



# COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

## I PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.S. AL P.I.T./P.P.R.

Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

Indagini geologiche

Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Indagini idrauliche

Ing. Alessio Gabrielli

*Sindaco e Assessore all'Urbanistica:*

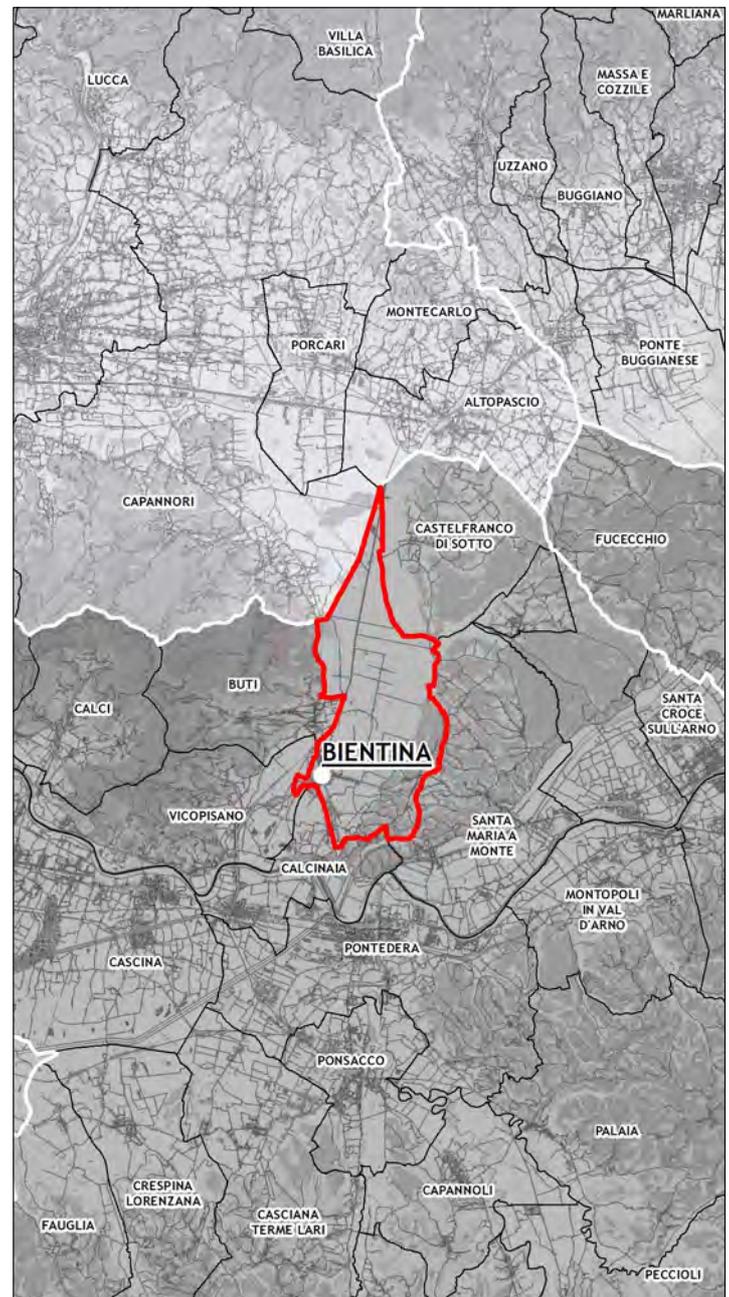
Dott. Dario Carmassi

*Responsabile del Procedimento:*

Arch. Giancarlo Montanelli

*Garante dell'informazione e della partecipazione:*

Claudia Baccelli



Adozione

Data: Novembre 2017

Approvazione

## AVVIO DEL PROCEDIMENTO

*ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R.*

# I Piano Operativo e contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. Comune di Bientina (PI)



## Avvio al procedimento

ai sensi dell'art.17 della L.R. n°65/2014 e dell'art.21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R.

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUZIONE METODOLOGICA E RIFERIMENTO NORMATIVI .....</b>	<b>3</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO: STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E URBANISTICI VIGENTI.....</b>	<b>7</b>
IL P.I.T./P.P.R. ....	7
<i>Scheda d'Ambito n°08 - "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"</i> .....	8
<i>Vincoli Paesaggistici - ex art.136 e ex art.142</i> .....	13
IL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE .....	20
IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE .....	20
IL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	28
<b>QUADRO CONOSCITIVO LOCALE DI RIFERIMENTO: LE RISORSE NATURALI, AMBIENTALI, E ANTROPICHE .....</b>	<b>31</b>
<b>OBBIETTIVI E CONTENUTI DEL I PIANO OPERATIVO E DELLA CONTESTUALE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE AL P.I.T./P.P.R. ....</b>	<b>32</b>
PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	36
CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE .....	36
<b>PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE ENTI E SOGGETTI PUBBLICI INTERESSATI .....</b>	<b>38</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>41</b>
<b>ACRONIMI, SIGLE E ABBREVIAZIONI .....</b>	<b>42</b>

## **Premessa**

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n°5/1995 e approvato con D.P.G.R. n°68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n°55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione, e della variante generale approvata con D.C.C. n°18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°46 del 22/07/2010. In data 29.03.2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n°1/2005, che modificava la L.R. n°5/1995, è stata approvata con D.C.C. n°18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22.07.2010 con D.C.C. n°46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico.

Nel corso degli ultimi anni il Regolamento Urbanistico, ed in alcuni casi il Piano Strutturale, sono stati oggetto di alcune varianti che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo, definite Varianti di Manutenzione del R.U. Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal R.U. o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione, introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

## **Introduzione metodologica e riferimento normativi**

L'iter di formazione del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. prende formalmente avvio con l'approvazione del Documento di Avvio del Procedimento, così come previsto all'art.17 della L.R. n°65/2014 e s.m.e.i. Con l'approvazione del nuovo P.I.T./P.P.R. e dell'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, tale documento costituisce anche il Documento di Avvio ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano.

La normativa di riferimento è costituita da:

- L.R. n°65/2014 e s.m.i. – “Norme per il governo del Territorio”;
- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015;
- Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione del 16.12.2016 e loro varianti.

Il Documento di Avvio, ai sensi dell'art.17 della L.R. n°65/2014, deve contenere:

- la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art.224 della L.R. n°65/2014 e s.m.i., che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- 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;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36 della L.R. 65/2014 e s.m.i., responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Le figure che intervengono nella redazione e nell'approvazione del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. sono:

- *Estensore del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R.:* Arch. Graziano Massetani, in qualità di capogruppo della R.T.P composta da Dott. Geol. Fabio Mezzetti, Ing. Alessio Gabbrielli e Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato;
- *Estensore del procedimento V.A.S. relativo al I Piano Operativo e alla contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R.:* Arch. Graziano Massetani, in qualità di capogruppo della R.T.P composta da Dott. Geol. Fabio Mezzetti, Ing. Alessio Gabbrielli e Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato;
- *Responsabile del Procedimento per il I Piano Operativo e per la contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R.:* Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile di Area Tecnica del Comune di Bientina;
- *Responsabile del Procedimento per la Valutazione Ambientale V.A.S.:* Ing. Alessandra Frediani Responsabile di Servizio del Comune di Bientina;
- *Autorità Competente V.A.S. ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010 e s.m.e.i.:* 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, D.C.C. del Comune di Buti n. 3 del 27/01/2015, D.C.C. del Comune di Cascina Terme Lari n. 30 del 19/05/2017;
- *Autorità Procedente ai sensi dell'art.15 della L.R. 10/2010:* Consiglio Comunale del Comune di Bientina;
- *Autorità Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n°10/2010 e dell'art. 37 della L.R. n°65/2014:* Claudia Baccelli.

La redazione del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

## **FASE I**

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione del nuovo strumento della pianificazione urbanistica e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. approvando il Documento di avvio, ai sensi dell'art.17 della L.R. n°65/2014 e s.m.i. e dell'art.21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R., e dando atto della presa visione del Rapporto Preliminare Ambientale V.A.S., redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. n°10/2010, relativo ai due strumenti. I due documenti vengono trasmessi

all'Unione Comuni Valdera al fine di individuare gli Enti e i Soggetti Competenti in materia ambientale ai quale inviare gli stessi.

## **FASE II**

Gli Enti e ai Soggetti, precedentemente individuati, inviano i propri contributi sia in relazione al Documento di Avvio che al Rapporto Ambientale Preliminare relativi al I Piano Operativo e alla contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. all'Unione Comuni Valdera, la quale presa visione trasmette gli stessi al Comune competente.

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 i contributi degli Enti e dei Soggetti trasmessi dall'Unione Comuni Valdera, che saranno forniti ai redattori del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. per la formazione degli stessi, compreso i contributi provenienti dai cittadini.

Qualora vi sia necessità di pianificare trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato, come definito all'art.224 della L.R. n°65/2014 e s.m.i., il Comune attraverso il Responsabile del Procedimento chiede la convocazione della Conferenza di Co-pianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014 e s.m.i. al fine di verificare la fattibilità delle stesse. L'estensore del Documento di Avvio anche in qualità di estensore del Rapporto Preliminare V.A.S. verifica in modo coordinato i pareri e i contributi in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale. Sulla base dei pareri e dei contributi degli Enti, dei Soggetti competenti in materia ambientale e degli organi istituzionali comunali e sovracomunali e dal confronto con i cittadini viene redatta la stesura definitiva del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R.

## **FASE IV**

Il Consiglio Comunale, in qualità di Autorità Procedente, adotta il I Piano Operativo e la contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. supportata dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art.24 della L.R. n°10/2010 e s.m.i. Il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. degli estremi della delibera relativa sia al I Piano Operativo, alla contestuale variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. che del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione delle osservazioni.

## **FASE V**

Conclusa la fase delle osservazioni il Responsabile del Procedimento, gli estensori del I Piano Operativo, della contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. e del Rapporto Ambientale V.A.S., di concerto con l'Amministrazione Comunale esaminano le osservazioni pervenute ai suddetti strumenti urbanistici e al Rapporto Ambientale e propongono le controdeduzioni alle stesse. Gli estensori del nuovo strumento della pianificazione urbanistica, della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. e del Rapporto Ambientale effettuano le eventuali modifiche.

Il Consiglio Comunale approva le controdeduzioni alle osservazioni e attraverso il Responsabile del Procedimento invia la delibera consiliare di approvazione alla Regione per la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui al comma 3 dell'art.21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R. L'Unione Comuni Valdera, in qualità di Autorità Competente in materia ambientale, presa visione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, dei contributi degli Enti e dei Soggetti competenti e del Rapporto Ambientale, eventualmente modificato alla luce dei contributi/osservazioni degli Enti, esprime il Parere Motivato sul Rapporto Ambientale V.A.S. relativo al I Piano Operativo e alla contestuale variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R.

## **FASE VI**

Una volta controdedotte le osservazioni e svolta la conferenza paesaggistica di cui alla fase V, il I Piano Operativo e la contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. vengono definitivamente approvate dal Consiglio Comunale, contestualmente al relativo Rapporto Ambientale V.A.S., modificato a seguito delle osservazioni e del parere paesaggistico regionale, nonché del Parere Motivato dell'Autorità Competente V.A.S. Successivamente il Responsabile del Procedimento pubblica sul B.U.R.T. la comunicazione dell'effettiva approvazione del I Piano Operativo, della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. e del Rapporto Ambientale V.A.S.

