO CONOSCITIVO contiene le tavole desunte dal Piano Strutturale Intercomunale della Valdera di cui il Comune di Bientina fa parte assieme ai Comuni di Buti, Calcinaia, Pontedera, Casciana Terme Lari, Capannoli e Palaia. . Esso si compone di 4 tavole relative allo Statuto del Territorio e riferite alle quattro Invarianti Strutturali relative alle quattro componenti il patrimonio Territoriale del Comune di Bientina, 1 tavola relativa ai vincoli paesaggistici e ambientali, 1 tavola relativa ai vincoli infrastrutturali, tecnologici e urbanistici e la carta archeologica con relazione illustrativa; completano il quadro conoscitivo le indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Il Piano Strutturale Intercomunale della Valdera ha definito, ai sensi dell'art. 3 della L. R. 65/2014, le componenti il Patrimonio Territoriale comunale, individuandone le regole di tutela, riproduzione e trasformazione attraverso lo Statuto del Territorio che costituisce il quadro di riferimento prescrittivo ai sensi degli artt. 5 e 6 della L. R. n°65/2014 per le azioni di tutela e trasformazione contenute nel Piano Operativo e negli altri atti di governo del territorio.

Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale comunale sono ricondotti dal Piano Strutturale Intercomunale Valdera alle quattro componenti il Patrimonio Territoriale regionale analizzati alla scala di Ambito di Paesaggio 08 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera”:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura eco-sistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agroforestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio corrispondono ai caratteri specifici, ai principi generativi e alle regole che assicurano la tutela e la riproduzione degli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale. Le Invarianti strutturali sono state definite dal PSIV in relazione alle quattro componenti il patrimonio territoriale, specificandone i caratteri, i valori, le criticità e le regole di tutela e trasformazione: l'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio comunale comprese le sue parti degradate e non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

Le quattro Invarianti Strutturali in cui si articola lo Statuto del Territorio toscano definito dal P. I. T. /P. P. R., ciascuna esaminata a livello dei 20 Ambiti di paesaggio in cui è suddiviso il territorio regionale, con descrizione strutturale, individuazione dei valori, rilevamento delle criticità, indirizzi e obiettivi di qualità da perseguire e direttive da rispettare, sono:

- I - i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici;
- II - i caratteri ecosistemici del paesaggio;
- III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani;
- IV - i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani.

Il Piano Strutturale Intercomunale Valdera ha assunto quale riferimento della pianificazione territoriale e urbanistica comunale le 4 Invarianti Strutturali del P. I. T. /P. P. R. che caratterizzano l'Ambito di Paesaggio n. 08 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera”: il Piano Operativo recepisce nel proprio apparato normativo le regole di tutela e di trasformazione consentendo anche di verificare la coerenza dello strumento urbanistico comunale

con il piano di indirizzo territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico a cui il P. O. si deve conformare.

Invariante Strutturale I: i caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- la struttura idro-geomorfologica del territorio compreso le aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- il reticolo idraulico principale e secondario compreso le opere artificiali per la messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua;
- i laghi, i pozzi e le sorgenti;

Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della I Invariante Strutturale sono declinate agli artt. 6, 19, e 21 delle NTA.

Invariante Strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- le aree boscate;
- i corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua principali e reticolo idraulico minore, compreso la la vegetazione ripariale;
- i corridoi ecologici naturali all'interno del territorio rurale;
- gli spazi verdi e corridoi ecologici all'interno del territorio urbanizzato.

Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della II Invariante Strutturale sono declinate agli artt. 6, 19, 24, 27 delle NTA.

Invariante Strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani.

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- il sistema insediativo policentrico costituito dai centri urbani e dalle reti infrastrutturali di connessione;
- i centri storici, le parti urbane di impianto storico e la matrice urbanistica di formazione degli insediamenti urbani;
- gli edifici storicizzati all'interno del territorio urbano (patrimonio edilizio presente al 1954);
- la struttura della viabilità di interesse regionale e sovracomunale di collegamento con i centri esterni al territorio comunale;
- la viabilità storicizzata presente al 1954 presente all'interno del territorio urbano;
- i tessuti urbani di impianto recente che necessitano di una riqualificazione urbana al fine di migliorare la qualità dell'assetto urbano degli insediamenti ;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio urbano per la percezione del paesaggio;

Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della III Invariante Strutturale sono declinate agli artt. 18, 26 e 27 delle NTA.

Invariante Strutturale IV: i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani

Alla scala comunale le componenti del patrimonio territoriale che rientrano in questa Invariante Strutturale sono:

- il territorio agricolo nelle sue specificità paesaggistiche;
- gli edifici e i nuclei di origine rurale storicizzati all'interno del territorio rurale (patrimonio edilizio presente al 1954);

- la viabilità storicizzata ancora presente nel territorio rurale;
- i punti panoramici presenti all'interno del territorio rurale, per la percezione del paesaggio;
- sistemazioni idraulico agrarie, ciglioni e terrazzamenti, quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico.

Gli indirizzi da perseguire e le regole da rispettare per la tutela e le trasformazioni sostenibili in relazione alle componenti della Invariante Strutturale sono declinate in particolare agli artt. 18, 23 e 24 delle presenti norme.

La tav. QC.05 contiene i Vincoli paesaggistici , i Vincoli ambientali e il Vincolo idrogeologico.

Il Comune di Bientina è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici di cui all'art. 142 del D. Lgs 42/2004:

- " Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c. 1, lett. b, Codice), art. 7 elaborato 8B del PIT/PP;
- "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142. c. 1, lett. c, Codice), art. 8 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I parchi e le riserve nazionali o regionali , nonché i territori di protezione esterna esterna dei parchi (art.142 co.1, lett. f,Codice), art. 11 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R. ;
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del de-creto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142. c. 1, lett. g, Codice), art. 12 elaborato 8B del P. I. T. /P. P. R.
- Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art. 142 co.1, lett. i, Codice), art. 14 elaborato 8B del PIT/PPR.
- Le zone di interesse archeologico (art.142 co.1, lett. m, Codice) , art. 15 elaborato 8B del PIT/PPR.

Sul territorio comunale sono presenti numerosi beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. n°42/2004 i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto urbano-rurale entro cui sono inseriti che sono riportati nella tavola QC 05 e nell'elaborato DT04 alla classe di valore 1. Per questi beni architettonici si devono rispettare le disposizioni di cui all' art. 6. 8. e art. 18. 1 delle NTA.

Il territorio comunale di Bientina è interessato dai seguenti vincoli ambientali:

- Aree R.A.M.S.A.R. (Tav.QC 05).
- Siti Natura 2000 - Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.) - ex SIC (Tav.QC 05).
- Aree non idonee alla installazione di impianti per la produzione di calore da risorse geotermiche(Tav.QC06).
- Aree non idonee alla previsione di fotovoltaico a terra - L. R. n°11/2011: sono le aree individuate dalla Regione Toscana ai sensi della L. R. 11/2011 art. 7 dove sono inibite le attività di produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici a terra. Nella Tav. QC05 sono individuate tali aree che si distinguono in:
 - Zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata (la parte collinare);
 - Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale (parte pianeggiante nella parte nord del territorio).

Nel vincolo idrogeologico sono ricompresi i terreni nelle zone individuate ai sensi del R. D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 della L. R. del 21 Maggio 2000 n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e s. m. e. i.

La tav. Q.C.06 contiene il Vincolo idrico, per la tutela delle risorse idriche del sottosuolo, le Fasce di rispetto degli elettrodotti, per la tutela della salute umana e le Fasce di rispetto cimiteriale.

