

**Dott. Arch. Valtere Prunetti**  
**via Aurelia n. 439 – Rosignano Solvay**  
**57016 Rosignano Marittimo (LI)**

UNIONE COLLI MARITTIMI PISANI  
N.0007449 - 20.10.2015  
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO

**Comune:** Castellina Marittima



**Proprietà:** Iannelli Bruno

**Committente:** Lu.ma.tos. di Mangifesta Martina & C. s.a.s.

**Oggetto:** Variazione delle previsioni dell'attuale Regolamento Urbanistico, relativamente ad un terreno agricolo all'interno dell'Utoe C4 ubicato in località Le Badie, a Castellina Marittima

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico del comune di Castellina Marittima (PI) relativa ad un'area posta in località Le Badie all'interno dell'U.T.O.E. C 4 per area a servizio di attività produttiva esistente

#### **Ubicazione e breve descrizione della Variante**

La zona in oggetto, come già ricordato, è ubicata in località Le Badie, quindi nel settore occidentale del territorio comunale di Castellina Marittima (U.T.O.E. C 4). Nel dettaglio trattasi di un appezzamento di terreno avente un'estensione di circa 1300 mq, che si affaccia lungo via Roma (S.P. n° 33) all'altezza dell'edificio scolastico, identificata al foglio catastale particella n° 5 del foglio 16, limitrofo all'area di parcheggio pubblico in previsione P2.

Il lotto in argomento sebbene all'interno del territorio urbanizzato, è al momento ad uso agricolo. La Variante richiesta consiste nel poter realizzare un comparto da destinare a parcheggio a raso per sosta di autoveicoli dell'autonoleggio Lu.ma.tos. che ha sede in località Le Badie a Castellina a poca distanza dall'area in oggetto. L'intervento può acquisire pertanto valore di servizio al parcheggio scambiatore pubblico con l'integrazione del servizio di autonoleggio.

La Variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, comma 3 della Legge 65/2014 e non comporta variante al piano strutturale, essendo priva di dimensionamento e indici, né appare soggetta alla conferenza di cui al comma 1 dell'art 25 della L.R.65/14 in quanto le previsioni risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato e

finalizzate all'ampliamento di strutture di servizi esistenti per il potenziamento e mantenimento delle funzioni produttive.

E' stata effettuata Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed inviata agli Enti.

L'Amministrazione comunale ha richiesto di inserire nella cartografia la correzione cartografica del perimetro del limitrofo parcheggio pubblico di prossima realizzazione a seguito delle lievi modifiche effettuate in occasione dell'approvazione del progetto definitivo di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 58 dell'11.06.2014.

L'intervento, come indicato nelle condizioni alla trasformazione della allegata scheda norma, sarà effettuato mediante la stesura di un inerte compattato e la creazione di posti auto e viabilità interna.

È inoltre previsto il posizionamento di un manufatto ad uso ufficio di servizio in legno od altro materiale leggero (appoggiato direttamente sul terreno senza fondazione), di circa 25 mq. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda comunque agli specifici elaborati progettuali.

### **Relazione descrittiva dell'intervento**

L'area oggetto di variante al R.U. è attualmente rappresentata da un terreno oliveto a morfologia pianeggiante a giacitura orientata in direzione sud-ovest.

La superficie dell'area misura circa mq 1300, è a forma rettangolare e confinante direttamente con la strada provinciale n. 33 (via Roma). Da un punto di vista catastale risulta censita al catasto terreni, in foglio 16, porzione della particella n. 5.

La variante al R.U. consiste nel mutamento della destinazione d'uso da attività agricola ad attività produttiva, a servizio di un'azienda operante nel settore del noleggio di autoveicoli con sede nel comune di Castellina Marittima. La ditta in parola è denominata Lu.ma.tos. con sede in via Roma n. 136, c.f. 01900910504.

Nello specifico l'area dovrà essere destinata al ricovero e sosta dei veicoli di proprietà dell'azienda di autonoleggio, i quali sono essenzialmente rappresentati da mezzi di massa non superiore a 35 ql, tra cui piccoli camion, pullman 9 posti, autoveicoli.

Da un punto di vista dell'intervento edilizio l'area in parola sarà interessata da una serie di opere edili al fine di adeguare la stessa all'uso previsto.



Nel dettaglio si prevede il trasferimento parziale delle piante di ulivo insistenti nell'area, per essere trasferite nell'uliveto interposto tra il lotto in parola ed il torrente Pescera, e ciò al fine di agevolare le manovre ed ottenere adeguati spazi di sosta.

Per quanto attiene alla movimentazione di terra, questa sarà limitata alla adeguata formazione dei piani, anche ai fini di una corretta regimazione delle acque, con successiva posa di materiale stabilizzato di varia pezzatura per la pavimentazione della viabilità, delle aree di sosta e di manovra.

Il lotto sarà dotato di illuminazione esterna, con installazione di lampioncini orientati verso il basso.

La recinzione è prevista sul lato strada provinciale, attraverso la posa di pali e rete a maglia sciolta; il restante perimetro sarà delimitato con siepi di alloro o di altra vegetazione sempreverde.

L'accesso al lotto dalla strada provinciale sarà garantito da un passo carrabile esistente, censito alla Provincia di Pisa al n. 93601 del 01/01/1998, che a seguito del previsto nuovo insediamento viene riposizionato sul lato Nord-Ovest del lotto stesso, attraverso una traslazione di circa 50 ml. L'accesso in parola dovrà asservire sia il lotto oggetto di variante urbanistica sia il terreno agricolo confinante, con un'ampiezza pari a circa 8 ml. A tal proposito si veda la tavola grafica n. 2 allegata.

All'interno dell'area oggetto di variante è infine prevista la realizzazione di un manufatto in legno o di altro materiale leggero ad uso ufficio e servizio igienico, della superficie lorda di circa mq 25 ed altezza in gronda non superiore a ml 3. La struttura sarà posata su basamento in calcestruzzo armato.

Il lotto in parola, attualmente di proprietà di Iannelli Bruno, nato a nato a Castellina Marittima il 30/10/1962, sarà oggetto di trasferimento di proprietà, incluso un una maggiore superficie, come indicato nell'allegato estratto di mappa, che comprenderà anche una porzione della particella 353 e per una superficie complessiva di circa mq 3690.

Rosignano Solvay, lì 14/10/15

Dott. Arch. Valtere Prunetti