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

## **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO: STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E URBANISTICI VIGENTI**

### ***Il P.I.T./P.P.R.***

Il P.I.T./P.P.R. - Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico - approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015, confermando la filosofia già introdotta dal precedente P.I.T. di tenere unita la pianificazione del territorio (P.I.T.) con la tutela del paesaggio (P.P.R.), ha rielaborato complessivamente il P.I.T., precedente, approvato con D.C.R. n°72 del 2007 e riadottato come Piano Paesaggistico nel 2009, dandogli una forte valenza paesaggistica intervenendo sullo Statuto del Territorio e sugli strumenti di tutela paesaggistica.

Il territorio regionale è stato suddiviso dal nuovo P.I.T./P.P.R. in 20 Ambiti di paesaggio, analizzati in altrettante schede secondo le quattro Invarianti Strutturali che costituiscono lo Statuto del Territorio toscano e dotate di una Disciplina d'uso che individua Obiettivi di qualità e Direttive correlate.

Il territorio toscano, ed ogni singolo ambito di paesaggio è stato analizzato secondo le quattro componenti fondamentali che costituiscono il patrimonio territoriale della Toscana:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agroforestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
- i beni culturali e paesaggistici di cui all'art.2 del D.Lgs. 22.01.2004 n°42, "Codice dei Beni culturali e del paesaggio " e il paesaggio come definito all'art.131 del Codice.

Le risorse costituenti il patrimonio territoriale non possono essere ridotte in modo irreversibile e a tale scopo lo Statuto del Territorio del P.I.T./P.P.R. definisce come Invarianti Strutturali i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale. Le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del territorio toscano e che rappresentano la griglia di lettura e di analisi dei territori ricompresi negli ambiti di paesaggio, sono:

- INVARIANTE I - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

- INVARIANTE II - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- INVARIANTE III - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- INVARIANTE IV - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ogni scheda d'Ambito di paesaggio è articolata nei seguenti paragrafi: *1. Profilo dell'ambito- 2. Descrizione interpretativa - 3. Invarianti strutturali - 4. Interpretazione di sintesi - 5. Indirizzi per le politiche-6 Disciplina d'uso.*

### **Scheda d'Ambito n°08 - "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"**

Il Comune di Bientina è ricompreso nell'Ambito di paesaggio n°08 - "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", che ricomprende i Comuni di Buti (PI), Calci (PI), Calcinaia (PI), Capannoli (PI), Capraia Isola (LI), Casciana Terme Lari (PI), Cascina (PI), Chianni (PI), Collesalveti (LI), Crespina Lorenzana (PI), Fauglia (PI), Lajatico (PI), Livorno (LI), Orciano Pisano (PI), Palaia (PI), Peccioli (PI), Pisa (PI), Ponsacco (PI), Pontedera (PI), Rosignano Marittimo (LI), San Giuliano Terme (PI), Santa Luce (PI), Terricciola (PI), Vecchiano (PI), Vicopisano (PI).

Il I Piano Operativo e la contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. del Comune di Bientina ai fini della conformazione del primo e dell'adeguamento del secondo, di cui agli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R. e degli artt. 4, 5 e 6 dell'Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione del 16.12.2016 e loro varianti, devono tenere conto degli Obbiettivi di qualità e delle Direttive correlate contenute nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n°08.

Di seguito vengono esaminati gli obiettivi del P.I.T./P.P.R., contenuti nella suddetta Scheda d'Ambito, evidenziando in *corsivo* le direttive correlate che interessano direttamente il territorio comunale di Bientina, e che i due strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dovranno tenere in massima considerazione adattandole al proprio contesto territoriale ai fini dell'adeguamento allo strumento regionale.

**Obiettivo 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**

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”;*

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;*

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;*

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;*

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;*

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.

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;*

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 podereale, 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);*

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

**Obiettivo 2 - Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno. (non interessa il territorio di Bientina)**

2.1 - evitare ulteriore carico insediativo e i processi di saldatura dei sistemi insediativi in ambito costiero e nella pianura costiera retrodunale, riqualificare gli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare presenti lungo il tratto che va da Boccadarno a Livorno e da Castiglioncello a Mazzanta, attraverso interventi di definizione dei margini urbani, di miglioramento degli spazi pubblici e di integrazione con il contesto rurale;

2.2 - salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto compreso tra Calafuria e Castiglioncello;

2.3 – conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di S.Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina;

2.4 - riqualificare le residuali forme ed ecosistemi dunali nella fascia compresa tra Marina di Pisa e Calambrone e tra Rosignano Solvay e Mazzanta, anche ostacolando i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene;

2.5 - salvaguardare la riconoscibilità, l'integrità storica e visuale di Livorno, valorizzare le relazioni storicamente consolidate tra la città e il mare, attraverso la riqualificazione degli ingressi, dei waterfront urbani e delle aree di interfaccia fra la città e l'area portuale-industriale-commerciale, nonché le relazioni con il sistema insediativo delle colline livornesi, anche operando una riqualificazione dei tessuti della dispersione insediativa recente;

2.6 - salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico-identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.

**Obiettivo 3 - Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.** *(non interessa il territorio di Bientina)*

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungomonte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi;

3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palaia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita (individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica);

3.3 - nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici.

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica); favorire, altresì, il

mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali dei Monti Livornesi, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).

**Obiettivo 4 - Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona**

4.1 - salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano;

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare);

4.3 - *tutelare le importanti aree umide relittuali*, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e *l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti*; salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;

4.4 - salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale) nonché le formazioni boschive che caratterizzano "figurativamente il territorio" come indicate dal Piano, evitando l'apertura di nuove aree estrattive di materiali non pregiati;

4.5 - migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, nei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati;

4.6 - tutelare integralmente le residue aree di calanchi, presso Toiano nell'alta valle del Torrente Roglio, anche attraverso la creazione di fasce tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo e mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;

4.7 - salvaguardare l'elevato valore paesaggistico, geomorfologico ed ecosistemico delle isole di Capraia e Gorgona tutelando le coste rocciose ricche di forme rilevanti in aree incontaminate e caratterizzate da mosaici di macchie, garighe e prati, dalla presenza di suggestivi contrasti paesaggistici (scorie e rocce di origine vulcanica di Punta dello Zenobio e Cala Rossa a Capraia), e mantenendo l'integrità dello Stagnone di Capraia, unico specchio d'acqua naturale dell'Arcipelago Toscano;

4.8 - evitare ulteriori processi di urbanizzazione nelle isole di Capraia e Gorgona, contrastando, la frammentazione del territorio agricolo e la perdita di ambienti agropastorali e aree terrazzate di versante, nonché la diffusione di specie aliene vegetali ed animali.

### **Vincoli Paesaggistici - ex art.136 e ex art.142**

Il Comune di Bientina è interessato dalla presenza di numerose aree sulle quali insistono vincoli paesaggistici ex art.142 del D.Lgs n°42/2004, che il P.I.T./P.P.R. "riveste" con nuove direttive e prescrizioni inquadrate nella filosofia complessiva del piano paesaggistico; di questi sia il I Piano Operativo che la contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. dovranno tenere di conto nella pianificazione urbanistica e territoriale, anche se tuttavia essi rivestono una particolare autonomia rispetto alla stessa pianificazione, che dovrà recepirli nel proprio corpus normativo soprattutto per quanto riguarda le prescrizioni. Al contrario il territorio comunale di Bientina non è interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici ex art.136 del D.Lgs n°42/2004. I vincoli per legge, ex art.142 del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", che interessano il territorio comunale di Bientina sono:

- 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) - il P.I.T./P.P.R. individua un solo lago sottoposto a vincolo paesaggistico, un lago artificiale sulle colline delle Cerbaie nei pressi della località Vaiano;
- 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) - i corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico e riportati all'interno degli elenchi delle Acque Pubbliche sono:

<b>Corso d'acqua</b>	<b>Sbocco</b>	<b>Limiti</b>
Canale di Staffoli	Serezza Nuova	Tutto il tratto nella Provincia
Canale di Usciana	Arno	Tutto il tratto per il quale è confine
Serezza Nuovo Canale Altopascio	Tirreno per il Calambrone	Tutto il suo corso

- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice) - l'area individuata dal vincolo paesaggistico è quella della Riserva Naturale Regionale di "Bosco dei Tanali";
- 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 decreto legislativo 18 maggio 2001, n°227 - (art.142. C.1, lett. G, codice);
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n°448 - (art.142. C.1, lett. I, codice) - l'area soggetta al presente vincolo paesaggistico ricomprende L'Ex lago e Padule di Bientina;
- zone di interesse archeologico - (art.142. C.1, lett. M, codice) - il Comune di Bientina è interessato dalla Zona Archeologica "Zona comprendente l'area archeologica dell'ex Lago di Bientina - codice LU04".

Di seguito, come già effettuato per le direttive contenute all'interno della Scheda d'Ambito, si riportano le Direttive alle quale i due strumenti urbanistici si dovranno attenere e dovranno rispettare.

**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)**

*a - individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;*

*b - individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico;*

*c - individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche e ambientali e prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione;*

*d - definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

- 1. garantire la conservazione dei territori per lacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;*
- 2. riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;*
- 3. conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;*

4. *contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*
5. *promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.*

**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)**

a - *individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;*

b - *riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;*

c - *riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;*

d - *individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;*

e - *tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;*

f - *garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;*

g - *tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;*

h - *tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare;*

i - *promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali;*

*l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*

*m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;*

*n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;*

*o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.*

**I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)**

*a - garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;*

*b - evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico-percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;*

*c - evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;*

*d - riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;*

*e - favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;*

*f- nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.*

**I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n°227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)**

A - riconoscere:

- 1 - *le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;*
- 2 - *le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:*
  - *boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;*
  - *boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;*
  - *castagneti da frutto;*
  - *boschi di altofusto di castagno;*
  - *pinete costiere;*
  - *boschi planiziari e ripariali;*
  - *leccete e sugherete;*
  - *macchie e garighe costiere;*
  - *elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;*
- 3 - *i paesaggi rurali e forestali storici;*

b - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- 1 - *promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;*
- 2 - *promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;*
- 3 - *evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed esteticoperceptivi;*
- 4 - *favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico/identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;*
- 5 - *tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;*

- 6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
- 7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:
  - dei castagneti da frutto;
  - dei boschi di alto fusto di castagno;
  - delle pinete costiere;
  - delle sugherete;
  - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquadocci, scoline, fossi;
- 8 - *promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;*
- 9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

**Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n°448 ( art.142. c.1, lett. i, Codice)**

a - *garantire la conservazione delle zone umide nelle loro componenti geomorfologiche, idrauliche, vegetazionali ed ecosistemiche contrastando la diffusione di specie aliene invasive e i fenomeni di interrimento nonché riduzione qualitativa e quantitativa degli apporti idrici;*

b - *indicare le pressioni e riconoscere le eventuali conseguenti criticità;*

c - *individuare livelli di sostenibilità degli usi antropici tenendo conto dei valori e dei livelli di vulnerabilità delle componenti naturalistiche, geomorfologiche e paesaggistiche;*

d - *promuovere la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica, finalizzati alla protezione della fauna e della flora, al recupero di habitat degradati, al miglioramento della qualità delle acque, alla eliminazione di specie aliene o di altri elementi di criticità ambientale.*

**Le zone di interesse archeologico ( art.142. c.1, lett. M del Codice)**

*Il I Piano Operativo e la contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. dovranno provvedere a definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari del bene e del contesto di giacenza, alla vulnerabilità di ciascun sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza.*

È opportuno ricordare che la cartografia, prodotta in sede di P.I.T./P.P.R. e riproposta in sede di Piano Operativo e di contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R., ha per alcuni vincoli paesaggistici carattere puramente ricognitivo: pertanto ciò non esaurisce e non identifica esattamente la localizzazione e l'estensione del bene soggetto a vincolo, entità che dovranno comunque essere riverificate in modo puntuale in occasione delle reali trasformazioni.

