COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla trasformazione di un comparto a destinazione turistico ricettiva in comparto polifunzionale

Arch. Giancarlo Montanelli
Responsabile Area 4 Tecnica
Comune di Bientina

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Arch. Luca Buti

Collaborazione tecnico-amministrativa
Claudia Baccelli

INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE
Dott. Geol. Fabio Mezzetti

RAPPORTO PRELIMINARE E
RAPPORTO AMBIENTALE VAS DI SUPPORTO
ALLA VARIANTE

Arch. Graziano Massetani

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Corrado Guidi

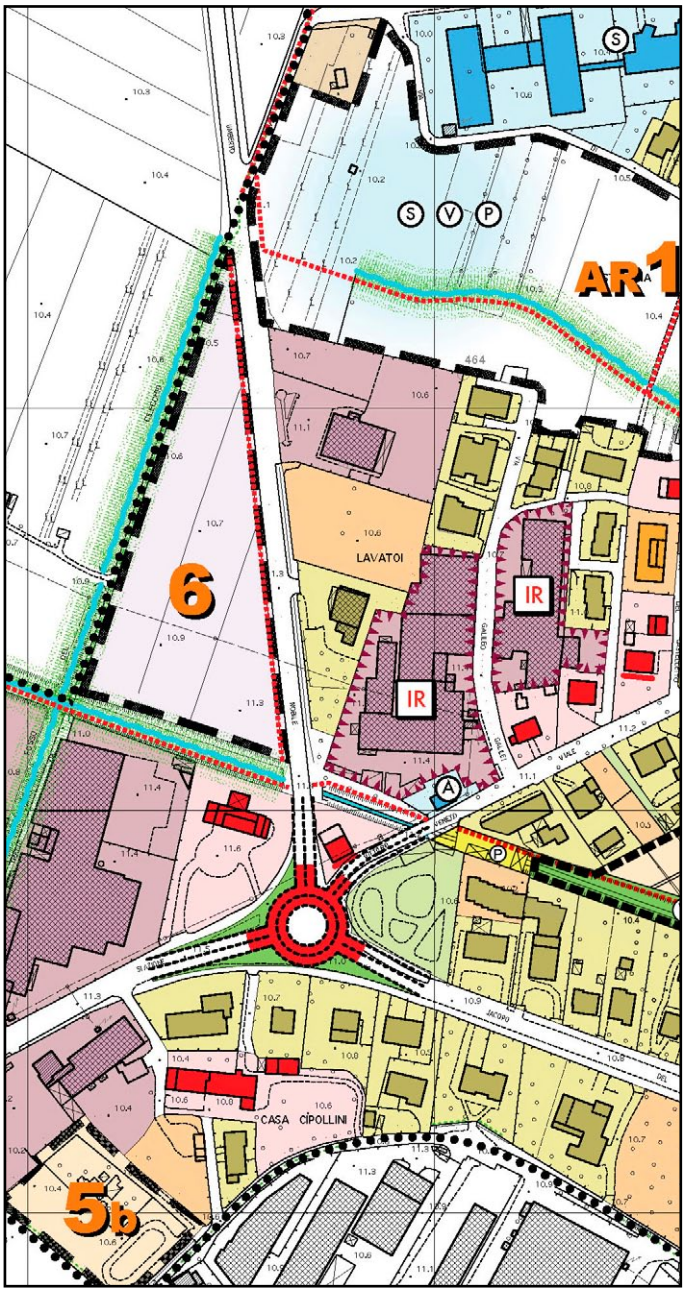
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Luca Buti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott.ssa Veronica Stelitano

Data: novembre 2016



AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014
e ai sensi dell'art. 20 comma 4 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR

Variante di Manutenzione al RU

Proposta 2 bis

Variante al R.U. del Comune di Bientina

finalizzata alla trasformazione di un comparto a destinazione turistico ricettiva in comparto polifunzionale

Avvio del procedimento

ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e dell'art.20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Sommario

1. Introduzione normativa e metodologica 2

2. Obiettivi e contenuti della Variante al RU. 4

3. Quadro Conoscitivo di riferimento: il PIT/PPR.....4

4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali.....7

5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati 9

1. Introduzione normativa e metodologica

Il presente Avvio del procedimento è redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n° 65/2014 e ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del nuovo PIT/PPR.

Normativa di Riferimento:

- L.R. 65/2014 e s.m.i. - Norme per il governo del Territorio.
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR n.37 del 27.03.2015.