La tav. QC07 e QC7a contengono una analisi del territorio dal punto di vista archeologico: nella carta archeologica sono individuati diversi siti analizzati in base alla periodizzazione e la relazione allegata contiene le schede relative alla illustrazione dei siti individuati.

Completano il Quadro conoscitivo le indagini idrauliche, geologiche e sismiche aggiornate in base alle vigenti disposizioni di legge.

Il QUADRO DI PROGETTO è costituito dalle tavole di progetto articolate in due fattispecie : 3 tavole QP01 e 4 tavole QP02 .

Le 3 tavole QP01 , relative alla pianificazione del territorio rurale in scala 1:5.000 contengono la zonizzazione per macroaree del territorio rurale , che caratterizzano il territorio comunale con riferimento ai quattro morfotipi rurali della IV invariante strutturale del PIT/PPR così come identificata dal PSIV:

E1 corrispondente alla parte nord della Pianura Bonificata a prevalente carattere ambientale:

E2 corrispondente alla parte centro e sud della Pianura bonificata a prevalente carattere agricolo;

E3 corrispondente alla parte centrale della Pianura bonificata vicina al centro urbano a prevalente carattere agricolo periurbano;

E4 , corrispondente alla parte collinare delle Cerbaie a prevalente carattere agricolo e ambientale.

Per ciascuna di tali macrozone le NTA definiscono gli indirizzi e le direttive da seguire nella conduzione dei fondi, per la gestione degli interventi da parte degli imprenditori agricoli e dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli .

All'interno del territorio rurale sono inoltre individuate due tipologie di insediamenti : quelli sparsi riconducibili al Morfotipo Insediativo TR10 della III Invariante strutturale del PIT/PPR (campagna abitata) e quelli aggregati riconducibili al Morfotipo Insediativo TR11 della III Invariante strutturale del PIT/PPR (campagna urbanizzata);

Le 4 tavole QP02 relative al territorio urbanizzato in scala 1:2000 contengono la pianificazione urbanistica degli insediamenti urbani: Bientina , Paleoalveo, Pratogrande, Quattro Strade e Santa Colomba.

La pianificazione urbanistica è organizzata secondo una zonizzazione che fa riferimento al DM 1444/1968, opportunamente aggiornata secondo criteri di presenza o meno delle opere di urbanizzazione e dei morfotipi insediativi della III Invariante del PIT/PPR; le zone soggette a intervento diretto sono dotate di opere di urbanizzazione mentre quelle che ne sono prive totalmente o parzialmente sono soggette a intervento convenzionato;

A1 –Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico.

A2 –Zone a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno.

B – Zone a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto.

C1 -Zone a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento convenzionato

C2- Zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi a seguito di interventi di rigenerazione urbana, ambientale o di compensazione urbanistica .

RU-Zone destinate a interventi di Recupero o Rigenerazione Urbana

DC1- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento diretto.

DC2- Zone a prevalente carattere commerciale soggette a intervento convenzionato.

DM1-Zone a prevalente carattere misto commerciale /produttivo soggette a intervento diretto.

DM2- Zone a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento convenzionato.

DP1- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.

DP2- Zone a prevalente carattere produttivo soggette a intervento Convenzionato.

DPs- Zone a prevalente carattere produttivo destinate a servizi all'impresa.

F1- Zone destinate a verde pubblico , piazze e/o parchi urbani

F2- Zone destinate ad attrezzature e servizi a carattere pubblico

F3- Zone destinate a verde privato, orti, giardini privati.

F4- Zone destinate ad attrezzature e servizi a carattere privato.

F5- Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti e per forestazione urbana .

F6- Zone destinate a verde di corredo alla viabilità esistente e/o di progetto.

P- Zone destinate a parcheggi pubblici.

Le tavole QP02 rappresentano l'assetto urbanistico esistente e prefigurano quello di progetto in un'ottica di ricucitura unitaria della pianificazione .

Gli interventi convenzionati sono regolamentati da schede norma mentre gli interventi diretti trovano nelle NTA regole e parametri urbanistici per gli interventi.

Le tavole di progetto sono corredate dalle carte e dalle schede della fattibilità idraulica, geologica e sismica.

La PARTE DOCUMENTALE è costituita da :

D. T. 01 – La presente Relazione illustrativa che costituisce anche documento di conformità al PIT/PPR assieme alle NTA;

D.T.0.2. - N. T. A.: Disciplina Urbanistica e Disciplina Paesaggistica e Ambientale : questo documento , come meglio esplicitato al punto 5 , è suddiviso in 10 parti , riferibili sia alla parte urbanistica, sia alla parte paesaggistica ,sia alla parte ambientale con l'obiettivo di tenere assieme queste tre componenti progettuali della pianificazione urbanistica anche ai fini della conformazione del PO al PIT/PPR.

D. T. 03 - Schede Norma per interventi di trasformazione e di recupero: questo documento contiene 34 schede norma articolate in 6 fattispecie e corrispondenti a tutti gli interventi convenzionati assoggettati a Piani attuativi Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati(PUC) o Piani di recupero(PR) o Piani di Rigenerazione Urbana(PRU) . L'organizzazione interna delle schede norma è illustrata al capitolo 5.

D. T. 04 - Atlante del Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e tipologico: questo documento contiene l'analisi del patrimonio edilizio di valore storico architettonico antecedente al 1954 con l'attribuzione di classi di valore a cui corrispondono le categorie d'intervento consentite: Restauro architettonico per le classi di valore 1 e 2, Risanamento conservativo per la classe di valore 3, Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Ricostruttiva Fedele, così come definite nella parte III delle NTA..

D.T. 05 - Rapporto Ambientale V. A. S.ai sensi della L.R. 10/2010 : questo documento contiene la valutazione ambientale delle previsioni del PO , subordinate a condizioni di trasformabilità che vengono recepite nelle NTA e nelle schede norma sotto forma di prescrizioni ambientali ; contiene inoltre l'analisi di coerenza interna rispetto agli obiettivi del PO e coerenza esterna rispetto ai piani sovraordinati. Allegati al Rapporto Ambientale Vas la Sintesi non tecnica e la Valutazione d'incidenza VINCA per le aree protette.ai sensi della . L.R. 30/2015, DPR 357 del 8/9/1997, Dir. 92/43/CEE.

3- IL PROGETTO DI PIANO OPERATIVO: OBIETTIVI E AZIONI

All'interno della struttura del PO sopra descritta si perseguono i seguenti obiettivi del Piano Operativo che rientrano negli obiettivi definiti dal Piano Strutturale Intercomunale della Valdera e ne definiscono l'attuazione ad una scala di maggior dettaglio a livello comunale:

Nella tabella di seguito riportata si evidenziano gli obiettivi generali che sottintendono al Piano Operativo, e le azioni specifiche che tendono ad attuare gli stessi, entrambi organizzate all'interno di quattro capitoli, in relazione all'area di interesse: *(in corsivo il modo in cui i PO persegue gli Obiettivi e le Azioni dati nell'Avvio delle procedure del PO):*

- 1 - OBIETTIVI CHE INTERESSANO L'INTERO TERRITORIO COMUNALE;
- 2 - OBIETTIVI CHE INTERESSANO IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- 3 - OBIETTIVI CHE INTERESSANO TERRITORIO RURALE;
- 4 - OBIETTIVI CHE INTERESSANO LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.

1-INTERO TERRITORIO COMUNALE

1.1 - tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici

prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico:

le indagini effettate dal geologo e dall'ingegnere idraulico hanno aggiornato lo stato delle conoscenze e consentito di definire per tutte le aree e per tutti i tipi di intervento le condizioni di fattibilità .

salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

le indagini effettate dal geologo e dall'ingegnere idraulico hanno aggiornato lo stato delle conoscenze e consentito di definire per tutte le aree e per tutti i tipi di intervento le condizioni per la salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee.

contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo

la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, la pianificazione urbanistica del territorio urbanizzato e le disposizioni della parte IV delle NTA /DT02, Artt.19 e 21, e le prescrizioni paesaggistiche e ambientali contenute nelle Schede Norme/ DT02 consentono di limitare il consumo di suolo e di limitare l'impermeabilizzazione dello stesso.

adottare misure tese al superamento delle attuali criticità idrauliche e geologiche, dove già sono presenti insediamenti, attraverso interventi di superamento/mitigazione delle criticità in maniera progettuale, trovando soluzioni che consentano trasformazioni razionali del territorio, nel senso che le stesse possano assolvere a funzioni passive di difesa ma anche attive di svolgimento di attività agricole/naturalistiche/antropiche:

la pianificazione urbanistica degli insediamenti urbani supportata dalle indagini idrauliche e geologiche condiziona gli interventi di trasformazione alla messa in sicurezza delle aree di trasformazione anche con l'introduzione di aree a tutela degli insediamenti (F5) che possono assolvere a funzioni plurime come sopra ipotizzato.

1.2 - innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio

miglioramento della qualità dell'abitare e potenziamento dei servizi per la popolazione e per i turisti ed i visitatori:

la pianificazione urbanistica prefigura per tutti gli insediamenti urbani una ricomposizione unitaria dell'assetto esistente con quello di progetto teso al miglioramento della qualità urbana (verde,

parcheggi, piazze, servizi, piste ciclabili) da attuarsi con interventi pubblici e con interventi convenzionati, utilizzando il criterio della compensazione e della perequazione urbanistica.

valorizzazione delle risorse endogene anche ai fini di una valorizzazione turistica del territorio:

la pianificazione urbanistica per il territorio urbanizzato e per il territorio rurale prevede l'aumento di spazi verdi compreso forme di forestazione urbana, spazi di sosta e di infrastrutture per la mobilità lenta finalizzate alla valorizzazione delle risorse ambientali delle aree umide del Padule e delle Cerbaie: .

1.3 - tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico e del patrimonio edilizio di pregio presente nel territorio comunale

tutela delle permanenze storico archeologiche e dei tracciati fondativi e del reticolo minore della viabilità storica:

le tavole del Quadro Conoscitivo (QC01,02,03,04,05) ed in particolare la carta archeologica (QC07) evidenziano le permanenze storico-archeologiche presenti sul territorio e le Tavole di progetto del PO (QP01, QP02) e gli elaborati documentali (DT02 e DT04)) contengono disposizioni finalizzate alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico presente .

salvaguardia delle emergenze architettoniche civili, religiose e di difesa, sia in area urbana che nel contesto rurale e conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio architettonico e tipologico :

la pianificazione urbanistica sulla base del quadro conoscitivo (QC03 e QC05 e DT04) individua le zone storicizzate (A1 e A2) dei centri urbani ed in particolare Bientina nelle tavole di progetto (QP02) e nell' Atlante del Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, tipologico (DT04), classifica gli edifici storicizzati attribuendo classi di valore e attraverso le Norme Tecniche di Attuazione NTA (DT02) consente di tutelare in maniera attiva il patrimonio storico di pregio del Comune e i beni culturali.

1.4 - salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali

miglioramento della qualità eco-sistemica del territorio ed in particolare della funzionalità della rete ecologica

tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree forestali e boscate e degli ambienti fluviali

tutelare i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale, affinché gli stessi possano svolgere la loro funzione idraulica

sulla base del quadro conoscitivo (QC02,QC04,QC05) la pianificazione urbanistica sia del territorio rurale (QP01) che del territorio urbanizzato (QP02) e le NTA (DT02) e le schede norma (DT03) impone e incentiva il rispetto degli ecosistemi naturali, fluviali, delle aree umide e cerca di implementare connessioni ecologiche fra il territorio rurale e il territorio urbanizzato : importante è la previsione di elevate quote di verde urbano di valenza ambientale destinato a forme di forestazione urbana (zone F5) .

qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari delle Cerbaie :

anche nel territorio collinare le limitate previsioni di trasformazione contenute nel PO contengono elevate quote di verde pubblico o di verde di tutela ambientale .

mantenere, conservare e ricostituire i corridoi ecologici presenti nel territorio aperto, costituiti dalle bordure verdi sul limitare dei campi, dalle fosse di campagna, dalle macchie e boschetti diffusi:

nelle NTA (DT02) all'art. 24 in relazione alle tavole di progetto QP01 sono contenuti gli indirizzi e le direttive da seguire per la corretta conduzione delle aree agricole nel rispetto degli ecosistemi agricoli .

preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale di pianura e di collina favorendo le attività agricole e pastorali e il mantenimento della diversificazione culturale;

gli artt. 23 e 24 delle NTA regolamentano le attività nel territorio rurale diversificando i comportamenti dell'attività agricola in funzione delle diverse caratteristiche rurali delle quattro zone E1 (Pianura bonificata nord di valenza ambientale) E2 (Pianura bonificata centro e sud di valenza agricola), E3 (Pianura bonificata di valenza periurbana), E4 (territorio di valenza ambientale e agricola delle Cerbaie.) in cui è articolato il territorio rurale.

1.5 - promozione di uno sviluppo economico sostenibile del territorio comunale

sostegno al settore manifatturiero con particolare riferimento alle produzioni tipiche da realizzare anche attraverso interventi di riqualificazione degli insediamenti industriali ed artigianali ed innovazioni produttive e produttiva;

la pianificazione urbanistica prevede di riqualificare il settore manifatturiero riorganizzando e implementando l'area di Pratogrande per le attività industriali e razionalizzando e riqualificando le altre zone presenti nel Paleovalle e in alcune parti di Bientina per attività artigianali, commerciali e terziarie.

costruzione di un'"economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni;

la pianificazione urbanistica impone e incentiva attraverso le NTA (DT02), art. 27 e le Schede Norma (DT03) il recupero dei rifiuti secondo i criteri delle APEA.

riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali :

la pianificazione urbanistica salvaguarda le attività commerciali di prossimità limitando le attività commerciali a quelle medie e di vicinato diffuse nel territorio urbanizzato evitando di allontanare il commercio dai centri urbani e implementando i posti auto e razionalizzando le reti di mobilità. .

tutelare e incentivare lo sviluppo dell'attività agricole, anche in forma part-time per forme di agricoltori non I.A. ;

all'art. 23.3 delle NTA (DT02) si consente e si incentivano le attività agricole per soggetti diversi dall'imprenditore professionale permettendo anche la costruzione di annessi per la conduzione dei fondi strettamente collegati alla tenuta dei territori agricoli e alla tutela dell'ambiente.