Sul territorio comunale sono presenti inoltre numerosi bene architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, ex 1089/39, concentrati quasi esclusivamente nel centro storico di Bientina, i quali rivestono notevole interesse paesaggistico per la loro qualità architettonica e per il contesto urbano-rurale entro cui sono inseriti.

## ***Il Piano Strutturale Intercomunale***

Il Comune di Bientina, insieme ai Comuni limitrofi di Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera, fa parte dell'Unione Comuni Valdera, la quale con delibera n°86 del 29/09/2017 ha dato formalmente avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale, disciplinato dalla L.R. n°65/2014. Come riportato nel Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n°65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R., il P.S.I. sarà articolato in quattro parti:

- Quadro Conoscitivo;
- Quadro Statutario;
- Quadro Strategico;
- Quadro Valutativo.

Il Piano Operativo del Comune di Bientina dovrà tener conto nelle proprie scelte urbanistiche del rispetto di quanto sarà previsto all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. In particolare sono stati individuati obiettivi strategici ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014 in riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale. In particolare i temi contenuti nel Documento di Avvio P.S.I., declinati nello stesso documento in obiettivi specifici, sono:

- Tema 1 - alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale;
- Tema 2 - Sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- Tema 3 - Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- Tema 4 - Previsione di forme di perequazione territoriale.

Tema 5 - Coordinamento dei servizi di valenza sovracomunali: (poli socio-sanitari, polo scolastico superiore, poli sportivi e per il tempo libero, poli culturali, polo tributario, polo giudiziario, poli fieristici ed espositivi, poli tecnologici).

## ***Il Piano Strutturale vigente***

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. Il Comune di Bientina è stato uno dei primi Comuni in Toscana a dotarsi di Piano Strutturale, secondo la allora L.R. n°5/1995 che vedeva per la prima volta lo sdoppiarsi del P.R.G. tra il Piano Strutturale, strumento

urbanistico proprio della pianificazione territoriale, all'interno del quale vengono compiute le scelte strategiche e vengono identificate le regole statutarie che sottintendono lo sviluppo sostenibile di un determinato territorio, e il Regolamento Urbanistico, strumento urbanistico proprio della pianificazione operativa all'interno del quale vengono effettuate le scelte operative, sia in merito all'esistente che in merito al futuro sviluppo urbano.

L'entrata in vigore della L.R. n°1/2005 ha modificato in parte lo scenario legato alla pianificazione territoriale e urbanistica, costringendo il Comune di Bientina ad aggiornare il proprio Piano Strutturale principalmente in riferimento a due aspetti: la mancata individuazione cartografica delle U.T.O.E. e ad una definizione più puntuale del dimensionamento previsto.

Il P.S. di Bientina si pone come obiettivi generali:

- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico con interventi di manutenzione, di ripristino dei caratteri naturali e degli ambienti umidi, di promozione delle qualità esistenti;
- la salvaguardia e la promozione dell'identità culturale del territorio e della comunità, da garantire con lo sviluppo delle conoscenze, con la conservazione delle strutture storiche territoriali e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia;
- l'uso razionale del patrimonio insediativo e delle strutture produttive per la promozione e l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;
- la corretta distribuzione delle funzioni, per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti e armonizzare i ritmi e i modi della vita quotidiana nei diversi cicli della vita sociale.

e contiene:

- lo Statuto del territorio, con il quale si definisce il perimetro dei sub-sistemi, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'uso delle risorse essenziali, la disciplina per la valorizzazione e la tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali.
- la Strategia dello sviluppo, che individua le U.T.O.E., gli obiettivi e gli indirizzi per il Regolamento urbanistico, le dimensioni massime sostenibili per insediamenti e servizi previsti per le singole U.T.O.E.;
- il Rapporto sullo stato dell'ambiente: fornisce un punto di riferimento a partire dal quale non produrre peggioramenti per l'ambiente e gli indirizzi per le valutazioni ambientali che più specificatamente saranno contenute nel Regolamento Urbanistico;
- le indagini geologiche ed idrogeologiche, di supporto al piano, che individuano i gradi di pericolosità relativi all'uso e alle trasformazioni del territorio.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto:

- Relazione generale;
- Norme tecniche d'attuazione;
- Quadro generale delle previsioni;
- Stato dell'ambiente;
- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità;

Quadro conoscitivo

- Aggiornamento degli elementi conoscitivi:
  - Relazione generale suddivisa nelle seguenti tematiche:
    - Il quadro di riferimento territoriale;
    - Elementi conoscitivi demografici e socio-economici:
      - Popolazione, famiglie, abitazioni;
      - Attività e impieghi della popolazione attiva;
      - Il dimensionamento;
  - Il territorio del comune di Bientina: ambiente e trasformazioni attraverso la lettura cartografica:
    - Territorio e ambiente nella cartografia settecentesca;
    - Il territorio nell'ottocento e le prime trasformazioni;
    - Le trasformazioni recenti;
  - L'approfondimento delle indagini: Rappresentazione analitica di paesaggio, ambiente e insediamenti e Analisi dell'edilizia esistente;
  - La costruzione dello statuto del territorio. La carta di riferimento territoriale: l'atlante delle permanenze, elementi cardine dell'identità dei luoghi:
    - Alcune considerazioni sul territorio aperto;
  - Il sistema insediativo, i caratteri del tessuto edificato, l'attuazione del piano vigente
    - Il centro di Bientina
    - Le aree urbanizzate di recente formazione e la verifica degli standard
    - Le aree urbane di nuova attuazione
    - Le aree produttive
    - Le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale
  - Andamento immobiliare 1997-2005
  - Attività produttive 2000-2004
  - Lo stato dell'ambiente. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali;

- Statuto del territorio. Atlante delle permanenze storico ambientali elementi cardine dell'identità dei luoghi, tavola in scala 1/10.000
- Elementi conoscitivi del piano vigente:
  - La storia dei luoghi:
    - Lo stato del territorio al Catasto Leopoldino (1842)
    - Lo stato del territorio alla fine dell'Ottocento (1880)
    - Le trasformazioni recenti
    - Rappresentazione analitica di paesaggio, ambiente e insediamenti
    - Carta di riferimento territoriale scala 1/5.000
    - Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità
    - Boschi, uso del suolo agricolo e individuazione degli edifici rurali, scala 1/10.000
    - Piano di bacino, stralcio assetto idrogeologico
- Elementi conoscitivi del SIT comunale:
  - Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000
  - La rete stradale, scala 1/10.000
  - Le reti tecnologiche, scala 1/10.000
  - Analisi del sistema insediativo
  - Piano di risanamento acustico
- Elementi conoscitivi dal PTC provinciale:
  - 4.C Analisi socio-economiche popolazione, dinamiche demografiche, attività produttive"(1998);
  - 4.E Metodologia per la redazione degli strumenti cartografici di controllo delle attività di trasformazione ai fini della tutela della integrità fisica del territorio"(1998);
  - 4.F Metodologia per la gestione, l'incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale, dei boschi e delle foreste"(1998);
  - 4.G Regesto dei beni culturali"(1998);
  - 4. L Il sistema della mobilità"(1998);
  - Tav. Q.C.3. Il sistema della cultura e delle stratificazioni insediative,
  - Tav. Q.C.4. Il sistema della grande e media distribuzione commerciale
  - Tav. Q.C.5. Il sistema delle aree produttive di beni e di servizi
  - Tav. Q.C.8. Reti infrastrutturali: infrastrutture viarie e ferroviarie, linee elettriche di alta tensione
  - Tav. Q.C.10. Il sistema dei vincoli paesaggistici
  - Tav. Q.C.13. Il sistema vegetazionale
  - Tav. Q.C.15. Condizioni di fragilità ambientale del territorio
  - Tav. Q.C.17. Il piano provinciale di smaltimento dei rifiuti
  - Tav. Q.C.19. Il piano provinciale delle aree protette

- Tav. Q.C.22. Il sistema delle aree agricole
- Doc.Q.C.7. La Relazione sullo stato dell'ambiente elaborata nell'ambito di Agenda 21 per i S.E.L della Valdera, Area Pisana, zona del Cuoio e Val di Cecina;
- Doc.Q.C.8. Il sistema demografico e la produzione edilizi

Il Piano Strutturale vigente articola il territorio comunale di Bientina in tre distinti sub-sistemi, che formano l'ossatura del Piano stesso e che sono individuati sulla base delle indagini storico-cartografiche, dei caratteri ambientali e paesaggistici:

- Sub-sistema della Pianura storica con il paesaggio agricolo storico e le aree urbane del capoluogo;
- Sub-sistema della Pianura umida e bonificata con il paesaggio della bonifica e delle aree umide;
- Sub-sistema della Collina delle Cerbaie, con il paesaggio collinare boschivo e quello a colture arboree su gradoni e terrazzamenti.

All'interno dei sub-sistemi, sono individuate le Invarianti Strutturali e le U.T.O.E. che comprendono sia le aree urbanizzate che quelle urbanizzabili. Per ognuna di esse il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali. Complessivamente l'articolazione del territorio del Comune di Bientina è la seguente:

- Sistema territoriale della Pianura dell'Arno:
  - Sub-sistema della Pianura storica:
    - U.T.O.E. 1: Bientina centro
    - U.T.O.E. 2: Area industriale dell'ex alveo dell'Arno
  - Subsistema della Pianura umida e bonificata:
    - U.T.O.E. 3: Area industriale di Pratogrande
  - Subsistema della Collina delle Cerbaie:
    - U.T.O.E. 4: Quattro Strade
    - U.T.O.E. 5: Santa Colomba

Il Piano Strutturale, come già detto in precedenza individua all'interno di ogni sub-sistema le invarianti strutturali, identificandole come gli elementi cardine dell'identità dei luoghi e come un complesso diffuso di valori puntuali, lineari, areali, categorie di beni, risorse la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio bientinese. Le invarianti strutturali individuate sono:

- La risorsa acqua:
  - Sistema territoriale
    - l'Emissario del Bientina, gli argini, le formazioni ripariali;

