



COMUNE DI BIENTINA
PROVINCIA DI PISA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dario Carmassi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Montanelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Claudia Baccelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ARCH. ALESSANDRO PASQUINI

56017 San Giuliano Terme (PI)

Via G.B. Niccolini 12/A

APRILE 2019

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

finalizzata alla modifica normativa dell'art. 33.1.2.B4 *“Edifici produttivi inseriti
nel tessuto residenziale”*

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

Soggetto Proponente:

SIG. POGGETTI FABIO

SIG.^{RA} POGGETTI GABRIELLA

Comune di Bientina

Provincia di Pisa



VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla modifica normativa
dell'art. 33.1.2.B4 "Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale"
ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014

DOCUMENTO PRELIMINARE

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

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

Sommario

Premesse	2
Introduzione normative e metodologica.....	3
Obiettivi e contenuti della variante	6
Le risorse ambientali coinvolte dalla variante	7
Valutazioni preliminari	15
Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale.....	16

Premesse

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale redatto sulla base della L.R. n.5/1995 e approvato con D.P.G.R. n.68 del 22/04/1996, oggetto di una prima variante approvata con D.C.C. n.55 del 11/10/2004 a seguito di accordo di pianificazione e della variante generale approvata con D.C.C. n.18 del 29/03/2007, e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.46 del 22/07/2010.

In data 29/03/2007 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n.1/2005, che modificava la L.R. n.5/1995, è stata approvata con D.C.C. n.18 la Variante generale al Piano Strutturale, e successivamente in data 22/07/2010 con D.C.C. n.46 veniva approvata la Variante generale al Regolamento Urbanistico.

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

"[...];

2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di Cooperazione di cui all'articolo 25. (308);

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

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

Introduzione normative e metodologica

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

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

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

A livello regionale, la normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, è stata recepita con la Legge Regionale n°10 del 2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale”, la quale all'art. 5 riporta che:

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

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

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

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

La normativa regionale di riferimento, per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico

vigente, oggetto della presente Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. e di tutti gli elaborati ad essa connesso, è la seguente:

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

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

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

FASE I

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

FASE II

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione e condivisione di quanto proposto dal proponente su incarico della proprietà, **avvia il procedimento relativo alla Variante Semplificata al R.U.** vigente facendo proprio il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di cui alla FASE I. **Il Responsabile del Procedimento**, previo il parere dell'Autorità Competente per la V.A.S. **invia il Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.**, agli Enti ed ai Soggetti competente in materia **ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi**, dando loro **30 gg. di tempo per l'emissione degli stessi.**

FASE III

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

art.22 della L.R. n°10/2010 come Rapporto Preliminare V.A.S. ex art.23 della stessa legge regionale.

FASE IV

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

FASE V

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

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

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

- Estensori della Variante al R.U.: Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Soggetto proponente del Documento Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a V.A.S.: Arch. Arch. Alessandro Pasquini, su incarico della proprietà;
- Responsabile del Procedimento per la Variante al R.U.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Responsabile del Procedimento per la procedura di V.A.S.: Arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile Area Tecnica del Comune di Bientina;
- Autorità procedente: Consiglio Comunale di Bientina con l'ausilio degli Uffici Comunali;

- Autorità Competente per le procedure di V.A.S.: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell' UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n° 69 del 02/08/2013, D.C.C. del Comune di Capannoli n° 42 del 24.10.2013, D. C.C. del Comune di Palaia n° 49 del 29.11.2013 D. C.C. del Comune di Bientina n° 59 del 19/12/2013 e D.G. dell'Unione n° 89 del 01/08/2014;
- Garante dell'Informazione e della Partecipazione: Sig.ra Claudia Baccelli.

Obiettivi e contenuti della variante

La Variante al R.U. riguarda la **modifica normativa dell'art. 33.1.2.B4 delle N.T.A.** che norma l'attività edilizia degli edifici produttivi individuati nella cartografia di R.U. ed inseriti all'interno del tessuto residenziale. Nel suddetto articolo **è previsto che all'interno degli isolati di rinnovo urbano IR gli interventi di ristrutturazione urbanistica avvengano previa approvazione di un progetto unitario** che coinvolge tutti i manufatti ex produttivi inseriti nell'isolato.