1.6 - garantire uno sviluppo urbanistico del territorio comunale sostenibile da un punto di vista gestionale ed ambientale

riduzione del fabbisogno energetico degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura, con il miglioramento dei sistemi costruttivi, quando anche di recupero, l'uso di fonti di energia rinnovabile e l'utilizzo di fonti di riscaldamento e condizionamento a minor impatto ambientale;

le NTA (DT02) all'art. 20 attribuiscono incentivi di SE finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico. Nelle schede norma si danno prescrizioni ambientali finalizzate al risparmio energetico e all'utilizzo di energia da fonti alternative.

acquisire gratuitamente al demanio comunale le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima e/o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la fattibilità degli interventi di trasformazione;

la pianificazione urbanistica del PO prevede l'uso generalizzato della compensazione e della perequazione urbanistica per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica e per la realizzazione degli operatori privati delle opere pubbliche previste.

tutelare le aree caratterizzate da una notevole importanza ambientale dell'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti :

la pianificazione urbanistica in linea con il PSIV non prevede trasformazioni in territorio rurale, se non quelle legate alle aziende agricole e al recupero del patrimonio edilizio esistente, e nella parte nord dell'ex alveo del Lago di Bientina esclude anche la realizzazione di annessi per le aziende, se non a carattere temporaneo.

tutelare le aree caratterizzate da una notevole importanza ambientale delle Cerbaie, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti:

la pianificazione urbanistica del PO prevede per la parte collinare delle Cerbaie solo interventi di ricucitura dei margini degli insediamenti di Quattro Strade e Santa Colomba limitandogli interventi nel territorio rurale al solo recupero del patrimonio esistente

rendere non condizionanti le parcellizzazioni catastali degli immobili rispetto alle soluzioni progettuali di trasformazione urbana favorendo una maggiore qualità urbanistica e architettonica:

la pianificazione urbanistica del PO con l'utilizzo generalizzato della compensazione e perequazione urbanistica consente di rendere indifferenti le proprietà del suolo rispetto alle scelte della pianificazione che persegue criteri di funzionalità urbanistica e di qualità paesaggistica.

rendere maggiormente sostenibili gli interventi di trasformazione, in quanto le urbanizzazioni e i sottoservizi vengono effettuati preliminarmente alle edificazioni vere e proprie :

le NTA all'art. 11.3 prevedono che le aree per le opere di urbanizzazione vengano cedute al Comune al momento della stipula della convenzione e che le opere pubbliche siano realizzate preliminarmente alla abitabilità anche di un solo edificio garantendo in tal modo la proprietà pubblica delle aree e la realizzazione delle opere anche in caso di inadempienza di operatori privati.

2 - TERRITORIO URBANIZZATO

2.1 - tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica

consolidare la struttura urbana di Bientina Capoluogo tutelando le parti storicizzate del centro e rilanciare il ruolo del capoluogo anche come centro urbano di una potenziale città policentrica della Valdera :

la pianificazione urbanistica con l'individuazione delle zone A1(impianto storico antico) e A2 (impianto storico moderno) per identificare le parti storicizzate del centro urbano e la redazione dell'Atlante del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e tipologico (DT04) intende tutelare il patrimonio edilizio storicizzato identificato anche come TRS nella III Invariante Strutturale del PSIV: inoltre la previsione di molte aree a parcheggio in prossimità del centro storico intende incentivare, una volta realizzate, il recupero a piazza di una parte degli attuali parcheggi ubicati nelle aree del centro storico frutto della demolizione dei Borghi avvenuta nel periodo postbellico per ragioni di precarietà e insalubrità.

trovare soluzioni urbanistiche adeguate per l'area dell'"Ex Fattoria Medicea", visto che attualmente essa si caratterizza come area semi-abbandonata a ridosso del centro urbano:

la pianificazione urbanistica del PO, anche tramite la conferenza di copianificazione, propone una soluzione urbanistica tesa da un lato a salvaguardare la memoria della ex fattoria medicea e dell'antico alveo del fiume Arno con la previsione di un parco urbano nella parte sud dell'area e una ricucitura urbana razionale nella parte nord con funzioni commerciali, visto che la stessa è già in qualche modo compromessa; l'area a verde pubblico rappresenta un filtro verde fra l'area produttiva commerciale e direzionale del Paleoalveo e il Centro urbano, punto di arrivo di un percorso di mobilità lenta parallelo alla SR 439 e punto di partenza della circonvallazione di progetto verso la SP25/Via del Monte e potenziale "Parco della Memoria" per la storia di Bientina (paleoalveo del fiume Arno, ex fattoria medicea, prossimità con il cimitero comunale, luogo della memoria della comunità).

evitare la saldatura tra i diversi centri urbani e favorire interventi di ricucitura dei margini con la creazione di significativi punti di riferimento per la localizzazione di servizi e di attrezzature per la vita associata:

la pianificazione urbanistica del PO consolida l'attuale struttura degli insediamenti urbani limitandosi a riprogettare in modo razionale i margini urbani e localizzando in punti strategici le previsioni degli spazi pubblici in buona parte nell'ambito della attuazione convenzionata delle previsioni del PO in attuazione degli obiettivi specifici dei morfotipi insediativi.

2.2 - riqualificazione degli insediamenti di recente formazione

consolidare la struttura urbana dei centri abitati, sia maggiori che minori, superando lo sfrangiamento dei margini del territorio urbano ricostituendo "un limite urbano" certo:

la pianificazione del PO si pone come obiettivo principale , ai fini della riduzione del consumo di suolo, quello di definire in modo certo i limiti urbani degli insediamenti nell'ottica di una riqualificazione del disordine urbano spesso presente ai margini degli stessi.

rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati ed il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e la loro destinazione ad usi compatibili e funzionali :

il PO pone il recupero e la rigenerazione urbana fra gli obiettivi principali della pianificazione urbanistica , sia il recupero (PR) in loco che la rigenerazione urbana (PRU) con trasferimento di volumi impropri presenti nei tessuti urbani in aree di atterraggio a ciò destinate (C2).

difesa dell'integrità morfologica degli insediamenti collinari e della fascia pedecollinare attraverso il contenimento di nuovi consumi di suolo ed il riordino dei margini urbani:

gli insediamenti collinari di Quattro Strade e di Santa Colomba sono pianificati senza nuove espansioni ma riprogettando con strumenti attuativi convenzionati i margini urbani in modo da consolidare gli insediamenti dotandoli dei servizi necessari e di una forma urbana certa.

riqualificazione dei centri urbani dando completezza urbana agli insediamenti già realizzati negli anni precedenti migliorando gli elementi di collegamento e riprogettando i margini urbani:

nel ridefinire i margini degli insediamenti con una progettazione corretta urbanisticamente il PO definisce anche un miglioramento delle reti di collegamento fra insediamenti soprattutto in termini di mobilità lenta attraverso un insieme di infrastrutture costituenti un sistema continuo.

impedire l'edificazione di strutture che alterino il paesaggio tradizionale e prevedere, anche in funzione di miglioramento ambientale, la demolizione degli edifici non coerenti con il contesto paesaggistico dell'area con possibilità di trasferimento di volumi incongrui paesaggisticamente all'interno del territorio urbano:

la Pianificazione del PO e le NTA introducono attraverso schede norme prescrizioni e indirizzi di tipo progettuale e paesaggistico nelle trasformazioni urbanistiche e consentono e incentivano anche la demolizione di manufatti incoerenti con il paesaggio rurale e urbano e il loro trasferimento in aree di atterraggio nel territorio urbano (C2) .

avviare alcuni processi di rigenerazione urbana con il trasferimento in altre parti dell'ambito urbano di volumi ex produttivi dismessi posti in prossimità del centro lato ovest al fine di ricreare nuove centralità urbane da mettere in connessione con il centro storico :

il PO prevede diverse zone RU di recupero corrispondenti a manufatti produttivi o ex produttivi presenti nel territorio urbano da trasferire in aree a ciò destinate C2 attraverso Piani di Recupero (PR) e Piani di Rigenerazione Urbana (PRU) predisposte dal PO ai margini degli insediamenti.

2.3 - miglioramento dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico

potenziamento dell'offerta dei servizi esistenti e creazione di altri

previsione parchi gioco e/o aree dove allestire manifestazioni ricreative e culturali :

fra gli standard urbani di previsione un posto particolare ricoprono le aree destinate a verde pubblico attrezzato e i parchi urbani (F1 e F5) per l'allestimento di spazi gioco e manifestazioni ricreative e culturali.

diversificare l'offerta abitativa con lo sviluppo di forme di social-housing e di cohousing, secondo le esigenze locali :

il PO prevede la realizzazione di uno standard di edilizia sociale sovvenzionata all'art. 9.2 delle NTA da attuarsi da parte degli operatori nell'ambito degli interventi di trasformazione con SE maggiore di mq. 1200 .

realizzazione di nuove strutture scolastiche che costituiscano anche una centralità urbana, visto che la frazione soffre di mancanza di un vero e proprio centro urbano:

il PO prevede il consolidamento miglioramento degli attuali plessi scolastici a Bientina e prevede una nuova struttura di scuola primaria a Quattro Strade per le frazioni collinari.

creazione nella Frazione di Santa Colomba di una centralità di quartiere in prossimità della attuale chiesa, anche con interventi di trasferimento di manufatti ex-produttivi dismessi :

le schede norma TU-rd6 e TU-ra3 e ra4 danno consistenza alla demolizione di un manufatto ex produttivo a Santa Colomba(rd6) e il trasferimento della SE in aree vicine da trasformare (ra3 e ra4) eliminando così un degrado urbanistico e consentendo di realizzare alcune opere pubbliche di cui vi è carenza .

2.4 - recupero del patrimonio edilizio dismesso

promozione di interventi di rigenerazione urbana in loco, in particolare per manufatti di particolare pregio di archeologia industriale e per funzioni compatibili che ne conservino le testimonianze storico-tipologiche, quand'anche attraverso la rifunzionalizzazione per altri usi:

il combinato disposto di norme per la rigenerazione urbana (art. 11) e la classificazione degli edifici di valore storico, architettonico, tipologico (art. 18)consente di mantenere in loco e rifunzionalizzare per nuove funzioni edifici che conservano elementi di valore dal punto di vista di archeologia industriale.

promozione di interventi di rigenerazione che prevedano la parziale o totale demolizione di manufatti privi di pregio storico-tipologico e il trasferimento della SE demolita verso nuove aree:

il PO pone fra le scelte principali di pianificazione quella di incentivare con maggiorazione di SE il trasferimento di volumi dismessi in aree di atterraggio a ciò predisposte (C2)

promozione di interventi di rinnovo per le stesse funzioni dei manufatti originari ma in zona produttiva più idonea ad ospitare tali funzioni e la contestuale rigenerazione delle aree oggetto di demolizione e dismissione:

il consolidamento dell'area produttiva di Pratogrande ha lo scopo anche di favorire il trasferimento in questa are di manufatti che attualmente sono ubicati negli ambiti urbani.

promuovere ed incoraggiare il rinnovo e la sostituzione edilizia diffusi dei fabbricati che, sebbene di recente formazione, presentano inadeguate caratteristiche costruttive sotto l'aspetto della sicurezza strutturale e sismica, dell'efficienza energetica, della qualità abitativa:

l'art. 20 delle NTA incentivano il rinnovo dei fabbricati anche dal punto di vista energetico e l'aumento della potenzialità edificatoria in ambito urbano (IF) e con una tantum in ambito rurale hanno lo scopo di favorire il miglioramento del patrimonio edilizio esistente .

avviare una soluzione pianificatoria unitaria per le aree poste ad Ovest del centro storico di Bientina, aree strategiche per la riqualificazione complessiva del centro urbano, data la presenza di opifici dismessi da rigenerare, dell'area della Castellina e del polo scolastico:

la pianificazione urbanistica del PO prevede per questa area diversi interventi di trasformazione e di recupero con la individuazione di diversi comparti che seppur da attuare anche in tempi diversi, tuttavia perseguono lo scopo di riqualificare tutta l'area ad ovest del centro storico con l'aumento delle dotazioni territoriali, in particolare parcheggi, in modo da alleggerire la pressione delle auto nel centro storico.

2.5 – riqualificare e rafforzare la presenza industriale all'interno del comune di Bientina, anche come polo industriale della Valdera

favorire il decollo della zona produttiva di Pratogrande in collegamento con la zona produttiva di Cascine-Le Croci :

il polo produttivo di Pratogrande, in buona parte oggetto di copianificazione deve divenire come previsto dal PSIV il polo produttivo nord della Valdera assieme all'area nel Comune di Buti. A tale scopo, pur non essendo oggetto della pianificazione del PO viene riportato nelle tavole di progetto un corridoio infrastrutturale che dovrebbe collegare la nuova SR 439 proveniente da Pontedera verso Altopascio con il rifacimento della SP3 Bientina Altopascio.

assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse:

la pianificazione urbanistica del PO da un lato prevede la rigenerazione di manufatti ex produttivi impropri per altre funzioni e dall'altro nell'ambito di zone produttive favorisce il recupero di strutture produttive esistenti da riqualificare (schede norma TU-t7, TU-t8, TU-r1).

3 - TERRITORIO RURALE

3.1 - valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole

tutela e recupero delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura e la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo:

l'art. 24 delle NTA detta indirizzi e direttive tese a salvaguardare i caratteri del paesaggio agricolo secondo l'articolazione delle zone agricole effettuata dal PO in base ai morfotipi rurali contenuti nella IV Invariante strutturale del PIT/PPR.

mantenimento della funzione abitativa nelle aree agricole, in particolare quelle caratterizzate dalle colture agricole tradizionali, con l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente:

l'art. 23 delle NTA contiene disposizioni tese a favorire la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale anche con possibilità di ampliamenti al fine di mantenere la presenza dell'uomo a garanzia del non abbandono dei territori agricoli.

recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate

valorizzazione e promozione delle produzioni agrarie tipiche della collina e della pianura:

gli artt. 23 e 24 e 26 e 27 delle NTA prevedono la valorizzazione e la tutela del territorio rurale e del territorio agricolo periurbano.

migliorare la valenza eco-sistemica del territorio e salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali:

gli artt. 19 e 24 delle NTA e le schede norma (DT03) danno direttive per la tutela eco-sistemica del territorio con il mantenimento delle reti di connessione e il ripristino di quelle critiche.

favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, cercando di mantenere la maglia agraria storica delle zone di bonifica;

l'art. 24 delle NTA ed in particolare le norme relative alle zone E1,E2, danno indirizzi affinché le attività agricole mantengano per quanto possibile i caratteri di impianto della bonifica ..

recuperare attraverso forme di incentivazione gli incolti presenti nel territorio collinare attraverso l'introduzione di apposite norme ed incentivi tali anche da collegare le attività agricole locali ad iniziative di politica agraria regionale o nazionale;

l'art. 23.2.15 delle NTA prevede procedure per recuperare terreni incolti abbandonati sia nelle zone collinari che di pianura.

valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica;

gli artt. 24.2 e 24.3 (E1 ,E2) delle NTA danno indirizzi ben precisi per valorizzare l'agricoltura delle aree di bonifica e al tempo stesso mantenere i caratteri del paesaggio di bonifica (maglia larga, canali di scolo , vegetazione)

3.2 - valorizzazione dei centri minori collinari e di pianura localizzati nel Territorio Rurale

tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ;

conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici dei nuclei e degli insediamenti minori rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura;

le tavole di progetto QP01 identificano gli insediamenti extraurbani come T10 (campagna abitata) e TR11 (campagna urbanizzata) definendo per ciascuno di essi nel rispetto degli "obiettivi specifici" ampliamenti consentiti, possibilità di realizzare opere pubbliche e servizi , tutela del patrimonio storico, architettonico, tipologico.

