



COMUNE DI BIENTINA PROVINCIA DI PISA

Variante al Regolamento Urbanistico inerente il cambio della destinazione urbanistica di una porzione dell'area di pertinenza di un fabbricato industriale posto in Via Achille Pacini civ. 107-1.

Relazione illustrativa della variante

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: **Dario Carmassi**

Responsabile del procedimento: **Arch. Giancarlo Montanelli**

Garante dell'informazione e della partecipazione: **Claudia Baccelli**

Proponente: **Vibrotech S.r.l.**

Progettazione urbanistica: **Arch. Riccardo Butini**

9 Giugno 2020

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

Protocollo N.0023813/2020 del 19/06/2020

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

AREA 4 – AREA TECNICA – PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA CON CONTESTUALE CREAZIONE DI NUOVA ZONA OMOGENEA DI PORZIONE DI RESEDE DI FABBRICATO RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI NEL FOGLIO 17 DAL MAPPALE 432 SUB. 6 GRAFFATO CON I MAPPALI 521 SUB. 4, 849 E 850.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

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

Obiettivi della Variante

La presente Variante riguarda una porzione di area esterna di pertinenza di un complesso immobiliare a destinazione industriale posto all'interno del perimetro del centro abitato del Comune di Bientina, in via Achille Pacini civ. 107-1. Il compendio immobiliare è rappresentato catastalmente nel foglio 17 come di seguito descritto: al Catasto Fabbricati: **1)** U.I.U. categoria D/1, mappale 432 sub. 6 graffato con i mappali 521 sub. 4, 849 e 850; **2)** U.I.U. categoria A/2, mappale 521 sub. 2. **3)** Al Catasto Terreni: **3)** terreno edificabile, mappale 681; **4)** terreno edificabile, mappale 682. Tale complesso è rappresentato nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 8.8.2009, nella tavola 1P, U.T.O.E. 1 – Bientina Capoluogo (art. 33) prevalentemente con destinazione urbanistica "Aree produttive in piccole zone D1" (art. 33.1.2).

Una piccola porzione della resede esclusiva a margine di via Achille Pacini, facente parte dell'unità immobiliare di cui al precedente punto 1), risulta invece inserita nella zona urbanistica denominata "infrastrutture e relative fasce di rispetto" (art. 18).

L'obiettivo della Variante è quello di modificare la destinazione urbanistica di tale porzione di resede esclusiva dall'attuale zona denominata "infrastrutture e relative fasce di rispetto" (art. 18) a zona D1 – aree a parcheggio privato (Pp), ad oggi non contemplata. Infatti, in aggiunta alla normativa D1 di cui all'art. 33.1.2 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, si riporta il seguente capoverso: "le zone D1 individuate in cartografia come aree a parcheggio privato (Pp) risultano prive di potenzialità edificatoria e non possono essere conteggiate per il calcolo dei parametri di zona. Tali aree costituiscono area di accesso ai fabbricati produttivi a cui sono legate e pertanto sono ammesse solo opere di sistemazione esterna".

Risulta infatti essere un'anomalia il fatto che detta area pubblica per tutta la lunghezza del fronte della proprietà sopra citata abbia una profondità ben maggiore di quella che si può rilevare procedendo in direzione sud lungo via Achille Pacini, dove il limite di detta area ha un andamento omogeneo e costante, sensibilmente più spostato verso est.

Dovendo la proprietà accingersi alla ristrutturazione e riqualificazione dell'intero complesso, risulta importante poter spostare l'attuale recinzione lato Via Achille Pacini, distanziandola maggiormente dal fabbricato e conferendo così maggiore "respiro" allo stesso. Tale operazione ad oggi non risulta invece possibile a causa dell'anomalia sopra citata.

Preso atto delle richieste della proprietà, è stata predisposta una variante allo strumento di pianificazione urbanistica che prevede lo spostamento del limite dell'area pubblica, in allineamento a quello esistente più a sud. La nuova area creatasi tra la zona pubblica e quella produttiva (della superficie di circa mq. 780,00) assumerà quindi la destinazione D1, ma rappresentata in cartografia come area a parcheggio privato (Pp), come sopra descritto e come rappresentato nello stato di variante della cartografia e nel nuovo articolo relativo alle zone D1, allegati alla presente.

In merito alle disposizioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed in relazione al Piano di Gestione delle Acque, si precisa che le previsioni contenute nella presente Variante non hanno impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati e non sono causa di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo. In generale è possibile dire che non si riscontrano criticità o differenze di impatto sulle acque sotterranee tra la situazione attuale e quella proposta in Variante: infatti l'area oggetto del cambio di destinazione, priva di indici, verrà utilizzata, intervenendo sulle sistemazioni esterne, solo per migliorare il decoro e l'aspetto complessivo del compendio immobiliare, anche in considerazione del fatto che sarà possibile, come detto in precedenza, spostare la recinzione sul nuovo confine con la zona pubblica.

Iter della Variante

A seguito della presentazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, assunta al prot. n. 1929 del 18/02/2020, il Comitato Tecnico di Valutazione

E

Ambientale con verbale n. 3461/2020 del 02/04/2020 ha richiesto l'assoggettamento di detta Variante a Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, suggerendo contestualmente la sostituzione dell'area con destinazione "verde privato" con una destinazione più consona all'area produttiva adiacente.

Allegati:

- Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Bientina, lì 9 Giugno 2020

E

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
Unione Valdera

Protocollo N.0023813/2020 del 19/06/2020