- Sub-sistema della Pianura storica:
  - il Cilecchio, la fossa Nuova, il fosso di Fungaia, anche nel loro attraversamento dell'area urbana, il fosso degli Acquisti, il fosso Argine Sarellone, i canali storici, i pozzi e le risorse connesse;
- Sub-sistema della Pianura umida e bonificata:
  - il fosso della Malora, che attraversa la pianura da nord a sud;
  - i canali e le strutture della bonifica: fosso Arginetto, fosso Cinque, Rio Ponticelli, fosso Confine, fosso della Biffa, Emissarino, fosso della Grondaccia, fosso di Ranocchiaia, fosso Nespolino, fosso della Presellina, il Botricchio, fosso Grande Consorziale;
  - il campo pozzi delle Cerbaie e le risorse acquifere connesse;
- Sub-sistema della Collina delle Cerbaie:
  - Rio Vaiano, Rio della Valle, Rio Nero, il lago di Vaiana e gli specchi d'acqua antincendio, le sorgenti, quale la fonte del Marconi, i pozzi e le risorse connesse;
  - la funzione di ricarica dell'acquifero delle Cerbaie;
- La risorsa ambientale e paesaggistica:
  - Sub-sistema della Pianura storica: paesaggio agricolo storico:
    - gli argini medicei;
    - la maglia agraria con la struttura geometrica dei coltivi varia e con gli impianti arborei tipici e le sistemazioni tradizionali, come filari di vite con gelsi e sostegni vivi;
    - le aree dell'antica fattoria medicea a nord della zona industriale;
    - il contatto fra la campagna e l'area storica edificata;
  - Sub-sistema della Pianura umida e bonificata: paesaggio della bonifica e delle aree umide:
    - la struttura agraria geometrica della bonifica e dei suoi elementi costitutivi (canali e viabilità di campagna) con le alberature (esistenti e da ripristinare) che caratterizzavano le sistemazioni tardo- ottocentesche;
    - i boschi umidi e l'oasi di Tanali e di Rio Ponticelli;
    - le aree dell'ex lago di Sesto e l'eventuale ripristino di condizioni naturali e di ambienti umidi e le aree archeologiche;
  - Sub-sistema della Collina delle Cerbaie: paesaggio collinare:
    - la struttura morfologica e i crinali principali;
    - i boschi;
    - le coltivazioni e le sistemazioni tipiche quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, sistemazioni a verde, siepi, filari alberati;
    - la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat del S.I.R. delle Cerbaie;

- L'insediamento:
  - il centro storico di Bientina;
  - le chiese, le pievi, le antiche dogane, le ville, i manufatti di valore storico-architettonico;
  - il sistema idraulico storico e le antiche cateratte che consentivano la navigabilità dei navicelli;
  - l'edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli;
  - la viabilità storica, podere di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile;
  - il ruolo della SRT 439 di direttrice primaria al nodo produttivo di Bientina, Vicopisano e Calcinaia;
  - la funzione di struttura caratterizzante il paesaggio agricolo e di supporto ai sistemi locali della Provinciale 3 Bientina/Altopascio
  - la funzione di area di riserva per future riattivazioni della linea ferroviaria Lucca/Pontedera

Il Piano Strutturale vigente, conseguentemente all'aggiornamento avvenuto in seguito all'entrata in vigore della L.R. n°1/2005, aveva già previsto la definizione e la netta individuazione del limite urbano, sulla base delle letture storico-cartografiche ed ambientali, inteso come il limite tra la città e la campagna circostante. Esso è costituito da un insieme di tracciati e da percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi". Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili; esse sono impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, fatto di spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, parti costruite per la residenza, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Il limite urbano coincide con il limite dell'U.T.O.E.

Per quanto concerne il dimensionamento del Piano Strutturale questo è stato determinato dall'incontro delle indagini di tipo socio-economico con le valutazioni di tipo ambientale e quelle territoriali e paesaggistiche. Il dimensionamento complessivo stabilisce un totale di 550 nuovi alloggi, con alloggi considerati convenzionalmente di 330 metri cubi, così ripartiti per le diverse U.T.O.E.:

- U.T.O.E. 1 Bientina: mc 130.000
- U.T.O.E. 4 Quattro Strade: mc 27.000
- U.T.O.E. 5 Santa Colomba: mc 8.000

Le attività turistico-ricettive sono previste in una specifica area di nuova attuazione, nell'U.T.O.E. di Bientina per un volume pari a mc 9.000.

Gli interventi di minima entità che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio esistente e della composizione sociale della società, non avendo carattere strutturale, non rientrano nel dimensionamento.

## ***Il Regolamento Urbanistico***

Il Comune di Bientina è dotato di Regolamento Urbanistico approvato, ai sensi della L.R. n°1/2005, con D.C.C. n°46 del 22/07/2010. Nel corso degli ultimi anni lo strumento di pianificazione urbanistica è stato oggetto di varianti di manutenzione che complessivamente hanno apportato diverse modifiche allo strumento operativo. Alcune di queste varianti sono state effettuate per rettificare norme sul patrimonio edilizio storicizzato, in particolare quello tipologico, per facilitarne il recupero e rispondere ad alcune esigenze di carattere familiare e produttivo, altre per modificare, seppur in maniera modesta, l'assetto urbano prefigurato dal Regolamento Urbanistico o la eccessiva ampiezza dei comparti soggetti a piani attuativi convenzionati che ne impedivano l'attuazione, introducendo in taluni casi l'intervento diretto convenzionato, e altre ancora per rispondere ad alcune esigenze sorte successivamente all'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta una tabella all'interno della quale sono riportate le Varianti che si sono susseguite dal momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, mettendo in evidenza l'oggetto della Variante stessa e la data di approvazione.

<b>Oggetto della Variante al R.U. vigente</b>	<b>DCC e data di approvazione</b>
Variante al Regolamento Urbanistico. Rettifiche cartografiche	n°47 del 22/07/2010
Variante al Regolamento Urbanistico. Progetto definitivo tracciato SRT 439	n°57 del 23/09/2010
Individuazione area soggetta a piano di recupero con contestuale variante alle N.T.A. Centro storico. Proprietà B.C.C. Fornacette, Largo Roma.	n°13 del 28/04/2011,
Variante al Regolamento Urbanistico. Rettifiche cartografiche	n°02 del 21/03/2012
Variante al Regolamento Urbanistico. Progetto definitivo tracciato SRT 439. Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	n°04 del 21/03/2012
Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un'area a servizio di un'attività produttiva	n°17 del 29/04/2014
Variante di manutenzione al R.U. I ° stralcio	n°22 del 15/05/2014

Variante di Manutenzione al R.U. - scheda n°24	n°30 del 19/06/2014
Variante al P.S. e al R.U. U.T.O.E. 3 Area Industriale Prato Grande	n°61 del 06/11/2014
Variante al RU relativamente alle proposte n°8-36,n°31, n°38, n°9	n°35 del 30/07/2015
Varianti al PS e RU relativamente alle proposte n°23-27-28-29-51bis-61	n°36 del 30/07/2015
Esclusione dall'approvazione della variante parziale al regolamento urbanistico della proposta n°8-36.Deliberazione di Consiglio Comunale n°35/2015.	n°9 del 22/03/2016
Variante normativa al regolamento urbanistico della proposta n°8-36	n°10 del 22/03/2016
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico II° stralcio	n°11 del 22/03/2016
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico II stralcio. Proposta n°60 e proposta n°85	n°29 del 26/04/2016
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico (proposta n.91) finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica di alcuni locali accessori in resede di proprietà posta in via Dante Alighieri 6 U.T.O.E. 1-Bientina	n°23 del 28.03.2017
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico (proposta n. 95) finalizzata al cambio di destinazione urbanistica da zona saturo b1 a verde privato U.T.O.E. 1-Bientina	n°24 del 28.03.2017
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico (proposta n. 97) finalizzata alla creazione di un comparto soggetto ad intervento diretto convenzionato U.T.O.E. 5-Santa Colomba.	n°25 del 28.03.2017
Variante di manutenzione al regolamento urbanistico (proposta n. 98) finalizzata alla modifica del disegno urbano e delle modalità di intervento nel comparto 4 area nord dell'abitato U.T.O.E. 1-Bientina	n°26 del 28.03.2017

Alla data di redazione del presente documento di Avvio del Procedimento è in corso di adozione la Variante adottata con D.C.C. n°17 del 28/02/2017 finalizzata alla trasformazione del comparto n°6 da destinazione turistico ricettiva a comparto polifunzionale U.T.O.E. 1 Bientina.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Quadro d'insieme delle previsioni;
- Dettaglio delle previsioni;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Studio geologico tecnico e carta della fattibilità;
- Le verifiche di coerenza esterna;
- Le verifiche di coerenza interna;

e disciplina il territorio comunale articolandolo, come previsto nel Piano Strutturale nei tre Sub-sistemi Territoriali della Pianura Storica, della Pianura umida e bonificate e della collina, attraverso le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Sub-sistema della pianura storica:
  - Le aree agricole di valore paesaggistico;
  - L'area dell'ex fattoria medicea;
  - UTOE 1 Bientina capoluogo:
    - DISCIPLINA DELLA GESTIONE DELL'ESISTENTE:
      - Le aree storiche;
      - Le aree urbanizzate di recente formazione;
    - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI:
      - Le aree urbane di nuova attuazione;
  - Area industriale dell'ex alveo dell'Arno;
- Sub-sistema territoriale della pianura umida e bonificata:
  - Le aree agricole della bonifica;
  - Le aree dell'ex lago di Sesto;
  - L'ANPIL Bosco di Tanali;
  - UTOE 3 Area industriale di Pratogrande;
- Sub-sistema territoriale della collina:
  - Le aree collinari e il SIR delle Cerbaie;
  - UTOE 4 Quattro Strade;
  - UTOE 5 Santa Colomba.

## **Quadro conoscitivo locale di riferimento: le risorse naturali, ambientali, e antropiche**

Ai fini della valutazione preliminare delle risorse e componenti ambientali che possono essere influenzate dal I Piano Operativo del Comune di Bientina e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R., si rimanda al Rapporto Preliminare V.A.S., redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. n°10/2010. All'interno di questo documento sono analizzate preliminarmente le principali risorse ambientali secondo lo schema metodologico riportato di seguito.

### **SCHEMA METODOLOGICO DI ANALISI E VALUTAZIONE PRELIMINARE DELLE RISORSE AMBIENTALI**

#### **RISORSA: CLASSIFICAZIONE GENERICA DELLA RISORSA**

<b>Problematiche relative alla Risorsa</b>	Specificazione del tipo di risorsa e/o del tipo di problematica interessata dalle Varianti oggetto della valutazione;
<b>Stato attuale della risorsa: informazioni dagli strumenti di pianificazione vigenti (P.I.T./P.P.R., P.T.C., P.S., R.U.)</b>	Informazioni sulla risorsa desunte dal P.S., R.U. vigente o altri piani di settore vigenti o da contributi di enti o da indagini e studi recenti.
<b>Possibili impatti sulla risorsa dalle scelte di piano</b>	Viene specificato se l'impatto delle azioni previste dal nuovo strumento della pianificazione urbanistica e dalla contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. sarà negativo, positivo o minimo e quindi ininfluenza e le relative cause.
<b>Previsione su come il piano intende superare le criticità esistenti e quelle eventuali prodotte dalle scelte dello stesso piano</b>	Viene definito quale azione dovrà essere prevista per superare l'eventuale impatto negativo, esistente o potenziale, da cui potranno scaturire indirizzi e prescrizioni finalizzate alla sostenibilità del piano ovvero come dovrà essere valorizzata la risorsa in caso di impatto positivo.
<b>Azioni di Monitoraggio</b>	Individuazione di quelle operazioni finalizzate a verificare, nel tempo, la corretta attuazione delle previsioni ed il perseguimento degli obiettivi del I P.O. e dalla contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. al fine di rendere sostenibili gli interventi previsti.

