



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT-PPR

Oggetto: Comune di Bientina (PI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, relativa alla conformazione del Piano Operativo Comunale ID 92888 .

III seduta - 22/6/2026 - Verbale della Riunione

Il giorno 22/06/2026, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/meet/massimo.delbono> i seguenti rappresentanti degli organi competenti convocati con nota prot. regione 0399522 del 27/05/2026.

Per la **Regione Toscana**: arch. Massimo del Bono, TIEQ del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio per l'ambito "Toscana centro e centro nord", con funzioni di presidente, delegato dal dirigente arch. Marco Carletti con decreto dirigenziale n. 22686 del 24/10/2023, arch. Fabrizio Tonini Funzionario tecnico del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio, dott. Andrea Biagini, Funzionario amministrativo del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno**: arch. Massimo Ceccatelli, Funzionario responsabile per il Comune di Bientina, delegato dal Soprintendente come da nota prot. MIC_SABAP-PI n. 0003094-P/2026 del 24/02/2026, allegata al presente verbale.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di Bientina** Dario Carmassi, Sindaco, arch. Giancarlo Montanelli, Responsabile del [Servizio Pianificazione e Governo Territorio](#), arch. Giada Meucci funzionaria del [Servizio Pianificazione e Governo Territorio](#), arch. Graziano Massetani, progettista e consulente dell'Amministrazione Comunale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:00

In via preliminare la **Conferenza** ricorda che, ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nei verbali delle precedenti sedute del 25/02/2026 e del 18/03/2026, che si erano concluse con la richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

La **Conferenza** prosegue i propri lavori procedendo all'esame delle modifiche apportate alle previsioni e agli articoli delle NTA trattate nell'ultima seduta e sintetizzate nel documento "Valutazioni verbale II conferenza - Illustrazione delle integrazioni e modifiche al piano operativo Comunale ID92888 richieste nell'ambito della II seduta".

In via preliminare la **Conferenza** ricorda che da agosto 2024 è in vigore il Regolamento Europeo 2024/1991 in materia di recupero delle biodiversità e degli ecosistemi in tutte le zone terrestri, finalizzato alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici. Tale regolamento introduce, all'art. 8, l'obbligo del ripristino degli spazi verdi urbani e della copertura della volta arborea urbana che si è persa nei centri urbani e negli agglomerati urbani, nel periodo che va dalla vigenza del regolamento (agosto 2024) al 31.12.2030, a carico degli stati membri, con le modalità da stabilirsi nel Piano Nazionale di Ripristino attualmente in fase di formazione al MASE. Il perimetro dei centri urbani e degli agglomerati urbani indicati dal Regolamento corrispondono di fatto agli interi perimetri amministrativi dei comuni a maggior densità abitativa classificati nella classe Degurba 1 e 2 della classificazione territoriale sviluppata da Eurostat e recepita dalla normativa europea (Reg UE 2017/2391) e di cui il comune di Bientina fa parte.

La **Conferenza**, pertanto, invita l'Amministrazione comunale a tenere conto dei principi di conservazione ed implementazione del verde e degli ecosistemi urbani contenuti in tale regolamento nella fase di attuazione delle previsioni del Piano Operativo.

Rilievi relativi alle Schede Norma elaborato D.T.03

Il **Comune**, per quanto riguarda la previsione BI5v aveva dedotto che essa è divisa in tre subcomparti (4a,4b,4d): i due sub-comparti più piccoli (4b e 4d) non sono stati convenzionati nei tempi previsti anche in conseguenza dei ritardi di cui al comparto 4a. Il Comune pertanto ha introdotto nel Piano due nuove previsioni di zone C1 relative a questi ultimi sub-comparti, redigendo per tali comparti due nuove schede norma di trasformazione (TU-t27 e) e aggiungendo il relativo dimensionamento nelle tabelle finali contenute nelle NTA /DT02 e nella Relazione Illustrativa /DT01.

La **Conferenza** nel prendere atto che si tratta di aree non ancora convenzionate, ha chiesto di prevedere una fascia di verde di adeguata consistenza nella scheda TU-t27 con la finalità di creare un filtro di mitigazione tra gli interventi di previsione a carattere residenziale e le limitrofe aree produttive (es. DM) e di riequilibrare il rapporto tra le aree verdi di previsione (pubbliche e private), le necessarie dotazioni di aree a parcheggio e le aree destinate all'edificazione.

