



COMUNE DI BIENTINA

PROVINCIA DI PISA

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBAINISTICA

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



INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

DOTT. GEOL FABIO MEZZETTI

56127 Pisa (PI)
Via delle Medaglie d'Oro 3

ING. ALESSIO GABBRIELLI

50018 Scandicci (FI)
Via Donizetti 52

LUGLIO 2021

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
ai sensi dell'art.62 della L.R. 69/2019**

finalizzata alla modifica normativa e cartografica all'interno del comparto 2
dell'Area industriale di Pratogrande

Relazione illustrativa della variante

Soggetto Proponente

SOCIETÀ: YACHTLINE ARREDOMARE 1618 SPA
Via Fibonacci n.924
56031 Bientina (PI)

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.

Il Comune di Bientina con **D.C.C. n. 61 del 6/11/2014 ha approvato una variante al P.S. e al R.U. UTOE 3 Area Industriale Pratogrande** al fine di dare seguito a proposte di adeguamento funzionale e infrastrutturale sia pubbliche che private sull'intera area. In tale occasione il Comune **ha provveduto ad approvare con D.C.C. n. 60 del 6/11/2014 la variante al P.C.C.A.** comunale conseguente alle mutate previsioni urbanistiche.

Nelle more di approvazione del nuovo Piano Operativo, il **soggetto proponente ha richiesto in data 18/12/2018 prot.13650** di procedere ad una variante cartografica e normativa così come previsto dall'art. 222 della Legge Regionale 65/2014.

La variante **ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale (Delibera G.C. 57 del 16/04/2019); l'iter della variante si è fermato non essendo ancora stati predisposti gli elaborati geologici ed idraulici necessari per adeguare i precedenti studi alla normativa L.R. 41/2018.**

Successivamente è **stata avviata una nuova variante ai sensi dell'art.62 della L.R. 69/2019** "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo. Inserimento dell'articolo 252 ter nella L.R. 65/2014" in quanto la variante si inserisce in un contesto produttivo esistente ed il Comune di Bientina ha già precedentemente dato avvio al nuovo Piano Operativo con D.G.C. n.154 del 28/11/2017.

Nelle more della redazione del nuovo Piano Operativo comunale si è rilevata la necessità di proporre al Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale 41/2018, il riesame delle mappe di pericolosità da alluvione e rischio alluvione, ed a tale scopo è stato redatto e depositato Studio Idrologico-Idraulico a firma dell'Ing. Alessio Gabbrielli.

Con **Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 8 del 27/01/2021**, ai sensi dell'art. 14 della disciplina di Piano del PGRA, **le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da alluvione riguardanti il reticolo secondario** appartenente alla UoM

Arno ricadenti nel comune di Bientina (PI) **sono state integrate nel quadro della pericolosità da alluvione del PGRA.**

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'obiettivo della Variante è quello di apportare una piccola modifica cartografica ricollocando la localizzazione dell'eliporto privato nella parte nord dell'area fondiaria posta ad est dello stabilimento di produzione di proprietà del soggetto proponente la variante **e la modifica normativa all'interno del comparto 2 dell'area di Pratogrande (art. 38 delle NTA) che consenta la realizzazione della SUL già prevista** all'interno dell'area di proprietà, sulla superficie fondiaria individuata inizialmente per la sola funzione parcheggio/elisuperficie (vedere elaborato degli allegati cartografici e normativi).

Tale necessità scaturisce dalla richiesta di variante urbanistica da parte dei proprietari delle aree interessate dove svolgono la loro attività imprenditoriale di produzione di arredi per mega e giga yachts e nella costruzione di interni per dimore di prestigio e ville esclusive.

L'azienda promotrice rappresenta una realtà produttiva locale importante, strutturata per progettare e costruire in completa autonomia qualsiasi tipologia di arredo, grazie ai propri tecnici e falegnami con una ricaduta occupazionale locale di circa 200 addetti tra dipendenti ed indotto.

La competenza sul mercato internazionale e lo sviluppo di questo settore imprenditoriale richiede oggi la necessità di poter crescere per sviluppare il proprio business con una ricaduta occupazionale importante per il territorio locale.

ITER DELLA VARIANTE

Per quanto esposto sopra **la variante**, ai sensi dell'art.62 della L.R. 69/2019, **ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale D.G.C. n. 164 del 5/12/2019.**

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 16/03/2021 con nota prot. 010346 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.

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

- **TOSCANA ENERGIA** – Prot. n. 0011547 del 25/03/2021: *“... non si rilevano, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano. Si rimanda a successive valutazioni la possibilità di allac-*

ciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise necessità, valutandone l'effettiva fattibilità"

- **AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE** – Prot.n. 013566 del 09/04/2021: "...L'Autorità rileva quanto segue:

- in riferimento al PGRA vigente l'area oggetto di modifica ricade prevalentemente in aree a pericolosità da alluvione bassa P1 (art. 11 della Disciplina di Piano) e, solo parzialmente, in aree a pericolosità da alluvione media P2 (artt. 9 e 10 della Disciplina di piano) e a pericolosità da alluvione elevata P3 (artt. 7 e 8 della Disciplina di Piano). In tali aree, per tipologia di interventi quali quelli oggetto di variante, le "Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi" (art.7 comma 4, art. 9 comma 3 e art. 11 comma 2);

- in riferimento al PAI l'area oggetto di modifica è esterna alle aree classificate a pericolosità da processi geomorfologici e da frana.

- In riferimento al PGA i corpi idrici che potrebbero essere interessati dagli interventi sono i seguenti:

** Corpo idrico sotterraneo "delle Cerbaie e falda profonda multistrato" classificato in stato quantitativo non buono ed in stato chimico buono con obiettivo del raggiungimento del buono stato quantitativo al 2027.*

** Corpo idrico sotterraneo "della Pianura di Lucca- zona Bientina" classificato in stato quantitativo non buono ed in stato chimico buono con obiettivo del raggiungimento del buono stato quantitativo al 2027.*

** Corpo idrico superficiale "Canale Emissario di Bientina" classificato in stato ecologico pessimo ed in stato chimico non buono con obiettivo del raggiungimento del buono stato ecologico al 2027 e del buono stato chimico al 2021.*

In particolare, la Variante in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità. A titolo di contributo si ricorda inoltre che l'area in oggetto insiste sull'acquifero del Bientina, individuato nel Piano di bacino, Stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno come acquifero a grave deficit di bilancio (art. 7 e 17 delle Norme di Piano)".

In data 28/04/2021 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 ed ha **SOSPESO la decisione richiedendo integrazioni puntuali in merito al rispetto di quanto richiesto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.**

A seguito delle integrazioni prodotte, prot. 18895 del 12/05/2021, il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale nella seduta del 19/05/2021 ha escluso all'unanimità dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** il procedimento sopra indicato, ai sensi dell'art. 22 comma 5 della LRT 10/2010; **con Determinazione Unione Valdera n. 319 del 20/05/2021 si è pertanto conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità con esclusione della variante dalla procedura VAS.**

Il **Garante della Informazione e della Partecipazione** al fine di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa comunale **ha svolto parallelamente al procedimento urbanistico tutte le forme di partecipazione e condivisione dei contenuti e dei criteri della redazione della Variante** che sono visibili sul sito istituzionale del Comune di Bientina.