



## Comune di Bientina

Provincia di Pisa

Piazza V.Emanuele II, Nr. 53  
56031- Bientina  
P.IVA 00188060503

[www.comune.bientina.pi.it](http://www.comune.bientina.pi.it)

## Area Tecnica

Resp. Servizio Pianificazione e Governo del  
Territorio\Montanelli Giancarlo

## Servizio Pianificazione e Governo del Territorio

Tel. 0587 758435 Fax 0587 758428

Email: [pianificazione@comune.bientina.pi.it](mailto:pianificazione@comune.bientina.pi.it)

PEC: [comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it](mailto:comune.bientina.pi.it@cert.legalmail.it)

Data documento: 23/09/2024

### VARIANTE art. 238 L.R.T. 65/2014 AL R.U. (U.T.O.E. 1 Bientina) COMPARTO 4/SUBCOMPARTO 4A

ADOZIONE della Variante ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii

## RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 18 comma 3 della L.R.T. 65/2014 e ss. mm. e ii.)

### Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art 18 della L.R.T. 65/2014 accompagna gli atti di formazione della "VARIANTE art. 238 L.R.T. 65/2014 AL R.U. (U.T.O.E. 1 Bientina) per il COMPARTO 4/SUBCOMPARTO 4A, e si occupa degli aspetti procedurali inerenti l'iter di adozione dello stesso strumento della pianificazione urbanistica comunale.

### Aspetti procedurali e compiti del Responsabile del Procedimento

La figura del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 e ss. mm. e ii.:

- accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifica altresì che il nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale si formi nel rispetto della L.R.T. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento sovraordinata tenendo conto degli ulteriori piani o progetti di settore dei soggetti istituzionali competenti. A tal fine, assicura che lo strumento della pianificazione comunale sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
  - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
  - b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;

- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, della L.R.T. 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R.T. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione.

Prima dell'adozione dell'atto, il Responsabile del Procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati; in particolare predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che, unitamente al rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 38 della citata legge, costituisce allegato all'atto da adottare.

Il Responsabile del Procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione del presente atto di governo del territorio e della presente relazione.

Con la presente relazione si specifica che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giancarlo Montanelli Titolare E. Q. dell'Area Tecnica del Comune di Bientina.

#### **Iter di formazione della Variante**

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della L.R.T. 1/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 46 del 22/07/2010.

Per l'area in esame, ricompresa all'interno dell'U.T.O.E. 1 Bientina, Comparto 4/Subcomparto 4A il Comune di Bientina:

E' dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/1996, variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007 e varianti parziali approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 17 del 29/04/2014, n. 61 del 06/11/2014, n. 36 del 30/07/2015. Il Comune di Bientina è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibere di Consiglio Comunale n. 43 del 08/08/2009 e n. 46 del 22/07/2010.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10/07/2020 è stato Adottato ai sensi degli articoli 19 e 23 della L.R.T. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera (P.S.I.V.) e contestuale Rapporto Ambientale. Il PSIV è stato approvato da tutti i comuni facenti parte dell'Unione Valdera da parte dei singoli Consigli Comunali (Comune di Buti con Deliberazione di C.C. n. 13 del 30/04/2024, Comune di Calcinaia con Deliberazione di C.C. n. 12 del 23/04/2024, Comune di Capannoli con Deliberazione di C.C. n. 16 del 22/04/2024, Comune di Casciana Terme Lari con Deliberazione di C.C. n. 23 del 22/04/2024, Comune di Palaia con Deliberazione di C.C. n. 18 del 22/04/2024, Comune di Pontedera con Deliberazione di C.C. n. 41 del 29/07/2024) ed il Comune di Bientina ha approvato tale strumento di pianificazione territoriale con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 23/04/2024. Infine è stata richiesta, con nota Unione Valdera Prot. 40585 del 02/08/2024, ai sensi all'art. 23 comma 9 della L.R.T. 65/2014, la conformazione del PSIV al P.P.R. con le procedure dell'art. 31 della legge stessa.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/04/2022 è stato Adottato ai sensi degli articoli 19 e 23 della L.R. 65/2014 adottato il "PRIMO PIANO OPERATIVO E CONTESTUALE VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.S. AL P.I.T./P.P.R.. E AL P.S.I.U" e contestuale Rapporto Ambientale.

In data 25/05/2022 è stato pubblicato sul BURT n. 21 Avviso di Adozione del Piano Operativo di cui alla Delibera C.C. 23/2022 suddetta.

Il Piano Operativo è attualmente nella fase di esame delle osservazioni.