## **Obiettivi e contenuti del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R.**

La redazione del I Piano Operativo del Comune di Bientina si rende necessaria in primo luogo:

- per effettuare il monitoraggio quinquennale, sotto il profilo dimensionale e ambientale, del Regolamento Urbanistico approvato nel 2010, così come previsto dalla L.R. n°65/2014;
- per rispondere a nuove esigenze e proposte da parte dei cittadini sorte nel frattempo in maniera unitaria e coordinata.

Gli obiettivi e le strategie del I Piano Operativo e della contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. si devono integrare con obiettivi specifici locali, alcuni dei quali dovranno anche scaturire dalla forme di partecipazione dei cittadini e della comunità locale; pertanto è necessario introdurre obiettivi che vadano nella direzione di un miglioramento complessivo della pianificazione del territorio, della tutela del paesaggio, e dalla valorizzazione del territorio rurale.

Il I Piano Operativo si pone come Obiettivi Generali:

1. di evitare interventi di trasformazione in aree che presentano gradi di pericolosità geologica, idraulica e sismica elevati
2. di 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 "intelligenti" del territorio, nel senso che le stesse possano assolvere a funzioni passive di difesa ma anche attive di svolgimento di attività agricole/naturalistiche/antropiche;
3. di tutelare i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale, affinché gli stessi possano svolgere la loro funzione idraulica;
4. di tutelare e incentivare lo sviluppo dell'agricoltura e della vegetazione di pianura e di collina come elemento deterrente contro il dissesto idrogeologico;
5. il mantenimento, la conservazione e la ricostituzione dei corridoi ecologici presenti nel territorio aperto, costituiti dalle bordure verdi sul limitare dei campi, dalle fosse di campagna, dalle macchie e boschetti diffusi;
6. il mantenimento e la conservazione delle aree boscate, come elementi a forte valenza ecologica;
7. di consolidare la struttura urbana dei centri abitati, sia maggiori che minori, superando lo sfrangiamento dei margini del territorio urbano ricostituendo "un limite urbano" certo;
8. diversificare l'offerta abitativa con lo sviluppo di forme di social-housing e di cohousing, secondo le esigenze locali;
9. migliorare complessivamente la dotazione delle infrastrutture tecnologiche con il ricorso diffuso al convenzionamento con i privati;

10. 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 e rurale dell'area con possibilità di trasferimento di volumi incongrui paesaggisticamente all'interno del territorio urbano;
11. di aggiornare la schedatura del patrimonio edilizio esistente sia in territorio rurale che urbano, al fine di conciliare la tutela del patrimonio storico con le reali esigenze di recupero del patrimonio edilizio, tramite interventi e incentivi non invasivi sotto il profilo paesaggistico;
12. potenziamento dell'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola;
13. di ricondurre ad unitarietà cartografica e normativa le molteplici varianti effettuate nel corso degli ultimi anni anche al fine di realizzare la nuova infrastruttura telematica del WebGIS, di cui il Comune di Bientina è sprovvista.

Gli Obiettivi Generali sono poi declinati per i tre sub-sistemi nel quale il Piano Strutturale articola il territorio comunale di Bientina.

- Sub-sistema della Pianura storica:
  - mantenimento e sviluppo/ampliamento del verde urbano come elemento di connessione ecologica collegato con il territorio aperto;
  - 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;
  - 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;
  - risolvere il problema della viabilità di circonvallazione ad est e ad ovest del centro urbano di Bientina per evitare l'attraversamento forzato del centro quando non necessari;
  - recuperare all'interno del centro urbano di Bientina elementi di connessione pedonale fra le varie parti che lo compongono;
  - 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;
  - migliorare e riorganizzare la viabilità interna alla zona produttiva e commerciale nell'ex alveo dell' Arno a Sud;
  - 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;

- avviare soluzioni di riorganizzazione delle aree poste a Nord-Est del centro urbano, in parte attuate ed in parte rimaste incompiute;
  - avviare una riflessione sul futuro dell'area centrale del centro storico, utile come parcheggio, ma suscettibile di interventi di riqualificazione urbana;
  - 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;
  - tutelare e incentivare lo sviluppo dell'attività agricole, anche in forma part-time per forme di agricoltori non IA;
  - potenziamento dell'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sottoforma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale.
  - riprendere assieme agli altri Comuni della Valdera, del Comprensorio del Cuoio e della Piana di Lucca il tema del completamento della nuova SR 439/ SP Bientinese per il collegamento FI-PI-LI /A11.
- Sub-sistema territoriale della pianura umida e bonificata:
    - favorire il decollo della zona produttiva di Pratogrande in collegamento con la zona produttiva di Cascine-Le Croci;
    - rafforzare la presenza delle attività agricole in pianura non solo come forma di economia ma anche come presidio locale e funzionale del territorio, nel rispetto del nuovo Regolamento di Attuazione 63/R per il territorio rurale;
    - 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;
    - assicurare il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico agrarie;
    - tutelare le aree caratterizzata da una notevole importanza ambientale dell'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti;
    - potenziamento dell'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sottoforma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale.
  - Sub-sistema territoriale della collina:
    - mantenimento e sviluppo/ampliamento del verde urbano come elemento di connessione ecologica collegato con il territorio aperto;
    - per quanto concerne la frazione di Quattro Strade trovare nuove sistemazioni per le strutture scolastiche che costituiscano anche una centralità urbana, visto che la frazione soffre di mancanza di un vero e proprio centro urbano;
    - dato lo sviluppo lineare di Quattro Strade e di Santa Colomba, prevedere collegamenti pedonali e ciclabili lungo la viabilità provinciale da collegare con alcuni luoghi e servizi pubblici o d'interesse collettivo;

- 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;
- il mantenimento e la conservazione delle aree boscate, come elementi a forte valenza ecologica;
- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- potenziamento dell'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sottoforma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale.

Si fa inoltre presente, per quanto riguarda il P.G.R.A., che nel territorio del Comune di Bientina, non risulta riportata la deperimetrazione approvata dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno con Decreto del Segretario Generale n. 95 del 30 novembre 2009 recante *"Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) - Articolo 27 delle norme di attuazione "Adeguamento degli strumenti di governo del territorio". Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità della cartografia del P.A.I. relative al Comune di Bientina (PI)"*, e pertanto quanto riportato nella "Tavola C - Pericolosità Idraulica del PGRA" dovrà essere oggetto di successiva integrazione a seguito della modifica del P.G.R.A. richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R., questa, come previsto anche all'art.4 dell'Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di adeguamento o conformazione degli strumenti della pianificazione del 16.12.2016 e loro varianti, nell'ambito dell'adeguamento allo strumento di pianificazione regionale deve:

- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso - in riferimento sia alla Scheda d'Ambito n°08 che ai beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di Bientina;
- essere coerenti con le direttive - in riferimento sia alla Scheda d'Ambito n°08 che ai beni paesaggistici presenti nel territorio comunale di Bientina.

Obiettivo della suddetta Variante di Adeguamento sarà quello di integrare le N.T.A. del Piano Strutturale vigente introducendo le direttive e le prescrizioni che interessano il territorio bientinese.

La Variante di Adeguamento del Piano Strutturale prevederà inoltre la riorganizzazione delle Invarianti Strutturali, già individuato dallo Statuto del Territorio del P.S. vigente, all'interno della griglia di lettura del nuovo P.I.T./P.P.R.:

- INVARIANTE I - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti

all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

- INVARIANTE II - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- INVARIANTE III - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- INVARIANTE IV - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

### ***Perimetro del territorio urbanizzato***

Nella fattispecie per la redazione del I Piano Operativo il perimetro del territorio urbanizzato è individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. n°65/2014. Il Piano Strutturale vigente, anche se redatto sulla base della L.R. n°5/1995, già individua nettamente il limite urbano sulla base delle letture storico-cartografiche ed ambientali, inteso come il limite tra la città e la campagna circostante. Esso è costituito da un insieme di tracciati e da percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi". Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili; esse sono impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, fatto di spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, parti costruite per la residenza, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Il limite urbano coincide con il limite dell'U.T.O.E.

### ***Conferenza di Co-pianificazione***

Qualora sia necessario pianificare aree poste al di fuori del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, sarà necessario attivare la conferenza di Co-Pianificazione ai sensi dell'art.25 della stessa legge regionale.

In questa fase l'area che dovrà essere sottoposta alla Conferenza di Co-pianificazione è quella dell' "Ex-Fattoria Medicea", che si trova ubicata all'ingresso di Bientina fra l'area industriale dell'ex alveo dell'Arno e il centro urbano di Bientina. Tale operazione si rende necessaria da un lato per rendere definitivo l'assetto sia pure parziale di quest'area come parco urbano attraverso l'acquisizione in perequazione della stessa, dall'altro per rispondere a delle esigenze di ampliamento di attività produttive presenti nell'area limitrofa.

## **Partecipazione e consultazione enti e soggetti pubblici interessati**

Nell'ambito della redazione del I Piano Operativo e della contestuale Variante di Adeguamento del Piano Strutturale al P.I.T./P.P.R. 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. n°65/2014. Di questo procedimento si occupa l'Autorità Garante della Informazione e della Partecipazione in accordo con il Responsabile del Procedimento. Per questo motivo vengono di seguito individuati preliminarmente gli Enti Territoriali interessati e gli Enti e i Soggetti competenti in materia ambientale ai quali viene inviato il presente documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza:

- Regione Toscana - Giunta Regionale
  - Direzione "Urbanistica e politiche abitative"
  - Direzione "Ambiente ed energia"
  - Direzione "Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"
- Direzione "Difesa del suolo e protezione civile"
- Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa – Settore Ambiente e Urbanistica
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- MIBACT - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Pisa
- A.I.T. – Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord
- Vigili Del Fuoco - Comando Provinciale Pisa
- Consorzio Forestale delle Cerbaie
- Comando Regione Carabinieri Forestale Toscana
- Comando Forestale dello Stato – Comando di Calci
- R.F.I. – Rete Ferroviaria Italiana
- ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile
- ANAS S.p.A. – Area Compartimentale Toscana
- CPT Consorzio Pisano Trasporti (gruppoCTT Nord)
- VAIBUS Lucca (gruppo CTT Nord)
- A.P.E.S. Pisa
- Acque S.p.A.

