

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

*Variante al Regolamento
Urbanistico Vigente*

e

*Variante al Piano Operativo
adottato*

L.R. n. 65/2014 e s.m.i

***Documento di
AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n.
65/2014***

0. Introduzione

La presente Variante è finalizzata a consentire l'insediamento, in ambito territoriale in parte già individuato come Zona Agricola di Valore Paesaggistico dal RU vigente e dal PO adottato (attualmente nella fase partecipativa delle Osservazioni di pre-approvazione), come Zona Morfotipo Insediativo TR10 - Tessuti Extraurbani a Prevalente Funzione Residenziale e Mista: Campagna Abitata e in parte individuato dal RU vigente con la scheda 43 SUBSISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA art 20b e dal PO adottato come Zona Morfotipo Insediativo TR10 - Tessuti Extraurbani a Prevalente Funzione Residenziale e Mista: Campagna Abitata.

Il Comune di Bientina è, infatti, dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale

Piano Strutturale	Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/1996. Variante generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007.
Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera	Adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 10-07-2020
Regolamento Urbanistico	Approvazione Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 08/08/2009 e n. 46 del 22/07/2010
Piano Operativo Comunale e contestuale Variante al PS	Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26-04-2022

In sintesi,, la presente Variante propone modifiche di modesta entità rispetto alle previsioni del PO adottato e del RU vigente sopra detti, con gli elementi qualificanti di seguito riportati:

- Con la presente richiesta di variante (l'Art. 30 della Legge Regionale 65/2014) viene ammessa la possibilità di ampliare un immobile già presente finalizzando così il mantenimento delle funzioni produttive esistenti secondo l'Art. 25 comma 2 lett. c della Legge Regionale 65/2014 essendo già in un contesto produttivo esistente.

Tale Variante andrà a completare e consolidare i margini di un area interclusa fra altri edifici già presenti con destinazione artigianale/Industriale, andrà a migliorare

l'illuminazione pubblica e il manto stradale sul tratto adiacente la nuova costruzione e la possibilità di ampliare l'accesso a Via Vespucci in quanto la variante prevede la cessione di un area adiacente a tale viabilità.

Sistemi Territoriali ➡ Macro UTOE UTOE + ➡ Perimetro Territorio
Urbanizzato

Schema di costruzione della suddivisione del territorio dell'Unione in Macro UTOE



1. Oggetto della Variante

Alla luce di quanto sopra detto in merito agli strumenti della gestione del territorio, la presente Variante deve riguardare sia il Regolamento Urbanistico Vigente che il Piano Operativo adottato, ai sensi dell'art. 252 ter, c.1, lett. b della LR 65/2014 e s.m e i..

Per adempiere compiutamente a tale compito vengono in primo luogo riportati gli elementi essenziali di tali strumenti.

1.1. Illustrazione del R.U Vigente

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante. Appare evidente che le aree oggetto della richiesta di variante sono due, la prima ad una area libera situata all'interno del Sub sistema territoriale della pianura storica - aree Agricole di valore Paesaggistico disciplinate dall'Art 31 delle NTA che si riporta di seguito:

Articolo 31

Le aree agricole di valore paesaggistico

Sono le parti di territorio, esterne ai limiti urbani, racchiuse all'interno degli argini medicei in modo tale da formare una specie di penisola tradizionalmente coltivata. Sono definite all'articolo 13.1 del piano strutturale e sono soggette a particolari regole per salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario (articolo 39, comma 3, L.R.1/05).

In conformità con gli obiettivi del piano strutturale sono favoriti con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari:

- gli interventi volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale,**
- la promozione d'attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;**
- gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.**

Gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono comunque garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria e in particolare:

- la conservazione degli argini medicei in quanto formano un disegno territoriale caratteristico che già si riscontra nelle rappresentazioni settecentesche;**
- la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutti, gelsi, olmi), viabilità minore, rete scolante principale e secondaria, favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;**
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, secondo quanto stabilito nei successivi comma.**

In tali aree non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale né produttivo.

È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, nel rispetto dell'articolo 41, comma 4 della L.R.1/05 e dell'articolo 4 del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione

di programma di miglioramento agricolo ambientale e all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Pisa (articolo 64.2).