Il **Comune** nelle nuove schede norma TU-t26 e TU-t27 ha redatto schemi metaprogettuali su estratto della pianificazione urbanistica dove si esplicitano gli spazi pubblici, la disposizione degli edifici, le connessioni ecologiche ed in particolare nella TU-t27 si esplicita graficamente la barriera di verde privato al fine di creare un filtro di mitigazione fra la parte residenziale e la zona produttiva ad est.

La **Conferenza** preso atto dell'introduzione di una stretta fascia verde F5 negli elaborati grafici, al fine di consentire che in fase di approfondimento progettuale il verde di mitigazione abbia dimensioni adeguate alla funzione che deve svolgere, richiamando quanto espresso nelle premesse, chiede di precisare nella scheda norma che la rappresentazione grafica di tale fascia è puramente indicativa, e di introdurre un indirizzo per la progettazione per specificare che la dimensione di tale fascia dovrà essere definita sulla base della prestazione ecosistemica che essa dovrà svolgere nel contesto edificato.

Zone C1 e C2

Scheda TRcopt2 - La **Conferenza** aveva chiesto di fornire gli elaborati definitivi con le integrazioni illustrate in conferenza in merito alla necessità di inserire una prescrizione relativa alla tutela dell'area verde presente nel perimetro della previsione TRcopt2.

Il **Comune**, ha inserito nella scheda norma una prescrizione affinché la realizzazione delle tettoie escludano l'area dove è presente la vegetazione in prossimità della Fossa Nuova.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate e le ritiene rispondenti a quanto richiesto.

Schede Tu-ra1 e Tu-ra2 - La **Conferenza** ha richiesto di integrare il punto 1.4 della scheda norma per le aree di atterraggio con il comma 3 dell'articolo 26.6 al fine di esplicitare che per l'utilizzo della zona C2 occorre procedere per lotti funzionali che siano limitrofi al tessuto edilizio esistente del capoluogo. Il Comune deduce di aver recepito l'indicazione della Conferenza inserendo nelle NTA l'impegno di effettuare un monitoraggio delle operazioni di rigenerazione urbana effettuate con decollo e atterraggio in occasione degli interventi e di aver inserito nelle schede la prescrizione già contenuta all'art. 26.6 delle NTA circa l'obbligo di effettuare gli stralci funzionali di atterraggio nell'ambito delle zone C2 in contiguità con l'edificato esistente o già attuato.

Il **Comune** deduce che le due schede norma in oggetto sono state integrate al *Paragrafo 5 , Indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche* riportando quanto già contenuto all'art. 26.6 comma 3 e cioè la prescrizione che gli interventi di atterraggio della SE di decollo frutto di interventi di rigenerazione urbana o di compensazione urbanistica , trattandosi normalmente di interventi stralcio , questi vengano attuati in contiguità con l'edificato esistente o con interventi già attuati o in corso di attuazione in modo da dare funzionalità urbanistica e unitarietà paesaggistica oltre che ambientale alla ricucitura dei margini urbani. Si coglie altresì l'occasione per informare la Conferenza che la eliminazione delle due zone C2 di atterraggio a Santa Colomba , la TU-ra3 e la TU-ra4 , la prima a seguito di due osservazioni di privati la n. 22 e la n.69 e la seconda a seguito di un contributo del Settore Natura regionale nelle fasi di conformazione del PSI hanno fatto sì di far atterrare la SE di decollo del comparto TU-rd6 posto a Santa Colomba nei due comparti TU-ra1

e /oTU-ra2 , visto che i parametri urbanistici (SF,IC,H e DT) sono sufficienti per ospitare anche la SE di decollo di Santa Colomba e a tale scopo la SE potenziale contenuta nelle due schede norma è stata aumentata del 40%, in considerazione del fatto che tale SE non incide sul dimensionamento del PO in quanto già conteggiata nel dimensionamento PO come SE frutto di interventi di decollo (rd) o di compensazione (rc).

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate e dell'aumento della SE dovuto alla soppressione delle aree di atterraggio a Santa Colomba (TU-ra3 e la TU-ra4), chiede se sia stato verificato la sostenibilità dell'aumentato carico urbanistico.

Il **Comune** deduce che è stata aumentata il dimensionamento nelle aree destinate alla nuova edificazione (derivate da atterraggio) ma la superficie delle stesse è invariata con aumento della densità edilizia. Trattandosi di numerose aree il comune ritiene che tale modifica sia sostenibile.

