Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

COMUNE DI BIENTINA

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art.95 della L.R. 64/2014

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:
Dott. Dario Carmassi

Responsabile del Procedimento:
Arch. Giancarlo Montanelli

Responsabile del Settore Urbanistica:
Arch. Giada Meucci

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Claudia Baccelli

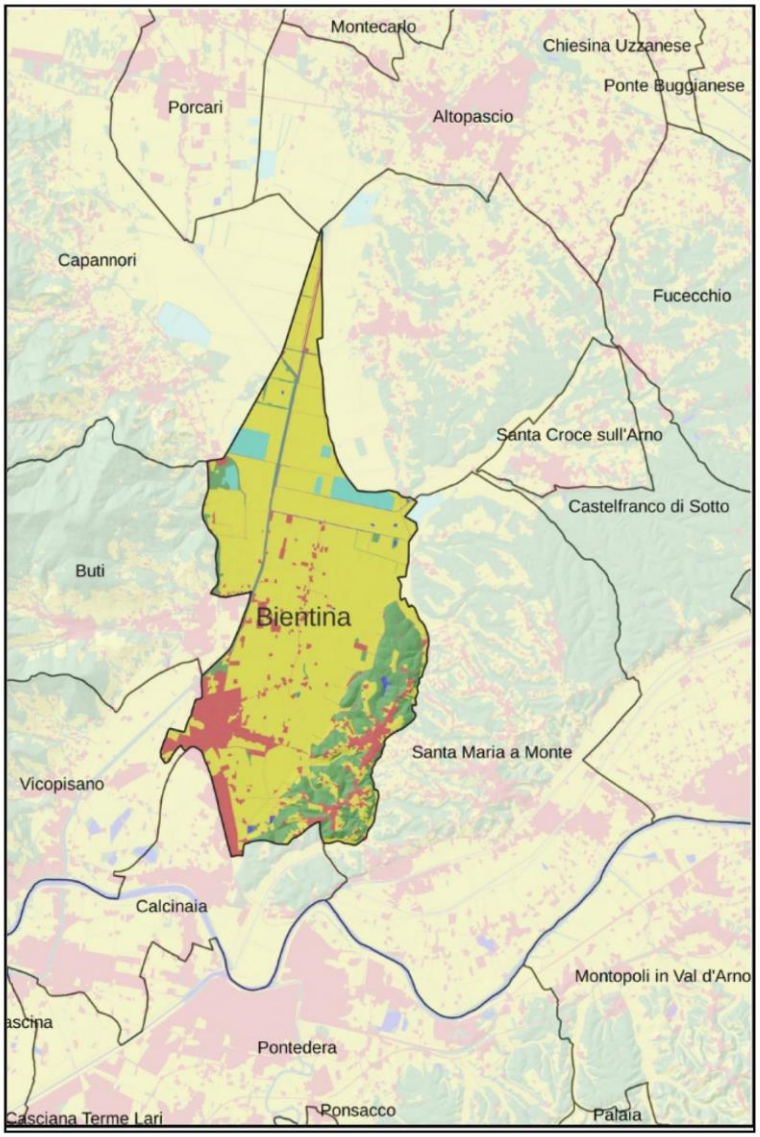
Progettazione Urbanistica:
Arch. Graziano Massetani
Studio Massetani Architettura & Urbanistica
Progettazione Valutazione Ambientale Strategica

Collaboratori:
Dott. Arch. Veronica Braccini
Pian. Terr Fabio Mancini (T-Globex Analista Gis)

Indagini Archeologiche:
Archeologo Fabrizio Burchianti

Indagini Geologiche:
Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Studi Idraulici:
Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione: Delibera del C.C. n. 23 del 26/04/2022	Data: Giugno 2025
Approvazione	

OSS

a

Controdeduzioni alle Osservazioni e ai Contributi degli enti e dei privati

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

COMUNE DI BIENTINA
(Pisa)

OSSERVAZIONI e CONTRIBUTI
AL PIANO OPERATIVO
Adottato con Delibera n. 23 del 26/04/2022

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Sommario

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 3
OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N. 1: Acque Spa (Interessata indirettamente alla VAS) 13
OSSERVAZIONE N. 2: Lorenzo Papanti e Altri 14
OSSERVAZIONE N. 3: Minuti Caterina, Minuti Veronica 15
OSSERVAZIONE N. 3bis: Minuti Caterina, Minuti Veronica 16
OSSERVAZIONE N. 4: Montanelli Filippo 17
OSSERVAZIONE N. 5: Nuova Sette Srl 18
OSSERVAZIONE N. 6: Matteo Novi 19
OSSERVAZIONE N. 7: Vibrotech Srl 20
OSSERVAZIONE N. 8: Bertelli Maurizio 21
OSSERVAZIONE N. 8bis: Bertelli Maurizio 22
OSSERVAZIONE N. 9: Tectiana (Gruppo Archeologico) 23
OSSERVAZIONE N. 10: Cipollini Giovanna 24
OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N.11a: Autorità di Bacino Distrettuale (Rivolta indirettamente alla VAS) 25
OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N.11b: Autorità di Bacino Distrettuale (Rivolta indirettamente alla VAS) 29
OSSERVAZIONE N. 12: Comitato Cittadini Via Sandro Pertini 30
OSSERVAZIONE N. 13: Toni Valentina 31
OSSERVAZIONE N. 14: Osservazione d'Ufficio 32
OSSERVAZIONE N. 15: Estensore del PO 41
OSSERVAZIONE N. 16: Bernardini Dinora 45
OSSERVAZIONE N. 17: Menichetti Mario 46
OSSERVAZIONE N. 18: Marchi Caterina e Altri 47
OSSERVAZIONE N. 19: Cigno Nero 48
OSSERVAZIONE N. 20: Serafini Lucia 49
OSSERVAZIONE N. 21: Lazzerini Nado Sas 50
OSSERVAZIONE N. 22: Cavallini Gelsomina 51
OSSERVAZIONE N. 23: Filomena Enzo, Filomena Marco 52
OSSERVAZIONE N. 24: Cavallini Carla, Cerrai Renato, Cerrai Carlotta 53
OSSERVAZIONE N. 25: Paim Srl 54
OSSERVAZIONE N. 26: Gentile Valentina 55
OSSERVAZIONE N. 27: Società Quattro Strade di Vecchi Romano 56
OSSERVAZIONE N. 28: Biagiotti Giuseppe e Lavella Giuseppina 57
OSSERVAZIONE N. 29: Bani Sergio, Bani Valentino 58
OSSERVAZIONE N. 30: Bani Sergio, Bani Valentino 59
OSSERVAZIONE N. 31: Pacini Elena 60
OSSERVAZIONE N. 32: Pacini Riccardo 61

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 33: Chetoni Laura Maria e Altri 62
OSSERVAZIONE N. 34a1/a2: Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore (Rivolta direttamente alla VAS)..... 63
OSSERVAZIONE N. 34b: Regione Toscana Settore Servizi Pubblici Locali Energia Inquinamenti (Rivolta indirettamente alla VAS)..... 67
OSSERVAZIONE N. 34c: Regione Toscana Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole. 69
OSSERVAZIONE N. 34d: Regione Toscana Settore Forestazione Agroambiente (Rivolta indirettamente alla VAS) 70
OSSERVAZIONE N. 34e1/2: Regione Toscana Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico 71
OSSERVAZIONE N. 34f: Regione Toscana - Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di trasporto e Viabilità regionale (Rivolta indirettamente alla VAS). 72
OSSERVAZIONE N. 34g: Regione Toscana Settore Logistica e cave (Rivolta indirettamente alla VAS) . 73
OSSERVAZIONE N. 34h: Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio. 74
OSSERVAZIONE N. 34i: Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio 75
OSSERVAZIONE N. 35: Alvino Guido 82
OSSERVAZIONE N. 36: PPM..... 83
OSSERVAZIONE N. 37: Nuti Gabriele ed Altri 84
OSSERVAZIONE N. 38: Meucci Romanello, Meucci Daniele 85
OSSERVAZIONE N. 39: Cristianini Anna 86
OSSERVAZIONE N. 40: Edilart 2Pigreco..... 87
OSSERVAZIONE N. 41: Nieri Francesca..... 88
OSSERVAZIONE N. 42: Gerbi Silvano 89
OSSERVAZIONE N. 43: Cristianini Federica, Genovesi Rosetta..... 90
OSSERVAZIONE N. 44: Desideri Luciano Srl 91
OSSERVAZIONE N. 45: Buoncristiani Cesarina , Mei Lorenzo e Bianca 92
OSSERVAZIONE N. 46: Cecchi Rosalia..... 93
OSSERVAZIONE N. 47: Ciacchini Rino 94
OSSERVAZIONE N. 48: Nieri Maurizio..... 95
OSSERVAZIONE N. 49: Tempestini Seconda, Tocchini Antonella e Fulvia..... 96
OSSERVAZIONE N. 50: Tempestini Seconda..... 97
OSSERVAZIONE N. 51: Lotti Luigi..... 98
OSSERVAZIONE N. 52: Toti Roberto, Toti Magdavera 99
OSSERVAZIONE N. 53: Billi Luigi, Billi Renzo e Billi Mario 100
OSSERVAZIONE N. 54: Pellegrini Fernando 101
OSSERVAZIONE N. 55: Pellegrini Gino..... 102
OSSERVAZIONE N. 56: Cecchi Lucia..... 103
OSSERVAZIONE N. 57: Pascucci Pasqualina 104