- GeoforS.p.A
- Toscana Energia S.p.A.
- EnelS.p.A.
- TERN S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale
- Gestori impianti radio-telecomunicazione:
  - Telecom Italia S.p.A.
  - Vodafone Italia S.p.A.
  - Wind Tre S.p.A.
  - Tiscali
  - Linkem S.p.A.
- POLABsrl
- Comuni confinanti:
  - Comune di Altopascio
  - Comune di Buti
  - Comune di Calcinaia
  - Comune di Capannori
  - Comune di Castelfranco di Sotto
  - Comune di Santa Maria A Monte
  - Comune di Vicopisano
- Province confinanti:
  - Provincia di Lucca
- Unione Valdera
- Legambiente Valdera
- WWF Sezione Regionale Toscana
- Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa
- Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno, Massa Carrara
- Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pisa
- Camera di Commercio di Pisa
- Unione Industriale Pisana
- Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) – Sede di Pontedera

- Confartigianato Pisa
- Confederazione Italiana Agricoltori Provincia di Pisa (CIA) – Sede di Pontedera
- Coldiretti Pisa – Sede di Pontedera
- Unione Provinciale Agricoltori di Pisa – Sede di Pontedera (c/o Unione Valdera)
- Confcommercio Pisa – Sede di Pontedera
- Confesercenti Toscana Nord – Valdera e Cuoio

La partecipazione dei cittadini al processo di costruzione del I Piano Operativo sarà una modalità ricorrente di tutte le fasi di costruzione degli stessi. A tale scopo il territorio comunale sarà suddiviso in macroaree di riferimento corrispondenti al capoluogo e alle frazioni in cui attivare eventuali incontri. Gli abitanti saranno invitati a partecipare agli incontri che si riuniranno secondo le scansioni temporali da definire in base alle fasi della formazione del I Piano Operativo. I tecnici incaricati nel ruolo di facilitatore a supporto dell'A.C. indicheranno su cartografie e schede i luoghi, i paesaggi e le proposte di interesse collettivo come servizi, mobilità e spazi pubblici, questo servirà a disegnare le strategie del I Piano Operativo. Il percorso partecipativo si svilupperà nel modo seguente:

- la prima fase, di avvio, sarà caratterizzata dall'organizzazione del processo e dalla campagna di informazione. L'appello alla partecipazione prevede un momento informativo e di coinvolgimento dei cittadini. Esso sarà supportato da una campagna di sensibilizzazione e di informazione (manifesti, sito web del Comune) e da un insieme di attività finalizzate a raggiungere e coinvolgere la comunità locale, in particolare attraverso il contributo delle associazioni, dei tecnici che lavorano sul territorio e dei cittadini;
- la seconda fase, che vede il coinvolgimento diretto degli abitanti, sarà caratterizzata da incontri mirati con i portatori di istanze formalmente riconosciuti, associazioni di categoria, imprenditoriali, commerciali, sindacali, agricole, associazioni culturali, sociali, religiose, sportive, da assemblea pubblica di avvio del processo partecipativo e da incontri con i cittadini della vari centri abitati e località.
- la terza fase sarà caratterizzata dalla rielaborazione ed implementazione dei risultati emersi presentati e condivisi nell'assemblea pubblica finale.

Questi processi dovranno svolgersi in maniera coordinata attraverso la figura del Garante dell'Informazione e della Partecipazione così come previsto dalle L.R. n°65/2014 e L.R. n°10/2010. Compito del gruppo estensore del I Piano Operativo sarà quello di portare a sintesi tutto quanto scaturirà dai vari incontri che saranno portati avanti con le istituzioni e i cittadini.

## **Allegati**

- Allegato 1 - "Estratto del Piano Strutturale vigente";
- Allegato 2 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - UTOE 1 Bientina";
- Allegato 3 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - UTOE 2 Area Industriale ex Alveo dell'Arno";
- Allegato 4 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - UTOE 3 Area Industriale di Pratogrande";
- Allegato 5 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - UTOE 3 Area Industriale di Pratogrande - Schema Unitario";
- Allegato 6 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - UTOE 4 Quattro Strade, Santa Colomba";
- Allegato 7 - "Estratto del Piano Strutturale Intercomunale - Primi elementi per l'individuazione del territorio urbanizzato e delle ipotesi di trasformazione in sinergia con il territorio rurale, 1:50.000";
- Allegato 8 - " Estratto del Piano Strutturale Intercomunale - Sistema infrastrutturale intermodale, 1:50.000";
- Allegato 9 - "Inquadramento rispetto ai vincoli paesaggistici ex art.142 del D.Lgs n°42/2004".

## Acronimi, sigle e abbreviazioni

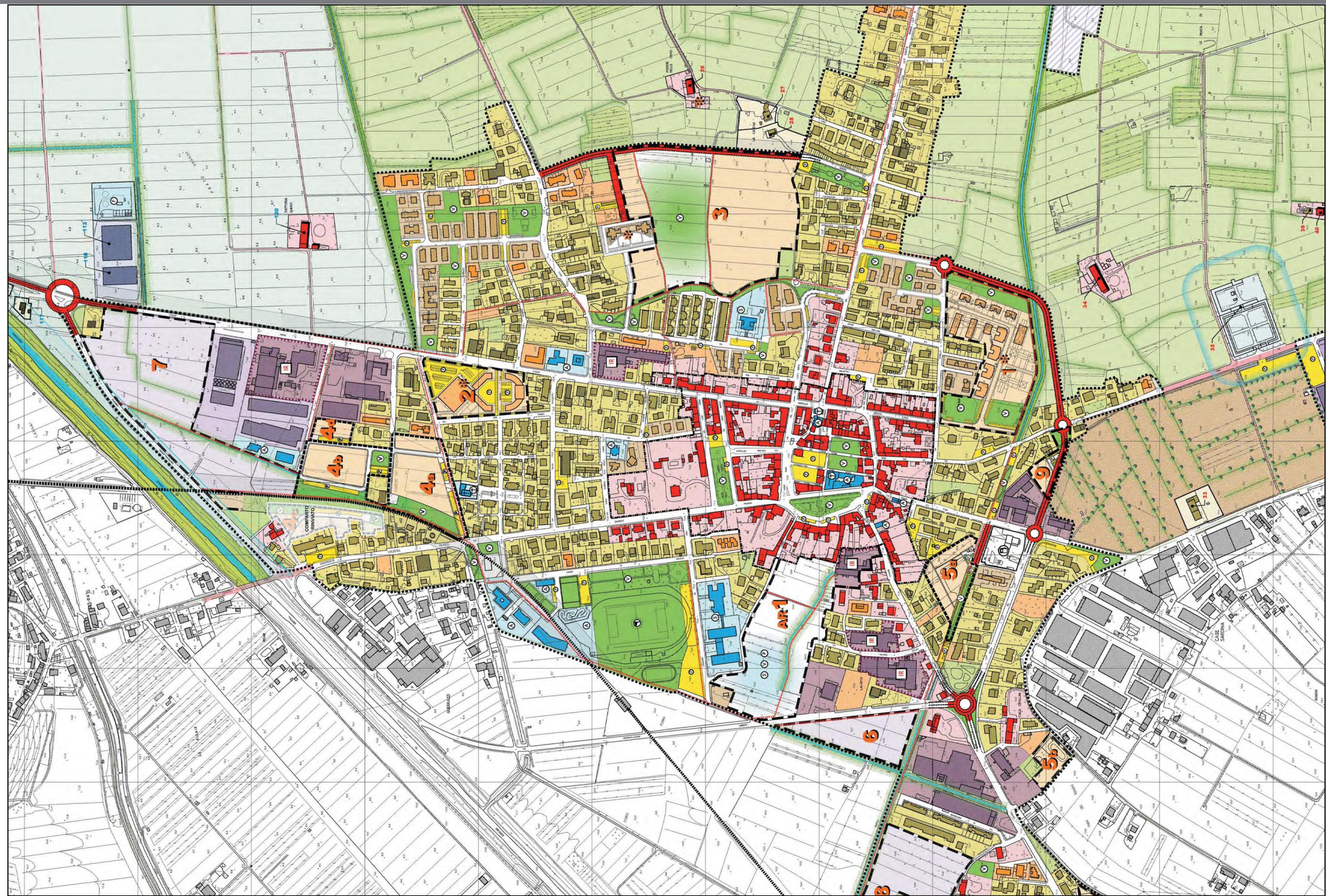
Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegate all'interno del presente documento:

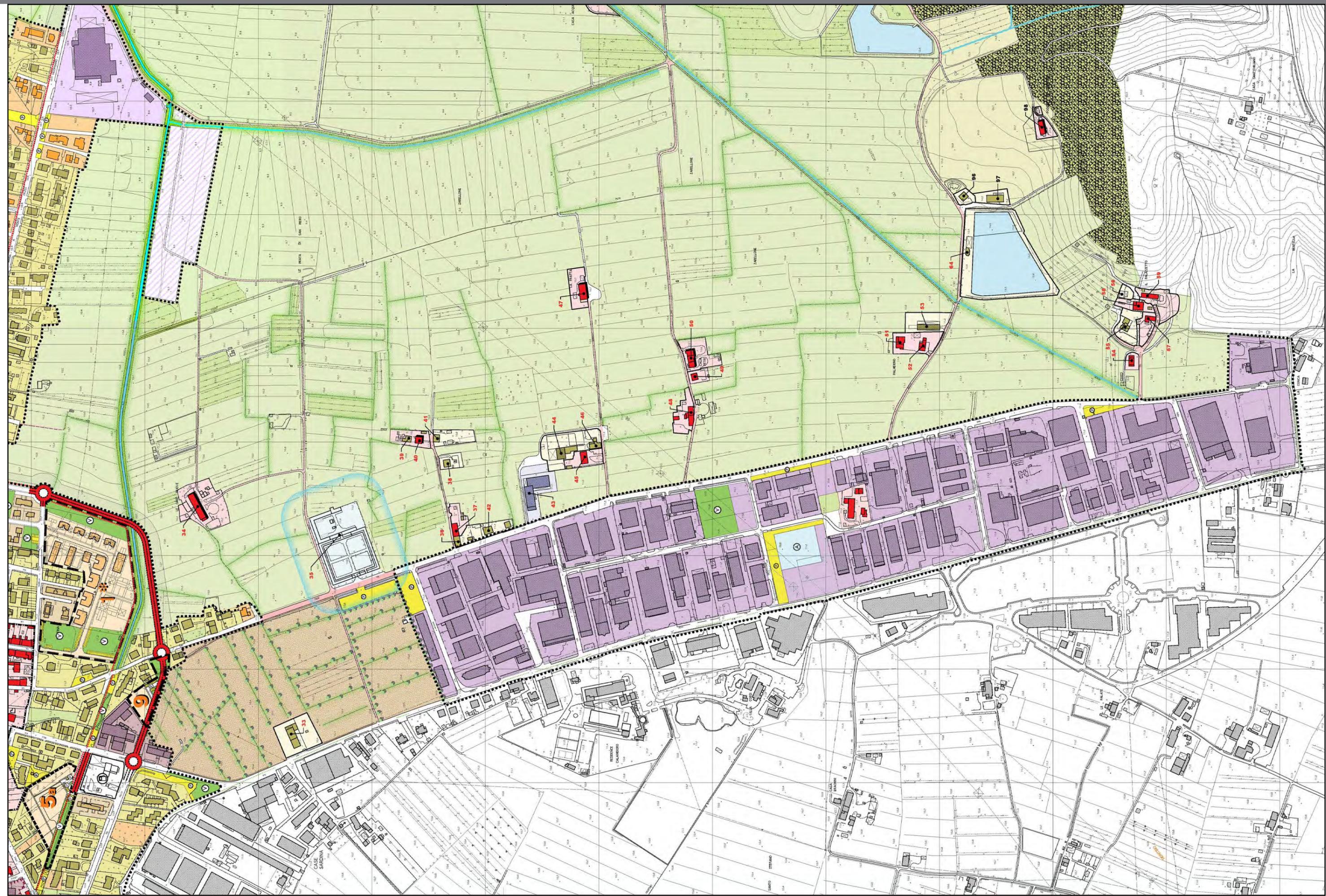
A.C.	- Amministrazione Comunale
A.R.P.A.T.	- Agenzia Regionale per la protezione Ambientale della Toscana
art.; artt.	- articolo/articoli
B.U.R.T.	- Bollettino Ufficiale Regione Toscana
c.	- comma
C.C.	- Consiglio Comunale
D.C.C.	- Delibera di Consiglio Comunale
D.C.R.	- Delibera di Consiglio Regionale
Del.	- Delibera
D.G.R.	- Delibera di Giunta Regionale
D.Lgs.	- Decreto Legislativo
D.M.	- Decreto Ministeriale
L.R.	- Legge Regionale
L.R.T.	- Legge Regionale Toscana
P.I.T.	- Piano di Indirizzo Territoriale
P.I.T./P.P.R.	- Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesaggistico Regionale
P.O.	- Piano Operativo
P.P.R.	- Piano Paesaggistico Regionale
P.S.	- Piano Strutturale
P.T.C.P.	- Piano Territoriale Coordinamento Provinciale
Q.C.	- Quadro Conoscitivo
R.U.	- Regolamento Urbanistico
S.I.C.	- Sito di Interesse Comunitario
s.m.e.i., s.m.i.	- successive e modifiche e integrazioni
S.U.L.	- Superficie Utile Lorda