Schede norma TU-t4 e TU-t5 - La **Conferenza** aveva esaminato la proposta del Comune illustrata in Conferenza e aveva ritenuto che essa rispondesse alla richiesta di connettere il territorio aperto ed il centro del capoluogo con un percorso verde fruibile. A completamento della proposta del Comune aveva inoltre chiesto di prevedere la realizzazione di una fascia di verde privato anche a nord del comparto C1 lungo Via di Forra a corollario della fascia di verde pubblico prevista a sud. Aveva chiesto infine di introdurre una prescrizione nella scheda norma per la successiva fase progettuale finalizzata a prevedere una collocazione dei fabbricati che permetta di conservare una serie di con visivi dal tessuto edilizio verso il territorio aperto, rimanendo in attesa della trasmissione degli elaborati del Piano Operativo così integrati.

Il **Comune** ha trasmesso gli elaborati definiti integrati come illustrato in nella precedente seduta.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate e dell'aggiornamento degli elaborati e anche in questo caso chiede di precisare che la dimensione dell'area F5 è meramente indicativa e di introdurre un indirizzo per la progettazione per specificare che la dimensione di tale fascia dovrà essere definita sulla base della prestazione ecosistemica che essa dovrà svolgere nel contesto edificato.

Scheda norma TU-t8 - La **Conferenza** esaminata la proposta del Comune, al fine di garantire un effettivo collegamento fisico e percettivo tra il territorio aperto (via Achille Pacini) ed il canale Emissario (via Umberto Nobile) aveva chiesto di prevedere una fascia di verde pubblico posta tra l'esistente fabbricato produttivo e l'area DM2 di previsione che consenta anche il collegamento pedonale tra le due viabilità. Rimane fermo il mantenimento della fascia di verde privato F5 lungo via Nobile e tra l'area di previsione DM2 ed il fabbricato residenziale esistente posto a nord.

Il **Comune** ha accolto l'indicazione della Conferenza introducendo una fascia di verde pubblico F1 sul lato sud del comparto di larghezza ml.10 e da collegare con l'area di F1 ad ovest che ospiterà anche la ciclopista Lucca -Pontedera, anziché ampliare la fascia verde F5 già prevista sul lato nord del comparto. In tal modo tutta l'area viene circondata da barriere verdi Per quanto riguarda il perimetro del comparto ha ritenuto di lasciarlo come previsto in modo che sia a carico degli operatori privati il mantenimento e la cura delle aree destinate a verde ambientale da inserire nella convenzione del PAC (art. 4 11.3 delle NTA), mentre le aree F1 a sud dovranno essere cedute al Comune. Tutta la vegetazione sarà allestita secondo le Linee Guida regionali del PQRA.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate ma ritiene che la fascia verde F1 debba essere almeno raddoppiata per assolvere anche alla sua funzione di connessione ecologica tra il canale emissario e il territorio aperto.

Scheda Norma Tut11 - La **Conferenza** aveva esaminato una proposta alternativa da parte del comune con una diversa articolazione della zona verde F1 e dei parcheggi pubblici di previsione ma a seguito del confronto la Conferenza aveva ritenuto opportuno mantenere la configurazione della scheda norma esaminata nella precedente seduta (area F1 centrale e aree di concentrazione volumetrica disposte a "C" con l'integrazione della scheda norma con specifiche prescrizioni per prevedere adeguate altezze e distanze tra gli edifici di previsione collocati sul lato est del comparto finalizzate a tutelare le visuali verso il territorio aperto (eventualmente con graficizzazione nella schema).

Il **Comune** ha confermato la soluzione urbanistica già proposta nella prima soluzione con la piazza centrale così come richiesto dalla Conferenza Paesaggistica introducendo tuttavia una prescrizione grafica nello

schema metaprogettuale e normativa nella scheda norma che sul lato est e sud gli edifici abbiano una discontinuità in modo da creare varchi visuali ed ecologici fra il verde della piazza centrale e la campagna ad est e a sud.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate e dell'aggiornamento degli elaborati.

Pratogrande – la Conferenza, considerato che le aree di copianificazione da inserire nel POC sono quelle di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio, aveva ritenuto che per maggiore chiarezza l'Amministrazione dovrebbe valutare di mantenere tali aree nel territorio rurale con l'indicazione di essere state oggetto di copianificazione con esito positivo in sede di PSI ma che il primo POC ha ritenuto di non procedere al loro utilizzo, fermo restando la conferma della strategia del PSI, così come, a titolo collaborativo, ribadisce l'utilità di precisare che la realizzazione del complesso dell'area di Pratogrande sarà attuata per stralci funzionali in successivi Piani Operativi.