3.3 - recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche non di pregio

valorizzare, anche attraverso il recupero con altre funzioni, dei fabbricati sparsi nel territorio rurale anche al fine di ottimizzare il presidio rurale;

l'art. 23.2,3,4, delle NTA consentono di recuperare a fini abitativi o per altre funzioni compatibili il patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale e negli insediamenti extraurbani.

3.4 - valorizzazione e riqualificazione degli ambiti degradati o abbandonate presenti nel territorio rurale

il risanamento ambientale e la valorizzazione con usi compatibili delle aree delle cave dismesse e dei siti degradati

il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate

l'articolato delle NTA per il territorio rurale e per l'ambiente (art. 19, 22,23,24) , incentivano il recupero delle aree agricole abbandonate o in stato di degrado.

valorizzare i caratteri del paesaggio agrario della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica caratteristica della bonifica;

gli artt. 24.2 e 24.3 (E1 ,E2) delle NTA danno indirizzi ben precisi per valorizzare l'agricoltura delle aree di bonifica e al tempo stesso mantenere i caratteri del paesaggio di bonifica (maglia larga, canali di scolo , vegetazione)

4 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

4.1 - potenziamento dei collegamenti infrastrutturali

completare e integrare la rete infrastrutturale viaria urbana e le sue connessioni territoriali;

miglioramento del sistema delle infrastrutture di interesse comunale attraverso il completamento o la nuova realizzazione di tratti di viabilità atti a liberare i centri urbani come la circonvallazione a est di Bientina;

realizzazione di un efficiente mobilità intermodale;

la pianificazione urbanistica attraverso il disegno urbano pone in relazione di continuità tutte le infrastrutture di progetto ed esistenti migliorando i tracciati con dimensioni adeguate e dotati di marciapiedi idonei definendo anche normativamente la gerarchia delle strade e i dimensionamenti necessari;

inoltre la pianificazione urbanistica del PO prevede una circonvallazione ad est di Bientina per collegare la SR.439 con la SP25/Via del Monte, recepisce il corridoio infrastrutturale per il nuovo tracciato ovest fra Calcinaia e Vicopisano in direzione Altopascio con il rifacimento della SP3 contenuto nelle strategie del PSIV, e prevede un corridoio infrastrutturale di circonvallazione fra Via la SP25 e la SP3 ad est di Bientina, per il momento inserito nella fascia di F5.

favorire la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta, di itinerari ciclopeditoni e di percorsi integrati capillare rispetto all'intero territorio comunale per il turismo e per i residenti;

miglioramento delle reti di collegamento fra i centri urbani sia in termini di strade che di piste ciclabili e di percorsi pedonali sicuri al fine di garantire a tutti l'utilizzo dei servizi pubblici comunali presenti nei centri urbani maggiori;

la pianificazione del PO recepisce il sistema di mobilità lenta già programmato e in buona parte realizzato e inserisce nuovi tratti in progetto al fine di dotare il Comune di Bientina di un sistema completo di mobilità lenta che usufruisca anche delle strade di campagna come accessibilità per il territorio rurale.

migliorare l'ingresso a Bientina attraverso forme di copianificazione con il Comune di Calcinaia connettendo le due zone produttive e commerciali attraverso la creazione di due piste pedonali e ciclabili, laterali alla viabilità carrabile, munite di elementi di arredo urbano e fasce verdi ;

la pianificazione urbanistica prevede in Comune di Bientina uno spazio lungo la SR439 da destinare a pista ciclabile e percorso pedonale che deve confluire nel parco in progetto del Paleoalveo e proseguire verso la SP 25 lungo la circonvallazione in progetto; per il coordinamento con il Comune di Calcinaia è necessario che le due Amministrazioni dialoghino per attuare un progetto condiviso di riqualificazione di tutto l'asse commerciale da Calcinaia a Bientina.

4.2 - integrazione paesaggistica rispetto al contesto limitrofo

miglioramento paesaggistico e ambientale nell'intorno delle infrastrutture viarie e degli insediamenti produttivi esistenti e di progetto;

la pianificazione urbanistica prevede che tutte le nuove viabilità principali siano contornate da barriere verdi ed in particolare nell'area produttiva di Pratogrande e della altre piccole zone produttive di Bientina.

4 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

LE UTOE

1. Il P. O., ai fini del perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nella L. R. 65/2014 e nel P. I. T. /P. P. R., fa propria l'articolazione territoriale delle UTOE definita dal P.S.I. , che articola il territorio urbanizzato in 3 UTOE :

- UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO , che ricomprende :
 - a) l'insediamento urbano di Bientina , a prevalente carattere residenziale ;
 - b) l'insediamento urbano del Paleoalveo, a prevalente carattere commerciale e artigianale
 - c) l'insediamento urbano di Pratogrande , a prevalente carattere industriale;
 - d) l'insediamento urbano di Santa Colomba , a prevalente carattere residenziale;
 - e) l'insediamento urbano di Quattro Strade , a prevalente carattere residenziale.
- UTOE DELLA PIANURA BONIFICATA , a prevalente carattere agricolo e ambientale
- UTOE DELLE CERBAIE , a prevalente carattere agricolo e ambientale.

1. Il dimensionamento del Piano Operativo, desunto dalle tabelle dimensionali del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera è organizzato secondo le indicazioni della L. R. n°65/2014, del Regolamento n°32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla D. G. R. n°682 del 26/06/2017.

2.il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, attinge alle quote dimensionali della NE solo per le quote di premialità (20%) finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obiettivo, di recupero e di rigenerazione urbana con trasferimento di volumi, previsto dal P.S.I.V ,trova riscontro nel P.O., in funzione dell'utilizzo che lo strumento urbanistico intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto anche della perequazione a distanza per l'eventuale trasferimento di volumi esistenti da demolire.

3. Si precisa altresì che il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017 ricomprende al proprio interno anche l'attuazione di tutte le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della compensazione urbanistica e della perequazione urbanistica, garantendo così il rispetto della realizzazione degli standard pubblici.

4. Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S. E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq. 47/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente, come stabilito negli articoli precedenti: si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c. 33 mq. /ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S. E. complessiva: $47 \times 70\% = 33$ mq. e $47 \times 30\% = 14$ mq

5. Come si può evidenziare dalle tabelle successive le previsioni del PO suddivise per funzioni e definite sulla base degli interventi convenzionati (Piani Attuativi Convenzionati, Progetti Unitari Convenzionati , Piani di Recupero , Piani di Rigenerazione Urbana) rispettano ampiamente le previsioni del PSIV.

La funzione residenziale a) relativa al riuso nel PO supera quella prevista nel PSIV per il Riuso per una scelta del PO di favorire il recupero con trasferimento di SE in aree di atterraggio, tuttavia si può vedere la parte di NE relativa alla funzione residenziale è nettamente inferiore a quella del PSIV per cui viene rispettato ampiamente il dimensionamento totale , che non dovrà essere superato neppure nei prossimi PO .

6. Il PO intende avvalersi di quanto previsto all'art. 99 comma 3b 1) e 2) della L.R. 65/2014 per quanto concerne la funzione residenziale e direzionale e di servizio (3b1) e per quanto riguarda la funzione industriale e commercio all'ingrosso e direzionale e di servizio (3b2).

7. Il numero di abitanti insediabili è calcolato sulla funzione residenziale : mq. 44.416/47= 945.

Gli standard urbanistici di verde pubblico F1 calcolati negli interventi convenzionati, ricomprendendo in questi anche le aree solo da cedere in compensazione negli interventi più grandi, corrispondono a mq. 53.266 e i parcheggi pubblici P calcolati negli interventi convenzionati corrispondono a mq. 32.529.

Partendo dal rapporto attuale per parcheggi e verde pubblico, esistenti ed in parte in corso di realizzazione, previsto nel rispetto dei parametri minimi di legge mq.18 mq/ab (DM.1444/1968) (9 mq per verde pubblico e 9 mq. per parcheggi pubblici),criterio utilizzato negli strumenti urbanistici vigenti, con gli interventi urbanistici convenzionati previsti nel PO, che rappresentano la parte più consistente per la previsione di standard di verde e parcheggi pubblici, ne consegue che con il PO tale rapporto aumenta in maniera sostanziale: da mq. 18/ab a 25mq/ab insediato e insediabile.

Infatti $\text{mq.}153.792 \text{ (ab. } 8.544 \times 18) + 85.795 \text{ (} 53.266 + 32.529) = 239.587 : 9.489 \text{ (} 8.544 + 945) = 25,24 \text{ mq./ab., di cui :}$

13,71 per verde pubblico $(76.896 + 53.266 = 130.162 : 9.489) = 13,71 > 9 \text{ mq/ab;}$

11,53 per parcheggi pubblici $(76.896 + 32.529 = 109.425 : 9.489) = 11,53 > 9 \text{ mq/ab.}$

8. Per quanto riguarda le aree di recupero con decollo TU-rd, i cinque interventi di Bientina (rd1,rd2,rd3,rd4,rd5) possono atterrare nelle zone C2 corrispondenti ai comparti TU-ra1 e ra2, mentre la rd6 può atterrare nelle C2 a Santa Colomba corrispondenti ai comparti TU-ra3 e TU-ra4.

La SE di trasferimento dei comparti rd1,rd2,rd3,rd4,rd5 + il c1 (compensazione) è pari a mq. 8.325 < mq. 9.133 della SE ra1 e ra2, mentre la SE del comparto rd6 è pari a mq. 2.880 = a SE 2.880 della SE ar3 e ar4, per cui il recupero con decollo è garantito, e la leggera differenza in eccesso nei due comparti ar1 e ar2 serve per favorire eventuali rigenerazioni dal territorio urbanizzato o dal territorio rurale ovvero nuove compensazioni.

TABELLE DIMENSIONALI

UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO - tab. All. 2B D.G.R. n°682/2017

PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3		Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione	
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	27.001	17.415	44.416		0	0	
b) Industriale e artigianale	17.000	0	17.000	0	0	0	0
c) 1 Commercio al dettaglio MSV	1.400	0	1.400	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0		0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	19.000	0	19.000	0	0	0	0
Totale	64.400	17.415	81.815	0	0	0	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3		Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione	
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	67.800	15.000	82.800		0	0	
b) Industriale e artigianale	20.000	0	20.000	0	0	0	0
c)1 Commercio al dettaglio MSV	11.000	0	11.000	0	00	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	6.000	0	6.000	00	0	0	
e) Direzionale e di servizio	7.000	0	7.000		0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	19.500	0	19.500	0	0	0	0
Totale	131.300	15.000	146.300	0	0	0	0

PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	111.618	0	111.618	0
c) 1 Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	18.500	0	18.5000	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0		0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	130.118	0	130.118	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	175.488	0	175.488	2.000
c)1Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	26.448	0	26448	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	00	0	0	1.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	201.936	0	201.936	3.000

PIANO OPERATIVO

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art.4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c) 1 Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VALDERA

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO ex art. 4 L.R. n°65/2014			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione Reg. Titolo V art.5 c. 3			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
				NE - Nuova Edificazione art.25 c.1; 26; 27; 64 c.6	R - Riuso art.64 c. 8	Totale	NE - Nuova Edificazione art.25 c. 2
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Totale				
a) Residenziale	0	0	0		0	0	
b) Industriale e artigianale	0	0	0	0	0	0	0
c)1Commercio al dettaglio MSV	0	0	0	0	0	0	0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-Ricettiva	0	0	0	00	0	0	3.000
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	2.500	0	2.500	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	2.500	0	2.500	3.000

5- LA CONFORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO AL PIT/PPR

Il Piano operativo è conforme al PIT con valore di Piano Paesaggistico della Regione Toscana ai sensi del codice D.Lgs 42/2004 in quanto esso recepisce sia nell'apparato grafico che normativo gli obiettivi di qualità e le direttive correlate contenute nella scheda d'ambito 08 " Piana Livorno-Pisa-Pontedera " , recepisce nell'ambito della pianificazione gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee contenuti nella III Invariante del PIT/PPR e fatti propri dal Piano Strutturale Intercomunale rispetto al quale il presente PO si relaziona , recepisce per le aree soggette a vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nell'elaborato 8B. del PIT/PPR.

Il Piano Operativo fa proprie le Strategie di sviluppo sostenibile del Piano Strutturale intercomunale della Valdera adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 10/07/2020 e in fase di conformazione al PIT/PPR.

Il PO ha recepito le osservazioni pervenute da parte della Regione Toscana e della Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa nelle fasi di svolgimento della conferenza paesaggistica e a seguito di ciò ha adeguato l'apparato grafico e normativo.

Le tavole del Quadro Conoscitivo fanno riferimento alle quattro invarianti strutturali del PIT/PPR :

QC01: sono identificati i sistemi morfogenetici a cui si fa riferimento nell'apparato normativo all'art. 19 agli artt. 19 e 21 delle NTA.

QC02: sono identificati gli ecosistemi e le reti ecologiche oltre alle aree protette a cui si fa riferimento nell'apparato normativo all'art. 19 delle NTA.

QC03: sono identificati i morfotipi insediativi compreso le parti storicizzate degli insediamenti urbani e i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee a cui si fa riferimento nell'apparato normativo all'art. 27 delle NTA .

Q.C.04: sono identificati i morfotipi rurali presenti nel territorio rurale a cui si fa riferimento all'art. 25 delle NTA.

Q.C.05: sono identificati i vincoli di natura paesaggistica ex art. 142 del Codice e di natura ambientale relativi alle aree protette della rete natura 2000 a cui si fa riferimento all'art. 19 e 28 delle NTA .

QC07 e 07a: sono definiti in una carta siti archeologici identificati per periodi storici a cui si fa riferimento all'art. 19 delle NTA e all'allegato QC7a .

Le tavole del Quadro conoscitivo sono recepite dal PSIV e sviluppate ad una scala di maggior dettaglio.

Il recepimento degli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità contenuti nella Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02, gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e le prescrizioni contenute nelle schede dei vincoli paesaggistici avviene in due modi:

- a) nella pianificazione urbanistica del PO si recepiscono gli indirizzi e le direttive proprie alla scala urbanistica dello strumento generale traducendoli nel disegno urbano nelle tavole di progetto ;
- b) con le Norme Tecniche di Attuazione (DT02) si trasferiscono agli operatori successivi le direttive e le prescrizioni da rispettare nelle successive fasi della attuazione degli interventi.

Gli interventi minori e soggetti ad atti abilitativi diretti sono soggetti alle norme generali mentre gli interventi di trasformazione e di recupero trovano nelle schede norma (DT03) sia i parametri urbanistici che i parametri paesaggistici e ambientali da rispettare. Tutto ciò è evidenziato nelle singole schede norma redatte sia per il territorio urbanizzato che per il territorio rurale (aree copianificate) .

In sostanza la pianificazione urbanistica graficizzata sulle carte esplicita le scelte urbanistiche effettuate nel rispetto del PIT/PPR mentre la parte normativa individua quanto deve essere fatto nelle fasi successive affinché la conformazione al PIT/PPR diventi effettiva. In particolare le Schede Norma DT03 consentono non solo di definire le prescrizioni per le successive fasi di pianificazione sia diretta che indiretta, ma esse consentono anche di valutare attraverso gli schemi metaprogettuali contenuti nelle stesse la conformità delle scelte, già effettuate nella prima fase di pianificazione da completare nella seconda fase da parte degli operatori privati e pubblici.

Il tentativo della pianificazione urbanistica del PO è quella di conciliare le scelte urbanistiche con la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Attraverso l'articolazione delle NTA in normativa urbanistica, paesaggistica e ambientale il PO cerca di utilizzare gli indirizzi, gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR per migliorare la pianificazione urbanistica superando criteri prettamente quantitativi tipici della cultura urbanistica degli ultimi decenni.

Oltre all'apparato cartografico, il documento DT02 "Disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale" contiene tutto quanto è necessario ai fini di una corretta conformazione del PO al PIT/PPR.

A tale scopo si riporta la struttura di tale documento che consente di valutare le modalità con cui il PO intende conformarsi al PIT/PPR ed in tal modo le NTA (DT02) costituiscono, assieme alla presente Relazione, anche Documento di conformazione al PIT/PPR.

Il Documento DT02 è strutturato nel modo seguente:

PARTE I - NORME GENERALI

Questa parte oltre alle disposizioni di carattere generale relative alla parte urbanistica contiene anche i riferimenti al PIT/PPR e ai vincoli paesaggistici e ambientali.

PARTE II - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Questa parte ha una rilevanza urbanistica in quanto contiene le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e le modalità e le procedure per gli interventi urbanistici attuativi.

PARTE III- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO TIPOLOGICO

Questa parte ha una rilevanza urbanistica e paesaggistica in quanto contiene tutte le disposizioni per la tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e tipologico, che è parte integrante del Patrimonio Territoriale del Comune.

PARTE IV- DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ALLA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

Questa parte ha una rilevanza oltre che urbanistica anche paesaggistica e ambientale in quanto contiene tutte le disposizioni per la tutela del territorio dal punto di vista geomorfologico (invariante I) ed ecosistemico (Invariante II).

PARTE V – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE

Questa parte ha una rilevanza prevalentemente urbanistica in quanto contiene le disposizioni per l'attuazione degli interventi in territorio rurale.

PARTE VI –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO RURALE

Questa parte ha una rilevanza prevalentemente paesaggistica e ambientale in quanto contiene le disposizioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio rurale secondo gli indirizzi della IV Invariante Strutturale del PIT/PPR.

PARTE VII– DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Questa parte ha una rilevanza prevalentemente urbanistica in quanto contiene le disposizioni per l’attuazione degli interventi nel territorio urbanizzato.

PARTE VIII –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO

Questa parte ha una rilevanza prevalentemente paesaggistica e ambientale in quanto contiene le disposizioni per la tutela e la riqualificazione del paesaggio urbano secondo gli obiettivi specifici della III Invariante strutturale del PIT/PPR.

PARTE IX- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI

Questa parte ha una rilevanza prevalentemente paesaggistica in quanto contiene le prescrizioni per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

PARTE X – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Questa ha una rilevanza prevalentemente urbanistica.

Inoltre gli interventi di trasformazione e di recupero oltre che essere definiti urbanisticamente nelle tavole di progetto (QP02) sono organizzati nell’elaborato DT03 in schede norma ciascuna delle quali contiene parametri urbanistici, indirizzi e prescrizioni paesaggistiche e prescrizioni ambientali, a testimoniare della necessaria complementarietà delle tre componenti che devono guidare le trasformazioni urbane.

Le schede norma sono 34 e sono così suddivise:

Le schede norma TU-t sono in numero 17 e si riferiscono a interventi di trasformazione soggetti a Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC): trattasi di interventi di riqualificazione urbana che consentono di ricucire i margini dotando le aree di opere pubbliche di cui vi è carenza;

TU-rd :

Le schede norma TU-rd sono in numero di 6 e si riferiscono a interventi di rigenerazione urbana con possibilità di decollo totale o parziale di SE esistente oggetto di rigenerazione verso aree di atterraggio definite dalle schede norma TU-ar; tali interventi sono soggetti a Piani di Rigenerazione Urbana che seguono una procedura definita dalle NTA all’art. 11.5 in due fasi ; una fase preliminare per la definizione di un subcomparto di atterraggio in aree TU-ar e una fase definitiva per la formazione del PRU e la successiva attuazione e relativa a due aree di decollo e di atterraggio. In questo tipo di interventi è prevista una premialità pari al 20% da attribuire alla SE trasferita e contabilizzata come NE.

TU-r :

Le schede norma TU-r si riferiscono a interventi di recupero in loco senza trasferimento di SE e sono attuati con Piani di Recupero di cui all’art. 11.4 delle NTA: in questa fase vi è un solo intervento di recupero e si riferisce ad 1 attività produttiva.

TU-c:

Le schede norma TU-c si riferiscono a interventi di compensazione ai sensi dell’art. 101 della L.R. 65/2014 e normati all’art. 10 delle NTA : la SE attribuita in compensazione viene trasferita in aree di atterraggio TU-ra come per egli interventi di rigenerazione. : in questa fase vi è un solo intervento di compensazione ed è finalizzato all’acquisizione di un are per ampliare le aree di pertinenza di un edificio scolastico a Bientina Via Pirandello.

TU-ra: 4

Le schede norma TU-ra sono in numero di 4 e si riferiscono ad aree pianificate, dotate di parametri urbanistici ma prive di potenzialità edificatoria propria in quanto la SE viene loro attribuita dagli interventi TU-rd o TU-c : sono attuate con i Piani di Rigenerazione Urbana o con PUC o PAC per gli interventi di compensazione .

TR-COP-t :

Le schede TR-COP-t sono in numero di 5 e si riferiscono ad aree facenti parte del territorio rurale, normalmente adiacenti al territorio urbanizzato , assoggettate a conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014: esse sono prevalentemente a carattere produttivo o commerciale .

Le SCHEDE NORMA sopra descritte contengono:

1-INQUADRAMENTO SU OFC – Regione Toscana

2-INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 136 e/142 del Codice (Rif.PIT/PPR)

3-ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (QPO2)

4-SCHEMA METAPROGETTUALE SU ESTRATTO QUADRO PROGETTUALE PO (Rif. PIT/PPR)

5-DESCRIZIONE E OBIETTIVI

6-FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

7-PARAMETRI DIMENSIONALI

8-STRUMENTI ATTUATIVI

9-INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE (Rif. PIT/PPR)

Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso

Obiettivo 1- Direttive correlate :

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art.27.2.NTA); Obiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

Vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1. lett... del Codice :Prescrizioni

10-PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE (rif. RA VAS)

Suolo

Acqua

Aria

Clima acustico

Rifiuti

Energia

Ambiente Natura e Biodiversità

I paragrafi 2, 4, 9 rivestono una rilevanza importante dal punto di vista paesaggistico in quanto contengono nello specifico la valutazione su come il PO ha recepito gli indirizzi del PIT/PPR ai fini della conformazione al PIT/PPR del PO e le disposizioni da rispettare nelle fasi successive di attuazione .

