



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Bientina – nuovo Piano Operativo – Adozione ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 DCC n. 23 del 26/04/2022 - Osservazione regionale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Bientina è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della LRT 1/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 46 del 22/07/2010.

Il Comune di Bientina, inoltre, è tra i comuni dell'Unione Valdera che ha partecipato alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale, adottato con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07/08/2020 e attualmente in fase di esame da parte della conferenza paesaggistica per la verifica di conformità al PIT-PPR ai sensi dell'art.21.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 154 del 28/11/2017 il Comune di Bientina ha avviato il procedimento per la redazione del Primo Piano Operativo, con contestuale Variante di Adeguamento del PS al PIT/PPR ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e degli artt. 20-21 della Disciplina del PIT/PPR e avvio del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della LRT 10/2010. A seguito dell'intervenuta adozione del Piano Strutturale Intercomunale, con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 09/11/2020, si è provveduto all'integrazione dell'avvio del procedimento, su richiesta della Regione Toscana, ai fini dell'adeguamento del PS comunale al Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Si ricorda infine che le previsioni del POC che comportano nuovo consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, precedentemente esaminate anche nell'ambito della redazione del PSI, sono state oggetto dell'esame delle conferenze di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, che si sono concluse con esito positivo con condizioni, in data 11-01-2019 per quanto riguarda il complesso delle previsioni esterne al perimetro del T.U. comportanti nuovo consumo di suolo, ed in data 07-02-2022 per quanto riguarda l'inclusione tra le aree oggetto di Copianificazione dell'area produttiva di Pratogrande, a seguito della richiesta da parte della Regione Toscana espressa in sede di osservazione al PSI.

A seguito dell'esame degli atti costituenti il nuovo Piano Operativo Comunale adottato, con riferimento alle verifiche di coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, nello specifico la **L.R. 65/2014** ed il **PIT con valenza di piano paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015, con particolare riferimento alla Scheda d'Ambito n. 8 Piana Livorno Pisa Pontedera e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B**; si osserva quanto segue:

OSSERVAZIONE

Premessa

A titolo di contributo generale, in riferimento alla simbologia e grafica utilizzate per gli elaborati grafici di Piano, si segnala in molti casi che i colori delle campiture delle zone individuate nelle tavole non corrispondono a quelli riportati in legenda, rendendo spesso difficoltoso riscontrare la corrispondenza tra le aree e la relativa disciplina ad esse associata. Si evidenzia in particolare la difficile lettura in cartografia delle zone C1, C2, RU, a causa dei colori utilizzati e la non chiara rappresentazione di alcune aree oggetto di Copianificazione, nonché di lacune schede di trasformazione, a causa della sovrapposizione dei rispettivi perimetri con altri areali e campiture.

Si evidenzia inoltre l'opportunità, ai fini di una più immediata comprensione della disciplina, di introdurre nella legenda di tutti gli elaborati in richiamo agli specifici articoli delle NTA di riferimento.

Con specifico riferimento alle Schede Norma del POC (Elaborato D.T.03) si rilevano numerose incoerenze rispetto alle aree di trasformazione individuate nel PSI adottato; si evidenzia in particolare l'assenza nel POC di alcune di tali aree, che sono invece ricomprese nella disciplina generale riferita agli interventi diretti, e una differente perimetrazione di



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

altre. Si richiamano a titolo di esempio nel capoluogo Bientina, l'intervento TUt9 (Bi4v nel Psi) la quale risulta diversa rispetto a quella del PSI, e le previsioni B1v, B2v, Bi5v a cui non corrispondono altrettante schede di trasformazione nel POC.

Inoltre in relazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente ("Atlante del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e tipologico" Tavola DT04), facente parte del quadro conoscitivo, al fine di consentire una più efficiente lettura della rapporto tra edifici schedati e relativa disciplina del POC, si ritiene opportuno integrare le NTA con un richiamo agli atti di approvazione di tale schedatura o, se possibile, allegare la documentazione che ha originato tale schedatura, con evidenziati i singoli fabbricati.

Rilievi relativi al Territorio Urbanizzato

Con riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, si premette che in relazione ad alcune aree critiche, situate al margine del T.U. e già segnalate in sede di adozione del PSI, la conferenza paesaggistica di conformazione del PSI ai sensi dell'art.21 del PIT-PPR, in sede di svolgimento, ha richiesto di fornire ulteriori chiarimenti ed articolare a livello normativo nel successivo P.O. l'inserimento di tali ambiti all'interno del T.U., poiché esse risultano di fatto inedificate o solo parzialmente urbanizzate, al fine di motivarne la coerenza con i principi della legge regionale, distinguendo le aree che sono oggetto di interventi in corso o già convenzionati dal resto dei piani in previsione.

A tal proposito si riconferma che per le sopracitate aree, non oggetto di convenzioni o di interventi in corso, l'inserimento nel territorio urbanizzato deve essere motivato sulla base di adeguate strategie comunali ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014, e deve essere dimostrata la coerenza di tali strategie con gli obiettivi contenuti dalla scheda d'ambito n. 8 del PIT, con particolare riferimento alle direttive n. 1.3, 1.4, 1.5, 1.8, 2.1, 4.3., nonché con gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR,

In merito in relazione all'individuazione dei morfotipi, di cui alla III Invariante del PIT-PPR, si evidenzia, infatti, l'assenza di approfondimento analitico degli stessi e della relativa declinazione normativa degli obiettivi alla scala comunale; a tal proposito si chiede all'amministrazione di effettuare i necessari approfondimenti a livello di quadro conoscitivo.

Bientina

In relazione al capoluogo Bientina, con riferimento agli areali individuati nel POC come F4 "zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato soggette ad intervento diretto" (previsioni che nel PSI sono denominate B4 e B5), si rileva che l'art.26.17 comma 2 delle NTA, consente una serie di destinazioni d'uso in tali aree tramite intervento diretto, che non appaiono compatibili con le caratteristiche delle aree individuate al margine del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 c.4. In particolar modo non appare condivisibile il ricorso ad interventi diretti in tale contesto senza una strategia complessiva finalizzata al coordinamento degli interventi, che definisca come gli stessi concorrono alla riqualificazione del margine urbano, come si relazionino con il territorio rurale sul quale si affacciano e quali siano gli obiettivi di soddisfacimento degli standard pubblici. Come evidenziato in sede di osservazione del PSI e nelle relative sedute della conferenza paesaggistica, l'inserimento nel T.U. di tali aree, presenta criticità rispetto alla legge regionale 65/2014 e con il PIT-PPR e la relativa disciplina d'uso, in particolare con le direttive 1.1, 1.2, 1.4, 1.5, 1.8 della Scheda d'Ambito n. 8 del PIT-PPR

In considerazione di quanto sopra e del fatto che il POC non pare aver ancora definito la destinazione di tali aree rispetto alla strategia di riqualificazione del margine urbano, in quanto gli obiettivi appaiono generici e vi sono consentite tutte le destinazioni funzionali contemplate dalla disciplina del POC, si ritiene che l'Amministrazione, anche a seguito degli approfondimenti richiesti in sede di conferenza paesaggistica del PSI, escluda dal T.U. le aree che non sono effettivamente destinate a puntuali interventi edilizi di completamento del margine laddove il tessuto si presenta



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

sfrangiato ed incompleto. In alternativa l'Amministrazione valuti la possibilità di destinare tali aree agli interventi di forestazione urbana e mitigazioni ambientale attraverso la definizione di specifiche prescrizioni, anche classificandole come ambiti periurbani di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014.

A conferma dei rilievi sopra espressi si evidenzia che il POC tra il tessuto urbanizzato consolidato del capoluogo e le zone F4 sopra richiamate, ha già individuato una serie di aree destinate al completamento/riqualificazione del margine urbano, ovvero le zone C1 soggette ad intervento convenzionato nonché le aree soggette a scheda norma come la TUt2.

In relazione a queste ultime, inoltre, al fine di perseguire gli obiettivi di riqualificazione del margine sopra richiamati e concorrere alla tutela delle visuali da e verso il territorio rurale, si ritiene opportuno predisporre per ciascuna di esse una specifica scheda norma, contenente i necessari approfondimenti e prescrizioni per un corretto completamento e riqualificazione del margine.

A corollario di quanto sopra evidenziato, in riferimento all'intero ambito di completamento a nord-est del capoluogo non appare condivisibile il generico ricorso, per l'attuazione della maggior parte delle previsioni, alcune delle quali di grandi dimensioni, ai progetti unitari convenzionati, in quanto limitano le possibilità di regia pubblica delle trasformazioni che garantisca il coordinamento e la complementarietà tra gli interventi in un'unica visione d'insieme. Si ritiene inoltre che l'Amministrazione, nell'ambito degli interventi sopra richiamati, possa valutare la riconversione di alcune zone C1 in zone C2 (zone destinate all'atterraggio di volumetrie derivanti da rigenerazione urbana RU).

Inoltre, a titolo di contributo di carattere generale in relazione all'individuazione del T.U., si ritiene che l'Amministrazione valuti l'esclusione dal perimetro del T.U. delle aree caratterizzate dalla presenza di ambiti boscati o di pregio ambientale che si trovano al margine dei tessuti urbanizzati, come ad esempio la porzione della previsione TRCOPt2.

In merito alla previsione B3 del PSI, le cui aree risultano classificate come aree C2 "zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di SE..." e oggetto delle schede TU_Ra1 e 2, (Bi2 e Bi3 nel PSI), si richiamano le valutazioni espresse in sede di adozione del PSI/conferenza paesaggistica, in merito all'assenza di adeguati approfondimenti correlati ai meccanismi di trasferimento delle volumetrie derivanti da rigenerazione che si intendono far atterrare. A tal si conferma che all'atterraggio di volumetrie derivanti da interventi di rigenerazione, da accompagnare ad interventi di miglioramento della rete stradale, deve essere disciplinata dal POC attraverso precisi indirizzi e prescrizioni che facciano esplicito riferimento agli ambiti urbani di cui è prevista la rigenerazione, e specifichino finalità e caratteristiche degli interventi. Inoltre ai fini di un maggiore coordinamento degli interventi si ritiene opportuno che nel quadro di uno schema di assetto generale, sia prevista la possibilità di operare per stralci funzionali successivi partendo dalle aree più prossime al centro abitato e procedendo ad un'effettiva riqualificazione graduale del tessuto urbano sfrangiato evitando interventi edilizi sparsi ed una eccessiva infrastrutturazione viaria.

In riferimento alle previsioni TU_t4 e TU_t5 adiacenti al centro storico di Bientina, si rileva che le schede norma, tra gli obiettivi e indicazioni specifiche, prevedono di "favorire attraverso idonea piantumazione connessioni ecologiche con la campagna posta ad ovest di Via U.Nobile", che "la localizzazione degli spazi a verde pubblico sia tale da favorire la utilizzazione di tali spazi come nuove centralità urbane e l'accessibilità dall'esterno per tutto il quartiere" nonché di "favorire una ordinata edificazione negli spazi predisposti con i fronti principali rivolti verso le viabilità pubbliche, introducendo architetture innovative sia sotto il profilo tipologico che tecnologico, pur nel rispetto dei caratteri cromatici prevalenti nei tessuti circostanti prossimi al centro storico". Preso atto di quanto sopra, si ritiene che i relativi "schemi metaprogettuali" non abbiano tenuto adeguatamente conto di tali indicazioni, sia nella localizzazione dei fabbricati che nella consistenza e localizzazione delle aree verdi e si chiede, pertanto, di integrare tali schemi in coerenza con gli indirizzi sopra citati. Considerato, inoltre, che tali previsioni si trovano adiacenti al centro storico ed occludono un varco esistente verso il territorio aperto, si ritiene opportuna una rivalutazione dell'assetto dello schema dell'area in relazione al rapporto tra le previsioni ed il centro storico di Bientina, prevedendo un'area verde di maggiori dimensioni



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

come fascia di tutela/ pertinenza dell'insediamento storico e integrando di conseguenza la norma con adeguate prescrizioni.

Relativamente alle previsioni TU_t7 e TU_t8, si richiamano le valutazioni espresse in sede di conferenza paesaggistica del PSI in funzione del rispetto dei contenuti dell'osservazione regionale al PSI stesso. In particolare per la previsione TU_t7 (Bi1 nel PSI), considerata la sua dimensione, si ribadisce che il suo inserimento nel T.U. deve essere valutato solo in funzione di una strategia di puntuale completamento del tessuto edilizio ai fini dell'ampliamento delle attività esistenti, ma laddove le necessità riguardassero l'ampliamento e riorganizzazione complessiva dell'insediamento produttivo, si ritiene che l'amministrazione debba valutare l'ulteriore ricorso alla conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014.

Riguardo alla previsione TU_t8 (Bi6 nel PSI) come già rilevato in sede di conferenza paesaggistica, si ribadisce che è necessario, al fine del rispetto delle direttive del PIT-PPR di cui alla scheda d'Ambito, evitare la saldatura e conseguente occlusione delle visuali da e verso il Canale. È pertanto opportuno che la scheda norma del POC preveda specifiche prescrizioni volte a mantenere la parte centrale dell'area libera da edificazione, a tutela del varco visuale verso il territorio rurale ed il canale; inoltre come evidenziato per le previsioni B4 e B5 del PSI, ora classificate F4, è opportuno escludere dal territorio urbanizzato le aree classificate come F4, al fine del mantenimento di una congrua fascia di verde considerata la prossimità del Canale.

Quattro strade

In merito alla previsione TU_t11 (Bi6v del PSI), rispetto a quanto emerso in sede di conferenza paesaggistica, il POC adottato ha chiarito che non ci sono convenzioni in essere o interventi in corso di realizzazione; a tal proposito si ritiene opportuno valutare un ridimensionamento della previsione, attestando l'espansione edificatoria tra il prolungamento di via Rodari e di via Neruda, riqualificando il tessuto insediativo incompleto presente al termine delle due vie, evitando un eccessivo prolungamento della previsione verso il territorio rurale.

Santa Colomba

In relazione alla previsione TU_ra3 (Bi8 del PSI), anche in riferimento a quanto emerso in sede di conferenza paesaggistica, si chiede di rivedere le indicazioni progettuali nonché lo schema metaprogettuale della previsione al fine di garantire la permanenza di un'ampia area di verde centrale che assicurino una parziale continuità ambientale e paesaggistica con territorio rurale; il tal senso si ritiene opportuno che le previsioni edificatorie debbano attestarsi ai margini dell'area a completamento del tessuto esistenti. In relazione all'altra porzione della previsione Bi8 del PSI, rinominata TU_rd6, oggetto di atterraggio delle volumetrie del fabbricato presente in via dello Zarellone, pur condividendo la necessità di riqualificazione del tessuto urbano, si conferma quanto già evidenziato in sede di conferenza paesaggistica, chiedendo di ridurre la previsione nel prolungamento di via Guittone di Arezzo, evitando l'espansione edificatoria fino all'altra estremità di via dello Zarellone.

Analogamente a quanto detto per altre previsioni, si chiede di valutare l'esclusione dal T.U. delle aree di margine, inserite all'interno del T.U., caratterizzate dalla presenza di porzioni boscate vincolate ai sensi dell'art.142 c.1 lett g) del D.Lgs. 42/2004.

Pratogrande

In relazione all'insediamento produttivo di Pratogrande si prende atto della riorganizzazione dell'area, precedentemente completamente inserita nel T.U. in sede di redazione del PSI anche nelle sue porzioni del tutto inedificate e prive di urbanizzazioni, anche a seguito della conferenza di Copianificazione svoltasi in data 07-02-2022.

L'area di Pratogrande risulta adesso articolata in tessuto produttivo esistente, inserito nel T.U. ai sensi dell'art.4, ed aree interessate da previsioni di carattere produttivo oggetto della successive conferenze di Copianificazione del



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA
E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

richieste rispettivamente in sede di redazione del PSI e POC, evidenziate con apposite schede norma. A tal proposito si rileva che la scelta di destinare la parte nord-est dell'area produttiva a verde privato F3, parrebbe confermare come tali aree non risultano necessarie alle strategie di implementazione/completamento dell'insediamento produttivo di Pratogrande da attuare nel presente POC. Pertanto, dato atto che tali ambiti risultano comunque oggetto delle valutazioni, con esito positivo, della conferenza di Copianificazione svoltasi in data 07-02-2022, si ritiene opportuno che vengano esclusi dal T.U. del presente POC, in attesa di una loro riconferma, previa conferenza ai sensi dell'art.25, nel futuro secondo POC al momento in cui vi saranno le condizioni per una concreta realizzazione degli interventi ti previsti.

Allo scopo di procedere con uno sviluppo coordinato e compatto dell'area produttiva, vista la presenza di edifici sparsi in territorio rurale, chi chiede all'amministrazione di valutare di inserire prescrizioni puntuali per uno sviluppo per stralci funzionali di Pratogrande, partendo dal consentire l'edificazione nei lotti immediatamente adiacenti ai fabbricati esistenti come la previsione TR-copt5, per poi passare alla TU_t10, la parte nord della TR_copt4 e infine la TR_copt3.

Rilievi relativi al Territorio Rurale

Con specifico riferimento alle norme relative alle aree rurali, in particolare ai nuclei denominati "Campagna abitata" TR10 e "Campagna urbanizzata" TR11, non appare chiara la distinzione tra i nuclei di cui all'articolo 64 comma 1 lett. b) ovvero i *Nuclei rurali* e le relative aree di pertinenza, e le aree di cui all'art 64 comma 1 lett. d) ovvero le *"ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato"*. In merito alla possibilità enunciata nelle NTA di trasferimento delle volumetrie ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata, si fa presente che qualora tali volumetrie non vengano trasferite all'interno del territorio urbanizzato, la ricostruzione debba avvenire all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita dagli elementi fisici e vegetazionali che la delimitano; a tal proposito non appare molto chiara la distinzione tra area di pertinenza edilizia e area di pertinenza agricola rispetto alle quali si chiedono ulteriori chiarimenti.

FT/MDB

AOOGRT/PD Prot. 0293464 Data 22/07/2022 ore 10:29 Classifica N.010.020.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).