Per le aziende e le attività agricole con fondi di superficie inferiore o nel caso di rustici eccedenti le capacità produttive del fondo è consentita, nell'ambito dei resedi individuati in cartografia, la realizzazione di nuovi annessi con una dimensione massima di mq 30 ad un piano fuori terra e con l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso che dovrà essere vincolata da apposito atto unilaterale da registrare nei pubblici registri a cura e spese del richiedente.

In ogni caso tali annessi devono inserirsi nel contesto ambientale con tipologie e materiali tradizionali, tratti eventualmente da un apposito catalogo di modelli prodotto a cura dell'ufficio tecnico.

È ammessa, per svolgere attività agricole delle aziende e di privati, per la conduzione di orti singoli, l'installazione di manufatti precari della dimensione massima di mq 12, realizzati con strutture in materiale leggero (tratti da un apposito catalogo di modelli) semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi. L'installazione può avvenire con comunicazione al Sindaco, nella quale si specificano:

-le esigenze produttive, caratteristiche, dimensioni e collocazione del manufatto; -il periodo di mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, rinnovabile;

-l'impegno alla rimozione qualora l'amministrazione lo richiedesse.

Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con le procedure e le modalità previste all'articolo 45 della L.R.1/2005; mentre il cambio di destinazione d'uso agricola non è ammesso per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 64/95, salvo eventuali più specifiche indicazioni contenute nelle indicazioni d'intervento allegate.

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato all'articolo 20.

e l'altra secondo la Scheda 43 e l'art 20b delle NTA che si riporta di seguito:

Articolo 20

Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni alle U.T.O.E.

Sono stati numerati in cartografia e classificati sulla base delle schede d'indagine.

Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, secondo le seguenti disposizioni:

a) Edifici di interesse architettonico, tipologico, ambientale: sono gli edifici di interesse storico e di vecchio impianto del tipo pisano di pianura, anche con più abitazioni allineate con aia comune, talvolta con scala esterna, oppure strutture specializzate per la produzione agricola. Gli interventi ammessi, specificati per ognuno, sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici con intervento R1, è ammessa una tantum, oltre all'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, regolarmente concessionati e previa demolizione degli stessi, un'addizione funzionale, secondo le caratteristiche precisate all'articolo 79 comma 2, d)3 della L.R. 1/2005 nel limite dell'altezza esistente, per un massimo di mq.30 di superficie utile per unità abitativa esistente all'approvazione del piano strutturale. Tali adeguamenti si devono armonizzare con la forma dell'edificio, la tipologia e i caratteri dei materiali.

b) Edifici recenti: sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Per gli edifici residenziali con destinazione d'uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di mc 100. Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei resedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiari minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per gli altri edifici residenziali (oss.155) con destinazione d'uso non agricola e abitabili, sono ammessi interventi di:

- demolizione e ricostruzione a parità di volume;
- demolizione e accorpamento di volumi nel resede, regolarmente autorizzati; -rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7
- ampliamento una tantum, fino ad un massimo di mq 50 (oss.27 e altre) di superficie utile.

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

Il cambio di destinazione è ammesso nel rispetto delle indicazioni contenute nelle aree o zone di appartenenza. (oss.155)

c) Capannoni agricoli / annesso agricolo: sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ampiamente ristrutturati, in alcuni casi ancora utilizzati a fini agricoli, in altri casi non più utilizzati a fini agricoli.

Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nelle schede, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento.

Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 meri cubi, nel rispetto dell'articolo 43 della L.R 1/2005.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 17.

Nel caso di progetti di riconversione volumetrica con cambio di destinazione in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nell'ambito del resede con i seguenti parametri:

-superficie utile lorda pari all'esistente

-altezza massima ml 7

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale.

Gli annessi realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso e qualora finisca la loro funzione, vengono demoliti a cura dei proprietari (articolo 41, comma 6 L.R. 1/05).

d) Edifici produttivi: sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica anche con accorpamento di volumi presenti nel resede e cambio di destinazione degli stessi, secondo quanto previsto nei commi successivi.

È consentito per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva l'aumento della superficie utile, una tantum, fino ad un massimo del 30% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, comunque di dimensioni non superiori a mq. 120 di superficie utile.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento il progetto per ottenere la concessione deve contenere le verifiche della qualità ambientale, nel rispetto del precedente articolo 14, 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, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate all'articolo 6, 7.1, 7.2 e 7.3 e nella cartografia (Quadro generale delle previsioni) del Piano strutturale. Infine il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Tali interventi sono comunque subordinati alla realizzazione di opere di impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti.

I progetti devono sempre prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento di depositi e altro presente nel lotto, un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Per gli edifici delle aziende che si sono rilocalizzate in aree produttive comunali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso, nel rispetto degli obiettivi di qualità indicati nell'articolo 14 e dei seguenti parametri:

-superficie utile lorda non superiore all'esistente -altezza massima ml 7

In generale per i manufatti non schedati, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, se assentiti, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con uso di materiali e forme appropriate e tipiche dei luoghi.

Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.

Le recinzioni sono ammesse, nel rispetto del regolamento edilizio, nei soli resedi strettamente connessi alle abitazioni e che non suddividano corti comuni. Sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante all'interno del RU Vigente riportando la cartografia generale e nel particolare.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110 PIANI ATTIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (Art. 13)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (45/46/47)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (Art. 40 E)

13. **ARRETRATI IMMOBILIARI**



1.2. Illustrazione del P.O. Adottato

Di seguito viene riportata la disciplina e la cartografia del PO adottato con Delibera CC n. 23 del 26-04-2022 relativa alle aree. Nel dettaglio il P.O. disciplina l'area libera interessata secondo l'Art 24.4 che riporto sotto:

24.4.-E3- Parte del territorio rurale corrispondente alla parte centrale della UTOE della Pianura bonificata con caratteristiche di aree agricole periurbane data la prossimità all'insediamento urbano di Bientina (20.2).

24. 4. 1. -Caratteri del paesaggio rurale

1 I caratteri del paesaggio agrario sono riconducibili al morfotipo rurale del " Mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura dei tagli dell'Arno fra Bientina e Calcinaia" (20.2) , così come definiti dal PSI con riferimento alla IV Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepito nel PO nelle tavole QC04 e QP01.

2 4. 4. 2. – Indirizzi e Direttive:

1. rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola anche per gli insediamenti urbani e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

2. tutelare il sistema insediativo e delle infrastrutture rurali storicizzate;

- 3. tutelare e conservare , ove possibile, la maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani,agricoltura di prossimità ecc.);**
- 4. tutelare le permanenze del paesaggio agrario storico;**
- 5. conservare ,ove possibile, la diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee ;**
- 6. preservare le aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.**

24.4.3.-Insediamenti extraurbani

- 1. In questa parte di territorio sono presenti case sparse o piccoli agglomerati di case riconducibili al morfotipo insediativo TR10 di cui alla III Invariante strutturale del PIT/PPR e insediamenti maggiormente strutturati anche urbanisticamente riconducibili al Morfotipo insediativo TR11- Campagna Urbanizzata. Per tali insediamenti si devono perseguire gli obiettivi specifici di cui all'art. 24.7.**
- 2. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, architettonico ,tipologico di cui all'art. 18 e identificati nell'elaborato DT04 si devono rispettare le direttive tecniche di cui all'art. 18.8.**
- 3. Per gli interventi sugli edifici privi di valore si devono comunque rispettare i caratteri tipologici e cromatici prevalenti nel territorio rurale della pianura bonificata evitando di inserire materiali, tipologie ed elementi cromatici tipici dell'ambiente urbano.**
- 4. In questa parte di territorio rurale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 23 ad eccezione delle attività zootecniche a carattere industriale e delle attività trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici a carattere industriale e degli interventi di cui all'art. 23.2.3..**
- 5. In questa parte di territorio sono presenti aree che sono state oggetto di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Per queste aree sono definite schede norma come identificate all'art. 23.7.**

Mentre l'altra edificata secondo:

24.6–Insediamenti extraurbani: Morfotipi insediativi

- 1. Per gli insediamenti extraurbani presenti nel territorio rurale ,il P. O. definisce una disciplina paesaggistica in riferimento agli "obiettivi specifici" dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante Strutturale del P. I. T. /P. P. R., da perseguire negli insediamenti presenti nel territorio rurale : essi integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'uso della scheda d'ambito 08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera e rappresentano il riferimento tecnico-operativo della pianificazione urbanistica dei tessuti extraurbani che caratterizzano gli insediamenti sparsi e quelli maggiormente aggregati , sorti anche in epoca recente anche attraverso strumenti di pianificazione urbanistica.**
- 2. Tali insediamenti sono riconducibili in base all'analisi contenuta nella III Invariante Strutturale del PIT/PPR e recepita dal PSI , al Morfotipo TR10, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista , Campagna Abitata, e al morfotipo TR11, Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, Campagna Urbanizzata, come individuato nelle tavole QC03 e QP01.**

**TR10- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:
campagna abitata**

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

rientrano in questa fattispecie gli "edifici sparsi" e "edifici aggregati" ma privi di vere e proprie urbanizzazioni

Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico:

Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale

- **a) Limitare la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza**
- **b) Conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale**
- **c) Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni**
- **d) Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani**
- **e) Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole**

**TR 11- TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA-
Campagna urbanizzata**

Rientrano in questa fattispecie nuclei aggregati perzialmente dotati di opere di urbanizzazione quand'anche diffusi lungo una sola strada che funge da elemento direttore.

Obbiettivi specifici del P. O. desunti dal P. I. T. /P. P. R.:

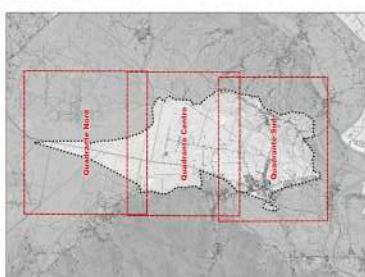
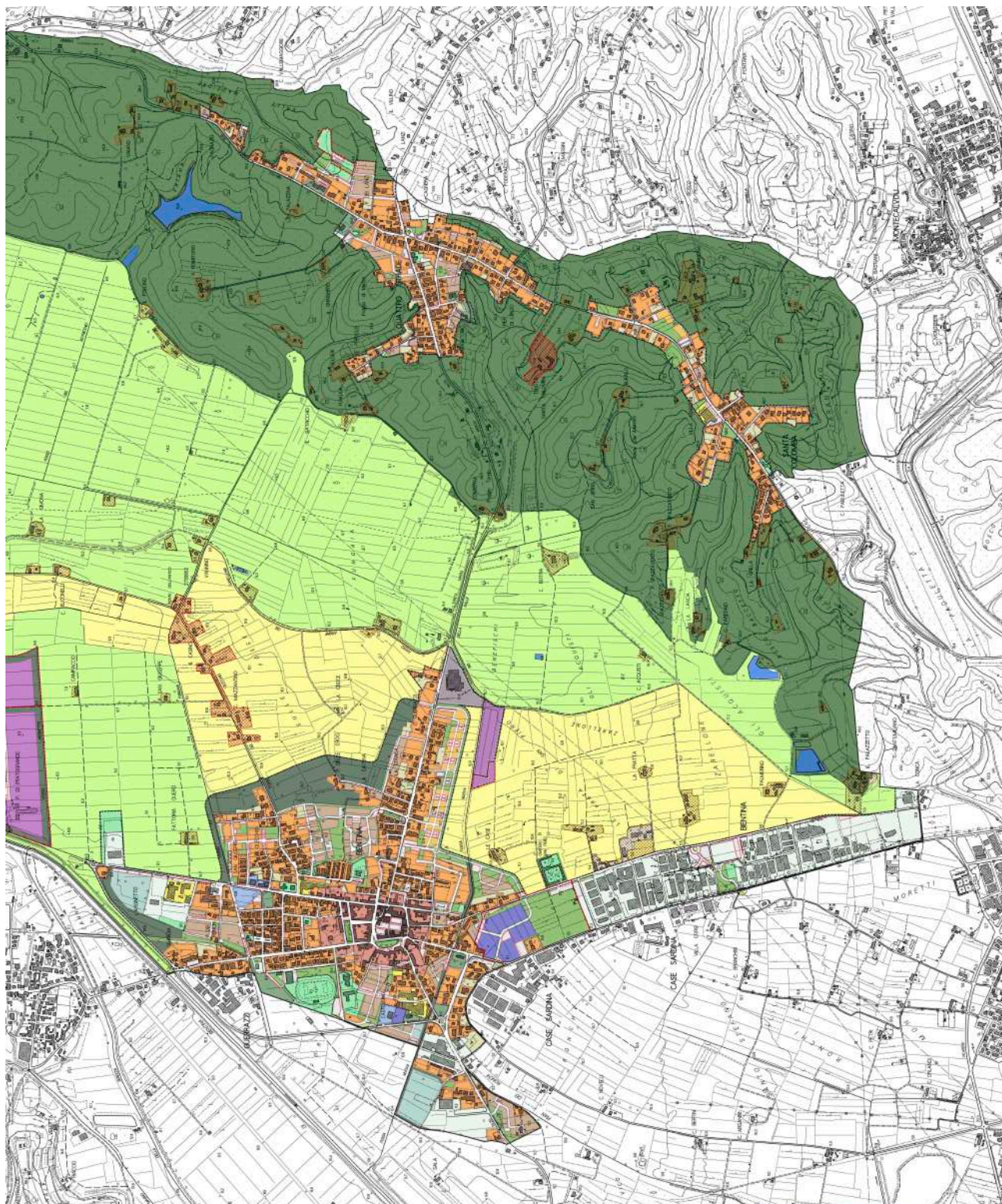
Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

a) Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale , verso aree specialiste e urbane

- b) Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità*
- c) Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente*
- d) Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani*

Di seguito viene meglio illustrata l'area oggetto della presente Richiesta di Variante all'interno del P.O. adottato riportando la cartografia generale e nel particolare.

PO Adottato Generale



	COMUNE DI BIENTINA Provincia di Pisa PIANO OPERATIVO ai sensi dell'art.92 della L.R. 69/2014			Data: Marzo 2012	Foglio: 0006	Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud
	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...	1. Denominazione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 2. Descrizione: Strada per il territorio rurale: Quadrante Sud 3. Data di redazione: 01/03/2012 4. Autore: Ing. ... 5. Approvato: ... 6. Data di approvazione: ... 7. Data di pubblicazione: ... 8. Data di aggiornamento: ...

PO Adottato Particolare



2. Descrizione della Variante

2.1. Obiettivi e descrizione della Variante

Le modifiche previste nell'ambito della presente Variante richiesta dalla Holding Cavallini, sono finalizzate a perseguire i seguenti obiettivi:

- Consentire l'ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive essendo già insediato in un contesto produttivo. Infatti la SLIMEC di proprietà della Famiglia Cavallini e controllata dalla Holding Cavallini è una realtà artigianale che ha radici nel territorio del Comune di Bientina da molti anni e con il passare del tempo si è sviluppata e ampliata in modo esponenziale. La produzione dell'azienda e la mole di prodotti finiti non consentono più negli spazi attuali un ulteriore sviluppo e questo, oltre ad andare a discapito della produzione, rischia di essere un problema anche da un punto di vista della sicurezza, visto che i camion per il trasporto dei prodotti finiti devono caricare all'interno del parcheggio dell'azienda o sostare sulla viabilità pubblica. L'ampliamento dell'immobile, invece di realizzare un immobile in altra zona artigianale distante dalla produzione attuale, consentirà dei vantaggi anche da un punto di vista ambientale andando a ridurre il traffico e l'emissione di gas di scarico in atmosfera.

Come detto precedentemente la presente proposta costituisce Variante al RU vigente che al PO adottato.

Saranno date delle prescrizioni progettuali in parte dovute ad un aspetto urbanistico, architettonico e in parte da un punto di vista geologico

Alla luce di quanto sopra detto la presente Variante risulta caratterizzata dai seguenti elementi:

- La cessione di una porzione di terreno tale da consentire l'ampliamento di Via Vespucci a Sud del lotto per una larghezza complessiva della viabilità di 7,00 ml compreso la viabilità esistente;
- La recinzione del lotto su Via S. Piero dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di 1,5 ml;
- Gli accessi sia pedonali che carrabili dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni della normativa vigente;
- La realizzazione dell'illuminazione pubblica in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;

- La realizzazione del nuovo manto stradale in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.
- Una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito;
- Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.

Si riporta di seguito una serie di foto per far capire la realtà industriale e produttiva della Holding Cavallini srl promotrice di tale variante e proprietaria della Società Slimec srl.



Foto 1 Vista dell'area già edificata e dell'area libera



Foto 2 Vista dell'area già edificata e dell'area libera direzione Pontedera



Foto 3 Immobili Slimec srl da Via S. Piero direzione Pontedera



Foto 4 Area Libera vista direzione Pontedera



Foto 5 Società Slimec srl Vista da Via S. Piero direzione Bientina



Foto 6 Area Libera vista direzione Bientina con in fondo Area edificata sempre della stessa Proprietà. L'ampliamento



Foto 7 Area Libera con strada di penetrazione Via Vespucci



Foto 8 Area Libera con strada di penetrazione Via Vespucci



Foto 9 Società Slimec srl Vista da Via S. Piero direzione Bientina



Foto 10 In primo piano l'area libera e sul fondo l'immobile sempre di proprietà Slimec srl

2.1.2 Modifiche rispetto al RU vigente



Ru modificato riportando la cartografia nel particolare

2.1.3 Modifiche rispetto al PO adottato



PO adottato riportando la cartografia nel particolare

2.1.4 Ipotesi di disegno urbano all'interno del lotto

Viene di seguito riportata una ipotesi della disposizione del disegno urbano all'interno dell'area oggetto di variante, specificando che questo potrà essere moderatamente modificato nell'ambito delle norme e dei parametri previsti dalla presente Variante.

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone ad uso magazzino a servizio di attività industriale limitrofa. L'immobile in pianta avrà una forma rettangolare con dimensioni massime pari a ml. 20,00 x ml. 50,00, per una superficie complessiva di circa mq. 1.000,00 ed un'altezza sotto gronda di ml. 10,00. Tutto quanto sarà costruito parallelamente alla via San Piero, ad una distanza da essa pari a ml. 6,50 dei quali, ml. 1,50 rappresentano la distanza dal ciglio della fossa campestre al muro di recinzione e ml. 5,00 la distanza dal muro di recinzione al fabbricato.

Oltre al fabbricato sopra descritto, all'interno della presella sarà realizzata una viabilità interna adeguata per il transito dei mezzi pesanti che entreranno all'interno del lotto per scaricare e/o caricare i materiali. Per rendere la circolazione interna più fluida, saranno utilizzati due ingressi carrabili: uno esistente ed uno di nuova costituzione; quello esistente è quello che è attualmente a servizio del civico 79 (e che sarà condiviso con l'edificio esistente), l'altro verrà realizzato ex novo ad una distanza minima di ml. 12,00 rispetto all'intersezione tra la via San Piero via con la Vespucci ed avrà una dimensione massima di ml. 8,00 di larghezza. E' previsto inoltre anche la realizzazione di un ingresso pedonale in prossimità della zona uffici del capannone stesso, che si troverà nella parte a Nord della presella di terreno in prossimità del civico 79.

Si prevede anche la realizzazione di complessivi n. 28 posti auto e una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.

Al momento non è possibile entrare più di tanto nello specifico del progetto perché ancora nella fase di valutazione preventiva e di istruttoria della variante urbanistica; la tipologia della struttura dell'immobile è ancora in fase di studio così come anche il tipo di fondazioni e la tipologia di fabbricato che, comunque, saranno realizzate in base a quanto

prescritto e calcolato dai vari tecnici competenti in materia e secondo i metodi costruttivi degli immobili che caratterizzano la zona artigianale e industriale.

La viabilità interna avrà anche delle variazioni altimetriche in modo tale da agevolare facilmente l'utilizzo della bocca di carico posta sul lato Sud del capannone; a tal proposito si precisa che, la nuova resede a confine con quella del capannone esistente ed in prossimità dell'attuale ingresso carrabile dal civico 79 (lato Nord), sarà realizzata alla quota della strada e dell'attuale resede davanti al fabbricato esistente. La strada interna posta sul retro del nuovo capannone (lato Est) scenderà di circa ml. 1,20 dove si trova la bocca di carico/scarico ed il piazzale più grande destinato al parcheggio dei mezzi dei dipendenti (lato Sud del lotto di terreno). Il superamento del dislivello tra tale piazzale ed il nuovo passo carrabile sulla via San Piero a circa ml. 12.00 dalla Via Vespucci, sarà garantito dall'ultimo pezzo di strada interna realizzata in pendenza.

La pavimentazione di entrambi i parcheggi sarà realizzata con autobloccanti in cemento (drenanti al 50%), per garantire la corretta permeabilità dei suoli, come prescritto dalla normativa vigente specifica in materia.

Si fa presente inoltre che sarà realizzato un impianto fotovoltaico che andrà a sfruttare tutta la superficie della copertura del capannone, la tettoia tra i due capannoni e una sorta di tettoie/pergolati che saranno realizzati su tutti i posti auto nel piazzale interno al lotto.

2.3. Dati parametrici e dimensionamento.

Area Libera

	R.U Vigente	R.U Variante
	Aree Agricole di Valore Paesaggistico	Aree Produttive
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml

	P.O Adottato	P.O Variante
	Sistema Agricolo del mosaico colturale complesso delle aree periurbane - Morfotipo TR10	DM1
S.E Max	//	1590 mq
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml/Aderenza

Area Edificata adiacente

	R.U Vigente	R.U Variante
	Scheda 43 art. 20d	Scheda 43 art. 20d
Ampliamento Una Tantum	30% della superficie Utile	30% della superficie Utile
R.C	//	//
H	//	//
Distanza dai fabbricati	//	//

	P.O Adottato	P.O Variante
	Morfotipo TR10	DM1
S.E Max	//	60 mq
R.C	//	50%
H	//	10,00 ml
Distanza dai fabbricati	//	5 ml/Aderenza

2.3.b Analisi del Dimensionamento – Verifica con il PSI

Verifica Dimensionamento PSI Unione dei Comuni della Valdera

Il PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera prevede per le aree " Non Subordinate a Conferenza di Copianificazione" a destinazione "b) Industriale e Artigianale" una previsione massima di 2000 mq di SE, assimilati dal PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera e dal PO adottato ai sensi dell'art. 25, c.2 della LR 65/2004.

Tale Variante va ad attingere da tale previsione non andando a saturarla in quanto tale previsione di variante è di 1650 mq. Tale nuovo dimensionamento è conforme con le previsioni di PSI di 2000 mq quindi, con un residuo ulteriore di 350 mq. Quanto sopra, per ulteriore chiarezza, è stato sinteticamente riportato in forma tabellare di seguito.

	Art 25 C2 Legge Regionale 65/2014
Dimensionamento PSI per funzioni "b) Industriale e Artigianale" Non Subordinate alla conferenza di Copianificazione	2000 mq di SE
Dimensionamento Previsto dalla Presente Variante	1650 mq
Verifica Dimensionamento Residuo	2000mq - 1650 mq = 350 mq

3. Coerenza con il RU Vigente e con il PO Adottato

Di seguito viene effettuata la coerenza con il RU vigente e con il PO adottato. In merito al RU vigente la Variante è coerente in ogni suo aspetto, ad eccezione per le modifiche descritte al precedente cap. 2.2 che devono essere ambientalmente valutate nel presente documento.

	Obiettivi del RU 4.1 Obiettivi di governo del territorio	Coerenza rispetto alla presente Variante
a)	Sviluppo Sostenibile	Le modifiche proposte dalla presente Variante sono di modesta entità rispetto al RU vigente e che gli impatti da queste derivanti sono minimi sotto tutti punti di vista e anche sotto l'aspetto ambientale
b)	Qualità della vita	Non pertinente
c)	Innovazione	La variante garantirà la realizzazione di un immobile in ampliamenti di uno già presente sul territorio tenendo conto delle energie rinnovabili, il riuso delle acque meteoriche, dell'inquinamento acustico, dell'uso delle acque ecc.

In merito al PO adottato, invece, trattandosi di strumento ancora "in itinere" viene effettuata una analisi più specifica relativamente agli specifici obiettivi del PO adottato stesso.

	Obiettivi del PO adottato	Coerenza rispetto alla presente Variante
obb 1.1	Tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro geo morfologici	COERENTE a seguito di specifici studi svolti nell'ambito della presente Variante
obb 1.2	Innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio	Non pertinente
obb 1.3	Tutela e conservazione del patrimonio storico architettonico e del patrimonio edilizio di pregio presente nel territorio comunale	Non pertinente
obb 1.4	Salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali	Coerente, la Variante non prevede modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto e valutato dal PO adottato in merito al paesaggio ed all'ambiente
obb 1.5	Promozione di uno sviluppo economico sostenibile del territorio comunale	Coerente, la Variante si inserisce nell'obiettivo di nuove attività produttive mantenendo tutte le norme in materia di sviluppo sostenibile
obb 1.6	Garantire uno sviluppo urbanistico del territorio comunale sostenibile da un punto di vista gestionale ed ambientale	Non pertinente
obb 2.1	Tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica	Non pertinente
obb 2.2	Riqualificazione degli insediamenti di recente formazione	Non pertinente

	Obiettivi del PO adottato	Coerenza rispetto alla presente Variante
obb 2.3	Miglioramento dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico	Non pertinente
obb 2.4	Recupero del patrimonio edilizio dismesso	Non pertinente
obb 2.5	Riqualificare e rafforzare la presenza industriale all'interno del comune di Bientina, anche come polo industriale della Valdera	Coerente, la Variante si inserisce nell'obiettivo di nuove attività produttive nel Comune di Bientina
obb 3.1	Valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole	Non pertinente
obb 3.2	Valorizzazione dei centri minori collinari e di pianura localizzati nel Territorio Rurale	Non pertinente
obb 3.3	Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche non di pregio	Non pertinente
obb 3.4	Valorizzazione e riqualificazione degli ambiti degradati o abbandonate presenti nel territorio rurale	Non pertinente
obb 4.1	Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali	Non pertinente
obb 4.2	Integrazione paesaggistica rispetto al contesto limitrofo	Coerente, la Variante non prevede modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto e valutato dal PO adottato in merito al paesaggio

4. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra illustrato appare evidente che le modifiche proposte dalla presente Variante sono di modesta entità rispetto alle previsioni del PO adottato e del RU vigente e che gli impatti da queste derivanti siano minime sotto tutti punti di vista e anche sotto l'aspetto ambientale. Oltre a quanto sopra viene sottolineato che:

- Con la presente variante si consente l'ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive essendo già insediato in un contesto produttivo.

La presente variante prevede:

- La cessione di una porzione di terreno tale da consentire l'ampliamento di Via Vespucci a Sud del lotto per una larghezza complessiva della viabilità di 7,00 ml compreso la viabilità esistente;
- La recinzione del lotto su Via S. Piero che dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di 1,5 ml;
- Gli accessi sia pedonali che carrabili dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni della normativa vigente;

- La realizzazione dell'illuminazione pubblica in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- La realizzazione del nuovo manto stradale in via S. Piero nel tratto prospiciente l'intervento;
- una sistemazione a verde per tutta la parte del terreno non strettamente utilizzato per l'attività, a corredo dell'intero lotto.
- Una migliore gestione della viabilità inerente gli autoveicoli e i veicoli pesanti per lo scarico delle materie prime e per il carico del prodotto finito;
- Essendo tutta l'area classificata a pericolosità idraulica elevata (alluvioni frequenti), la fattibilità degli interventi viene perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018 e dal suo aggiornamento L.R. n° 7 del 17/02/2020 (art. 1 – comma 1 – b). Nel dettaglio, vista la magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che venga attuata un'opportuna sopraelevazione (art. 8, comma 1, lettera c della L.R. 41/2018). Si dovrà quindi rialzare l'area al di sopra del battente duecentennale, ovvero operare una sopraelevazione di 50 cm rispetto al piano campagna (oltre il battente massimo), coincidente con la quota di via San Piero, che appare in sicurezza. Detta sopraelevazione non dovrà aggravare le condizioni di rischio in altre aree, per cui saranno necessarie opportune compensazioni volumetriche da attuare in parte al di sotto del nuovo edificio, in parte con l'abbassamento di una porzione di lotto. Le canalette esistenti ai bordi dell'area dovranno essere risagomate, in modo da mantenere il deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo idrografico principale secondo le attuali direzionalità; per quello che concerne invece le acque meteoriche cadenti sulle nuove impermeabilizzazioni, esse verranno recapitate nel sistema fognario.