Che in questa fase transitoria verso i nuovi strumenti di pianificazione (approvazione P.O.C.), il comune può approvare varianti al R.U. e al P.S. vigenti per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 238 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" comma 2 per "... la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato...".

Che l'Amministrazione Comunale, nelle more della successiva approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, al fine di non penalizzare lo sviluppo del territorio, in questa fase transitoria ha ritenuto opportuno garantire la continuità del Governo del Territorio, consentendo l'attuazione di cui alla presente variante inerente la modifica di opere di pubblico interesse, secondo criteri di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.

La necessità di introdurre una nuova variante al comparto di trasformazione nasce dall'entrata in vigore post approvazione della variante 2017 della normativa L.R.41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" e del D.P.G.R. 42R DEL 25/07/2018 "Regolamento per lo svolgimento delle attività di polizia idraulica, polizia delle acque, e servizio di piena, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale n. 80 del 28 dicembre 2015" che non prevedono opere da realizzare sugli argini dei corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012. Il nuovo assetto urbano e la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione recepiranno la previsione del tracciato della ciclovia di interesse turistico "Greenway Lucca-Pontedera" così come definito dal progetto di fattibilità tecnico economica approvato, per il tratto di interesse comunale, con D.G.C. n.30/2022;

Il Fosso Fungaia di competenza del Genio Civile Valdera Inferiore, attualmente tombato, è ricompreso all'interno del comparto 4a e non possono essere previste opere neppure nella fascia di rispetto di 10 ml dallo stesso.

Il disegno urbano approvato con delibera del 2017 prevedeva la realizzazione sul tratto tombato del Fosso Fungaia la realizzazione del nuovo asse stradale trasversale di collegamento est- ovest (via Pacini-Via Polidori) in proseguo della strada esistente via Don L. Sturzo; su tale infrastruttura viaria si attestavano i parcheggi pubblici di progetto quale standard urbanistico da realizzare a cura dei soggetti attuatori della trasformazione urbanistica.

In considerazione del nuovo quadro normativo subentrato dopo l'approvazione della variante del 2017 oggi si prevede un nuovo disegno urbano tale da disimpegnare le aree di pertinenza del Fosso Fungaia; nello specifico viene proposto l'allargamento dell'attuale via A. Moro, a nord ed ovest del sub-comparto 4a che assolva le funzioni che erano previste dal nuovo asse stradale riposizionando i parcheggi pubblici lungo tale viabilità e ricollocando le aree a standard di verde pubblico al di sopra del Fosso Fungaia, inoltre si recepisce la previsione della ciclovia di interesse turistico "Greenway Lucca-Pontedera"

L'obiettivo della Variante propone:

- una modifica cartografica, per diversa collocazione delle opere di urbanizzazione e più precisamente per la strada di collegamento tra via Pacini ad est e via Polidori ad ovest con conseguente riposizionamento delle aree a standard di verde pubblico e parcheggi. Il nuovo assetto urbano e la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione recepiranno la previsione del tracciato della ciclovia di interesse turistico "Greenway Lucca-Pontedera" così come definito dal progetto di fattibilità tecnico economica approvato, per il tratto di interesse comunale, con D.G.C. n.30/2022;
- la conferma le caratteristiche dimensionali degli standard pubblici previsti dalla variante approvata nel 2017 senza comportarne una variazione dimensionale;
- definire in fase di adozione della variante le forme di attuazione di quanto indicato nell'art.33.2.4 delle NTA, modificato a seguito della variante approvata nel 2017, circa gli alloggi da destinare all'edilizia convenzionata nella misura del 10%.

Con la modifica delle opere di urbanizzazione prospettata anche la localizzazione delle aree fondiarie subiranno una lieve modifica senza però andare a modificare i parametri urbanistici dimensionali già approvati con la precedente variante del 2017.

Attuando dette modifiche si osserva che il comparto subirà una lieve modifica in diminuzione dell'area fondiaria passando da mq. 9790,00 a mq. 9565,00 riconfermando i parametri urbanistici dimensionali già approvati con la precedente variante del 2017 ma con aumento di standard e nello specifico per quanto riguarda il parcheggio pubblico passando da mq.845 a mq 850 per posti auto, per il verde pubblico passando da mq. 3.795,00 a mq. 4.050,00.

Quanto indicato ai punti precedenti troverà esplicitazione con l'integrazione normativa dell'art. 33.2.4 delle N.T.A.