Il **Comune**, in considerazione del fatto che tale area è già stata oggetto di copianificazione sia nel PO che nel PSI, si ritiene che essa possa essere individuata come area già copianificata da utilizzare successivamente nei successivi PO, sostituendo la zona F3 (verde privato) con una nuova definizione di zona F7 all'art. 26.22 delle NTA, definita "Area esterna al TU", già oggetto di copianificazione sia di PSI che di PO", in modo che non vi sia la necessità di ritornare in Conferenza di copianificazione per una terza volta e in considerazione anche del fatto che tale polo è strettamente collegato al polo produttivo del Comune di Buti con una rotatoria sulla SP25 già prevista e di prossima attuazione. Tale indicazione è stata inserita nelle tavole di PO QP02 e nelle NTA all'art. 26.22.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate e dell'aggiornamento degli elaborati.

Rilievi relativi al territorio rurale

Il **Comune** ha accolto le richieste della Conferenza eliminando dall'art. 23.6 la misura di ml. 60 come distanza massima da un edificio già presente da utilizzare nei casi in cui sia difficile individuare un'area di pertinenza, lasciando quanto già contenuto nell'articolo sopra citato per la definizione delle aree di pertinenza edilizia. Viene inoltre eliminata la possibilità, in aree a pericolosità ambientale, di trasferire un edificio, previa demolizione, in altra area rurale esterna all'area di pertinenza ma prive di criticità in quanto attualmente ciò si configura come nuova costruzione in territorio rurale.

La **Conferenza** prende atto delle integrazioni agli elaborati così come illustrati nella precedente seduta.

Rilievi relativi alle Norme Tecniche di Attuazione

La **Conferenza**, infine, procede all'esame di alcuni chiarimenti richiesti da parte della Regione Toscana sulle Norme Tecniche di Attuazione finalizzati ad allineare/rendere coerenti alcune disposizioni normative del POC con la LR 65/2014 per le quali si chiede di valutarne l'inserimento all'interno del presente procedimento:

NTA articolo 9.2 - la Regione aveva chiesto di precisare che per interventi superiori a 1.200 mq le cessioni di cui all'art.63 comma 3 costituiscono un obbligo e non una facoltà.

Il **Comune**, valutata la richiesta formulata dalla Regione considerata anche l'esperienza già fatta, considerato che l'applicazione del comma 3 dell'art. 63 della L.R. 65/2014 è obbligatorio per i Comuni ad alta tensione abitativa ai sensi della L.431/1998 che è in provincia di Pisa sono riconducibili ai Comuni di Cascina, Pontedera, San Giuliano Terme e Pisa, ritiene di mantenere la formulazione originaria integrandola con il rispetto dell'art. 26.5 comma 5 delle NTA per il rispetto delle misure minime degli alloggi.

La **Conferenza** prende atto delle motivazioni del comune e ritiene coerenti le modifiche effettuate.

NTA articolo 18.7 - la Regione aveva chiesto di modificare la norma precisando che l'amministrazione può valutare il ricorso all'art. 21 solo qualora le modifiche alla classe di valore rientrino nei criteri di cui al comma 1.

Il **Comune**, ha recepito l'indicazione regionale in merito alle modalità di ricorso all'art. 21 della L.R. 65/2014 per la modifica della classe di valore degli edifici di interesse storico, architettonico e ha integrato la norma limitando il ricorso dell'art. 21 ai soli casi di inadeguatezza di analisi nelle fasi di indagine.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate

NTA articolo 23.2.4 commi 2,3, 1 lett c), art. 23.3.5 comma 1 lett. c), art. 23.2.8 comma 4 – la **Regione**, aveva chiesto alcune modifiche di allineamento alla LR 65/2014 e correzioni di refusi come esplicitato nel verbale della II seduta a cui si rimanda

Il **Comune** ha provveduto a modificare gli articoli come richiesto.

La **Conferenza** prende atto delle modifiche effettuate.

La **Regione**, infine, con riferimento agli articoli 26.4, 26.8, 26.10, 26.12 aveva ricordato che per esprimere eventuali incrementi di superficie ammessi per interventi di Addizione volumetrica e sostituzione edilizia è opportuno definire incrementi percentuali della superficie esistente corredati da un massimo di superficie, evitando di fare riferimento a indici di zona la cui applicazione è propria della nuova edificazione. Aveva chiesto pertanto all'amministrazione di valutare la modifica a tali norme, non richiesta in sede di adozione dell'atto, al fine di essere maggiormente allineata con i disposti regionali.

Il **Comune** ha espresso la seguente valutazione in risposta al rilievo della Regione: l'IF viene utilizzato nei tessuti consolidati dove sono previsti prevalentemente ampliamenti agli edifici esistenti e raramente nuove edificazioni, che invece sono riconducibili alle schede norma DT03a e DT3b e su cui viene calcolato il dimensionamento del PO. Gli ampliamenti effettuati con l'IF consentono di riequilibrare in maniera più coerente con il paesaggio urbano frequenti disomogeneità nei tessuti urbani prodotte nel corso degli anni da interventi puntuali (condoni edilizi, piani casa, misure straordinarie nazionali.. etc..) , e la verifica che deve fare il soggetto che chiede l'ampliamento consente di non utilizzare nuovamente lotti o parti di lotti frazionati e già utilizzati per precedenti interventi edificatori: risultato certo non ottenibile con generalizzate percentuali uguali per tutti i casi. Anche dal punto di vista paesaggistico (paesaggio urbano) l'utilizzo dell'IF, che certamente è più complicato per chi interviene, è maggiormente coerente al fine di riequilibrare la densità edilizia dei tessuti urbani. Per quanto concerne i limiti massimi di ampliamento l'IF già con-tiene percentuali di ampliamento massime che non superano il 20% dell'IF vigente e nel rispetto dell'I.C,H max. ,distanze dalle zone e dagli edifici . Supponendo che l'indicazione regionale faccia riferimento, per eventuali nuove edificazioni, al comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014 in merito alla decadenza quinquennale anche dei progetti singoli di nuove edificazioni per i quali alla scadenza del quinquennio non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi, si fa presente che in sede di osservazioni alcune richieste effettuate da singoli cittadini, che in quel caso hanno evidenziato l'esatta consistenza del lotto di riferimento, sono stati già tradotti in PUC e inseriti nelle schede norma e conseguentemente nel dimensionamento del PO, e tuttavia si ritiene di poter accogliere l'indicazione regionale introducendo nei 4 articoli citati la necessità di subordinare eventuali nuove edificazioni a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 12.2 delle NTA nel rispetto dell'art. 28 bis del TU Edilizia, da sottoporre al momento del rilascio alla verifica dimensionale del PO e del PSI ed eventualmente subordinando l'intervento attraverso la convenzione al superamento anche di eventuali carenze urbanistiche e ambientali e da monitorare in termini di decadenza quinquennale alla fine del quinquennio così come gli altri interventi elencati all'art. 95 comma11. Si ritiene pertanto di ottemperare alla indicazione regionale con le modifiche proposte e riportate negli articoli citati delle NTA, anche in considerazione che detta osservazione, come riconosciuto dalla Regione, non è stata evidenziata nella fase di adozione del PO.

La **Conferenza** prende atto delle valutazioni del comune e della scelta finale di mantenere l'indice per alcune aree e ricorrere ai PUC per altre, ricordando quando detto a inizio conferenza in merito al Regolamento Europeo 2024/1991.

Conclusioni della Conferenza

La **Conferenza**, vista la documentazione prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta nelle precedenti sedute e all'esito delle valutazioni odierne, esprime preliminarmente **parere positivo** ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di Bientina.

La Conferenza, con riferimento alle schede norma ed alla relativa disciplina per gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004, considerato l'esito delle proprie valutazioni, riscontra nelle previsioni in esse contenute sufficienti profili di adeguatezza rispetto alla disciplina di PIT-PPR, tuttavia evidenzia come queste ultime non raggiungano il necessario livello di approfondimento richiesto per

l'accesso alle semplificazioni procedurali di cui all'art. 146 c. 5 del D.Lgs. 42/2004, non illustrando, né dando conto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi mediante riferimenti puntuali alle direttive e alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici (art.3, comma 4 dell'Accordo Regione-MiBAC del 17/05/2018) e pertanto la Conferenza evidenzia che:

- per le previsioni legate ai Piani Attuativi, la verifica della progettazione alla scala di dettaglio deve essere effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina di Piano del PIT/PPR;
- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continua ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al "Codice" e al PIT/PPR.

La **Conferenza**, da atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza comprensivi dei relativi codici

La **Conferenza** aggiorna i propri lavori in attesa dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 11:10

MASSIMO
DEL BONO
23.06.2026
11:25:31
GMT+02:00



Per la Regione Toscana

Arch. Massimo del Bono _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

Arch. Massimo Ceccatelli _____