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 58: Malloggi Lucia 105
OSSERVAZIONE N. 59: Bartoli Renzo 106
OSSERVAZIONE N. 60: Vernacchia Gabriela 107
OSSERVAZIONE N. 61: Dabb Pumps 108
OSSERVAZIONE N. 62: Biondi Cesare 109
OSSERVAZIONE N. 63: Biondi Cesare 110
OSSERVAZIONE N. 64: Bonicoli Alessandra 111
OSSERVAZIONE N. 65: Pivieri e Ferlini 112
OSSERVAZIONE N. 66: Nieri Fausto e Altri 113
OSSERVAZIONE N. 67: Lo Conte Giovanni 114
OSSERVAZIONE N. 68: Lenzi Luciano 115
OSSERVAZIONE N. 69: Cavallini Serafino, Cavallini Marco 116
OSSERVAZIONE N. 70: Pardini Lia 117
OSSERVAZIONE N. 71: Nieri Maurizio 118
OSSERVAZIONE N. 72: Nieri Maurizio 119
OSSERVAZIONE N. 73: Del Rosso Evelina, Vincenti Rossella 120
OSSERVAZIONE N. 74: Cruciata Gaspare, Cerullo Antonio 121
OSSERVAZIONE N. 75: Cruciata Gaspare 122
OSSERVAZIONE N. 76: Pratali Lara 123
OSSERVAZIONE N. 77: Mannucci Sandra 124
OSSERVAZIONE N. 78: Di Libero Angela Rosa 125
OSSERVAZIONE N. 79: Giovannetti e Altri 126
OSSERVAZIONE N. 80: Orsini e Altri 127
OSSERVAZIONE N. 81 De Luca Francesco 128
OSSERVAZIONE N. 82: Bandecca Francesco, Bandecca Roberto 129
OSSERVAZIONE N. 83: Murantique Srl 130
OSSERVAZIONE N. 84: Ghelli Rosalia 131
OSSERVAZIONE N. 85: Cipollini Fernando 132
OSSERVAZIONE N. 86: Ferri Delfina 133
OSSERVAZIONE N. 87: Guidi Luana 134
OSSERVAZIONE N. 88: Giardi Monica 135
OSSERVAZIONE N. 89: Cruciata Sebastiano 136
OSSERVAZIONE N. 90: Niccolai Alessandro 137
OSSERVAZIONE N. 91: Billi Luigi 138
OSSERVAZIONE N. 92: Bi e Invest 139
OSSERVAZIONE N. 93: Condominio Martraverso 140
OSSERVAZIONE N. 94: Pacini Luigi 141
OSSERVAZIONE N. 95: Quadri Giolli 142

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 96: Benedetti Iginio 143
OSSERVAZIONE N. 97: Mancini Patrizia 144
OSSERVAZIONE N. 98: Pivieri Bernacchi Magli 145
OSSERVAZIONE N. 99: Bandecca Mario 146
OSSERVAZIONE N. 100 Bandecca Mario 147
OSSERVAZIONE N. 101: Magich Mannocci 148
OSSERVAZIONE N. 102: Caturegli Margherita 149
OSSERVAZIONE N. 103: Ricchi Roberto 150
OSSERVAZIONE N. 104: Segrini Enrichetta 151
OSSERVAZIONE N. 105: Lari Alessandro 152
OSSERVAZIONE N. 106: Bandecca Mario 153
OSSERVAZIONE N. 107: Bartolomei Giovanni 154
OSSERVAZIONE N. 108: Cervigni Tiziano 155
OSSERVAZIONE N. 109: Susini Luca 156
OSSERVAZIONE N. 110: Orsini e Altri 157
OSSERVAZIONE N. 111: Giovannetti e Altri 158
OSSERVAZIONE N. 112: Marco Bruni 159
OSSERVAZIONE N. 113: Migliorelli Maria Pia 160
OSSERVAZIONE N. 114: Pellegrini Roberto 161
OSSERVAZIONE N. 115: Mannocci Andrea 162
OSSERVAZIONE N. 116: De Vito Pietro Antonio 163
OSSERVAZIONE N. 117: Russolillo Carlo 164
OSSERVAZIONE N. 118: Cetta Vita Caterina, De Vito Pietro 165
OSSERVAZIONE N. 119: Valdissera Massimo 166
OSSERVAZIONE N. 120: Querci Sergio 167
OSSERVAZIONE N. 121: Querci Sergio 168
OSSERVAZIONE N. 122: Pasqualetti Sonia e Laura 169
OSSERVAZIONE N. 123: Colantuono Rosina 170
OSSERVAZIONE N. 124: Bandecca Francesco 171
OSSERVAZIONE N. 125: Comuniello Giuseppina 172
OSSERVAZIONE N. 126: Cipollini Mario 173
OSSERVAZIONE N. 127: Russolillo Carlo Collegio Geometri 174
OSSERVAZIONE N. 128: Verrilli Luca 176
OSSERVAZIONE N. 129: Bernardoni Elena 177
OSSERVAZIONE N. 130: Nieri Maurizio 178
OSSERVAZIONE N. 131: Regione Toscana Settore Valutazione Ambientale Strategica (Rivolta direttamente alla VAS) 179
OSSERVAZIONE N. 132: Susini Luca 190
OSSERVAZIONE N. 133: Querci Sergio 191

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 134: Bandecca Monica e altri 192
OSSERVAZIONE N. 135: Biserni Davide, Sordelli Elisa 193
OSSERVAZIONE N. 136: A.S.D. UISP Minicar Bientina 194
OSSERVAZIONE N. 137: Rosa Antonio 195
OSSERVAZIONE N. 138: Bandecca Rossano 196
OSSERVAZIONE N. 139: Billi Michele 197
OSSERVAZIONE N. 140: Billi Michele 198
OSSERVAZIONE N. 141: Puccinelli Paolo 199
OSSERVAZIONE N. 142: Ancillotti Morena e Altri 200
OSSERVAZIONE N. 143: Carlotti Franco 201
OSSERVAZIONE N. 144: Bernardini Paolo e residenti di Via Gazza Ladra 202
OSSERVAZIONE N. 145: Vincenti Gianluca 203
OSSERVAZIONE N. 146: Cavallini Marco 204
OSSERVAZIONE N. 147: Cavallini Serafino 205
OSSERVAZIONE N. 148: Bertini Guidi 206
OSSERVAZIONE N. 149: Pancani Franco 207
OSSERVAZIONE N. 150: Niccolai Graziella Maria 208
OSSERVAZIONE N. 151: Esposito Marisa 209
OSSERVAZIONE N. 152: Toni Giovanni 210
OSSERVAZIONE N. 153: Fantauzzi Umberto 211
OSSERVAZIONE N. 154: Bernardoni Giuseppe 212
OSSERVAZIONE N. 155: Bernardoni Giuseppe 213
OSSERVAZIONE N. 156: Toni Giovanni 214
OSSERVAZIONE N. 157: Banti Stefano e Altri 215
OSSERVAZIONE N. 158: Giuseppina Di Iorio 216
OSSERVAZIONE N. 159: Nuti Alfredo & C. 217
OSSERVAZIONE N. 160: BC Consulting Srl 218
OSSERVAZIONE N. 161: Olga Finkel 219
OSSERVAZIONE N. 162: Alpha Agricola srl e Del Colle S.R.L. 220
OSSERVAZIONE N. 163: Alpha Agricola srl 221
OSSERVAZIONE N. 164: Alpha Agricola srl 222
OSSERVAZIONE N. 165: Vincenti Rossella 223
OSSERVAZIONE N. 166: Garzella Francesco 224
OSSERVAZIONE N. 167: Gentile Valentina 225
OSSERVAZIONE N. 168: Stefano Lori 226
OSSERVAZIONE N. 169: Luca Cantini 227
OSSERVAZIONE N. 170: Valeria Nacci 228
OSSERVAZIONE N. 171: Vincenti Gianluca 229

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 172: De Luca Francesco 230
OSSERVAZIONE N. 173: Mariotti Sergio 231
OSSERVAZIONE N. 174: Scalpellini Giuseppe 232
OSSERVAZIONE N. 175: Bandecchi Stefano 233
OSSERVAZIONE N. 176: Antonello Liucci 234
OSSERVAZIONE N. 177: Ricchi Roberto 235
OSSERVAZIONE N. 178: Panicucci 236
OSSERVAZIONE N. 179: Lari Francesco 237
OSSERVAZIONE N. 180: Lenzi Erika 238
OSSERVAZIONE N. 181: Bandecca Francesco 239
OSSERVAZIONI AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO 240
OSSERVAZIONE 182 E: Gallo Natalino (MOGANO S.r.l.) 241
OSSERVAZIONE 183 E: Ruberti Giuliana 242
OSSERVAZIONE 184 E: Braccini Daniela 243
OSSERVAZIONE 185 E: Guerrazzi Simonetta e Guerrazzi Cristiana 244

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

LEGENDA:

ACCOLTA: Accolta nel suo complesso, anche se articolata in più richieste ovvero se già consentito dalle norme adottate.

PARZIALMENTE ACCOLTA: Accolta in parte se composta da una sola richiesta oppure accolte alcune richieste e non altre se composta da più richieste ovvero se accolta con condizioni o con proposte alternative.

NON ACCOLTA : Non accolta perché in contrasto con la filosofia del PO oppure con disposizioni sovraordinate.

NON PERTINENTE: Non accolta in quanto non pertinente con il livello di pianificazione del PO.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N. 1: Acque Spa (Interessata indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

6748 /2022 del 27/05/2022

OSSERVANTE:

Ing. Roberto Cecchini

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Si prende atto che alcune indicazioni espresse nei contributi già inviati sono state tenute in considerazione nel PO adottato (NTA e RA) , tuttavia si ritiene necessario suggerire che nelle fasi progettuali sia richiesto prima un parere preventivo di fattibilità da parte dei soggetti coinvolti per la verifica dello stato delle strutture in gestione e successivamente nella fase progettuale esecutiva un parere tecnico preventivo definitivo (nullaosta) relativo all'intervento urbanistico puntuale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie l'osservazione e si integrano le NTA e il RA VAS rendendo obbligatori tali pareri preliminare e definitivo nelle fasi progettuali.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

DT02, DT05a e DT05b

NOTE:

Nessuna

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 2: Lorenzo Papanti e Altri

PROTOCOLLO N:

8018/2022 del 23/06/2022

OSSERVANTI:

Lorenzo. Papanti, Giulia Verugi, Rosanna Benedetti, Barbara Ferretti, Stefano Busdraghi, ,Alessandro Mariotti , in qualità di legale rappresentante della Action Italy Srl, Angelo Fiori.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di realizzare i parcheggi pubblici già previsti dal precedente RU in località Santa Colomba Via Valdinievole e confermati dal PO adottato, vista la carenza di parcheggi pubblici nella zona, e a tale scopo propongono la cessione gratuita al Comune delle particelle 639 e 640 Foglio 25 del NCEU relative ai due parcheggi citati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si ritiene accoglibile la proposta con l'impegno all'acquisizione delle aree, previo nuovo impegno alla cessione gratuita da parte dei proprietari delle aree e all'inserimento dei parcheggi nel DUP ai fini della loro realizzazione.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 3: Minuti Caterina, Minuti Veronica

PROTOCOLLO N:

8051/2022 del 24/06/2022

OSSERVANTE:

Minuti Veronica e Minuti Caterina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si propone di trasformare in località Santa Colomba lungo Via Valdinievole le aree identificate con le particelle 373 Fg. 25 e 223 Fg.28 in zona urbana "Lotti liberi" di cui all'Art. 40.1 lett. e delle NTA del RU vigente e in compensazione di cedere gratuitamente l'area agricola identificata con la particella 569 Fg.25. da destinare a verde pubblico e conseguentemente di riperimetrare l'UTOE 5 Santa Colomba.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto le aree identificate per la trasformazione urbanistica proposta risultano esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dal PSI Valdera ai sensi dell'Art. 4 della L.R.R. 65/2014.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi anche Oss. 3bis e 169.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 3bis: Minuti Caterina, Minuti Veronica

PROTOCOLLO N:

1374/2023 del 30/01/2023

OSSERVANTI:

Minuti Veronica e Minuti Caterina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

In sostituzione della precedente Osservazione prot. n.8051/2022 si chiede di trasformare in zona urbana B l'area identificata con il mappale 373 FG. 25 e in compensazione di cedere gratuitamente al demanio comunale l'area destinata dal PO a verde pubblico F1 identificata con la particella 223 Fg 28.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto l'area identificata con la particella 373 è esterna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dal PSI Valdera ai sensi dell'Art. 4 della L.R.R. 65/2014, per cui viene meno anche la proposta compensativa del mappale 223 destinata a F1.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi anche Oss. 3 e 169.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 4: Montanelli Filippo

PROTOCOLLO N:

8515/2022 del 05/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Marco Marinai, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

L'osservante , titolare del Permesso di Costruire n.16/2020 per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con le caratteristiche della civile abitazione, in Via della Marzaiola Località Santa Colomba, chiede di poter in prima istanza trasformare l'area relativa al Permesso di Costruire , mappale 385 e i due mappali antistanti 740 e 742 in territorio urbanizzato al fine di poter realizzare in questa area (740 e 742) un ingresso con recinzione alla abitazione di cui al PdC, in seconda istanza di poter almeno realizzare nell'area (740 e 742) recinzione e cancello senza trasformazione delle aree in territorio urbanizzato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Tutto l'insediamento di cui fa parte l'area oggetto di PdC 16/2020 è inserito nel territorio rurale nel PSI della Valdera redatto ai sensi della L.R. 65/2014, in quanto non poteva essere inserito nel territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 65/2014. Per quanto riguarda la realizzazione della recinzione con cancello, essa può essere accolta in quanto l'area di cui alle particelle 740 e 742 Fg.25 rientra nella fattispecie delle aree di pertinenza edilizia di cui all'Art. 23.6 delle NTA.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Vedasi Osservazione d'ufficio n.15 in relazione alla definizione delle aree di pertinenza edilizia in territorio rurale.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 5: Nuova Sette Srl

PROTOCOLLO N:

8528 /2022 del 05/07/2022

OSSERVANTE:

Bibbiani Silvano, Legale Rappresentante

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area identificata con le particelle 13,122,302 Fg. 23 località Bientina Via del Marrucco da Zona F3, Verde privato, in zona produttiva, in considerazione del fatto che la Nuova Sette S.r.l. è ubicata in prossimità delle aree citate nel Comune di Calcinaia e destinate a funzioni produttive e ha necessità di spazio per la propria attività.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Pur riconoscendo le giuste esigenze dell'azienda osservante, si ritiene non appropriata la trasformazione delle aree citate in zona produttiva in considerazione del carattere prevalentemente residenziale delle aree al contorno, peraltro identificate come zona B. Si ritiene tuttavia possibile per venire incontro alle esigenze di spazio dell'azienda identificare l'area a servizio delle attività priva di nuove costruzioni da destinare a parcheggi o piazzali mitigando il rapporto con le altre destinazioni residenziali presenti con barriere verdi con specie vegetali di altro fusto.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Integrare la norma relativa alle aree F3 prossima ad un'area produttiva per definire le attività possibili a servizio di attività produttive.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 6: Matteo Novi

PROTOCOLLO N:

8539/2022 del 05/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Saverio Pellegrini, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede d poter ricostruire in altezza un fabbricato in Via Dante Alighieri 22-24 individuato catastalmente al Fg. 20 particelle 569-570 sub 1-3, parzialmente ricostruito al Piano primo dopo gli eventi bellici. Considerato che l'attribuzione della Classe 3 prevista dal PO non consente tale operazione si chiede di modificare la categoria d'intervento per ricostruire, il piano superiore del fabbricato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile anche in funzione della ricostituzione della cortina edilizia lungo strada. Si ritiene tuttavia che l'ampliamento in altezza debba essere in linea con la parte esistente a nord di cui costituisce l'ampliamento e non in linea con altro fabbricato adiacente posto a sud. Si accoglie il passaggio dalla classe 3 alla classe 4.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04

NOTE:

Fare nuova scheda norma di recupero da assoggettare a P.d.C.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 7: Vibrotech Srl

PROTOCOLLO N:

8655/2022 del 07/07/2022

OSSERVANTE:

Trotta Giuseppe, Legale rappresentante

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di adeguare le Tavole del PO adottato alla Variante semplificata al RU vigente approvata con determina 265 del 15.09.2020 con la quale si rettificava la profondità del parcheggio pubblico lungo strada in linea con i fabbricati esistenti a sud.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto la definizione del parcheggio pubblico lungo strada per un mero refuso non ha tenuto di conto della variante semplificata citata.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02a

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 8: Bertelli Maurizio

PROTOCOLLO N:

8934/2022 del 12/07/2022

OSSERVANTE: Maurizio Bertelli

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di prolungare il comparto TU_t3 previsto in Via delle Croci fino alla conclusione dell'edificato in modo da sistemare anche la parte prospiciente l'edificato esistente, così come evidenziato nell'estratto allegato alla Osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile nel rispetto dello stato dei luoghi e del fosso corrente ad est della strada.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02a, DT03, scheda TU-t3.

NOTE:

Vedasi anche Oss. 8bis e 46, 168,

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 8bis: Bertelli Maurizio

PROTOCOLLO N:

9899/2022 del 02/08/2022

OSSERVANTE: Maurizio Bertelli

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Ad integrazione della Osservazione prot. 8934/2022 del 12.07.2022, si chiede che il Consorzio di bonifica Auser-Bientina effettui interventi per il regolare deflusso delle acque meteoriche lungo il fosso campestre corrente al lato di Via delle Croci così come evidenziato nelle foto allegate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si condivide la necessità di coinvolgere il Consorzio di Bonifica Auser-Bientina; tuttavia, per competenza è necessario il coinvolgimento dello stesso Consorzio.

ESITO:

Non Accolta in quanto non pertinente con la pianificazione urbanistica del PO.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi anche Oss. 8, 46 e 168.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 9: Tectiana (Gruppo Archeologico)

PROTOCOLLO N:

8943/2022 del 12/07/2022

OSSERVANTE: Maurizio Bertelli

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di identificare un'area in territorio rurale Via Poggio Inferiore identificata al Fg. 21 particelle 108,109,134,136,160,166,176 dove creare un parco tematico d'interesse pubblico denominato "Il lago perduto" anche con la valorizzazione di un fabbricato esistente da adibire a servizi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è di notevole interesse culturale e accoglibile.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01c e DT03

NOTE:

Redazione di nuova scheda norma relativa all'intervento.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 10: Cipollini Giovanna

PROTOCOLLO N:

9070/2022 del 14/07/2022

OSSERVANTE:

Ing. Calderani Giuseppe, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ricostruire uno stibbio a tetto su fabbricato esistente così come risulta dagli atti allegati catastali e notarili alla osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile, se opportunamente documentata e fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

ESITO:

Parzialmente Accolta.

ELABORATI MODIFICATI

DT04, DT02

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N.11a: Autorità di Bacino Distrettuale (Rivolta indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

9121/2022 DEL 14/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Benedetta Lenci, Dirigente Settore Valutazioni Ambientali

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

L'Autorità di Bacino , quale ente competente in materia ambientale comunica che la pianificazione di bacino è stata aggiornata. Le limitazioni e i condizionamenti contenuti nei Piani di bacino aggiornati per il territorio interessato (compreso nel bacino dell'Arno), devono essere tenuti in conto dai Comuni nell'ambito delle pianificazione urbanistica:

1. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA IDRAULICA: Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA).

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato il 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino con l'adozione (deliberazione n. 26) del nuovo Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Della sua avvenuta adozione è stata data notizia con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 2 del 04/01/2022, e da tale data decorre l'applicazione delle Misure di salvaguardia del piano adottato (Mappe e Disciplina di piano che sono pertanto attualmente efficaci).

Il Comune, ai fini della tutela idraulica del territorio, dovrà in particolare verificare la coerenza delle nuove previsioni e dei contenuti degli strumenti urbanistici con la disciplina del PGRA adottato.

Si segnala in particolare che la Disciplina di Piano del PGRA adottato contiene indirizzi per gli strumenti di governo del territorio relativamente a:

- aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (art. 8)
- aree a pericolosità da alluvione media P2 (art. 10)
- aree a pericolosità da alluvione bassa P1 (art. 11)
- porzioni di territori presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle piene (art. 12)
- aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) (art. 19)

e prevede che nelle aree a pericolosità idraulica P3, P2, P1 da alluvioni fluviali, le opere idrauliche siano assoggettate a parere di questo ente, in merito all'aggiornamento del quadro conoscitivo del PGRA

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

con aggiornamento delle mappe di pericolosità.
La Disciplina di Piano prevede inoltre che, nelle aree destinate alla realizzazione di misure di Protezione la Regione, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, favoriscono la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la realizzazione di tali misure.
Eventuali indicazioni per la formazione di piani attuativi e per l'attuazione delle previsioni, contenute nel Piano urbanistico in oggetto, dovranno fare esplicito riferimento alle suddette limitazioni/condizioni.

2. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA GEOMORFOLOGICA: Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, e Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'AppenninoSettentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici").