Il Documento di Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR contiene:

a) La definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici alla luce del nuovo PIT/PPR;
b) Il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento alle componenti del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014, allo stato di attuazione della pianificazione che interessa la Variante in oggetto e la programmazione delle eventuali integrazioni;
c) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
d) L'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante;
e) Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante al RU;
f) L'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

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

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al RU e approva il Documento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R.

FASE II

Il Responsabile del Procedimento richiede agli Enti e ai soggetti interessati dalla variante al RU i pareri e i contributi, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento. Tale documento, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., viene inoltrato contemporaneamente al Rapporto Preliminare V.A.S. relativo alla Variante al RU redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie contributi e pareri presso gli Enti e i soggetti interessati e i cittadini da fornire al Redattore della Variante al RU per la formazione della stessa, compreso i contributi provenienti dagli Enti competenti in materia ambientale a cui è stato inviato il Rapporto Preliminare V.A.S. ex art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. di cui alla fase II. L'estensore del Documento di Avvio si confronta con l'estensore del Rapporto Preliminare V.A.S. al fine di verificare in modo coordinato i pareri e i contributi in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale. Sulla base dei pareri e dei contributi degli enti e degli organi istituzionali comunali e sovracomunali e dal confronto con i cittadini viene redatta la stesura definitiva della Variante al RU.

FASE IV

Il Consiglio Comunale adotta la Variante al RU supportata dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. n.24 della L.R. 10/2010 e s.m.i. Il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. sia della Variante RU che del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione delle osservazioni.

FASE V

Conclusa la fase delle osservazioni il Responsabile del Procedimento, l'estensore della Variante RU e l'estensore del Rapporto Ambientale V.A.S., di concerto con l'Amministrazione Comunale esaminano le Osservazioni pervenute alla Variante al RU e al Rapporto Ambientale VAS e propongono le controdeduzioni alle stesse al Consiglio Comunale effettuando le eventuali modifiche sia alla variante che al R.A. VAS.

FASE VI

Il Consiglio Comunale approva le controdeduzioni alle osservazioni e la Variante al RU, senza indizione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R., in quanto l'area non è interessata da vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142. Una volta definitivamente approvata la Variante al RU ed il R.A. VAS, il Responsabile del Procedimento pubblica sul B.U.R.T. la Variante al RU e il relativo Rapporto Ambientale.

Il presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I.

2. Obiettivi e contenuti della Variante al RU.

La presente Variante al RU rientra all'interno della più generale Variante di Manutenzione al Regolamento Urbanistico. L'area è già stata interessata da una precedente variante adottata con D.C.C. n° 62 del 6/11/2014 ma successivamente non portata all'approvazione in quanto alcuni proprietari i proprietari dell'area hanno chiesto tramite osservazione l'annullamento della variante adottata.

Oggi la Variante al RU viene riproposta con un analogo obbiettivo di modificare la destinazione turistico-ricettiva,oggi presente per il comparto 6 ricompreso nel del RU vigente all'interno dell'UTOE 1 Bientina Capoluogo, ma di difficile attuazione, prevedendo, diversamente dalla proposta precedente, per detto comparto urbano la trasformazione dalla funzione turistico-ricettiva ad una di tipo polifunzionale comprensiva in parte di attività commerciali e artigianali di servizio e di funzioni residenziali oltre ad aree di uso pubblico.

Le funzioni individuate prevedono una SUL complessiva di mq. 4800 ed un'articolazione della stessa secondo il seguente criterio:

a) 20% S.U.L (mq.960) per funzioni commerciali e artigianali di servizio.

b) 60% S.U.L. (mq.2880/77 abitanti insediabili) per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing.

c) 20% S.U.L (mq.960/26 abitanti insediabili) per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza. per un totale di mq.4800 di SUL.

Complessivamente nel Comparto 6 così articolato è prevista la realizzazione di:

a) un centro per la produzione e la somministrazione di pasti per le strutture scolastiche comunali;

b) la realizzazione di alloggi, in parte privati e in parte destinati al social-housing;

c) la realizzazione di alloggi frutto di rigenerazione urbana con trasferimento; oltre a strade, parcheggi pubblici, verde pubblico ed una pista ciclabile lungo i fossi di bonifica che delimitano il comparto.

3. Quadro Conoscitivo di riferimento: il PIT/PPR

Il PIT/PPR approvato con DCR n.37 del 27.03.2015 descrive e analizza il territorio comunale di Bientina all'interno della Scheda d'Ambito n. 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera.

La suddetta scheda, come le altre schede che definiscono i 20 gli Ambiti di paesaggio della Toscana, contiene un quadro conoscitivo articolato secondo le quattro componenti che caratterizzano il patrimonio territoriale della Toscana e da cui discendono le nuove quattro Invarianti Strutturali del PIT/PPR che definiscono lo Statuto del Territorio Toscano, da cui scaturisce la Disciplina d'uso articolata in obiettivi di qualità, direttive correlate e orientamenti.