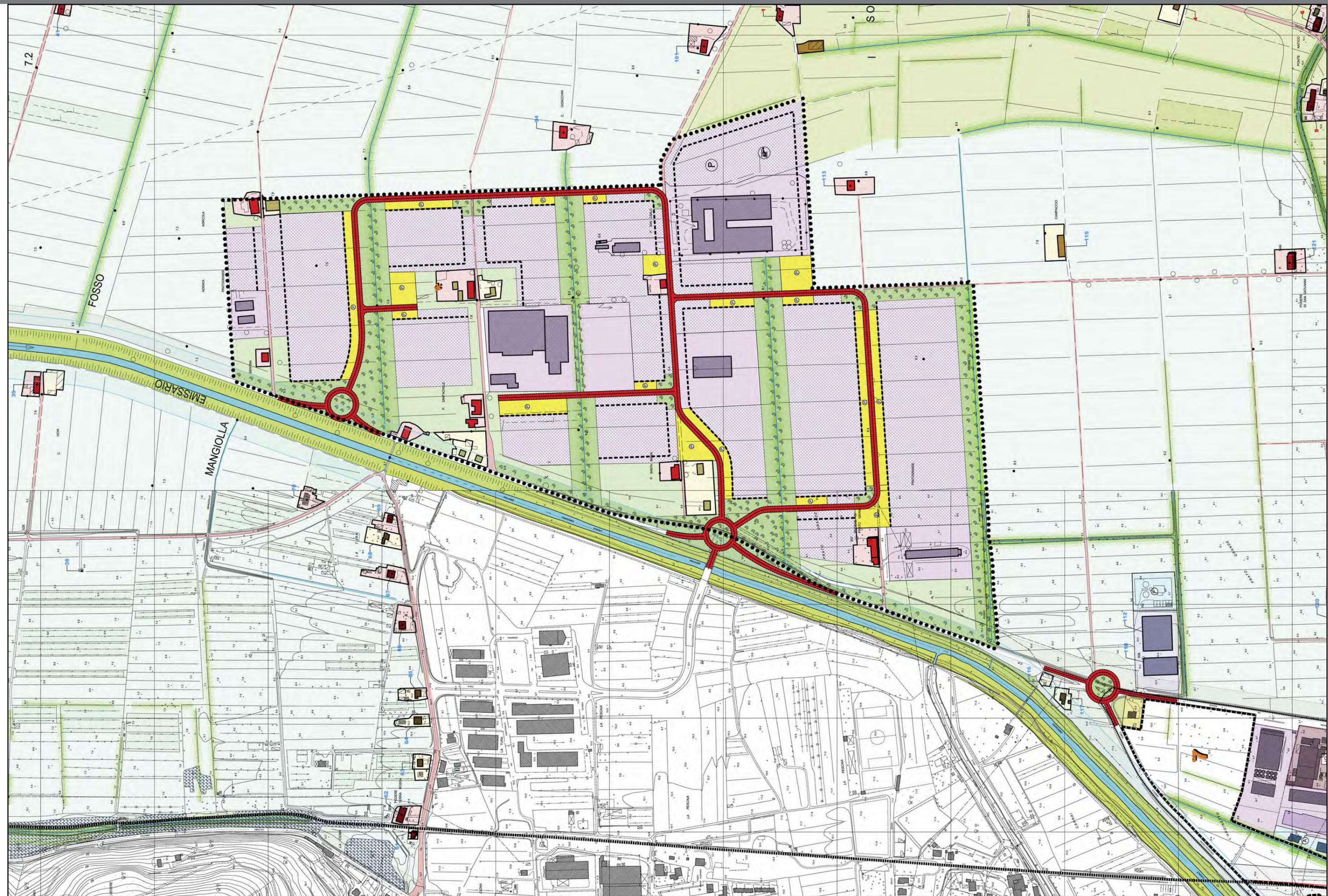
U.T.O.E. - Unità Territoriali Organiche Elementari

V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica











SINDACO  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Corrado Guidi

RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Luca Buti

GARANTE  
DELLA COMUNICAZIONE  
Dot.ssa Veronica Stellanò

# 3P-SU

## SCHEMA UNITARIO

U.T.O.E. 3

# AREA INDUSTRIALE DI PRATOGRADE

scala 1:2.500

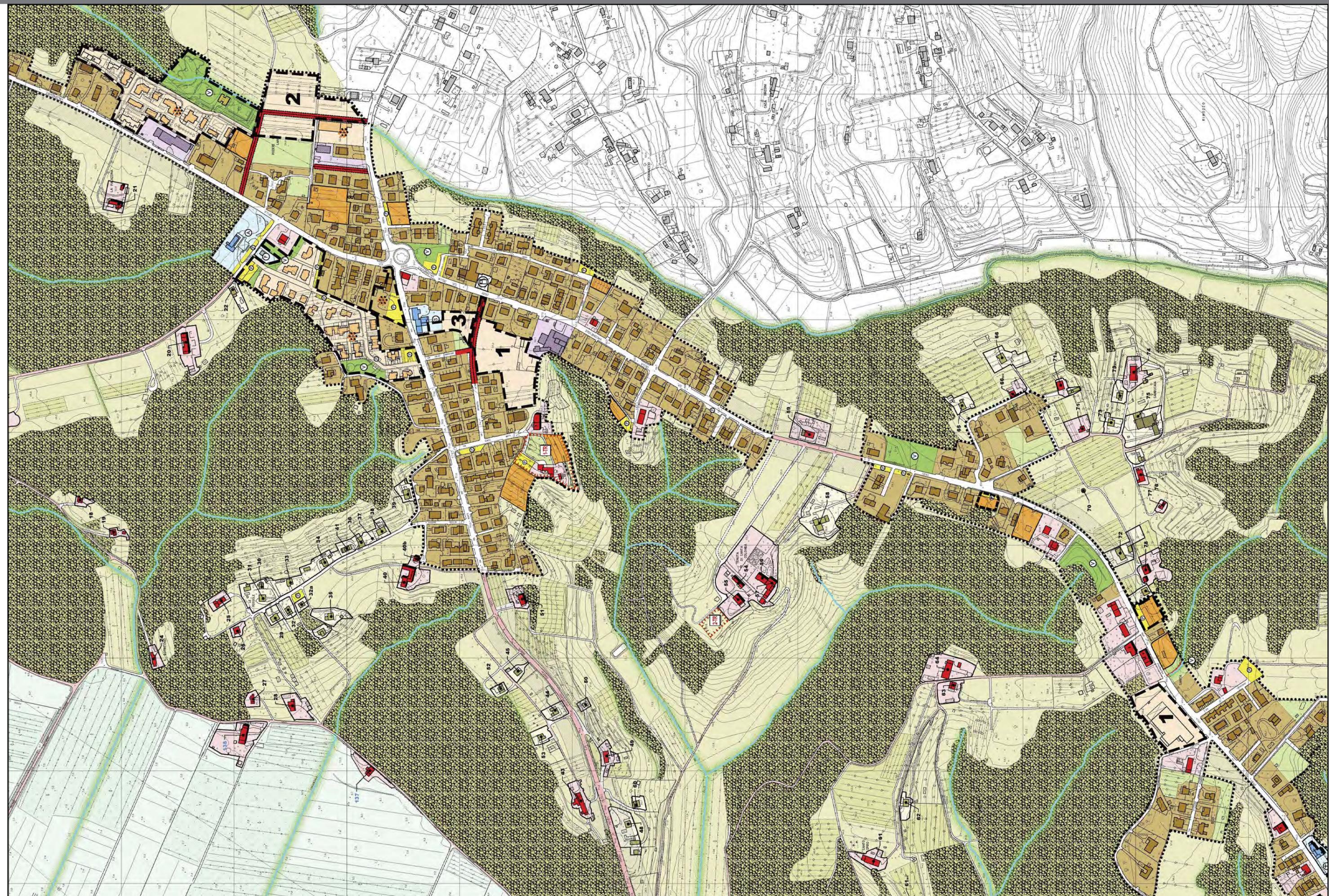
**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**STATO MODIFICATO**  
 A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
 PROGETTAZIONE URBANISTICA  
 Arch. Luca Buti  
 Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio Comune di Bientina  
 INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE  
 Geologo Dott. Fabio Merzetti  
 RAPPORTO AMBIENTALE VAS  
 Arch. Graziano Masettani  
 NOVEMBRE 2014