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente nell'intero bacino del fiume Arno per la sola parte geomorfologica, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione e alla difesa del suolo da rischi geomorfologici (la parte relativa alla pericolosità idraulica del PAI è stata abolita e sostituita integralmente dal citato PGRA).
Con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale ,stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (Progetto "PAI Dissesti geomorfologici") e tale piano, una volta completato il procedimento di formazione e approvazione definitiva, costituirà l'unico elemento di riferimento per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica di cui tenere conto nella pianificazione, in sostituzione del vigente PAI.
Il Comune, ai fini della tutela geomorfologica del territorio, rispetto al PAI ancora vigente è chiamato a verificare la coerenza delle nuove previsioni e dei contenuti dello strumento urbanistico con la vigente disciplina di PAI e in particolare:
- In caso di aree a pericolosità da frana molto elevata PF4: ai sensi dell'art. 10 lettera h) delle norme di PAI nelle aree PF4 i nuovi interventi ammessi sono solo quelli relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere di questa Autorità di Bacino;
- In caso di aree a pericolosità da frana elevata PF3: ai sensi dell'art. 11 delle norme di PAI i nuovi interventi nelle aree PF3 sono consentiti previa realizzazione degli interventi di bonifica del movimento franoso e previa acquisizione del parere di questa Autorità di Bacino.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

E’ necessario pertanto verificare la coerenza del quadro conoscitivo del piano urbanistico in oggetto con il succitato Progetto PAI Dissesti geomorfologici adottato, ancorché non vigente, coordinandosi ove occorra con l’Autorità di bacino sin dall’avvio del procedimento urbanistico (si rimanda anche a quanto illustrato al successivo punto 2.3).

3. PIANI DI BACINO PER LA TUTELA DELLE ACQUE: Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).

Il Piano di Gestione delle Acque (PGA) è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico).

Il PGA, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, è stato aggiornato nella seduta del 20 dicembre 2021 della Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità, con l’adozione (deliberazione n. 25) del nuovo Piano di Gestione delle Acque 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

Il Comune, ai fini della tutela delle acque, dovrà verificare la coerenza dello strumento urbanistico in oggetto con i citati Piani di bacino, in particolare secondo le seguenti indicazioni:

- Coerenza col PGA:

Il Comune, ai fini della tutela delle acque, dovrà recepire negli strumenti urbanistici i corpi idrici superficiali e sotterranei, i loro stati di qualità/quantità (eventualmente integrati con i monitoraggi periodici condotti da Arpat) nonché i rispettivi obiettivi di qualità, come parte integrante del quadro conoscitivo ambientale comunale.

Inoltre, in attuazione degli obiettivi di PGA, il Comune deve verificare che i contenuti dello strumento urbanistico e gli effetti attesi siano coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati, garantendo (ove necessario, anche con individuazione di apposite misure di mitigazione) che l’attuazione delle previsioni non sia causa in generale di alcun deterioramento degli stati qualitativi o quantitativi, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Si evidenzia che gli Indirizzi di Piano del PGA

dispongono:

- Per i corpi idrici sotterranei con disponibilità idriche residue negative o privi di determinazione di

disponibilità residue, non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento da acque sotterranee (cfr. art. 15, commi 1 e 11);

- Nelle aree di interferenza dei corpi idrici fluviali “caratterizzati da criticità per bilancio idrico o per mantenimento del deflusso ecologico e da sfruttamento intensivo di falde di subalveo, gli strumenti di pianificazione dovranno valutare la possibilità che porzioni di tali aree, possano essere individuate

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

quali:

a. - zone nelle quali ubicare progetti di ricarica artificiale delle falde, previe indagini specifiche sulla loro idoneità tecnica allo scopo;

b. - zone e tratti nei quali inserire progetti mirati al rallentamento del flusso idrico superficiale, anche attraverso laminazione diffusa o di restituire spazio al fiume, e in generale alla riqualificazione del regime idrologico, in accordo con le esigenze di PGRA".

- Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali.

Eventuali indicazioni per la formazione di piani attuativi e per l'attuazione delle previsioni, contenute nel Piano urbanistico in oggetto, dovranno fare esplicito riferimento a tutte le suddette limitazioni/condizioni del PGA.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Tutto quanto contenuto nel contributo è stato tenuto in considerazione sia nelle indagini idrauliche che geomorfologiche del PSI Valdera , e successivamente recepite nel Quadro Conoscitivo del PO a supporto delle fattibilità dello strumento di pianificazione urbanistica.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

Tavole QC 08 , DT05,DT05a,DT05b

NOTE:

Le indagini sono state effettuate da parte del Geologo Fabio Mezzetti e dell'Ing. Idraulico Alessio Gabbrielli.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE (CONTRIBUTO) N.11b: Autorità di Bacino Distrettuale (Rivolta indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

93/2023 del 03/01/2023

OSSERVANTE:

Dott. Giacomo Lo Vecchio, Segretario Generale F.F.

SINTESI DELCONTRIBUTO:

Il 21.12.22la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale on Deliberazione n.28 ha adottato il" Progetto di Piano di bacino stralcio Assetto idrogeologico (PAI) del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" che costituisce variante generale ai vigenti PAI dei bacini del fiume Arno, del Fiume Serchio,del Fiume Magra e regionali della Liguria e della Toscana. L'art. 16 della nuova disciplina di Piano è stato adottato unitamente alle mappe di pericolosità come misura di salvaguardia ai sensi dell'art. 65 c.7 del D.Lgs.152/2006 .

Nelle Conferenze programmatiche indette ai sensi dell'art. 68 c.3 del D.Lgs.152/2006 i Comuni potevano fare proposte , osservazioni e contributi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Quanto contenuto della sintesi di cui sopra è stato tenuto in considerazione nella stesura delle indagni del PSI Valdera di cui il Comune di Bientina fa parte e successivamente per il presente PO ai fini delle relative fattibilità.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

Tavole QC 08 , DT05,DT05a,DT05b

NOTE:

Le indagini sono state effettuate da parte del Geologo Fabio Mezzetti

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 12: Comitato Cittadini Via Sandro Pertini

PROTOCOLLO N:

9231/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE: Antonello Liucci, rappresentante Comitato Cittadini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare l'assetto urbanistico di Via Sandro Pertini, Bientina, in quanto il PO adottato non ha tenuto di conto del ricorso al TAR che gli stessi effettuarono a seguito dell'approvazione del Piano di Lottizzazione attuato più a nord della strada suddetta e degli accordi successivamente intercorsi fra i residenti , l'Amministrazione Comunale di allora e i soggetti attuatori della Lottizzazione citata. Si allega alla Osservazione una proposta urbanistica con lo spostamento della Via Sandro Pertini sul lato opposto dell'area e trasformando l'attuale via Sandro Pertini in un parcheggio a fondo chiuso con rotatoria finale e riducendo fortemente le aree a verde pubblico esistenti. In caso di non accoglimento della proposta supportata dalle delibere 59/110 del 2011 e conseguenti accordi 15361/2011 Pro-Rinuncia al Ricorso al TAR gli Osservanti si riservano di adire a nuove iniziative di carattere legale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

"Si prende atto degli atti e degli impegni amministrativi precedenti, nessuno dei quali assunto dal Consiglio Comunale in qualità di organo competente in materia urbanistica. Tuttavia la soluzione richiesta non può essere accolta in quanto urbanisticamente poco funzionale: il parcheggio, seppur pubblico, non ha le dimensioni sufficienti per gli spazi di manovra e, di fatto, essendo a fondo chiuso, assolve prevalentemente a funzioni di sosta privata; si riduce eccessivamente lo spazio a verde pubblico centrale, privandolo di efficacia e funzionalità. Si ritiene pertanto che l'Amministrazione Comunale possa proporre una nuova soluzione urbanistica tesa da una parte ad alleggerire il traffico su Via Sandro Pertini, ma al tempo stesso capace di comprendere l'interesse pubblico generale, con particolare riferimento a: collegamento viabile nord-sud (Via del Monte-Via delle Fosse), anche per esigenze di Protezione civile; mantenimento di un verde pubblico adeguato; eventuale presenza funzionale di parcheggi pubblici.

"**ESITO:**

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b.

NOTE:

Vedasi anche Osservazione 176

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 13: Toni Valentina

PROTOCOLLO N:

9233/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Toni Valentina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di introdurre nelle NTA del PO la possibilità di concedere oltre agli incentivi energetici a carattere urbanistico già previsti all'Art. 20 delle NTA, anche incentivi economici in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta, pur legittima, non è di competenza dello Strumento Urbanistico, ma del Regolamento comunale per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

ESITO:

Non pertinente

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 14: Osservazione d'Ufficio

PROTOCOLLO N:

9261/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Giancarlo Montanelli, responsabile Ufficio tecnico

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

ASPETTI GRAFICI

1. 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 nella tavole non corrispondono a quelli riportati in legenda, rendendo spesso difficoltoso riscontrare la corrispondenza tra le aree e la relativa disciplina ad esse associata. E' inoltre necessario introdurre nella legenda di tutti gli elaborati il richiamo agli specifici articoli delle NTA di riferimento.

   Verificare e inserire l'esatta simbologia di tutte le strutture pubbliche e non inserite nelle destinazioni

2. Verificare le aree destinate a verde pubblico e i parchi urbani" inseriti in legenda con simboli diversi entrambi "di progetto" controllandone anche i posizionamenti corretti in cartografia :

3. Verificare la corrispondenza tra i morfotipi censiti nella tavola di Quadro conoscitivo dell'Invariante strutturale III e quelli riportati sulle tavole di progetto QP01a-b-c in quanto alcuni TR10 e TR11 non compaiono su entrambe le tipologie di elaborati:

4. Individuare tutti i resedi di pertinenza dei fabbricati nel territorio rurale al fine di individuare l'area dove poter effettuare tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Rappresentare correttamente lo stato attuale delle opere pubbliche in Via Del Cilecchio all'ingresso da Via Del Monte Ovest con particolare riferimento al verde pubblico posizionato in angolo in quanto nel piano operativo adottato risulta individuato zona B

8. Verificare l'area di pertinenza del cimitero comunale in quanto nella tavola QP02b risulta individuato con due colori. Si ritiene inoltre necessario riportare nelle tavole di quadro previsionale la fascia di rispetto del cimitero:

9. Riportare con tratti distinti le piste ciclabili esistenti e di progetto, allineando il piano particellare di esproprio con quanto riportato nel progetto della pista ciclabile Lucca Pontedera come da particelle disponibili presso il Servizio Lavori Pubblici:

10. Evidenziare l'area da destinare a sgambatoio per cani come concordato con il Servizio Lavori Pubblici

11. Riportare sulle Tavole l'area dove ricade " Lago perduto"

18. Riportare l'area di pertinenza della Chiesa di Santa Colomba in quanto nella tavola QP02d risulta \individuata con due colori.

20. Allineare le previsioni ricadenti all'interno del SIC con il parere della Regione Toscana espresso in fase di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale

23. Il collegamento di viabilità tra i comparti TU-t2 e TU-t3 è diverso sulla carta QP02-b da quello riportato nel comparto TU-t3 dell'elaborato DT03 dove è previsto soggetto a esproprio.

24. Per il territorio di Pratogrande verificare la presenza di alcune aree non pianificate che apparentemente sembrerebbero parcheggi.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

25. Specificare il perimetro della zona “centro storico” anche al fine dell’applicazione del D.Lgs 42/2004 :

30. Campo della Conserva – inserire la destinazione a struttura sportiva – valutare se da Conferenza di Copianificazione

32. Per l’insediamento turistico ricettivo presente a Santa Colomba in forza della variante del 2015, riconfermare la previsione del turistico ricettivo .

34. Effettuare verifica puntuale dei vincoli interfacciandosi con il competente ufficio della soprintendenza:

RECEPIMENTO VARIANTI

5. Il disegno dell’area ex 6 deve essere variato in rapporto alla distanza dal fosso così come da parere del Genio civile sul piano attuativo prot.5826 del 11/05/2022 .Da rivedere anche l’accesso al lotto lungo la via di Tabò.. In sede di controdeduzione valutare eventuali richieste di variante di cui risulta avviato il procedimento:

7. Recepimento della variante al RU per le stazioni di sollevamento del collettore fognario approvato con Determina AIT 100/2022 (vedi allegati):

17. Per l’area C1 in corso di attuazione localizzata in prossimità di Via Aldo Moro (ex comparti 4C) ripristinare in mappa il perimetro dei vari comparti, assente nella versione adottata, e riportare puntualmente parametri e condizioni già approvati all’interno delle norme tecniche. Specificare la tipologia di social housing da cedere/utilizzare.

NTA-DT02

12. Rivedere all’interno della Disciplina di Piano la numerazione dell’articolo 26 dal punto 26.15 in poi in quanto risultano presenti delle ripetizioni:

13. All’articolo 15 inserire tra le altre le destinazioni museali all’interno delle funzioni. Disciplinare inoltre l’inserimento di attività artigianali di servizio quali parrucchieri/estetisti anche dentro al commerciale al dettaglio, così come pizzerie al taglio in destinazioni artigianali di servizio, stessa cosa per alcune attività di servizio tipo i dentisti, scuole di musica e di lingue:

14. Per quanto riguarda gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico chiarire su cosa è possibile calcolare l’ampliamento una tantum. Cioè è possibile calcolarlo anche sulle pertinenze o solo sul fabbricato principale? (articolo 23.3.3):

16. Inserire un limite all’utilizzo dell’ampliamento una tantum sui fabbricati che ne abbiano già beneficiato nel precedente Regolamento Urbanistico o comunque inserire un limite temporale:

19. Per i fabbricati che sono stati classificati di categoria 5 (ante 1954 se pur compromessi), ma che sulla \base di dati oggettivi (pratiche edilizie, volo aereo) dimostrano che sono stati costruiti successivamente al 1954, prevedere la variazione senza effettuare varianti in quanto è proprio un errore materiale. Istituire ad esempio un registro, da pubblicare aggiornato, da inserire alla prima variante generale o al secondo POC.

21. All’articolo 26.2 comma 9 specificare di quali pertinenze e soprattutto di quali manufatti privi di rilevanza edilizia si parla. I manufatti privi di rilevanza sono di tante tipologie. Verificare inoltre se c’è questa prescrizione anche in altre zone:

22. Specificare meglio il meccanismo di suddivisione in comparti e stralci, soprattutto nel caso in cui opere di urbanizzazione, reti e accessi, siano collegati e connessi tra loro. Dare delle indicazioni su cosa si intende per funzionalità in relazione al comparto funzionale che parte in anticipo:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

26. Eliminare la descrizione delle categorie di intervento, le definizioni e i parametri già disciplinati dalla l.r. 65/2014 e dai regolamenti attuativi, nonché dal DPR 380/2001. O specificare il rapporto con il vigente decreto parametri, norme nazionali e regionali e disciplinarne gli eventuali contrasti:

27. Ritenuto necessario procedere all'eliminazione della definizione delle categorie di intervento dalle norme tecniche di attuazione, si riportano comunque alcune osservazioni:

Individuare per le categorie di intervento di cui all'articolo 17.4 una gerarchia degli interventi in quanto in altre parti delle norme si indicano interventi ammessi " fino alla ristrutturazione xx":

. Specificare se per la categoria 17.4 è ammesso il cambio d'uso :

29. Disciplinare per il centro storico in maniera dettagliata tutte le pertinenze:

35. ndicare che sotto la DPA dell'alta tensione non sono ammissibili demolizioni e ricostruzioni con cambi d'uso verso destinazioni con permanenza maggiore di 4 ore e non sono consentiti gli ampliamenti sugli edifici esistenti:

36. Inserire distanze per i pannelli fotovoltaici a terra

37. DM1 Specificare che la residenza è per alloggio del custode e indicare l'obbligo di atto d'obbligo in cui si prende atto che l'alloggio è solo a servizio dell'attività, che non può essere locato o alienato separa-tamente e che in caso di mancata necessità si provvederà al cambio d'uso a destinazione produttiva.

31. Fognature – inserire e citare puntualmente il progetto depuratore di collettamento e ampliamento del mettendo anche che si devono allacciare

33. Per le pertinenza ammetterle ma con riferimento al REU :

Art.23.3.3- gli edifici su cui è possibile l'ampliamento devono essere quelli esistenti all'adozione del POC:

PATRIMONIO DI VALORE DT04

15. Classificare il fabbricato ex casa cantoniera ubicato al foglio 11 mappale 78. Anche se compromesso, inserire nell'elenco e dare prescrizioni ambientali e architettoniche (tipologia di copertura – colore)

28. Per il fabbricato 366 ricadente in centro storico risulta da rivedere la perimetrazione della categoria di intervento, in quanto è stato esclusa porzione di fabbricato in angolo al confine con il 370 in difformità anche alla perimetrazione di PIT relativa al vincolo con decreto

Edificio n. 761 allargare il resede con la recinzione e procedere alla verifica della classe di valore (4 è troppo poco)

TANALI:

- Inserire scheda norma che disciplini l'utilizzo delle strutture esistenti con funzione:
  - Turistico ricettiva di cui all'articolo 15 comma 3 lettera d punto 2
  - Qualunque altra attività di recupero ambientale, di valorizzazione e di fruizione della Riserva Naturale e delle aree ad essa contermini
  - Turistico ricettiva di cui all'articolo 15 comma 3 lettera e punto 5 associazioni culturali e/o ambientali
- Disciplinare le destinazioni esterne e per il parcheggio apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulla particella 144
- redigere scheda norma per fabbricato produttivo localizzato ai margini dell'Oasi

POZZI ACQUE:

Inserire tutti i pozzi presenti compresi Tarantano e altri.

IDROVORA ORENTANO:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Ipotesi di possibili funzioni :

- Musei e affini.
- Strutture di servizio ad attività ambientali culturali e sociali

IDROVORA PUNTONE:

Ipotesi di possibili funzioni :

- Musei e affini.
- Strutture di servizio ad attività ambientali culturali e sociali

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE DT03

Inserire all'interno del comparto di trasformazione TU-T16 le particelle di cui al foglio 22 mappali 976 – 984 - 988

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Inserire le seguenti particelle in quanto per errore materiale non sono state inserite nel piano adottato

Foglio 19 mappali 381 e 382 per realizzazione di viabilità (già denominata Via Pagni)

.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

ASPETTI GRAFICI

1. 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 nella tavole non corrispondono a quelli riportati in legenda, rendendo spesso difficoltoso riscontrare la corrispondenza tra le aree e la relativa disciplina ad esse associata. E' inoltre necessario introdurre nella legenda di tutti gli elaborati il richiamo agli specifici articoli delle NTA di riferimento.

   Verificare e inserire l'esatta simbologia di tutte le strutture pubbliche e non inserite nelle destinazioni

   vengono verificate e corrette tutte le Tavole.

2. Verificare le aree destinate a verde pubblico e i parchi urbani" inseriti in legenda con simboli diversi entrambi "di progetto" controllandone anche i posizionamenti corretti in cartografia :

   vengono verificate e corrette tutte le Tavole.

3. Verificare la corrispondenza tra i morfotipi censiti nella tavola di Quadro conoscitivo dell'Invariante strutturale III e quelli riportati sulle tavole di progetto QP01a-b-c in quanto alcuni TR10 e TR11 non compaiono su entrambe le tipologie di elaborati:

   vengono verificate e corrette tutte le Tavole anche alla luce di quanto approvato nel PSI.

4. Individuare tutti i resedi di pertinenza dei fabbricati nel territorio rurale al fine di individuare l'area dove poter effettuare tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

   si procede con l'individuazione di criteri da inserire all'art. 26.3 delle NTA e non con l'individuazione di areali.

6. Rappresentare correttamente lo stato attuale delle opere pubbliche in Via Del Cilecchio all'ingresso da Via Del Monte Ovest con particolare riferimento al verde pubblico posizionato in angolo in quanto nel piano operativo adottato risulta individuato zona B

   vengono corrette le Tavole grafiche

8. Verificare l'area di pertinenza del cimitero comunale in quanto nella tavola QP02b risulta individuato con due colori. Si ritiene inoltre necessario riportare nelle tavole di quadro previsionale la fascia di rispetto del cimitero:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

si corregge il retino e si individua il vincolo cimiteriale che è già riportato nella Tavola QC06

9. Riportare con tratti distinti le piste ciclabili esistenti e di progetto, allineando il piano particellare di esproprio con quanto riportato nel progetto della pista ciclabile Lucca Pontedera come da particelle disponibili presso il Servizio Lavori Pubblici:

   si integrano le Tavole grafiche

10. Evidenziare l'area da destinare a sgambatoio per cani come concordato con il Servizio Lavori Pubblici

    si riporta l'area sulle Tavole grafiche

11. Riportare sulle Tavole l'area dove ricade " Lago perduto"

    si riporta l'area sulle tavole grafiche

18. Riportare l'area di pertinenza della Chiesa di Santa Colomba in quanto nella tavola QP02d risulta \individuata con due colori.

    si correggono le Tavole grafiche .