Le opere pubbliche e di interesse pubblico oggetto della Variante interessano esclusivamente il territorio urbanizzato, non comportano modifiche al Piano Strutturale comunale e al Piano Strutturale Intercomunale non necessitando dell'attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.65/2014. Viene evidenziato che le opere pubbliche e di interesse pubblico sono ricomprese nella presente Variante che, a sua volta, non interessa beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e che, a seguito dell'accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo con la Regione Toscana, alle varianti puntuali agli strumenti della pianificazione non ancora conformati al PIT/PPR, non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica.

La variante urbanistica al R.U. ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale D.G.C. n 123 del 29/08/2023 del documento di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge regionale della variante e del documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010.

L'avvio del procedimento è stato inoltrato a Regione e Provincia con nota Prot. 13016 del 29/09/2023. Con medesima deliberazione è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS previsto dall'art. 22 della L.R.T. n.10/2010 relativo alla formazione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto.

Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA, che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S., ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e in data 27/09/2023 con nota Prot. 51943 ha inviato, tramite il Responsabile dei Servizi Funzioni Urbanistiche Associate, il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione di pareri e/o contributi in merito e nello specifico a:

- **Regione Toscana:**
  - Direzione "Urbanistica e politiche abitative"
  - Direzione "Ambiente ed energia" – Settore VIA - VAS
  - Direzione "Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"
  - Direzione "Difesa del suolo e protezione civile" Genio Civile Valdarno Inferiore
- **Provincia di Pisa:**
  - Pianificazione Strategica, partecipazione, sistemi informativi
  - Viabilità, trasporti e protezione civile
- **Unione Valdera:**
  - Servizio Pianificazione Strutturale
  - Polizia Locale-Corpo unico
  - Servizio Protezione Civile
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER
- LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale U.O.M. Arno

- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- ARPAT – Dipartimento Provinciale di Pisa
- Autorità Idrica Toscana n. 2 Basso Valdarno
- A.T.O Rifiuti Toscana Costa
- Acque S.p.a.
- Terna S.p.a.
- E-Distribuzione S.p.a. – zona di Livorno e Pisa UOR Pontedera Volterra
- Toscana Energia S.p.a.
- Wind3
- Vodafone
- Iliad
- Linkem (Opnet)
- SNAM RETE GAS
- Telecom Italia S.p.A. - Open Access AOA CE. –AOL.Toscana Ovest - Infrastrutture per TLC per nuove Lottizzazioni
- INFRATEL ITALIA SPA
- OPEN FIBER SPA
- GEOSIDE SPA
- Geofor S.p.a.
- SNAM RETE GAS
- Comando Prov.le dei VV.FF. di Pisa
- RETI AMBIENTE SPA
- Comune di Buti–comune.butipi@postacert.toscana.it
- Comune di Vicopisano - comune.vicopisano@postacert.toscana.it

A seguito di tale invio sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- **AZIENDA USL NORD OVEST. (PROT. UNIONE 52117 DEL 28/09/2023)**  
Ritiene che l'intervento non abbia impatti significativi sulla salute, indicando prescrizioni relativi alla cantierizzazione dell'intervento.
- **SNAM RETE GAS (PROT. UNIONE 52308 DEL 29/09/2023)**  
Non rileva interferenze con l'area di variante.
- **INFRATEL ITALIA SPA ( PROT. UNIONE 52600 DEL 02/10/2023)**  
Segnalando che in prossimità della zona sono presenti infrastrutture Infratel indica procedure e contatti necessarie per l'acquisizione dei pareri in fase esecutiva.
- **TERNA RETE ITALIA S.P.A. DIPARTIMENTO TRASMISSIONE CENTRO-NORD (PROT. UNIONE 52893 DEL 03/10/2023)**  
Comunica che non sono presenti linee con tensione uguale o maggiore a 132 KV.
- **TOSCANA ENERGIA S.P.A. (PROT. UNIONE 54485 DEL 10/10/2023)**  
Non rileva criticità o interferenze con la rete di distribuzione del gas.
- **AUTORITÀ IDRICA TOSCANA (PROT. UNIONE 56683 DEL 12/10/2023)**  
Non si ravvisano particolari criticità nell'attuazione delle suddette previsioni, rimandando alla verifica con l'Ente Gestore delle soluzioni progettuali che verranno previste per l'adeguamento delle infrastrutture a rete dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione necessario ad accogliere i nuovi carichi previsti dall'attuazione degli interventi oggetto di variante.
- **ARPAT (PROT. UNIONE 56662 DEL 24/10/2023)**  
Non evidenziano motivi ostativi all'esclusione dal procedimento di VAS del progetto presentato.

- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE (PROT. UNIONE 57286 DEL 26/10/2023)**

Segnala che l'area ricade in:

pericolosità da alluvione P3 (elevata) – P2 (media) – P1 (bassa), nelle quali gli interventi devono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio, come disciplinato da legge regionale (LRT 41/2018), ai sensi del vigente Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGRA), approvato con D.P.C.M. 1° dicembre 2022.

Segnala inoltre che l'Autorità stessa non parteciperà alle successive fasi del procedimento.

In data 06/11/2023 si è riunito il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata, per valutare il procedimento di Variante Urbanistica e preso atto che:

le analisi relative al rischio idraulico saranno opportunamente effettuate in sede di deposito presso il Genio Civile ai sensi del DPGR 5/R/2020 e analizzate dal competente Settore Regionale;

Il Comitato Tecnico di valutazione Ambientale ha escluso all'unanimità dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la "variante art. 238 L.R.T. 65/2014 al R.U. (U.T.O.E. 1 Bientina) per il comparto 4A" per cui con Determinazione Unione Valdera n. 818 del 08/11/2023 si è pertanto conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità con esclusione della variante dalla procedura VAS.

La proposta di Variante risulta coerente con le risultanze della Conferenza Paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale, infatti la documentazione recepisce e contiene le specifiche direttive richieste in sede di conferenza, che risultano in questo caso ulteriormente dettagliate in relazione al disegno urbano.

In data 17/07/2024 con nota Prot. 9084 sono state trasmesse alla Regione Toscana DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa Sede di Pisa gli elaborati inerenti il deposito delle indagini geologiche, soggetto a controllo obbligatorio, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 5/R/2020 della VARIANTE art. 238 L.R.T. 65/2014 AL R.U. (U.T.O.E. 1 Bientina) per il COMPARTO 4/SUBCOMPARTO 4A di cui all'oggetto, da adottare ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

In data 25/07/2024 con nota Prot. 9407 la Regione Toscana DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa Sede di Pisa ha comunicato che la documentazione relativa al deposito della variante di che trattasi è stata iscritta nel registro dei depositi con il numero 628 in data 25/07/2024.

In data 09/07/2024 con protocollo n. 8672 i tecnici incaricati dai proponenti Soc. Guidi Edilevolution S.r.l. e Sig. Banti Stefano hanno trasmesso i nuovi elaborati relativi alla presente variante al fine di esplicitare in modo esaustivo le modifiche operate nell'ambito del presente atto di pianificazione urbanistica.

- Relazione Tecnica della Variante;
- Tavola 1 – Estratto Regolamento Urbanistico – Attuale;
- Tavola 2 – Estratto Regolamento Urbanistico – Modificato.

**Tenuto conto di quanto dettagliatamente esplicitato nei paragrafi precedenti del presente documento, nonché dei contenuti rilevabili dagli elaborati posti in adozione**

### **DICHIARA E CERTIFICA**

ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., che:

- il procedimento per l'adozione della "VARIANTE art. 238 L.R.T. 65/2014 AL R.U. (U.T.O.E. 1 Bientina) per il COMPARTO 4/SUBCOMPARTO 4A si è svolto nel rispetto della L.R.T. 65/2014 e delle norme legislative e dei regolamenti vigenti;

- il presente atto di governo del territorio risulta coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e di governo del territorio e con i piani e i programmi di settore di altre amministrazioni;
- il procedimento per l'adozione e i contenuti della presente variante rispettano le disposizioni di cui al Titolo I, capo I della L.R. 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e alla riproduzione del patrimonio territoriale;
- nella redazione della presente Variante sono stati rispettati i criteri fissati dall'art. 4 della L.R.T. 65/2014 per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato in conformità delle conferenze di copianificazione e delle conferenze paesaggistiche svolte per il Piano Strutturale Intercomunale;
- i contenuti della presente variante rispettano le disposizioni di cui al Titolo V della L.R.T.65/2014 e del relativo regolamento di attuazione;
- La presente variante ha recepito le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana e in particolare la Disciplina del Piano e le disposizioni contenute all'interno della Scheda d'Ambito n°8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera";
- La Variante è corredata della relazione tecnica ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.R.T. 65/2014

**Il Responsabile del Procedimento  
- Dr. Arch. Giancarlo Montanelli**

**IL RESPONSABILE DI AREA**  
Arch.Giancarlo Montanelli  
(documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente documento ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 07/03/2005 n.82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Bientina, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 82/2005.*