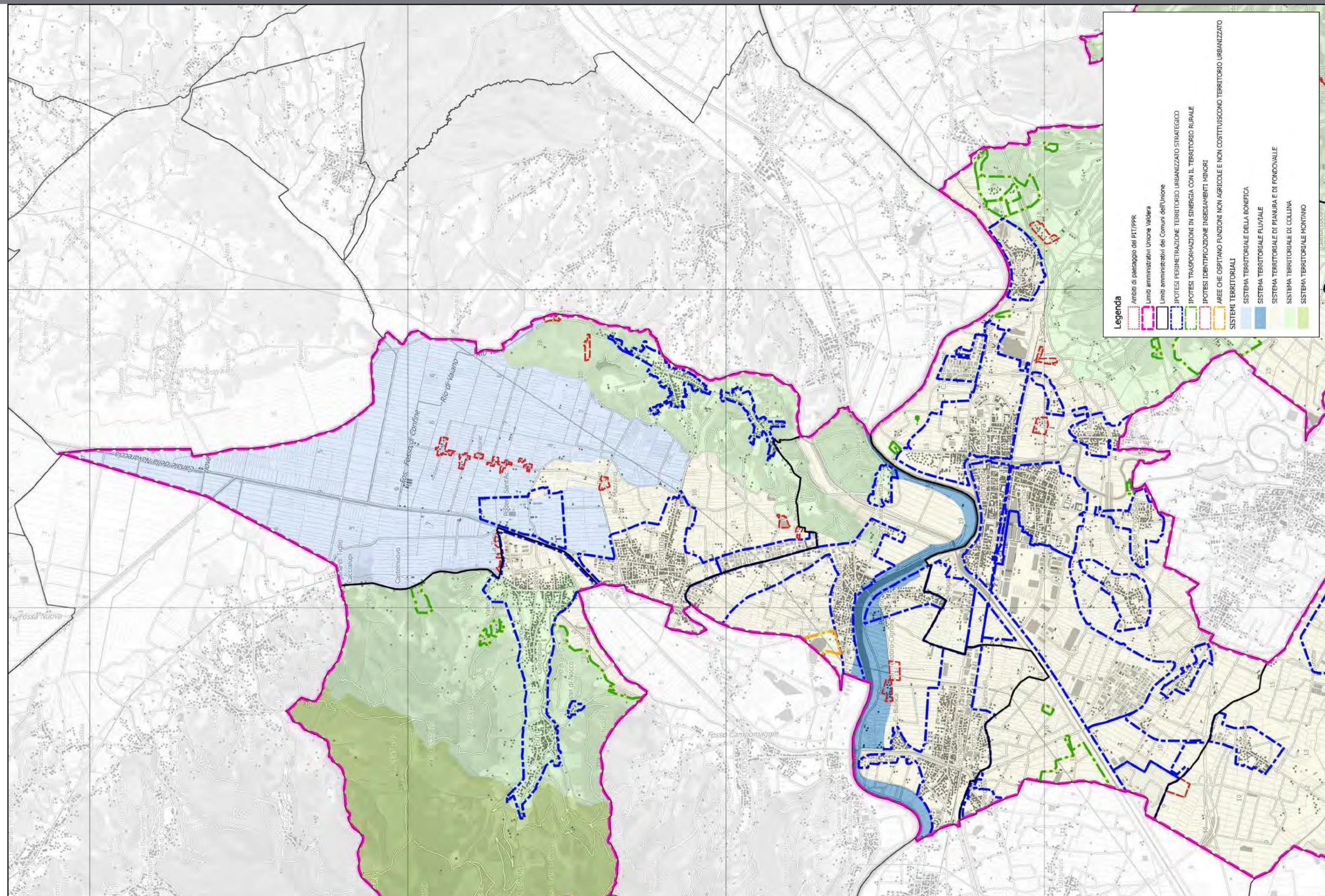
# COMUNE DI BIENTINA

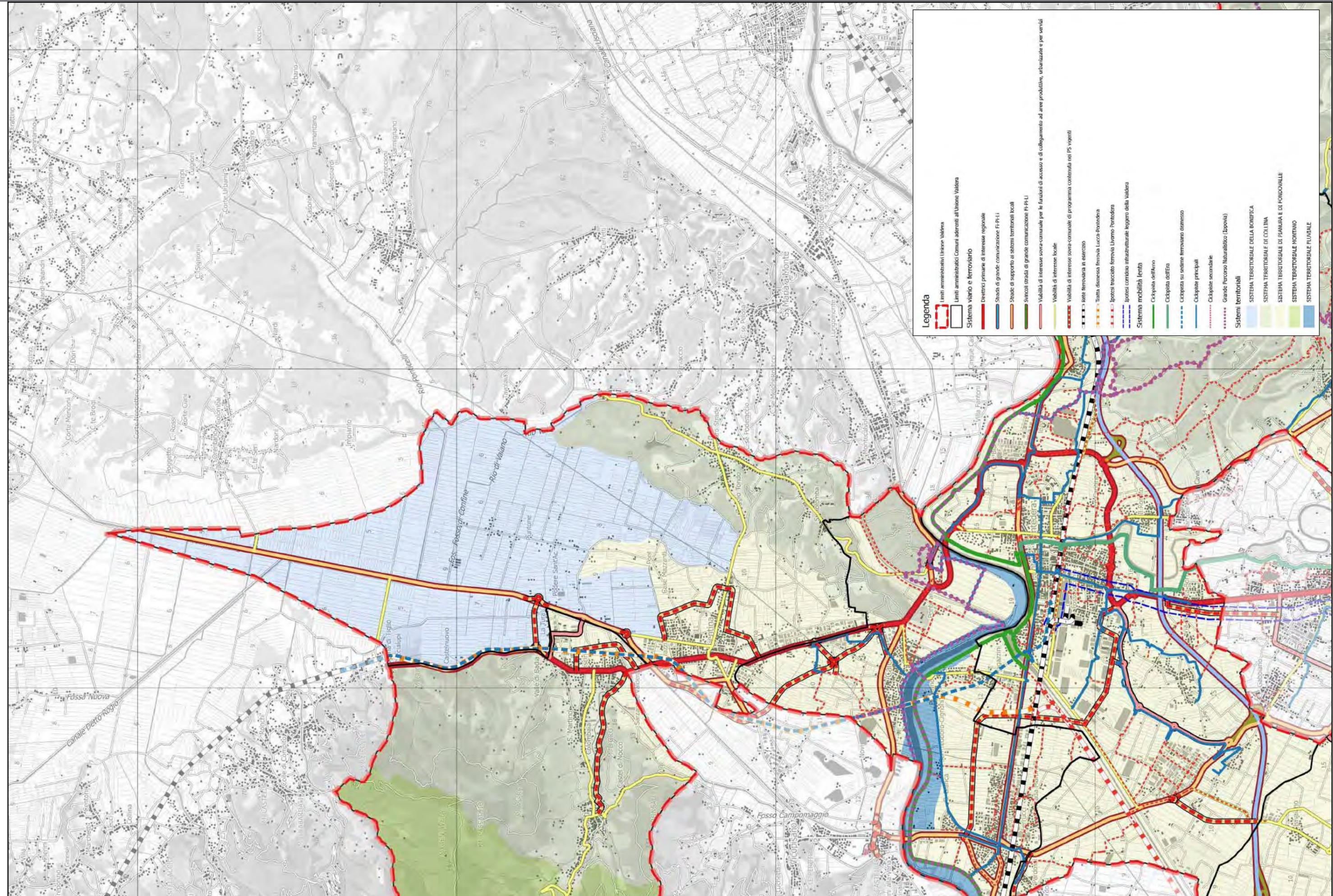
## REGOLAMENTO URBANISTICO

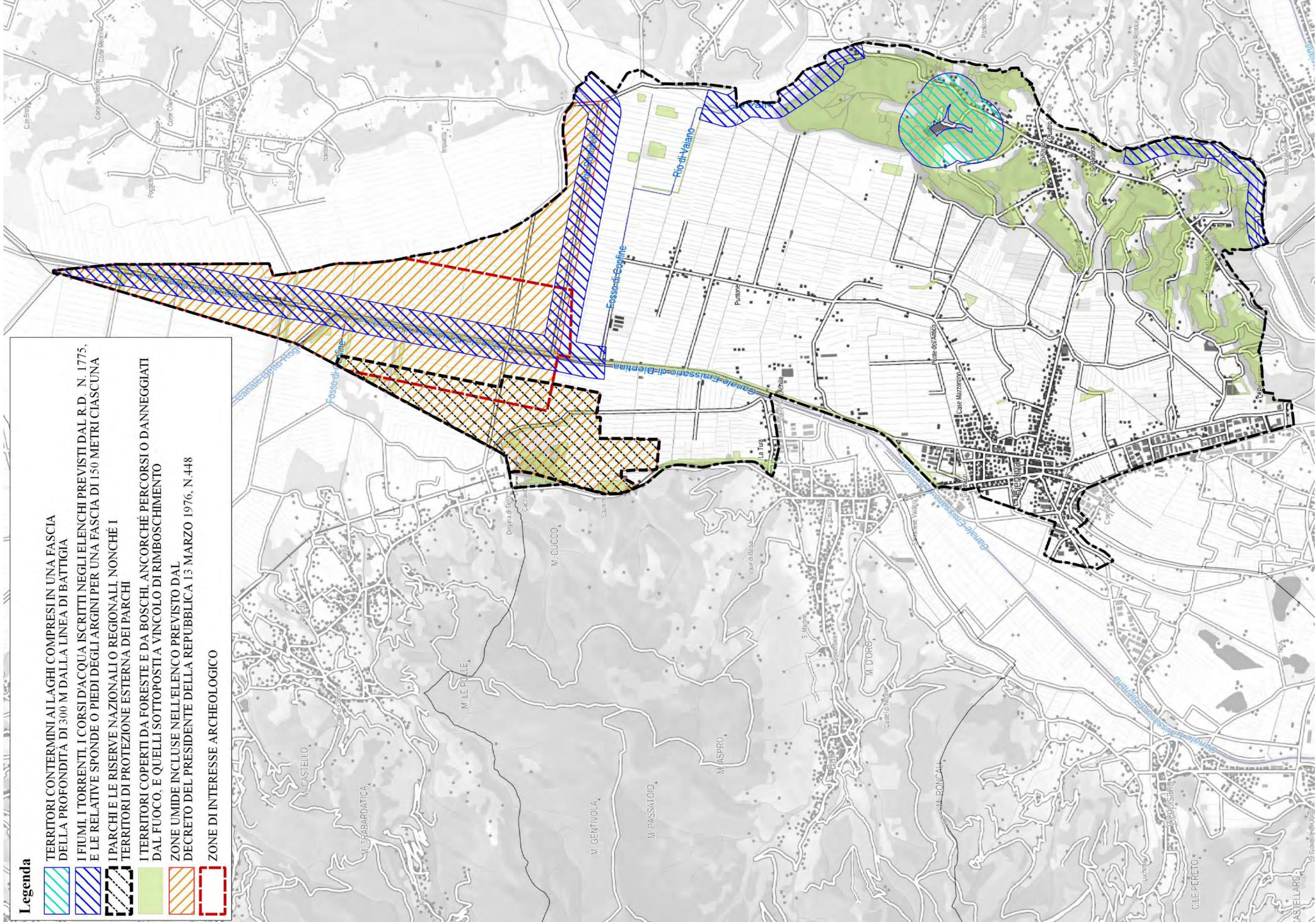
AREA INDUSTRIALE PRATOGRADE - U.T.O.E. 3	COMPARTO 1	COMPARTO
Superficie Territoriale U.T.O.E. 3 (S.T.)	266.900	271.930
Area insediamenti produttivi esistenti	32.360	74.065
Area insediamenti residenziali esistenti	2.800	8.795
Strade poderali esistenti	3.405	3.120
Verde Privato di protezione degli edifici residenziali esistenti	13930	19.800
Superficie Territoriale oggetto di trasformazione convenzionata (S.T.)	214.405	166.150
Strade Pubbliche	12.285	11.650
Parcheggi Pubblici	17.657	12.782
Verde Pubblico di protezione delle infrastrutture	58.100	31.965
Superficie Fondiaria (S.F.)	126.363	109.753
S.U.L. max	73.145	54.877
Indice Territoriale (I.T.=S.U.L./S.T.)	0.34	0.34
Indice Fondiario (I.F.=S.U.L./S.F.)	0.58	0.50
Rapporto di copertura (R.C.=S.C./S.F.)		
H max		

Nota: La diversificazione della S.U.L. fra i tre comparti deriva dalla necessità di compensare i costi di urbanizzazione a carico









**Legenda**

-  TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI COMPRESI IN UNA FASCIA DELLA PROFONDITÀ DI 300 M DALLA LINEA DI BATTIGLIA
-  I FUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI PREVISTI DAL R.D. N. 1775, E LE RELATIVE SPONDE O PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI CIASCUNA
-  I PARCHI E LE RISERVE NAZIONALI O REGIONALI, NONCHÉ I TERRITORI DI PROTEZIONE ESTERNA DEI PARCHI
-  I TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI, ANCORCHÉ PERCORSI O DANNEGGIATI DAL FUOCO, E QUELLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DI RIMBOSCHIMENTO
-  ZONE UMIDE INCLUSE NELL'ELENCO PREVISTO DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 MARZO 1976, N.448
-  ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO