



**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.

*Estratti cartografici e normativi*

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.**

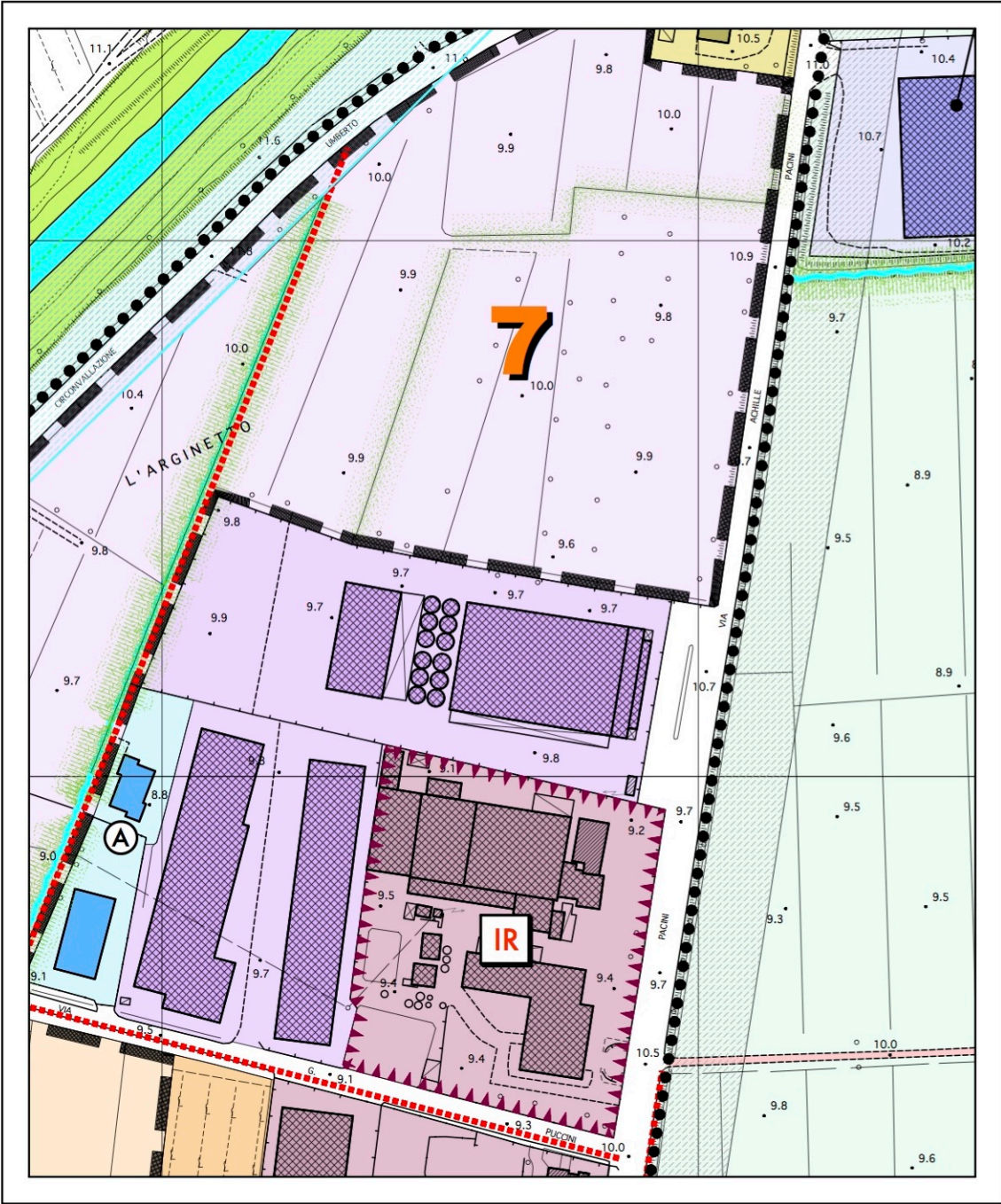
Progettazione urbanistica: **Arch. Riccardo Butini**

18 Aprile 2020

**E**

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
Unione Valdera  
Protocollo N.0023813/2020 del 19/06/2020





Comune di Bientina  
Estratto dal R.U. - Tav. 1P - U.T.O.E. 1  
**Stato Attuale**

## **D1: Aree produttive in piccole zone**

È costituita da edifici ed aree, individuate in cartografia, localizzate in piccole zone ai limiti dell'abitato dove sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel limite massimo del volume esistente, ampliamento.

È consentito per gli edifici produttivi esistenti qualora sia esaurita la potenzialità edificatoria del lotto (RC=50%) l'aumento della superficie utile, *una tantum*, fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di una altezza di m 9.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. È inoltre ammessa la destinazione turistico-ricettiva per gli edifici nei quali già si svolge tale attività. (oss.12)

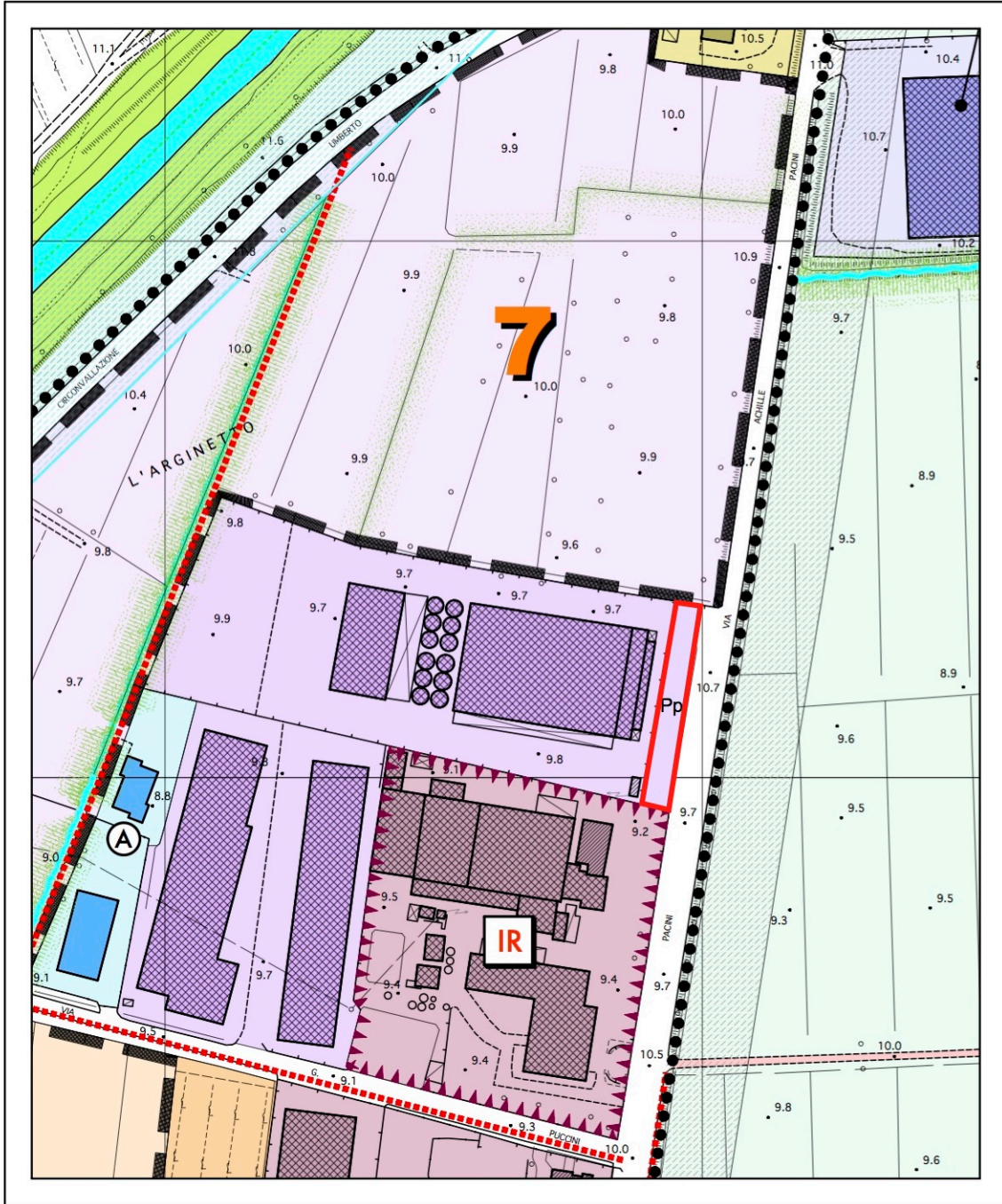
È sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq 120.

L'insediamento di nuove attività è ammesso previo parere vincolante del competente servizio igienico-sanitario dove si attesti la compatibilità dell'attività con il territorio.

Nel caso di attività che si rilocalizzano nella nuova area produttiva di Pratogrande, sulla base di un programma concordato con l'amministrazione comunale e di un bilancio costi/benefici con il quale si evidenzia la necessità di creare un equilibrio economico per sostenere l'operazione, è ammesso il cambio di destinazione da artigianale/industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, inseriti in uno o più piani attuativi, 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 pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse.

Inoltre 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.



Comune di Bientina  
Estratto dal R.U. - Tav. 1P - U.T.O.E. 1  
**Proposta di Variante**

## **D1: Aree produttive in piccole zone**

È costituita da edifici ed aree, individuate in cartografia, localizzate in piccole zone ai limiti dell'abitato dove sono consentiti, con intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel limite massimo del volume esistente, ampliamento.

È consentito per gli edifici produttivi esistenti qualora sia esaurita la potenzialità edificatoria del lotto (RC=50%) l'aumento della superficie utile, *una tantum*, fino ad un massimo del 20% di quella esistente per interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di una altezza di m 9.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive. È inoltre ammessa la destinazione turistico-ricettiva per gli edifici nei quali già si svolge tale attività. (oss.12)

È sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq 120.

L'insediamento di nuove attività è ammesso previo parere vincolante del competente servizio igienico-sanitario dove si attesti la compatibilità dell'attività con il territorio.

Nel caso di attività che si rilocalizzano nella nuova area produttiva di Pratogrande, sulla base di un programma concordato con l'amministrazione comunale e di un bilancio costi/benefici con il quale si evidenzia la necessità di creare un equilibrio economico per sostenere l'operazione, è ammesso il cambio di destinazione da artigianale/industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, inseriti in uno o più piani attuativi, 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 pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse.

Inoltre 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.

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 le opere di sistemazione esterna.