Le quattro componenti che costituiscono il patrimonio territoriale della Toscana sono:

A) La struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici

B) La struttura ecosistemica, 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 agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
L'area oggetto di Variante al RU è interessata dalle prime tre componenti del patrimonio territoriale sopracitate, e dalle relative Invarianti Strutturali scaturiscono gli Obbiettivi di qualità e le Direttive correlate che definiscono la Disciplina d'uso della scheda d'Ambito 8.
Gli Obiettivi di qualità e le Direttive correlate/Orientamenti devono essere tenuti in conto nella redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e/o loro Varianti, come in questo caso, al fine di potere dichiarare la conformità della Variante in oggetto al nuovo PIT/PPR.
Pur essendo il presente un documento di avvio e pertanto suscettibile di contributi e integrazioni da parte degli enti a cui esso verrà inviato, l'ipotesi di Variante allegata al documento consente di verificare in prima istanza la fattibilità e la coerenza della stessa Variante RU con il PIT/PPR.
Di seguito vengono esaminati gli obiettivi del PIT che interessano l'area oggetto di Variante al RU e le proposte di indirizzo e di prescrizioni (*in corsivo*) con cui la stessa intende perseguirli.
L'area oggetto della presente Variante, è interessata in particolare dall'Obbiettivo 1 della Scheda d'Ambito 8 e dalle relative Direttive correlate e Orientamenti da cui è possibile dedurre gli obiettivi e le direttive specifiche per l'area interessata:

Obbiettivo 1: Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

<u>Direttive correlate</u>
1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" .
-La presente direttiva è verificata in quanto gli interventi proposti nella Variante stanno all'interno del territorio urbano così come definito all'art. 224 della L.R. 65/2014 e tendono a riqualificare il margine urbano di Bientina sul lato sud- ovest con soluzioni urbanistiche che garantiscono anche una permeabilità ecologica fra gli insediamenti e il territorio agricolo della piana (fasce di verde lungo il corso d'acqua, spazi a verde all'interno .

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti.

-La presente direttiva è verificata in quanto l'intervento previsto dalla Variante tende a ricompattare e riqualificare il territorio urbano del Capoluogo di Bientina sul lato del territorio urbano verso Pontedera.

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

-Nella definizione della scheda-norma inserita nelle NTA viene prescritto che tipologie edilizie, materiali,colori e altezze previsti nel comparto 6 siano coerenti con il contesto paesaggistico al contorno.

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.

-La presente direttiva è verificata in quanto l'intervento mira a riqualificare il margine urbano in maniera urbanisticamente ordinata, prevedendo spazi pubblici centrali e fascia verde verso la campagna lungo il corso d'acqua a ovest.

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi-Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico.

- La presente direttiva non interessa direttamente l'area oggetto di Variante al RU.

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

<u>Orientamenti</u>:

- ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- - salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

-La direttiva interessa sia pure indirettamente l'area oggetto di Variante,in quanto la piana al contorno conserva ancora i segni dell'antico tracciato del fiume Arno che lambiva questo lato di Bientina e le prescrizioni della scheda-norma dovranno prescrivere il rispetto di eventuali

testimonianze ancora presenti; i due fossi di bonifica che delimitano a sud e ad ovest l'area d'intervento devono essere mantenuti per la loro funzione idraulica, ecologica e paesaggistica.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.
-La presente direttiva non interessa l'area oggetto di Variante al RU.

1.8 – 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 delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità poderale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore).
-La presente direttiva è verificata in quanto, come già evidenziato, la Variante, nel ridefinire l'assetto urbanistico del comparto 6, ne tutela e salvaguarda i due corsi d'acqua di bonifica correnti ad ovest e a sud del comparto, anzi la loro tutela e valorizzazione per la mobilità pedonale lungo gli argini è parte della progettazione urbanistica dell'area.

4. Quadro Conoscitivo di riferimento: le risorse ambientali

Pericolosità idraulica

Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità idraulica media I.2 ai sensi del DPGR 26/R/2007 e tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/201; la variante dovrà verificare l'impatto per quanto riguarda il funzionamento del reticolo di scolo delle acque superficiali e della Fossa Nuova a sud del Comparto 6.

Pericolosità geomorfologica

Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità geomorfologica media G.2 e tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. L'impatto della previsione di variante dovrà essere definito sulla base degli approfondimenti di indagine da svolgere circa le caratteristiche fisiche meccaniche dei terreni superficiali e del sottosuolo interessati.

Vulnerabilità idrogeologica

Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una vulnerabilità idrogeologica media 3b e medio elevata 4a (per la modesta parte del paleoalveo) ai sensi del DPGR 26/R/2007 e tale classificazione viene confermata anche ai sensi del DPGR 53/R/2011. L'impatto della previsione di variante dovrà essere verificato con particolare riferimento alla parte di territorio individuato nella classe 4a.

Sismica locale

Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità sismica locale elevata S.3 (9) ai sensi del DPGR 26/R/2007. Sebbene l'impatto sulla pericolosità sismica sopra riportata non venga modificato dalle previsioni della presente Variante al RU rispetto al RU vigente, dovranno essere effettuati approfondimenti di indagine circa le caratteristiche sismiche dei terreni interessati finalizzati ad aggiornare la disciplina comunale ai sensi del DPGR 53/R/2011.

Acque superficiali

Il Comparto 6 è delimitato a ovest dal Fosso Cilecchio e dal canale Fossa Nuova a sud. Gli stessi sono soggetti alle norme di tutela e pertanto le previsioni della variante dovranno rispettare le disposizioni di legge in merito alle distanze dai corsi d'acqua. L'intervento di trasformazione risulta ininfluente o minimo ai fini dell'impatto.

Acquedotto

L'area interessata dalla Variante, relativa al Comparto 6, non è direttamente allacciata alla rete acquedottistica; il RU prevede che il Piano Attuativo vada a collegarsi con le reti esistenti in accordo con l'Ente Gestore. La Variante al RU dovrà garantire la realizzazione a carico dell'operatore privato delle nuove reti acquedottistiche secondo quanto sarà richiesto dall'Ente Gestore della risorsa. Per quanto concerne le acque per usi non domestici la Variante dovrà prescrivere e incentivare il recupero delle acque pluviali e di risulta per usi non potabili.

Smaltimento liquami

Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono norme per lo smaltimento dei liquami sia domestici che industriali. I nuovi insediamenti nel Comparto 6 sono soggetti a piano attuativo convenzionato e pertanto dovranno dotarsi dei sistemi fognari e depurativi necessari. La Variante al RU, dovrà garantire la realizzazione a carico dell'operatore la realizzazione delle reti di smaltimento dei liquami e dovrà imporre l'adozione di soluzioni di depurazione autonomi qualora non fosse possibile l'allaccio al depuratore pubblico centralizzato. Per quanto concerne le acque pluviali e/o depurate, la Variante deve imporre e incentivare il recupero delle stesse per usi non potabili quali l'irrigazione degli spazi esterni a verde attraverso la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta e il deposito.

Inquinamento atmosferico

L'inquinamento atmosferico in zona è in prevalenza quello determinato dal traffico sulla viabilità di circonvallazione ovest di Bientina. Il declassamento dell'attuale viabilità una volta realizzato il collegamento della nuova S.R. 439 prevista ad ovest fra Bientina e Vicopisano, migliorerà la situazione del traffico su tale viabilità con effetti positivi anche sulla qualità dell'area. I nuovi interventi dovranno dotarsi dei sistemi di smaltimento dei fumi domestici e produttivi nel rispetto delle disposizioni di legge.

Fabbisogno energetico

L'area è prossima alle reti elettrica e del metano, in ogni caso l'area dovrà essere urbanizzata e collegata con le reti elettriche e del metano più vicine, previo parere dell'ente gestore. Per quanto concerne il risparmio energetico, oltre ai limiti di legge, esso dovrà essere incentivato sia con tecniche costruttive atte ad avere un'alta classificazione energetica sia con l'uso di energia da fonti rinnovabili.

Inquinamento acustico

Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n° 6 del 23/02/2005. Il P.C.C.A. individua l'area oggetto di Variante all'interno della classe IV(Aree di intensa attività umana).

Le nuove funzioni da insediare sono compatibili con la classificazione acustica attribuita e con i parametri corrispondenti, non producono impatto aggiuntivo e non subiscono particolari impatti dall'esterno.

Produzione e smaltimento di rifiuti urbani

Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata sia per i rifiuti solidi urbani.

L'urbanizzazione dell'area dovrà prevedere anche un'idonea isola ecologica per i rifiuti solidi urbani e la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà facilitare la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Infrastrutturazione per la mobilità

Il PS e il RU hanno inserito il Comparto 6 all'interno dell'ambito urbano dell'UTOE 1 Bientina pur essendo collocato ad ovest della strada di circonvallazione Via Umberto Nobile, in quanto la stessa acquisirà un carattere urbano in seguito alla nuova S.R. 439 prevista ad ovest, nel territorio di Vicopisano e congiungente Pontedera, Calcinaia con Cascine di Buti e la S.P. Bientinese per Altopascio. Pur essendo previsto un incremento di traffico nel comparto 6 dovuto ai nuovi insediamenti, la previsione del RU vigente già destinava tale area a insediamenti di tipo turistico-ricettivo, di non minore impatto sotto il profilo del traffico. Tuttavia quanto sopra detto sul ruolo urbano futuro della Via U. Nobile, la prefigurazione del disegno urbano di limitate entrate e uscite nel e da il comparto 6, rendono sicuramente l'intervento migliorativo della qualità urbana e infrastrutturale di questa parte del capoluogo. Allo stesso tempo la Variante potrebbe facilitare la realizzazione della rotatoria già prevista dal RU vigente fra Via Umberto Nobile, Via della Vecchia Stazione, Via Vittorio Veneto e Via Jacopo del Polta che consentirebbe di rallentare e razionalizzare i flussi di traffico in tale zona con effetti positivi sugli insediamenti dell'intera zona.

5. Partecipazione e consultazione: enti e soggetti pubblici interessati

Nell'ambito della redazione della Variante al RU viene garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 36, 37, 38 della L.R. 65/2014. Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione come definito al precedente Cap. 1, in accordo con il Responsabile del Procedimento.

Per questo motivo vengono di seguito individuati i soggetti competenti e gli enti territoriali interessati ai quali viene inviato il presente documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto in contributo in merito, per i settori di loro competenza:

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

Oltre quanto sopra dovrà essere compito del'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni, incontri con i politici ed i redattori della Variante, presentazioni pubbliche ecc.

ALLEGATI CARTOGRAFICI

ESTRATTO R.U. STATO ATTUALE:

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

ESTRATTO R.U. STATO MODIFICATO:

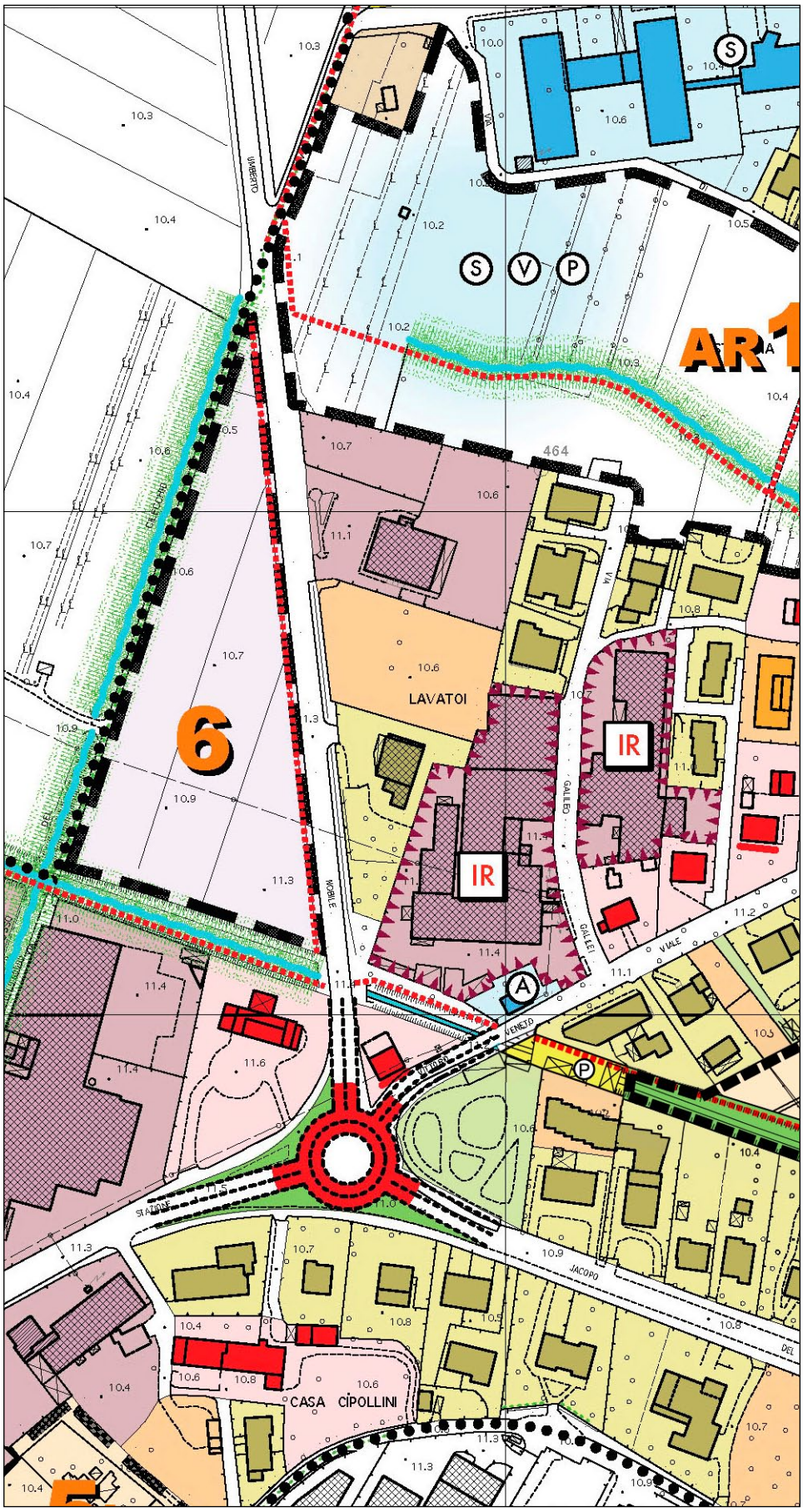
TAV 1P - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - U.T.O.E. 1 BIENTINA

ESTRATTO NTA ART 33.2 STATO ATTUALE

ESTRATTO NTA ART 33.2 STATO MODIFICATO

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE
approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009
Tavola modificata con D.C.C. n. 10 del 22/03/2016

COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa



DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)
- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)
- EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI
- LIMITE U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)
- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA

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

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)

- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
  - SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
  - AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO
  - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
  - VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
  - SATURA (B1)
  - RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
  - LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
  - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
  - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
  - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)
  - RECUPERO COLLEGATO AD AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE (IR-n)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)

- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
- INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)

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

- AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

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

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

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

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

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

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

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

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

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

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

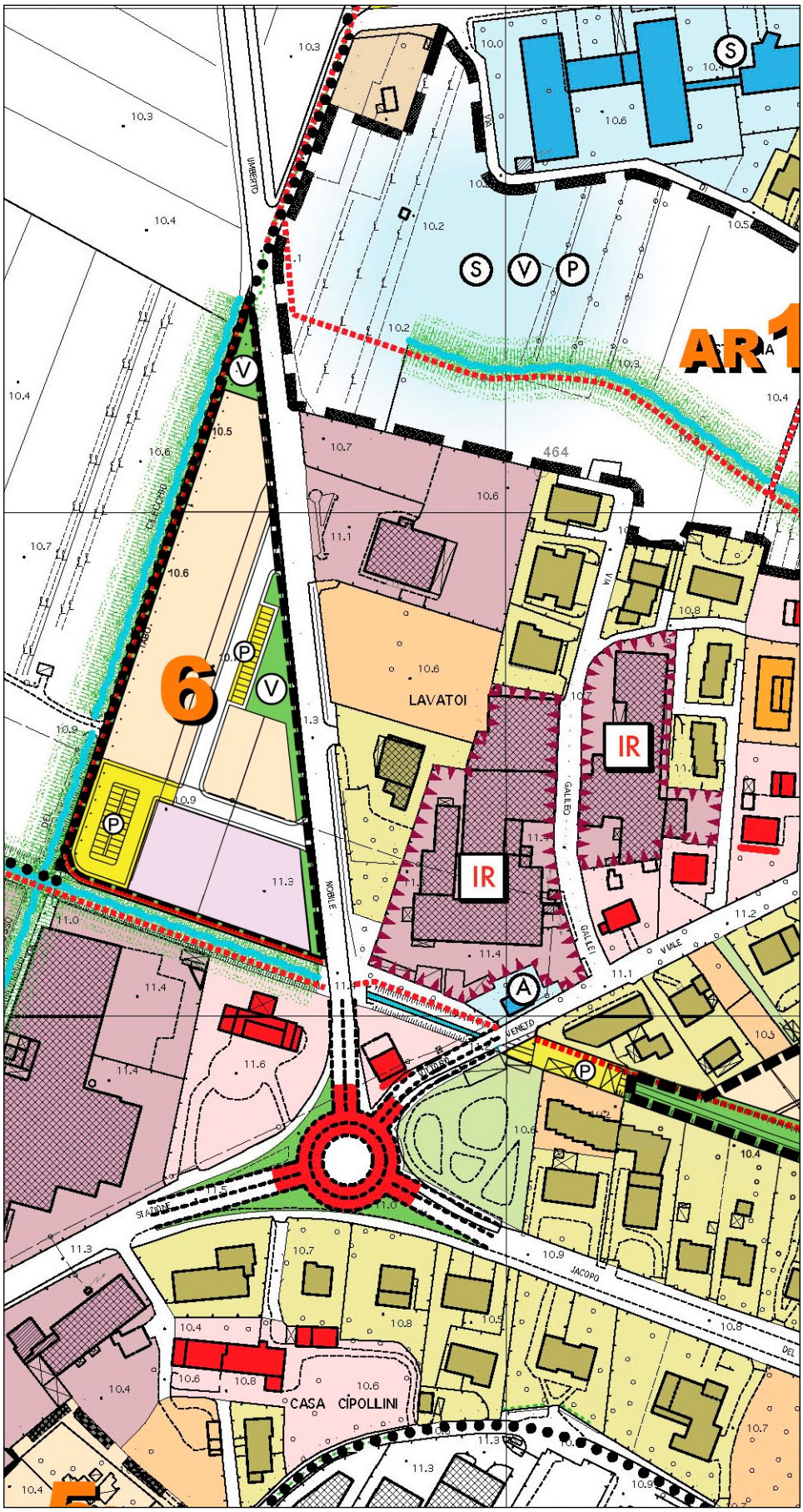
ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO ATTUALE

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

SCALA 1:2.500

REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE GENERALE
approvato con D.C.C. n. 43 del 8/8/2009
Tavola modificata con D.C.C. n. 10 del 22/03/2016

COMUNE DI BIENTINA
Provincia di Pisa



DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- INFRASTRUTTURE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO (Art.18)
- VIABILITÀ DI PROGETTO E ALLARGAMENTI STRADALI (Art.18)
- PERCORSI PEDONALI / CICLABILI (Art.18)
- RETE DELLA VIABILITÀ STORICA CIRCUITO PER LE VISITE DEL TERRITORIO (Art.18)
- FERROVIA PONTEDERA-LUCCA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.18)
- EMISSARIO DEL BIENTINA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO (Art.19)
- CANALI, CORSI D'ACQUA E VERDE FLUVIALE DI PERTINENZA (Art.22)
- EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE (Art.20)
- EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO / TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI / CAPANNONI AGRICOLI
- EDIFICI PRODUTTIVI
- LIMITE U.T.O.E. / LIMITE URBANO (Art.21)
- ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Art.22)
- AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE (Art.23)
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Art.24)
- VERDE ATTREZZATO E PER IL TEMPO LIBERO (Art.25)
- AREE PER IMPIANTI SPORTIVI (Art.26)
- VERDE PRIVATO (Art.27)
- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO (Art.28)
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (Art.29)
- CIMITERO E RELATIVO VINCOLO DI RISPETTO (Art.30)
- PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art.12)

SISTEMI TERRITORIALI

I - SUBSISTEMA DELLA PIANURA STORICA

- LE AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO (Art.31)
- L'AREA DELL'EX FATTORIA MEDICEA
- NUMERO DI RIFERIMENTO PER GLI EDIFICI DELLA PIANURA STORICA

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

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.33.1)

- LE AREE STORICHE (Art.33.1.1)
  - SOGGETTE ALLA VARIANTE EX ART.5 L.59/1980
  - AREA DI RINNOVO DELLA CASTELLINA E DI VIA VITTORIO VENETO
  - EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
  - VINCOLO DI FACCIATA
- LE AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE (Art.33.1.2)
  - SATURA (B1)
  - RESIDENZIALE ATTUATA A SEGUITO DI PIANI DI ATTUAZIONE O DI PERMESSI (B2)
  - LOTTI DI COMPLETAMENTO (B3)
  - EDIFICI GIÀ PRODUTTIVI INSERITI NEL TESSUTO RESIDENZIALE (B4)
  - AREE PRODUTTIVE IN PICCOLE ZONE (D1)
  - ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)
  - RECUPERO COLLEGATO AD AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE (IR-n)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art.33.2)

- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- AREE URBANE DI NUOVA ATTUAZIONE A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
- INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO (Art. 15)

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

- AREE PRODUTTIVE

II - SUBSISTEMA DELLA PIANURA UMIDA E BONIFICATA

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

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

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

III - SUBSISTEMA DELLA COLLINA

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

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

DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE (Art.40.1)

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

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

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

ESTRATTO CARTOGRAFICO STATO MODIFICATO

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

SCALA 1:2.500

5c-Area lungo via dellaVecchia stazione

-**Obiettivi dell'intervento**: il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.
-**Superficie territoriale**: mq 25.000
-**Superficie fondiaria**: mq 12.500
-**Destinazione d'uso**: residenziale
-**Volume massimo edificabile**: mc 13.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 5 alloggi.
-**RC:** 35%
-**H max:** m 12
-**Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento ed essere disposti in modo compatto, così da formare aree verdi unitarie a protezione degli edifici esistenti e un filtro fra la campagna confinante e il tessuto edificato.
-**Tipologia d'intervento**: edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea con viabilità distinta dall'esistente, ma adeguata alle linee del terreno preesistenti.
-**Attuazione dell'intervento**: l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

6-Area turistico-ricettiva

-**Obiettivi dell'intervento**: la dotazione di una struttura turistico-ricettiva, in grado di fornire spazi per incontri e servizi qualificati per le aree produttive e un punto di riferimento per incrementare le attività di visita turistica del territorio, ai margini dell'edificato, a contatto con l'area agricola, ma facilmente raggiungibile e in posizione ben visibile.
-**Superficie territoriale**: mq 13.000
-**Destinazione d'uso**: turistico/ricettiva, attrezzature sportive
-**Volume massimo edificabile**: mc 9.000.
-**RC:** 35%
-**H max:** m 12
-**Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono corrispondere in modo adeguato ai caratteri di una struttura di qualità, nel rispetto dei parametri di legge.
-**Tipologia d'intervento**: edificio specialistico .
-**Attuazione dell'intervento**: l'attuazione si ha con piano attuativo o con unico intervento diretto convenzionato.

7-Area nord dell'abitato a destinazione produttiva

-**Obiettivi dell'intervento**: il completamento dell'area produttiva, a nord dell'abitato, integrandola con attività di servizio, ristoro, a verde e parcheggi in modo da produrre una razionalizzazione dell'intera area con particolare riferimento alla zona compresa tra via Puccini e via Pacini. Inoltre si dovrà

5c-Area lungo via dellaVecchia stazione

-**Obiettivi dell'intervento**: il completamento del tessuto edificato residenziale, delineando un'espansione ordinata con la migliore dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di un'adeguata porta d'ingresso alla città.
-**Superficie territoriale**: mq 25.000
-**Superficie fondiaria**: mq 12.500
-**Destinazione d'uso**: residenziale
-**Volume massimo edificabile**: mc 13.000. Si deve individuare un'area da cedere per residenze convenzionate o da costruire direttamente con tipologie che consentano prezzi più adeguati ad un mercato giovanile, considerando almeno 5 alloggi.
-RC: 35%
-**H max:** m 12
-**Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono comprendere almeno il 50% dell'ambito di intervento ed essere disposti in modo compatto, così da formare aree verdi unitarie a protezione degli edifici esistenti e un filtro fra la campagna confinante e il tessuto edificato.
-**Tipologia d'intervento**: edifici a schiera in serie continua o spezzata con eventuali manufatti speciali in linea con viabilità distinta dall'esistente, ma adeguata alle linee del terreno preesistenti.
-**Attuazione dell'intervento**: l'attuazione si ha con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.

6-Area di tipo polifunzionale

-**Obiettivi dell'intervento**: realizzare un comparto urbano di tipo polifunzionale comprensivo di attività di tipo commerciale e artigianale di servizio ed in parte funzioni residenziali comprensivo di aree ad uso pubblico.
-**Superficie territoriale**: mq 13.000
-**Destinazione d'uso**: residenziale – commerciale e artigianale di servizio
-**Superficie Utile Lorda massima**: SUL mq 4.800
La SUL consentita deve essere articolata secondo il seguente criterio:
20% S.U.L per funzioni commerciali e artigianali di servizio
60% S.U.L. per funzioni residenziali di cui il 20% da destinare a Social Housing
20% S.U.L per funzioni residenziali oggetto di atterraggio di SUL frutto di recupero di manufatti incongrui posti in ambito urbano da demolire e trasferire con procedure di perequazione urbanistica a distanza
-**RC**: 35% (residenziale) – 50% (produttiva commerciale e artigianale)
-**H max:** m 9,00 (residenziale) – m 6,00 (produttiva commerciale e artigianale)
-**Spazi pubblici:** Gli spazi pubblici devono essere così suddivisi: mq 1.535 per viabilità, mq 1.500 per parcheggi pubblici e mq 1.575 per verde pubblico attrezzato.
-**Tipologia d'intervento**: edifici a schiera o in blocco, unifamiliari isolati o bifamiliari per la funzione residenziale, tipologia a manufatto produttivo per la funzione commerciale e artigianale.
-**Attuazione dell'intervento**: l'attuazione si ha con piano attuativo o con intervento diretto convenzionato.