20. Allineare le previsioni ricadenti all'interno del SIC con il parere della Regione Toscana espresso in fase di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale

    si adeguano le Tavole grafiche a quanto approvato nel PSI

23. Il collegamento di viabilità tra i comparti TU-t2 e TU-t3 è diverso sulla carta QP02-b da quello riportato nel comparto TU-t3 dell'elaborato DT03 dove è previsto soggetto a esproprio.

    si omogeneizzano i due elaborati in quanto devono essere ambedue inseriti nei comparti .

24. Per il territorio di Pratogrande verificare la presenza di alcune aree non pianificate che apparentemente sembrerebbero parcheggi.

    si verifica l'incongruenza e si aggiornano le Tavole grafiche .

25. Specificare il perimetro della zona "centro storico" anche al fine dell'applicazione del D.Lgs 42/2004 :

    il centro storico è già individuato e corrisponde alla zona A1

30. Campo della Conserva – inserire la destinazione a struttura sportiva – valutare se da Conferenza di Copianificazione :

    non è da conferenza di copianificazione se la struttura esiste legittimamente.

32. Per l'insediamento turistico ricettivo presente a Santa Colomba in forza della variante del 2015, riconfermare la previsione del turistico ricettivo .

    Verificare ultima legge regionale sul turismo (CAV)

34. Effettuare verifica puntuale dei vincoli interfacciandosi con il competente ufficio della soprintendenza:

    si effettuano le procedure di riperimetrazione delle aree boscate ed eventualmente delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua laddove ricadenti nelle salvaguardie della L.Galasso e oggi nelle aree di cui all'art. 142 c.1. lett. c del Codice..

RECEPIMENTO VARIANTI

5. Il disegno dell'area ex 6 deve essere variato in rapporto alla distanza dal fosso così come da parere del Genio civile sul piano attuativo prot.5826 del 11/05/2022 .Da rivedere anche l'accesso al lotto

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

lungo la via di Tabò.. In sede di controdeduzione valutare eventuali richieste di variante di cui risulta avviato il procedimento:

Si riporta la variante approvata con le prescrizioni richieste

7. Recepimento della variante al RU per le stazioni di sollevamento del collettore fognario approvato con Determina AIT 100/2022 (vedi allegati):

individuare comparti con N .asteriscato

17. Per l'area C1 in corso di attuazione localizzata in prossimità di Via Aldo Moro (ex comparti 4C) ripristinare in mappa il perimetro dei vari comparti, assente nella versione adottata, e riportare puntualmente parametri e condizioni già approvati all'interno delle norme tecniche. Specificare la tipologia di social housing da cedere/utilizzare.

individuare comparti con N .asteriscato

<u>NTA-DT02</u>

12. Rivedere all'interno della Disciplina di Piano la numerazione dell'articolo 26 dal punto 26.15 in poi in quanto risultano presenti delle ripetizioni:

si correggono eventuali refusi e incongruenze

13. All'articolo 15 inserire tra le altre le destinazioni museali all'interno delle funzioni. Disciplinare inoltre l'inserimento di attività artigianali di servizio quali parrucchieri/estetisti anche dentro al commerciale al dettaglio, così come pizzerie al taglio in destinazioni artigianali di servizio, stessa cosa per alcune attività di servizio tipo i dentisti, scuole di musica e di lingue:

l'art. 15 già prevede le sottofunzioni anche per analogia , tuttavia si aggiungono altre sottofunzioni;

14. Per quanto riguarda gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico chiarire su cosa è possibile calcolare l'ampliamento una tantum. Cioè è possibile calcolarlo anche sulle pertinenze o solo sul fabbricato principale? (articolo 23.3.3):

solo sul fabbricato principale e conseguentemente si possono ampliare anche le pertinenze

16. Inserire un limite all'utilizzo dell'ampliamento una tantum sui fabbricati che ne abbiano già beneficiato nel precedente Regolamento Urbanistico o comunque inserire un limite temporale:

da valutare ciò nel TR (dall'adozione del PO), in quanto nel TU vi solo altri parametri che limitano gli ampliamenti (IF)

19. Per i fabbricati che sono stati classificati di categoria 5 (ante 1954 se pur compromessi), ma che sulla base di dati oggettivi (pratiche edilizie, volo aereo) dimostrano che sono stati costruiti successivamente al 1954, prevedere la variazione senza effettuare varianti in quanto è proprio un errore materiale. Istituire ad esempio un registro, da pubblicare aggiornato, da inserire alla prima variante generale o al secondo POC:

è già previsto nelle NTA all'art. 18 .7.: art. 21 della L.R. 65/2014

21. All'articolo 26.2 comma 9 specificare di quali pertinenze e soprattutto di quali manufatti privi di rilevanza edilizia si parla. I manufatti privi di rilevanza sono di tante tipologie. Verificare inoltre se c'è questa prescrizione anche in altre zone:

si verifica ed eventualmente si aggiorna la disciplina , ma piccole tipologie e in posizione non visibile dagli spazi pubblici..

22. Specificare meglio il meccanismo di suddivisione in comparti e stralci, soprattutto nel caso in cui opere di urbanizzazione, reti e accessi, siano collegati e connessi tra loro. Dare delle indicazioni su cosa si intende per funzionalità in relazione al comparto funzionale che parte in anticipo:

è già definito all'art. 11.3 delle NTA ma si può specificare ulteriormente.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

26. Eliminare la descrizione delle categorie di intervento, le definizioni e i parametri già disciplinati dalla l.r. 65/2014 e dai regolamenti attuativi, nonché dal DPR 380/2001. O specificare il rapporto con il vigente decreto parametri, norme nazionali e regionali e disciplinarne gli eventuali contrasti:

l'art. 17 e 18 delle NTA non contraddicono la legge e i regolamenti ma declinano le categorie d'intervento alle situazioni locali e alla struttura del PO, comunque se ci sono delle precisazioni da fare si possono fare.

27. Ritenuto necessario procedere all'eliminazione della definizione delle categorie di intervento dalle norme tecniche di attuazione, si riportano comunque alcune osservazioni:

vale quanto detto sopra che non si possono eliminare le definizioni delle categorie d'intervento , ma eventualmente arricchirne l'articolazione per facilitare l'interpretazione

. Individuare per le categorie di intervento di cui all'articolo 17.4 una gerarchia degli interventi in quanto in altre parti delle norme si indicano interventi ammessi " fino alla ristrutturazione xx":

si verifica e si eliminano eventuali contraddizioni

. Specificare se per la categoria 17.4 è ammesso il cambio d'uso :

è già previsto dalle NTA adottate

29. Disciplinare per il centro storico in maniera dettagliata tutte le pertinenze:

vedasi art. 26.2 corispondente al centro storico.

35. Indicare che sotto la DPA dell'alta tensione non sono ammissibili demolizioni e ricostruzioni con cambi d'uso verso destinazioni con permanenza maggiore di 4 ore e non sono consentiti gli ampliamenti sugli edifici esistenti:

ok si integra art.6.5 e 17 delle NTA .

36. Inserire distanze per i pannelli fotovoltaici a terra :

ok si integra l'art. 14

37. DM1 Specificare che la residenza è per alloggio del custode e indicare l'obbligo di atto d'obbligo in cui si prende atto che l'alloggio è solo a servizio dell'attività, che non può essere locato o alienato separatamente e che in caso di mancata necessità si provvederà al cambio d'uso a destinazione produttiva:

ok si integra la norma anche per le altre zone produttive di tutte le zone produttive .

31. Fognature – inserire e citare puntualmente il progetto depuratore di collettamento e ampliamento mettendo l'obbligo dell'allaccio

già previsto all'art.19.2 delle NTA , eventualmente da implementare.

33. Per le pertinenza ammetterle ma con riferimento al REU :

il REU si può prendere in considerazione quando non confligge con il PO , non tutti gli strumenti urbanistici sono fatti allo stesso modo. Comunque si verificano eventuali contrasti ma la regola è che prevale il PO rispetto al Regolamento Edilizio.

Art.23.3.3- gli edifici su cui è possibile l'ampliamento devono essere quelli esistenti all'adozione del POC:

si specifica più precisamente

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

PATRIMONIO DI VALORE DT04

15. Classificare il fabbricato ex casa cantoniera ubicato al foglio 11 mappale 78. Anche se compromesso, inserire nell'elenco e dare prescrizioni ambientali e architettoniche (tipologia di copertura – colore).

    s*i verifica e si aggiorna*

28. Per il fabbricato 366 ricadente in centro storico risulta da rivedere la perimetrazione della categoria di intervento, in quanto è stato esclusa porzione di fabbricato in angolo al confine con il 370 in difformità anche alla perimetrazione di PIT relativa al vincolo con decreto:

    s*i verifica e si aggiorna*

    Edificio n. 761 allargare il resede con la recinzione e procedere alla verifica della classe di valore (4 è troppo poco):

    s*i verifica e si aggiorna*

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OASI DI TANALI:

- Inserire scheda norma che disciplini l'utilizzo delle strutture esistenti con funzione:
  - Turistico ricettiva di cui all'articolo 15 comma 3 lettera d punto 2
  - Qualunque altra attività di recupero ambientale, di valorizzazione e di fruizione della Riserva Naturale e delle aree ad essa contermini
  - Turistico ricettiva di cui all'articolo 15 comma 3 lettera e punto 5 associazioni culturali e/o ambientali
- Disciplinare le destinazioni esterne e per il parcheggio apporre il vincolo preordinato all'esproprio sulla particella 144
- redigere scheda norma per fabbricato produttivo localizzato ai margini dell'Oasi

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari .

POZZI ACQUE:

Inserire tutti i pozzi presenti compresi Tarantano e altri.