I **soggetti proponenti la variante sono proprietari di un complesso ex-produttivo** inserito in un ampio isolato, come evidenziato nell'allegato cartografico (ALL. 1), dove sono ricompresi altri manufatti alcuni dei quali dismessi ed altri in funzione. Considerato che **l'attività che gli stessi intendono svolgere non presuppone la demolizione e la ristrutturazione urbanistica** dei manufatti sopra citati ma solo il cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con le strutture esistenti; in considerazione del fatto che proporre in questa fase un progetto unitario che coinvolga gli altri proprietari interessati non è percorribile, **la variante intende modificare la norma di cui all'art.33.1.2.B4 finalizzata a consentire una rifunzionalizzazione del manufatto ex-produttivo senza procedere alla elaborazione di un progetto unitario** relativo a tutto l'isolato come previsto dalle attuali NTA. Ciò vale per la destinazione proposta, ma la modifica della norma dovrà favorire anche il riuso di altri manufatti identificati come IR nel territorio urbanizzato per funzioni compatibili con le strutture esistenti dal punto di vista urbanistico e funzionale, **fermo restando il rispetto di tutte le normative di carattere igienico sanitario, ambientale e di sicurezza** che le varie nuove destinazioni potrebbero comportare.

Nello specifico, **gli interventi previsti** dai soggetti proponenti con la realizzazione della nuova destinazione d'uso a seguito dell'approvazione della variante, non solo **non andranno a grave sulla zona con un aumento di carico urbanistico**, ma consentiranno di **dotare l'area di nuovi posti auto**, seppur privati, di cui attualmente la zona ne è scarsamente dotata.

Pertanto quanto detto in precedenza **la verifica di assoggettabilità a VAS non riguarda tanto la specifica destinazione d'uso proposta, ma la norma urbanistica di carattere generale** che presuppone comunque il rispetto di tutte le prescrizioni di carattere ambientale.

Le risorse ambientali coinvolte dalla variante

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

Di seguito si riporta lo schema metodologico di lettura utilizzato per l'analisi delle risorse ambientali, coinvolte dalla Variante, analizzate all'interno del presente Documento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. **Le risorse ambientali riguardano nello specifico l'area da cui scaturisce la necessità della variante normativa, tuttavia considerato che la variante riprende una norma di carattere generale, l'applicazione di questa ed altre situazioni IR presuppone il rispetto di tutte le normative di carattere ambientale specifiche ricorrenti che possano utilizzare la presente modifica normativa.**

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

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

RISORSA: SUOLO

Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità Idraulica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità idraulica P.I.2.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area come sopra definita si ritiene che l'impatto possa essere considerato nullo considerato altresì che la variante in questione nasce dall'esigenza di una ristrutturazione di volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, la variante non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi idraulici di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori ovvero in occasione del rinnovo degli strumenti di pianificazione comunale.
Problematiche relative alla Risorsa	Pericolosità Geomorfologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area oggetto di Variante una pericolosità geomorfologica media G.2.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo in considerazione del riutilizzo di S.E. (SUL) esistenti introdotto dalla variante
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, la variante non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.

Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
Problematiche relative alla Risorsa	Sismica locale
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area è ricompresa in pericolosità sismica 3 " <i>Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti</i> "
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della pericolosità presente nell'area si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, la variante non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.
Problematiche relative alla Risorsa	Vulnerabilità idrogeologica
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU attribuiscono all'area una vulnerabilità idrogeologica media 3 (in parte sottoclasse a ed in parte sottoclasse b. Per tali aree viene prescritto che le parti scoperte sia private che pubbliche mantengano un elevato grado di permeabilità, regimando altresì in modo efficace le acque di superficie.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione della vulnerabilità presente nell'area si ritiene che l'impatto prodotto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto, la variante non introduce nessuna nuova forma e/o azione di mitigazione e/o compensazione in aggiunta a quelle già riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente riconducibili agli studi di supporto allo stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da attuare in occasione e dopo gli interventi sull'area con opportune indagini nel sottosuolo al fine di verificare se sia mantenuto l'attuale basso livello di vulnerabilità idrogeologica.

RISORSA: ACQUA

Problematiche relative alla Risorsa	Acquedotto
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La nuova previsione non comporta aumento di carico urbanistico in quanto gli interventi da realizzarsi a seguito della variante prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti già allacciati al pubblico acquedotto e valutati dai vigenti strumenti urbanistici comunali in termini di fabbisogno. Le NTA del RU vigente impongono che l'attuazione delle previsioni urbanistiche facciano riferimento a criteri volti ad attivare tutte le forme di risparmio nell'uso della risorsa idrica.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto può essere determinato dall'eventuale lavaggio dei pavimenti e piazzali a seguito del passaggio e della sosta prolungata dei mezzi. In considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere minimo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto viene prescritta la predisposizione di forme di recupero e il riutilizzo delle acque per gli usi compatibili sopra citati.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	Smaltimento liquami
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	La nuova previsione non comporta aumento di carico urbanistico in quanto gli interventi da realizzarsi a seguito della variante prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti già allacciati alla pubblica fognatura e valutati dai vigenti strumenti urbanistici comunali in termini di fabbisogno.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto può essere determinato dall'eventuale lavaggio dei pavimenti e piazzali a seguito del passaggio e della sosta prolungata dei mezzi. In considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere minimo.

Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto si ritiene che la Variante prescriva un sistema di pretrattamento delle acque di lavaggio prima dell'immissione in fognatura.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi e quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.
Problematiche relative alla Risorsa	Acque superficiali
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	L'area oggetto della presente Variante al Regolamento Urbanistico non è attraversata né da fossi né da canali. Le NTA del RU prevedono comunque il mantenimento in efficienza del reticolo idraulico minore e di un buon grado di permeabilità delle aree scoperte.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione di quanto sopra riportato si ritiene che l'impatto generato dagli interventi di trasformazione possa essere nullo anche trattandosi di ristrutturazioni di edifici esistenti.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte dell'Ente Gestore della risorsa.

RISORSA: ARIA	
Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento atmosferico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU recepiscono le prescrizioni e direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. Gli interventi da realizzarsi a seguito della variante prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti per la realizzazione di box auto coperti e stalli per il rimessaggio di camper.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte	In considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di

di Variante	trasformazione possa essere minimo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. oltre alla normativa di riferimento circa le emissioni in atmosfera dei veicoli in sosta prolungata.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da effettuarsi da parte degli Enti preposti al controllo delle emissioni in atmosfera.

RISORSA: ENERGIA

Problematiche relative alla Risorsa	Fabbisogno energetico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Regolamento Urbanistico vigente già incentiva il risparmio energetico e l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili attraverso apposite norme, incentivi e prescrizioni all'interno delle N.T.A. Gli interventi da realizzarsi a seguito della variante prevedono la ristrutturazione di edifici esistenti per la realizzazione di box auto coperti e stalli per il rimessaggio di camper; la tipologia delle nuove funzioni che si insedieranno a seguito della variante comporteranno un fabbisogno energetico limitato e ben inferiore a quello dell'attività produttiva preesistente o degli eventuali alloggi frutto di ristrutturazione urbanistica già valutati dagli strumenti urbanistici vigenti.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. volti alla riduzione dei consumi energetici e all'introduzione di fonti energetiche rinnovabili.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

RISORSA: CLIMA ACUSTICO

Problematiche relative alla Risorsa	Inquinamento acustico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il Comune di Bientina è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 6 del 23/02/2005. L'area oggetto di trasformazione è definita nel PCCA citato in Classe IV " <i>Aree di intensa attività umana</i> ".
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	Si ritiene che per la classe acustica che caratterizza l'area in oggetto l'impatto prodotto in seguito alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti al fine di realizzare box auto e stalli per la sosta di camper possa essere nullo, in quanto gli interventi di trasformazione non sono in contrasto con il P.C.C.A.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del R.U. vigente ed a quelle previste dalle normative del codice della strada.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da fare in occasione della revisione degli strumenti urbanistici e del P.C.C.A.

RISORSA: RIFIUTI

Problematiche relative alla Risorsa	Produzione e smaltimento di rifiuti solidi urbani
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il PS e il RU nonché le politiche comunali prevedono e incentivano la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	La realizzazione degli interventi a seguito della variante non costituisce aumento significativo di carico urbanistico e pertanto non verranno prodotti rifiuti aggiuntivi. Si ritiene pertanto che l'impatto possa essere nullo.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi dopo gli interventi previsti dalla Variante, quello periodico effettuato da parte

	dell'Ente Gestore della risorsa.
--	----------------------------------

RISORSA: PAESAGGIO	
Problematiche relative alla Risorsa	Impatto paesaggistico
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	Il P.S. e il R.U. impongono ed incentivano la tutela del paesaggio e degli insediamenti ivi presenti. Il P.I.T./P.P.R. approvato con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 descrive e analizza il territorio di Bientina all'interno della <i>Scheda d'Ambito 8 – Piana Livorno Pisa Pontedera</i> . Nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 8 sono individuati e descritti gli "Obiettivi di qualità e Direttive" da applicare nelle azioni di pianificazione urbanistica; la zona oggetto della Variante non è interessata dalla presenza di beni o di aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs n°42/2004.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	L'impatto sul paesaggio è ininfluente trattandosi di un'area produttiva già edificata facente parte del territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione in aggiunta a quelle già indicate e riportate all'interno delle N.T.A.
Monitoraggio	Il monitoraggio è quello da affrontare in occasione della fase attuativa degli interventi urbanistici ed edilizi.

RISORSA: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	
Problematiche relative alla Risorsa	Accessibilità e parcheggi per la sosta
Stato attuale della risorsa e contributi da piani comunali o sovraordinati o da altri enti	A seguito della variante gli interventi di ristrutturazione prevedono la realizzazione di box auto e stalli per la sosta di camper. L'accesso all'area avverrà dall'attuale ingresso all'area privata posto sul via G. Galilei.
Possibili impatti sulla risorsa derivanti dalle scelte di Variante	In considerazione delle valutazioni sopra riportate si ritiene che l'impatto prodotto dalla realizzazione degli interventi di trasformazione possa essere positivo in considerazione del fatto che la zona viene dotata di nuovi posti auto, seppur

	privati, in un'area che attualmente ne è scarsamente dotata.
Previsione su come il potenziale impatto viene superato all'interno della Variante al R.U.	In considerazione dell'impatto previsto non si ritiene che la Variante debba introdurre ulteriori misure e/o azioni di mitigazione.
Monitoraggio	Il monitoraggio previsto è quello da effettuare in coincidenza con la richiesta dei titoli abilitativi durante e dopo l'esecuzione dei lavori.

Valutazioni preliminari

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

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

Tale valutazione è effettuata in considerazione:

- della **modifica normativa all'interno dell'art.33.1.2.B4** che consenta **interventi parziali di ristrutturazione senza l'obbligo di un piano unitario di intervento**, mantenendo la possibilità futura di una riconfigurazione urbana di tutte le altre parti ricomprese all'interno dell'area di rinnovo senza aumenti di carico urbanistico non sostenibile;
- in considerazione dei potenziali **impatti previsti sulle risorse ambientali analizzate**, i quali **risultano ininfluenti, nulli o addirittura positivi**.

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

Partecipazione e consultazione degli Enti competenti in materia ambientale

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

- Regione Toscana
 - *Direzione Ambiente ed Energia*
 - *Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica - Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale*
 - *Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile*
- Amministrazione Provinciale di Pisa - Assetto del Territorio
- ARPAT – Area Vasta Costa - Dipartimento di Pisa
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità Idrica Toscana
- Autorità di ATO Toscana Costa
- Vigili del Fuoco
- Consorzio Bonifica Padule Bientina
- Geo-For
- Unione Valdera
- Comuni confinanti: Comune di Altopascio, Comune di Buti, Comune Calcinaia, Comune Castelfranco di Sotto, Comune S.Maria a Monte, Comune Vicopisano

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

ALLEGATO 1
Inquadramento della proprietà dei soggetti proponenti all'interno
dell'isolato IR normato dall' Articolo 33.1.2.B4 delle N.T.A. - ESTRATTO TAV 1P - Bientina

ALLEGATO 2
Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B4 - ATTUALE

ALLEGATO 3
Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B4 - MODIFICATO

ALLEGATI NORMATIVI



ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)

ALLEGATO 1

**Inquadratura della proprietà dei soggetti proponenti all'interno dell'isolato IR normato dall' Articolo 33.1.2.B4 delle N.T.A.
ESTRATTO TAV 1P - Bientina**

[...]

B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale

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

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

[...]

**STATO
ATTUALE**

ALLEGATO 2

ESTRATTO

N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4

B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale

[...]

B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale

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

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/ industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente.

**STATO
MODIFICATO**

ALLEGATO 3

ESTRATTO

N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4

B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

Qualora non vi siano le condizioni per formare un progetto unitario in quanto non tutte le proprietà sono disponibili e non tutti i fabbricati facenti parte dell'isolato sono dismessi si da poter presentare un progetto unitario di rinnovo urbano (ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di tutto l'isolato) è possibile, su parti di esso non più utilizzate per la funzione originaria, procedere con cambi di destinazione d'uso con semplice Permesso a Costruire alle seguenti condizioni:

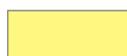
- che gli edifici facenti parte dell'isolato IR abbiano una autonomia strutturale, funzionale e di accessibilità;
- che si utilizzino le strutture esistenti senza demolizioni dei fabbricati salvo i lavori di adeguamento funzionale ed impiantistico;
- che siano escluse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale al dettaglio (media e grande struttura di vendita) e turistico ricettiva così come definite all'art. 99 della L.R.65/2014.

Le nuove destinazioni d'uso dovranno comunque rispettare le quote di parcheggio della sosta di relazione di cui alla L.R. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione.

Qualora successivamente si creino le condizioni per la formazione di un progetto unitario di rinnovo urbano IR, gli edifici già oggetto di cambio di destinazione d'uso come sopra descritto, potranno essere inseriti in un progetto unitario sia mantenendo la nuova destinazione d'uso autorizzata con Permesso a Costruire sia partecipando alla ristrutturazione urbanistica complessiva dell'isolato come sopra delineato in modo che il progetto unitario ricomprenda tutto l'isolato IR definendone il corretto inserimento nel contesto urbano.

[...]

**STATO
MODIFICATO**



TESTO EVIDENZIATO OGGETTO DELLA MODIFICA/INTEGRAZIONE NORMATIVA

ALLEGATO 3

ESTRATTO

N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4

B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale