



COMUNE DI BIENTINA  
PROVINCIA DI PISA

**SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Dario Carmassi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giancarlo Montanelli

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Claudia Baccelli

**PROGETTAZIONE URBANISTICA**

**ARCH. ALESSANDRO PASQUINI**

56017 San Giuliano Terme (PI)  
Via G.B. Niccolini 12/A



**INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE**

**DOTT. GEOL FABIO MEZZETTI**

56127 Pisa (PI)  
Via delle Medaglie d'Oro 3

**ING. ALESSIO GABBRIELLI**

50018 Scandicci (FI)  
Via Donizetti 52

DICEMBRE 2018

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014**

finalizzata alla modifica normativa e cartografica all'interno del comparto 2  
dell'Area industriale di Pratogrande

**Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**  
*ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010*

**Soggetto Proponente**

**SOCIETÀ: YACHTLINE ARREDOMARE 1618 SPA**  
Via Fibonacci n.924  
56031 Bientina (PI)



# Comune di Bientina

Provincia di Pisa



## VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla modifica normativa e cartografica  
all'interno del comparto 2 dell'Area industriale di Pratogrande

*ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014*

## DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

*ai sensi dell'art 22 della L.R. 10/2010*

### Sommario

Premesse .....	2
Introduzione normative e metodologica.....	3
Obiettivi e contenuti della variante .....	6
Le risorse ambientali coinvolte dalla variante .....	7
Valutazioni preliminari .....	18
Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale.....	19



## Premesse

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n.5/1995 e approvato con D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n.55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n.18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.46 del 22/07/2010. In data 29/03/2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n.1/2005, che modificava la L.R. n.5/1995, è stata approvata con D.C.C. n.18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22/07/2010 con D.C.C. n.46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico.

Il Comune di Bientina con **D.C.C. n. 61 del 6/11/2014 ha approvato una variante al P.S. e al R.U. UTOE 3 Area Industriale Pratogrande** al fine di dare seguito a proposte di adeguamento funzionale e infrastrutturale sia pubbliche che private sull'intera area. In tale occasione il Comune **ha provveduto ad approvare con D.C.C. n. 60 del 6/11/2014 la variante al P.C.C.A.** comunale conseguente alle mutate previsioni urbanistiche.

L'iter della **variante urbanistica** al P.S. ed al R.U. comunale è stata affiancata dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010 dove sono state valutate le seguenti risorse ambientali ritenute rilevanti ai fini della Variante PS/RU:

- SUOLO: Pericolosità idraulica, geomorfologica, idrogeologica, sismica locale;
- ACQUA: Acque superficiali, Acquedotto, Smaltimento liquami;
- ARIA: Inquinamento atmosferico;
- ENERGIA: Fabbisogno energetico;
- CLIMA ACUSTICO: Inquinamento acustico;
- SALUTE: Inquinamento elettromagnetico;
- RIFIUTI: Produzione e smaltimento rifiuti;
- PAESAGGIO: Impatto paesaggistico;
- INFRASTRUTTURE E VIABILITA': Incremento di traffico;
- RISORSA SOCIO-ECONOMICA: Sviluppo attività economiche

Nelle more di approvazione del nuovo Piano Operativo, **il soggetto proponente richiede dunque di procedere alla variante richiesta, così come previsto dall'art. 222 della Legge Regionale 65/2014**, che recita:

"[...]";

*2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbaniz-*

zato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25. (308 );

*2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2. (308 )."*

La Variante, si identifica come Variante semplificata, ex art.30 della L.R. n°65/2014, in quanto non prevede interventi di trasformazione al di fuori del perimetro urbanizzato.

## Introduzione normative e metodologica

La Valutazione Ambientale Strategica, di seguito V.A.S., consiste in una procedura di analisi e di verifica preventiva dei possibili effetti significativi sulle risorse ambientali derivanti dall'attuazione degli strumenti di pianificazione. Il procedimento di V.A.S. è parte integrante del processo di elaborazione ed approvazione di un piano/programma, e viene svolto contestualmente allo stesso attraverso una relazione di costante e reciproca influenza. La Valutazione Ambientale Strategica non è un procedimento autorizzativo ma si configura come uno strumento di sostegno alla definizione delle scelte urbanistiche, individuando preventivamente i possibili effetti e impatti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni prefissate in sede di piano/programma.

La procedura di V.A.S. viene svolta a diversi livelli territoriali, in funzione della dimensione e/o importanza del piano e dei territori interessati; se le trasformazioni hanno carattere sovraregionale o rilevanza nazionale, l'organo di riferimento è il Ministero dell'Ambiente, mentre via via che la rilevanza si riduce sono interessate la Regione, la Provincia, il Comune o altri organi sovracomunali, a seconda dell'organizzazione locale degli enti pubblici. **A livello nazionale la Direttiva Europea, in materia di V.A.S., è stata recepita con il D.Lgs n°152/2006;** nel fare propria la Direttiva Europea lo stesso D.Lgs all'art.5 definisce la V.A.S., sotto il profilo procedimentale, come **il processo che comprende:**

*"lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione e il monitoraggio".*

A livello regionale, la normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, è stata recepi-

ta con la Legge Regionale n°10 del 2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale", la quale all'art. 5 riporta che:

*"l'effettuazione della V.A.S. è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

*a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*

*b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*

*c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti."*

La normativa regionale di riferimento, per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e di tutti gli elaborati ad essa connesso, è la seguente:

- L.R. n°10/2010 e s.m.e i. - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- L.R. n°65/2014 e s.m.e i. - "Norme per il governo del Territorio".

**Il presente Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. è redatto in base a quanto previsto dell'art.22 della Legge Regionale n°10/2010 e s.m.e i., ed illustra i contenuti della Variante R.U. vigente, le informazioni e i dati necessari all'accertamento dei dati significativi sull'ambiente che possono essere interessati dalla Variante stessa.**

**Ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente in materia, la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico vigente deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:**

#### **FASE I**

**Il soggetto proponente** la Variante al Regolamento Urbanistico **presenta all'Amministrazione Comunale il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, redatto ai sensi dell'art.22 della L.R. n°10/2010, così da dare inizio al procedimento di Variante Semplificata.

#### **FASE II**

**L'Amministrazione Comunale**, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, **avvia il procedimento relativo alla Variante Semplificata al R.U.** vi-

gente facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. **Il Responsabile del Procedimento**, previo il parere dell'Autorità Competente per la V.A.S. **invia il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, agli Enti ed ai Soggetti competente in materia **ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi**, dando loro **30 gg. di tempo per l'emissione degli stessi**.

### FASE III

**Il Responsabile del Procedimento raccoglie i pareri e/o contributi pervenuti** dagli Enti e dai Soggetti Competenti in materia ambientale e **li fornisce alla Autorità Competente per la decisione sulla assoggettabilità a V.A.S. o meno** della Variante al R.U. In caso negativo il percorso di valutazione ambientale si conclude e la Variante può essere adottata con eventuali suggerimenti e prescrizioni che gli Enti, i Soggetti Competenti in materia ambientale e l'Autorità competente intendano prescrivere; in caso positivo l'estensore della Variante e del Documento preliminare V.A.S. dovrà procedere ad effettuare il Rapporto ambientale V.A.S. ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 prima della adozione della Variante al R.U. e a supporto della stessa, dando per acquisito il Documento Preliminare ex art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

### FASE IV

**Adozione da parte dell'Autorità Procedente della Variante al R.U.** ai sensi dell' art.32 della L.R. n°65/2014 ed eventualmente, se richiesto, del Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010. Di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la **pubblicazione sul B.U.R.T.** della delibera di adozione della Variante al R.U. ed eventualmente, se presente, del Rapporto Ambientale V.A.S. **al fine della presentazione di eventuali osservazioni**, da presentare nei seguenti trenta giorni.

### FASE V

**Decorso il termine per la presentazione delle osservazioni**, la Variante al R.U. **viene approvata con le contestuali controdeduzioni alle osservazioni, se pervenute**, da parte dell'Autorità procedente previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento. **Solo nel caso in cui sia stato effettuato il Rapporto Ambientale tale fase deve vedere la partecipazione dell'Autorità Competente per la V.A.S. al fine di valutare le osservazioni alla Variante al R.U. direttamente o indirettamente rivolte al Rapporto Ambientale V.A.S. ai fini della espressione del Parere motivato** ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°10/2010. In accordo con il Responsabile del procedimento, l'estensore della Variante al R.U. e del Rapporto Ambientale, se presente, effettua le eventuali modifiche alla Variante al R.U. e al Rapporto Ambientale V.A.S., se presente, che tengano di conto delle valutazioni dell'Autorità Competente V.A.S., e trasmette gli stessi al Responsabile del procedimento per l'approvazione di tutto da parte dell'Autorità procedente e successivamente il R.U.P. pubblica il relativo avviso sul B.U.R.T. **Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante al R.U. e il R.A., se presente , diventa efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione.**



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

Le figure che intervengono all'interno del processo di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico ed alla relativa Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. sono:

- Estensori della Variante al R.U.: Arch. Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Soggetto proponente del Documento Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a V.A.S.: Arch. Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Responsabile del Procedimento per la procedura di V.A.S.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Bientina con l'ausilio degli Uffici Comunali;
- Autorità Competente per le procedure di V.A.S.: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell' UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n° 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n° 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n° 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n° 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n° 89 del 01/08/2014;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Sig.ra Claudia Baccelli.

## Obiettivi e contenuti della variante

L'obiettivo della Variante è quello di **apportare una piccola modifica cartografica che riportava la localizzazione dell'eliporto** privato nella parte sud dell'area fondiaria posta ad est dello stabilimento di produzione di proprietà del soggetto proponente la variante **e la modifica normativa all'interno del comparto 2 dell'area di Pratogrande** (art. 50 delle NTA) che consenta la realizzazione della SUL già prevista all'interno dell'area di proprietà, sulla superficie fondiaria individuata inizialmente per la sola funzione parcheggio/elisuperficie (vedere allegati 1 e 2).

Tale necessità scaturisce dalla richiesta di variante urbanistica da parte dei proprietari delle aree interessate dove svolgono la loro attività imprenditoriale di produzione di arredi per mega e giga yachts e nella costruzione di interni per dimore di prestigio e ville esclusive.

L'azienda promotrice rappresenta una realtà produttiva locale importante, strutturata per progettare e costruire in completa autonomia qualsiasi tipologia di arredo, grazie ai propri tecnici e falegnami con una ricaduta occupazionale locale di circa 200 addetti tra dipendenti ed indotto.

La competenza sul mercato internazionale e lo sviluppo di questo settore imprenditoriale richiede oggi la necessità di poter crescere per sviluppare il proprio business con una ricaduta occupazionale importante per il territorio locale.

## Le risorse ambientali coinvolte dalla variante

Di seguito **vengono definite** per ciascuna risorsa ambientale, potenzialmente coinvolta dalla Variante al Regolamento Urbanistico, **informazioni in merito allo stato attuale della risorsa, all'eventuale impatto che la Variante può avere sulle stesse e alle modalità con cui si propone di intervenire per tutelare e migliorare la risorsa**, fermo restando che per alcune di queste è possibile che non siano al momento disponibili tutte le informazioni in quanto il presente documento costituisce un primo step suscettibile di essere integrato, ed anche modificato, a seguito dei contributi forniti dagli Enti e dai Soggetti competenti in materia ambientale, ai fini della Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero della redazione del Rapporto Ambientale V.A.S., se necessario.

Di seguito si riporta lo schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali, coinvolte dalla Variante, analizzate all'interno del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

### SCHEMA METODOLOGICO DI LETTURA DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

<b>RISORSA</b>	
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	Viene specificato il tipo di risorsa e/o il tipo di problematica oggetto della valutazione interessata dalla Variante.
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	Informazioni sulla risorsa desunte da P.I.T./P.P.R., P.T.C.P., P.S., R.U. o altri piani di settore vigenti o da indagini e studi recenti ovvero da contributi di Enti.
<b>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</b>	Viene specificato se l'impatto della Variante può essere negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</b>	Vengono definite le azioni che si prevedono per superare l'eventuale impatto negativo, attraverso direttive e prescrizioni da introdurre nella Variante al R.U. finalizzate alla sostenibilità della stessa, ovvero come può essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.

<b>Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi della Variante al R.U. al fine di rendere sostenibile l'intervento previsto.
---------------------	---

<b>RISORSA: SUOLO</b>	
Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità Idraulica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una <b>pericolosità idraulica media I.2</b> ed il PGRA una <b>pericolosità media da alluvione P2</b> . Tale classificazione dovrà essere verificata/confermata a seguito dell'aggiornamento degli studi idrologico-idraulici sul reticolo principale e secondario che sono in fase di redazione come da accordi intercorsi con il Genio Civile di Pisa ed il Distretto Appennino Settentrionale. In particolare la modellazione idraulica bidimensionale riguarderà sia il Canale Emissario che il Fosso di Pratogrande.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area come sopra definita <b>si ritiene che l'impatto possa essere considerato ininfluente salvo che i nuovi studi idrologico-idraulici di supporto non indichino la presenza di fenomeni alluvionali duecentennali.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, <b>non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente</b> riconducibili agli studi idraulici di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale. <b>Qualora le risultanze dei nuovi studi idrologico-idraulici invece lo prevedano, sarà predisposta la carta di pericolosità idraulica affiancata dalla carta della magnitudo idraulica e dei battenti oltre a definire le opere di mitigazione del rischio da attuarsi ai sensi dell'art. 11 della L.R. 41/2018 e del D.P.G.R. 53R/2011.</b>
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori ovvero in occasione del rinnovo degli strumenti di pianifica-

	zione comunale.
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Pericolosità Geomorfologica</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una <b>pericolosità geomorfologica G.2</b> " <i>Pericolosità Geomorfologica Media: Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto</i> "; <b>Le indagini geognostiche in corso di realizzazione a supporto della Variante circa le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni superficiali e del sottosuolo interessati dalla Variante al RU dovranno consentire di valutare la fattibilità degli interventi previsti dalla Variante stessa.</b>
<b>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</b>	In considerazione della pericolosità presente nell'area <b>si ritiene che l'impatto prodotto</b> in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione <b>possa essere ininfluenza.</b> <b>Salvo che le nuove indagini geognostiche di supporto non confermino la media pericolosità geomorfologica.</b>
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</b>	In considerazione dell'impatto previsto, <b>non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente</b> riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale. <b>Qualora le nuove indagini geognostiche modifichino il quadro conoscitivo sopra citato saranno introdotte nuove prescrizioni di fattibilità e di mitigazione.</b>
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Sismica locale</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	L'area è ricompresa in <b>pericolosità sismica 3</b> " <i>Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti</i> "; tale classificazione dovrà essere verificata/confermata a seguito dell'esecuzione delle indagini di microzonazione sismica di livello 1 sia a supporto del POC che della presente Variante, così come

	<p>indicato dal Settore Sismica della Regione Toscana ai sensi del DPGR 53/R/2011. Le indagini di microzonazione sismica consentiranno di valutare la fattibilità degli interventi previsti.</p>
<p>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</p>	<p>Si ritiene che <b>l'impatto prodotto in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere ininfluenza.</b></p>
<p>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</p>	<p>Le indagini di microzonazione sismica verificheranno se le attuali condizioni di pericolosità sismica risultano inalterate o meno al fine di definire l'effettiva fattibilità degli interventi previsti e l'introduzione di eventuali misure di mitigazione e/o compensazione da dover attuare.</p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.</p>
<p>Problematiche relative alla Risorsa</p>	<p><b>Pericolosità idrogeologica</b></p>
<p>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</p>	<p>Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una <b>vulnerabilità idrogeologica bassa V.2.</b></p>
<p>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</p>	<p><b>L'impatto può ritenersi ininfluenza</b> per quanto riguarda la vulnerabilità della risorsa idrica del sottosuolo per la presenza di terreni superficiali argillosi pressoché impermeabili.</p>
<p>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</p>	<p>La Variante al RU introduce nell'area nuove attività che possono fornire nuovi impatti. <b>Le indagini geologiche di supporto alla Variante al RU definite sulla base degli approfondimenti di indagine circa le caratteristiche fisiche dei terreni superficiali e del sottosuolo, in particolare per quanto riguarda la risorsa idrica, dovranno comunque consentire di valutare la fattibilità degli interventi previsti dalla Variante.</b></p>
<p>Monitoraggio</p>	<p>Il monitoraggio previsto è quello da attuare in occasione e dopo gli interventi sull'area con opportune indagini nel sottosuolo al fine di verificare se sia mantenuto l'attuale basso livello di vulnerabilità idrogeologica.</p>

## RISORSA: ACQUA

Problematiche relative alla Risorsa	Acquedotto
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2014 in termini di fabbisogno e <b>non vi è nuovo carico urbanistico in quanto non mutano i parametri urbanistici</b> . Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa idrica.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento al fabbisogno idrico dell'attività produttiva che andrà ad insediarsi. In considerazione delle valutazioni sopra riportate e della presenza nell'area adiacente della rete acquedottistica <b>pubblica si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico relative al ciclo dell'acqua con la riduzione dei fabbisogni e dei consumi di acqua attraverso il recupero, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	Smaltimento liquami
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU approvata nel 2014 in termini di fabbisogno e <b>non vi è nuovo carico urbanistico in quanto non mutano i parametri urbanistici</b> . Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa idrica.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base all'aumento del carico liquami dell'attività produttiva che andrà ad insediarsi. In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa</b>

	<b>essere nullo.</b>
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</b>	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Acque superficiali</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	L'area oggetto della presente Variante al Regolamento Urbanistico non è direttamente interessata dalla presenza del reticolo idrografico, né principale né secondario. Le indagini geologiche e idrauliche di supporto alla Variante al RU del 2014 hanno consentito di valutare la fattibilità degli interventi previsti alla luce delle nuove normative.
<b>Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante</b>	In considerazione del fatto che l'area interessata dalla Variante non è direttamente interessata dalla presenza di corsi d'acqua <b>si ritiene che l'impatto generato dagli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
<b>Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.</b>	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.
<b>Monitoraggio</b>	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

<b>RISORSA: ARIA</b>	
<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	<b>Inquinamento atmosferico</b>
<b>Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti</b>	Il PS e il RU recepiscono le prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. La nuova previsione è già stata valutata dalla variante al RU



	approvata nel 2014 in termini di emissioni dovute sia all'attività dell'elisuperficie che della movimentazione dei mezzi nella zona industriale e <b>non vi è nuovo carico urbanistico in quanto non mutano i parametri urbanistici.</b>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto è determinato dalla movimentazione di elicotteri e mezzi che producono quote di inquinamento atmosferico. In aggiunta con la presente variante l'area dell'eliporto sarà utilizzata per realizzare manufatti produttivi in ampliamento dell'attività esistente. In considerazione delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da effettuarsi da parte degli Enti preposti al controllo delle emissioni in atmosfera.

<b>RISORSA: ENERGIA</b>	
Problematiche relative alla Risorsa	Fabbisogno energetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Regolamento Urbanistico vigente già incentiva il risparmio energetico e l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili attraverso apposite norme, incentivi e prescrizioni all'interno delle N.T.A.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base alla realizzazione delle strutture produttive che andranno ad insediarsi. In considerazione del fatto che non viene aumentato il carico urbanistico previsto e alla luce delle valutazioni sopra riportate <b>si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. (art. 38) del R.U. volti alla riduzione dei consumi energetici e all'introduzione di fonti energetiche rinnovabili secondo i criteri delle aree APEA.



Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
--------------	---

## RISORSA: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento acustico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 6 del 23/02/2005 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 60 del 06/11/2014 conseguente alle mutate previsioni urbanistiche. L'area oggetto di trasformazione è definita nel PCCA citato in Classe V "Aree prevalentemente industriali". <i>Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.</i>
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto prodotto dagli interventi di trasformazione è calcolato in base alla realizzazione delle strutture produttive che andranno ad insediarsi. Si ritiene che per la classe acustica che caratterizza l'area in <b>oggetto l'impatto prodotto in seguito alla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo</b> , in quanto gli interventi di trasformazione non sono in contrasto con il P.C.C.A.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da fare in occasione della revisione degli strumenti urbanistici e del P.C.C.A.

## RISORSA: RIFIUTI

Problematiche relative alla Risorsa	Produzione e smaltimento di rifiuti solidi urbani
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte	La realizzazione delle nuove strutture produttive che andranno ad insediarsi <b>non costituisce aumento di carico</b>

di Variante	urbanistico e pertanto non verranno prodotti rifiuti aggiuntivi se non quelli già valutati in sede di variante al R.U. approvata nel 2014. <b>Si ritiene pertanto che l'impatto possa essere nullo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

## RISORSA: AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITÀ

Problematiche relative alla Risorsa	Impatto su aree protette e Siti Natura 2000
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto di trasformazione urbanistica non è ricompresa all'interno di un'area protetta e/o appartenente alla Rete Natura 2000.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione dell'assenza di Aree Protette e Siti di Natura 2000 nell'area oggetto di Variante, o comunque nelle sue immediate vicinanze, si ritiene che l'impatto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre misure e/o azioni di mitigazione.
Monitoraggio	Non sono previste azioni per la fase di monitoraggio.

## RISORSA: PAESAGGIO

Problematiche relative alla Risorsa	Impatto paesaggistico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il P.S. e il R.U. impongono ed incentivano la tutela del paesaggio e degli insediamenti ivi presenti. Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio di Bientina all'interno della <i>Scheda d'Ambito 8</i> –

	<i>Piana Livorno Pisa Pontedera</i> . Nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 8 sono individuati e descritti gli "Obiettivi di qualità e Direttive" da applicare nelle azioni di pianificazione urbanistica; la zona oggetto della Variante non è interessata dalla presenza di beni o di aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs n°42/2004.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto sul paesaggio è minimo o comunque ininfluente trattandosi di un completamento di area industriale già edificata facente parte del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. (art.38) del Regolamento Urbanistico vigente nel rispetto delle direttive della <i>Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno Pisa Pontedera</i> .
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da affrontare in occasione della fase attuativa degli interventi urbanistici ed edilizi.

<b>RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>	
Problematiche relative alla Risorsa	Accessibilità e parcheggi per la sosta
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area è collocata all'interno dell'area industriale di Prato-grande alla quale vi si <b>accede dalla Strada Provinciale n.3</b> per poi proseguire su via Fibonacci.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In generale <b>non si rilevano elementi di particolare criticità nel sistema di accessibilità esistente</b> nell'attesa del nuovo sistema di accesso individuato dalle previsioni urbanistiche della variante al R.U. approvata con D.C.C. n. 61 del 6/11/2014 che individua una rotatoria che connette l'area di Pratogrande con il polo produttivo di Cascine di Buti. La realizzazione del nuovo parcheggio garantirà la dotazione di nuovi standard per i lavoratori ed i fruitori dell'area produttiva. <b>In considerazione dell'attuale accessibilità all'area e delle nuove dotazioni di parcheggi pubblici, l'impatto è da considerarsi positivo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene	Per la realizzazione del parcheggio pubblico posto nella parte prospiciente via Fibonacci dovranno essere utilizzati

superato all'interno della Variante al R.U.	materiali drenanti in conformità e nel rispetto di quelli normalmente utilizzati nella realizzazione delle opere pubbliche presenti nel territorio comunale; dovrà essere prevista inoltre la piantumazione di essenze e specie vegetali autoctone non infestanti, atte a garantire un'idonea ombreggiatura degli spazi di sosta.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

## RISORSA: SOCIO-ECONOMICA

Problematiche relative alla Risorsa	Attività economiche
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il P.S., il R.U. e il P.T.C. avevano già individuato l'area di Pratogrande come <b>zona industriale di importanza sovra-comunale insieme a quella di Cascine di Buti. La variante approvata nel 2014 nel confermare tale indirizzo</b> ha affrontato anche operativamente una riorganizzazione infrastrutturale dell'intera area industriale di Pratogrande, rivedendo l'assetto complessivo delle previsioni di R.U. e le modalità attuative contenute nell'art. 38 delle N.T.A.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'azienda promotrice rappresenta una realtà produttiva locale importante, strutturata per progettare e costruire in completa autonomia qualsiasi tipologia di arredo, grazie ai propri tecnici e falegnami. La possibilità di ampliare le proprie strutture produttive per far fronte alle richieste di un mercato crescente vedrebbe una ricaduta occupazionale locale di dipendenti e dell'indotto. <b>Si ritiene pertanto che l'impatto possa essere positivo.</b>
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	Lo sviluppo dell'attività imprenditoriale <i>Yachtline Arredomare 1618 Spa</i> conferisce importanza a tutto il polo produttivo di Pratogrande facendone da traino per il futuro sviluppo.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello periodico effettuato dagli uffici comunali dedicati alle attività produttive e dalle strutture associative di categoria a livello comunali e provinciale.

## Valutazioni preliminari

Le analisi sopra svolte costituiscono un primo screening delle risorse potenzialmente coinvolte dalla Variante al Regolamento Urbanistico vigente. Qualora nel corso delle consultazioni dovessero essere evidenziate anche altre risorse coinvolte dalla attuazione della Variante, queste potranno essere prese in considerazione nella fase di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante al R.U., da parte dell'Autorità Competente V.A.S.

**Da quanto sopra analizzato, fatto salvo il parere dell'Autorità Competente preposta alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., si ritiene non necessaria la V.A.S**

Tale valutazione è effettuata:

- sulla base dell'oggetto della proposta di Variante finalizzata:
  - ad **apportare una piccola modifica cartografica** alla *TAV 3P-Area Industriale Pratogrande* della variante approvata nel 2014 che riportava la localizzazione dell'eliporto privato nella parte sud dell'area fondiaria posta ad est dello stabilimento di produzione di proprietà del soggetto proponente la variante;
  - alla **modifica normativa all'interno del comparto 2 dell'area di Pratogrande** (art. 38 delle NTA) che consenta la realizzazione della SUL già prevista all'interno dell'area di proprietà, sulla superficie fondiaria individuata inizialmente per la sola funzione parcheggio/eliporto;
- considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto del fatto che la **variante al PS/RU approvata nel 2014** è stata sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) **si ritiene adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale del suddetto atto.**
- in considerazione dei potenziali **impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate**, i quali **risultano minimi, o comunque ininfluenti, e in alcuni casi nulli.**

In ogni caso è sempre possibile impostare alcune prescrizioni, laddove si ravvisi la necessità di mitigazione, prima dell'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, alcune delle quali sono già state valutate nel presente documento e che meglio potranno essere imposte dall'Autorità Competente a seguito dei pareri degli Enti e dei Soggetti Competenti in materia ambientale.

## Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale

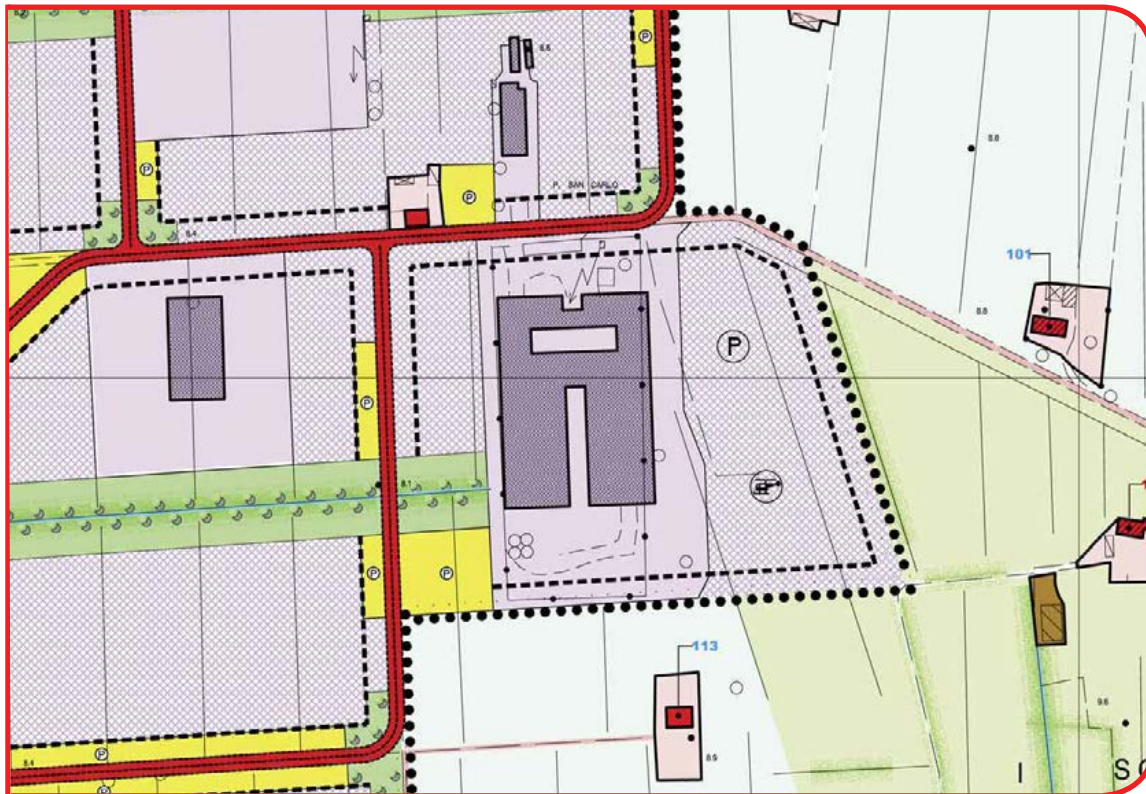
Di seguito si riporta l'elenco, individuato in via preventiva e comunque soggetto a modifiche in attuazione di quanto sarà previsto dall'Autorità Competente V.A.S., degli **Enti e dei Soggetti competenti in materia ambientale ai quali viene richiesto l'invio dei pareri e/o contributi** in merito alla presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico:

- Regione Toscana
  - *Direzione Ambiente ed Energia*
  - *Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale*
  - *Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile*
- Amministrazione Provinciale di Pisa - Assetto del Territorio
- ARPAT – Area Vasta Costa - Dipartimento di Pisa
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità Idrica Toscana
- Autorità di ATO Toscana Costa
- 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

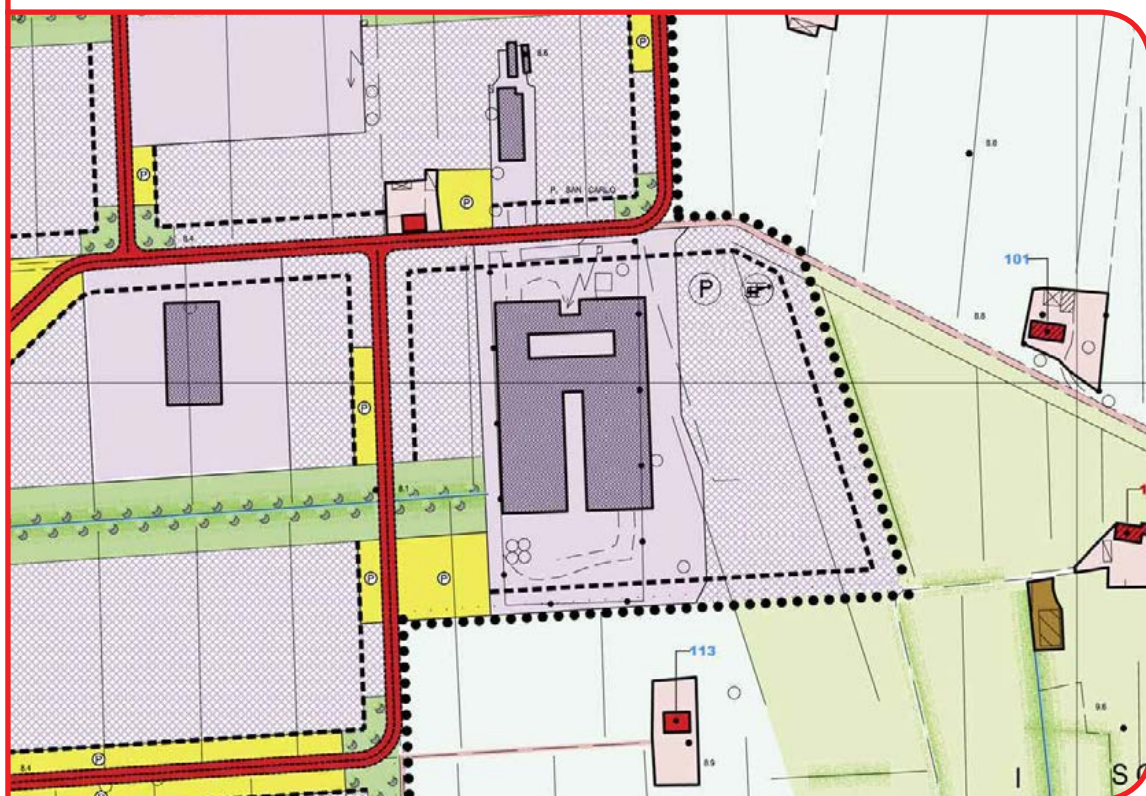
Oltre quanto sopra dovrà essere **compito dell'Autorità Garante della Informazione individuare idonei strumenti affinché tutti i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della Variante** e possano dare il loro contributo: pubblicazione su quotidiani o su riviste locali, pubbliche affissioni,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



**STATO  
ATTUALE**



**STATO  
MODIFICATO**



**ALLEGATO 1**

**ESTRATTO  
TAV 3P - Dettaglio delle Previsioni  
Utoe 3 - Area industriale di Pratogrande**

[...]

L'area posta ad est dell'edificio destinato alla produzione di Yacht su via Leonardo Fibonacci è destinato ad ospitare un eliporto a servizio dell'azienda e con funzioni di protezione civile attraverso convenzionamento con la pubblica amministrazione per l'uso di tale infrastruttura per il miglioramento della viabilità di accesso a tale infrastruttura: nella fase attuativa dell'eliporto devono essere rispettate le prescrizioni ambientali di seguito definite e contenute nel Rapporto Ambientale le cui prescrizioni sono parte integrante della presente normativa. L'area dell'eliporto costituisce superficie fondiaria, pertanto pur non essendo suscettibile di edificazione in quanto destinata a parcheggio ed eliporto, la SUL prodotta dalla stessa applicando l'indice fondiario, potrà essere utilizzata come ampliamento della struttura esistente, nell'ambito della resede di pertinenza, ovvero ceduta ad altri lotti del comparto 2, nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

**STATO  
ATTUALE**

[...]

[... integrante della presente normativa.]

~~L'area dell'eliporto costituisce superficie fondiaria, pertanto pur non essendo suscettibile di edificazione in quanto destinata a parcheggio ed eliporto, la SUL prodotta dalla stessa applicando l'indice fondiario, potrà essere utilizzata come ampliamento della struttura esistente, nell'ambito della resede di pertinenza, ovvero ceduta ad altri lotti del comparto 2, nel rispetto degli altri parametri urbanistici.~~

L'area dell'eliporto costituisce superficie fondiaria e la sua utilizzazione ai fini edificatori dovrà garantire comunque la realizzazione di una piazzola idonea all'atterraggio e decollo di elicotteri e dei parcheggi. Solo nel caso dell'utilizzo del solaio di copertura di un nuovo manufatto ai fini della realizzazione della piazzola di atterraggio/decollo potrà consentire l'utilizzo dell'intera area oggetto di variante salvo l'area destinata a parcheggio. Pertanto la simbologia riportata in cartografia è indicativa e non vincolante ai fini dell'ubicazione dell'eliporto. La SUL prodotta dalla stessa applicando l'indice fondiario, potrà essere utilizzata sulla stessa alle condizioni sovraesposte, o come ampliamento della struttura esistente nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

**STATO  
MODIFICATO**

[...]

ALLEGATO 2

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 38**

**Utoe 3 - Area industriale di Pratogrande**