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari

IDROVORA ORENTANO:

Ipotesi di possibili funzioni :

- Musei e affini.
- Strutture di servizio ad attività ambientali culturali e sociali

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari

IDROVORA PUNTONE:

Ipotesi di possibili funzioni :

- Musei e affini.
- Strutture di servizio ad attività ambientali culturali e sociali

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE DT03:

Inserire all'interno del comparto di trasformazione TU-T16 le particelle di cui al foglio 22 mappali 976 – 984 - 988

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO :

Inserire le seguenti particelle in quanto per errore materiale non sono state inserite nel piano adottato

Foglio 19 mappali 381 e 382 per realizzazione di viabilità (già denominata Via Pagni)

si fanno le dovute verifiche e gli adeguamenti necessari

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Da verificare gli elaborati del PO interessati dalle modifiche

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 15: Estensore del PO

PROTOCOLLO N:

9262/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Graziano Massetani, progettista del PO

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

1)Rettifiche cartografiche

2)Edilizia sociale, generalizzazione dello standard di edilizia sociale previsto all'Art. 9.2 delle NTA a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PO possibilità di monetizzazione dello standard di edilizia sociale finalizzato alla manutenzione del patrimonio pubblico o alla costruzione di nuova edilizia pubblica.

3)Criteri per la definizione delle aree di pertinenza edilizia, compreso definizione di un raggio massimo dall'edificio principale (oss. 53, 70, 76, 78, 114).

4)Precisazioni in relazione al concetto di stralcio funzionale di un comparto soggetto a piano attuativo al fine di facilitarne l'attuazione differita.

5)Specificare meglio ampiezza alloggi per interventi di recupero SE in TR.

6)Ampliamenti una tantum per gli edifici residenziali in territorio rurale: si propone di diversificare con criterio inversamente proporzionale l'entità degli ampliamenti superando il criterio 20% uniforme; inoltre valutare se tale criterio può essere allargato anche agli edifici non residenziali al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. (L.R. 3 2017) (vedi Oss. 26,76 e 167). Valutare la possibilità di frazionare in non più di due alloggi abitazioni esistenti purché non inferiori a mq. 60 di SE, quand'anche abitazioni che hanno usufruito di addizioni di SE.

7)Chiarire significato distanze costruzioni dalle strade comunali principali e secondarie attraverso l'individuazione sulle tavole grafiche di tale distinzione. vedi oss. 64)

8)Distanze attività di allevamento dalle abitazioni in territorio rurale non inferiori a ml.500 (vedi Oss. 65, 95, 98)

9)Mettere un limite alla tenuta di animali d'affezione, dove carente. In particolare, per i cani : non più di 5 capi.

10)Distinguere tenuta di animali a carattere amatoriale da tenuta di animali di attività commerciale. (Oss. 123)

11)Modificare l'Art. 18.5 togliendo il riferimento alle direttive di cui all'Art. 18.8. (oss. 54, 55, 64, 67,113)

12) Ridefinire anche per gli edifici in classe di valore 3 possibilità di ampliamento sui lati secondari, come nella classe 4, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche suscettibili di conservazione (Oss. 87, 119, 122)

13) Possibilità di aumentare per tutti trasferimenti la percentuale di premialità prevista dal 20% al 25% al fine di rendere più sostenibili economicamente i decolli e gli atterraggi di SE da rigenerare. (Osservazione 28, oss. 52)

14) Valutare possibilità di incremento % di SE in caso di IF saturo. (Oss 91)

15) Inserire corridoio infrastrutturale ad est di Bientina vista l'eliminazione del corridoio nel Comune di Vicopisano?

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

16) Possibilità di di utilizzare la SE di trasferimento in C2 in tutto l'arco del PO come credito edilizio per facilitare la partenza del recupero locale differendo l'attuazione della SE da trasferite in C2. .

LE MODIFICHE CHE DOVESSERO ESSERE ACCOLTE CONSEGUENTEMENTE PRODURRANNO MODIFICHE ANCHE ALLE OSSERVAZIONI CHE ABBIANO CONTENUTI SIMILI

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1)Rettifiche cartografiche

Vengono effettuate così come richiesto anche nella osservazione d'ufficio

2)Edilizia sociale, generalizzazione dello standard di edilizia sociale previsto all'Art. 9.2 delle NTA a tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PO possibilità di monetizzazione dello standard di edilizia sociale finalizzato alla manutenzione del patrimonio pubblico o alla costruzione di nuova edilizia pubblica.

Si accoglie la possibilità di monetizzare lo standard di edilizia sociale da destinare alla manutenzione del patrimonio edilizio pubblico individuando parametri economici ufficiali.

3)Criteri per la definizione delle aree di pertinenza edilizia, compreso definizione di un raggio massimo dall'edificio principale (oss. 53, 70, 76, 78, 114).

Si accoglie la proposta di definire con criteri legati allo stato dei luoghi, alle consuetudini e alle risultanze catastali le aree di pertinenza edilizia in territorio rurale per effettuare le operazion di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia e al di fuori di tali criteri porre un limite metrico oltre al quale si entra nell'area di pertinenza agricola.

4)Precisazioni in relazione al concetto di stralcio funzionale di un comparto soggetto a piano attuativo al fine di facilitarne l'attuazione differita.

Si accoglie la richiesta contenuta in varie osservazioni di precisare ancor meglio le modalità di effettuare gli stralci funzionali di piani attuativi con l'obbiettivo di facilitare gli interventi convenzionati e al tempo stesso senza compromettere la qualità della pianificazione unitaria.

5)Specificare meglio ampiezza alloggi per interventi di recupero SE in TR.

Si accoglie l'esigenza di precisare meglio l'ampiezza degli alloggi frutto del recupero edilizio consentito in territorio rurale prevista nel PO adottato in mq. 60 di SE .

6)Ampliamenti una tantum per gli edifici residenziali in territorio rurale: si propone di diversificare con criterio inversamente proporzionale l'entità degli ampliamenti superando il criterio 20% uniforme; inoltre valutare se tale criterio può essere allargato anche agli edifici non residenziali al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. (L.R. 3 2017) (vedi Oss. 26,76 e 167).

Si accoglie la proposta di diversificare dal 10% al 30% la possibilità di ampliamento con criterio inversamente proporzionale alla SE esistente degli edifici di civile abitazione in territorio rurale in luogo dell'ampliamento del 20% generalizzato e alle stesse condizioni di non frazionare le nuove unità immobiliari. Si accoglie la possibilità di frazionare in non più di due alloggi di SE minima mq. 60,abitazioni esistenti quand'anche oggetto di ampliamenti una tantum.

Per quanto concerne gli edifici non abitativi si può consentire , ai fini del recupero del patrimonio edilizio per funzioni residenziali , un ampliamento unico una tantum per raggiungere il minimo di mq. 60.

7)Chiarire significato distanze costruzioni dalle strade comunali principali e secondarie attraverso l'individuazione sulle tavole grafiche tale distinzione. vedi oss. 64)

Si definiscono in maniera più precisa le caratteristiche delle strade urbane principali e delle strade urbane secondarie , anche graficizzandole, visto che cambiano le distanze degli edifici dalle stesse: mentre quelle

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

secondarie sono quelle che svolgono un servizio più capillare alle singole abitazioni, quelle principali devono svolgere un servizio di maggiore scorrimento urbano .

8) Distanze attività di allevamento dalle abitazioni in territorio rurale (vedi Oss. 65, 95, 98)

Si accoglie la proposta di definire una distanza minima di allevamenti di animali dalle abitazioni in territorio rurale non inferiore a ml. 500.

9) Mettere un limite alla tenuta di animali d'affezione, dove carente in particolare, per i cani .

Vista la mancanza nella norma del numero massimo di cani a carattere domestico , si definisce in 5 capi il numero massimo consentito nel rispetto dei parametri per il benessere degli animali per gli annessi di ricovero.

10) Distinguere il mantenimento di animali a carattere amatoriale dal mantenimento di animali come attività commerciale. (Oss. 123)

Viene corretta la norma al fine di rendere più chiara la distinzione delle due tipologie di mantenimento di animali in territorio rurale.

11)Modificare l'Art. 18.5 togliendo il riferimento alle direttive di cui all'Art. 18.8. (oss. 54, 55, 64, 67,113)

Oltre a modificare l'art. 18.8 escludendo i fabbricati in classe 5 , si articolano meglio le direttive tecniche in funzione delle classi di valore e delle relative categorie di intervento.

12) Ridefinire anche per gli edifici in classe di valore 3 possibilità di ampliamento sui lati secondari, come nella classe 4, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche suscettibili di conservazione (Oss. 87, 119, 122).

Si modifica la norma relativa alla classe di valore 3 di cui allì'art. 18 delle NTA consentendo anche a questa tipologia di edifici la possibilità di ampliamenti nelle parti di minore importanza architettonica, sia nel territorio rurale che urbanizzato..

13) Possibilità di aumentare per tutti trasferimenti la percentuale di premialità prevista dal 20% al 25% al fine di rendere più sostenibili economicamente i decolli e gli atterraggi di SE da rigenerare. (Osservazione 28, oss. 52)

Visto che l'art. 127 della L.R. 65/2014 dà la possibilità di attribuire premialità fino al 35% di SE per gli interventi di rigenerazione urbana soprattutto in presenza di trasferimento di SE o per particolari operazioni di recupero si propone di portare l'attuale 20% al 25%e attingendo al dimensionamento della NE.

14) Possibilità di utilizzare la SE di trasferimento in C2 in tutto l'arco del PO come credito edilizio per facilitare la partenza del recupero locale consentendo di differire l'attuazione della SE da trasferite in C2. .

Negli interventi di rigenerazione urbana con possibilità di trasferimento parziale della SE verso aree di atterraggio , si propone di prevedere nella norma dei PRU la possibilità di utilizzare immediatamente la quota di recupero locale e di mantenere sottoforma di credito edilizio da far atterrare nelle C2 i nell'arco della durata del PRU in modo da facilitare le operazioni di rigenerazione urbana: in questo caso la potenzialità edilizia che non viene utilizzata immediatamente potrà essere sottoposta ad una forma di tassazione de definire tramite regolamento.

15) Valutare possibilità di incremento % di SE in caso di IF saturo. (Oss 91):

Non si ritiene opportuno introdurre anche una percentuale di ampliamento in caso di IF saturo, visto che il PO adottato per gli interventi diretti già ha aumentato la percentuale dell'IF, ciò per non introdurre criteri diversi per gli ampliamenti .

16) Inserire corridoio infrastrutturale ad est di Bientina vista l'eliminazione del corridoio nel Comune di Vicopisano?

L'introduzione di un corridoio infrastrutturale non ha valore conformativo , ma ha l'indubbio valore di sollecitare il PSI a modificare il tracciato di collegamento della SS 439 che attualmente arriva fino al Comune

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

di Calcinaia e il Comune di Vicopisano non lo ha confermato nel proprio PSI. Tale scelta riveste un indubbio valore strategico ai fini del collegamento della SGC FI.PI.LI con l'A11 e della tenuta del polo produttivo della Valdera nell'ambito del territorio regionale.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedi Oss. 65, 95 e 98, 114, 119, 122, 123

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 16: Bernardini Dinora

PROTOCOLLO N:

9305/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede in primo luogo di aggiornare la cartografia con la localizzazione di due manufatti esistenti mappali 149 sub 2 e sub 3 Fg. 5, destinati a magazzini, posti lungo la SS 439 fra il Molino del Rotone e l'Oasi di Tanali ed in secondo luogo la possibilità di effettuare una sostituzione edilizia con demolizione dei due manufatti in precarie condizioni, la ricostruzione con accorpamento nell'area di pertinenza ed un leggero ampliamento, il tutto per ricovero mezzi agricoli. Inoltre, si chiede di riperimetrare il vincolo paesaggistico boschivo previsto dal PIT/PPR ai sensi dell'Art. 142 c.1.lett. g in considerazione che l'area è totalmente priva di aree boscate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si aggiorna la cartografia e si propone di ridurre il vincolo boschivo; per quanto concerne gli interventi di trasformazione richiesti è già consentita la Ristrutturazione Edilizia Modificativa, .

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QC05 (eventuale) e QP01b.

NOTE:

Osservazione sottoposta al Dott. Agronomo Martinelli per la possibile riperimetrazione delle aree boscate.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 17: Menichetti Mario

PROTOCOLLO N:

9306/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Menichetti Mario

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area individuata catastalmente al Fg.20 mappale 145 inserito dal PO adottato in Zona urbana C2 e nella fattispecie nel Comparto TU-Ra1 (area di atterraggio per interventi di rigenerazione urbana) in zona C1 utilizzando gli accessi da Via del Monte.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto essa fa parte di un comparto molto più ampio soggetto a pianificazione attuativa unitaria convenzionata che tende a riqualificare tutta la parte a sud di Via del Monte con strade , verde pubblico e parcheggi pubblici , migliorando in tal modo anche gli attuali insediamenti posti lungo Via del Monte, e pertanto l'area non è scorporabile dal comparto nel suo insieme oltre al fatto che questo non ha una propria potenzialità edificatoria ma una potenzialità edificatoria da trasferimento di SE.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 18: Marchi Caterina e Altri

PROTOCOLLO N:

9307/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Turchi Federico, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di recepire nel PO quanto già assentito con precedente Piano di Recupero di un manufatto ex produttivo esistente in Via del Lendinaio, risalente al 2011 per realizzazione di 12 alloggi; il manufatto fu demolito in virtù del PdR approvato ma non attuato per ragioni economiche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non può essere accolta così come formulata in quanto il Piano di Recupero è decaduto e pertanto ai sensi della L.R. 65/2014 non può essere attuato, tuttavia considerato che la demolizione è stata formalmente autorizzata in virtù del suddetto Piano di Recupero la SE allora esistente e demolita può essere ricostruita secondo la procedura prevista dalle NTA del PO adottato, e cioè con recupero in loco di una parte e il trasferimento in zona C2 nel TU della restante SE esistente.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01c, DT03: nuova scheda norma .

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 19: Cigno Nero

PROTOCOLLO N:

9308/2022 del 19/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Turchi Fabrizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di mantenere la destinazione turistico ricettiva alla Struttura Cigno Nero in Via del Lendinaio. Inoltre, si chiede di poter implementare la struttura turistico ricettiva con bungalow in legno e posti letto a carattere turistico rurale in prossimità del laghetto, .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si conferma il mantenimento della struttura con funzioni turistico-ricettive predisponendo una scheda norma nell'elaborato DT03. A tale proposito è necessario proporre una riperimetrazione delle aree boscate Art. 142 c.1. lett. g del Codice e per quanto concerne l'ampliamento dei posti letto in bungalow e necessario adire alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 65/2014: si ritiene tuttavia che le strutture ricettive siano concentrate in un'unica struttura e non in bungalow. La suddetta scheda norma dovrà tenere di conto dell'esito della Conferenza di copianificazione e della riperimetrazione delle aree boscate anche ai sensi del PTC della Provincia di Pisa.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01c e DT03: nuova scheda norma TR-COP-t

NOTE:

Definire nuova scheda norma TR-COP-t da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione ex art. 25 della L.R.65/2014 per l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva e per l'area boscata proporre alla Conferenza paesaggistica la riperimetrazione a cura del Dott. Agronomo .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 20: Serafini Lucia

PROTOCOLLO N:

9313/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE:

Serafini Lucia

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter effettuare una sostituzione edilizia ad un edificio esistente identificato catastalmente nel Fg. 25 mappale 7, con ampliamento del 20 % così come previsto nelle NTA del PO adottato ampliando l'area di pertinenza anche alle particelle 6 e 345 Fg. 25.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per gli edifici a carattere residenziale è già consentita la sostituzione edilizia nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia. Pertanto, è accoglibile la richiesta di ampliamento dell'area di pertinenza edilizia alle particelle citate nel rispetto dei criteri per l'identificazione delle aree di pertinenza edilizia di cui all'osservazione 15, dove poter effettuare la Sostituzione edilizia, già prevista dalle NTA del PO adottato ovvero la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa .

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 21: Lazzerini Nado Sas

PROTOCOLLO N:

9319/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE:

Lazzerini Peter, legale rappresentante

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter utilizzare l'area posta sul lato est della Via San Piero in territorio rurale identificata al catasto terreni mappale 238 Fg.26 come piazzale per carico e scarico merci e mezzi, senza nessuna edificazione di strutture e strettamente collegata alla esistenza dell'attività di lavorazione marmi. Vi è disponibilità a cedere gratuitamente al demanio comunale l'area antistante l'azienda posta sul lato ovest della Via San Piero identificata catastalmente al Fg 26 mappale 143 e alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto dal PO.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che la richiesta può facilitare la permanenza della attività da anni insediata in Bientina con indubbi vantaggi produttivi e occupazionali e rendere più libero lo spazio stradale che sovente rimane anche temporaneamente occupato dai mezzi nelle fasi di carico e scarico marmi , considerato altresì che l'Art. 25 della L.R. 65/2014 consente di poter realizzare ampliamenti di attività produttive esistenti al fine di mantenere l'attività produttiva , si ritiene la richiesta accoglibile con la redazione di apposita scheda norma per la realizzazione di detto piazzale nella quale prescrivere che l'intervento mantenga una elevata permeabilità del suolo , che l'area venga circondata da idonea barriera verde, che sia realizzato il parcheggio pubblico come proposto, che per eventuali necessità di ampliamento della pubblica strada sul lato est di Via San Piero, (ipotesi nuovo tracciato SS.439 per collegamento FI-PI-LI /A11 Altopascio) sia ceduta gratuitamente al demanio comunale una fascia lungo strada e che sia garantito il ripristino agricolo dell'area in caso di cessazione dell'attività , salvo il subentro di attività analoga con le stesse esigenze.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02c, DT03 : nuova scheda norma TR-t

NOTE:

Vedasi Oss. 71, 77

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 22: Cavallini Gelsomina

PROTOCOLLO N:

9326/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE:

Cavallini Gelsomina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare le aree di proprietà poste in località Quattro Strade Via Sambucaia identificate catastalmente al Fg. 28 mappali 259 e 348 da zona C2 in verde privato F3 in quanto non interessata alla trasformazione di dette aree.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che l'area fa parte di un comparto di trasformazione per l'atterraggio di volumi soggetti a rigenerazione urbana presenti nell'insediamento di Santa Colomba , ricomprendente superfici fondiarie e opere pubbliche , in particolare verde pubblico e parcheggio pubblico oltre ad ampliamento di viabilità esistente , la richiesta si ritiene accoglibile se anche i soggetti proprietari delle aree poste a sud del suddetto comparto rinunciano alla trasformazione , anche in considerazione del fatto che venendo meno l'area di atterraggio di cui al presente comparto , la rigenerazione urbana di un ex manufatto produttivo posto in prossimità della Chiesa dovrà utilizzare per il trasferimento i comparti TU-ra1 e ra2 posti in Bientina.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d, DT03: eliminazione scheda norma TU-ra3, DT02, DT05.

NOTE:

Vedasi Oss. 69

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 23: Filomena Enzo, Filomena Marco

PROTOCOLLO N:

9327/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE: Filomena Enzo e Filomena Marco.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di riequilibrare nel comparto di trasformazione TU-t11 a Quattro Strade le aree destinate a standard rispetto alle superfici fondiarie in considerazione che l'area di proprietà identificata al Fg. 22 mappale 205 è interessato per il 60% a opere pubbliche e inoltre si chiede di poter intervenire autonomamente nell'area di proprietà di cui al mappale catastale 205.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La pianificazione urbanistica non può seguire l'articolazione del catasto terreni ma un assetto funzionale dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale. Il criterio della perequazione urbanistica definito all'Art. 10 delle NTA con i quali devono essere attuati i PAC consente di redistribuire equamente all'interno del piano diritti e doveri delle singole proprietà. Tuttavia, anche alla luce della Osservazione regionale che ha ridotto il comparto TU-t11 sul lato est è possibile ridefinire il disegno urbano che tenga di conto anche delle esigenze degli osservanti pur nel rispetto di un disegno urbanistico unitario e funzionale. Successivamente, ai sensi dell'Art. 3, è possibile suddividere il comparto in stralci funzionali a condizione che tutti i proprietari sottoscrivano l'impegno ad attuare pur in maniera differita nel tempo le previsioni nel rispetto del disegno organico unitario previsto dal PO, che dovrà ricomprendere anche la strada di collegamento con la Via Valdinievole..

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d e DT03: modifica scheda norma TU-t11.

NOTE:

Rivedere il disegno urbano del PO e ricomprendere la strada di accesso da Via Valdinievole.

Vedasi Oss. 74

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 24: Cavallini Carla, Cerrai Renato, Cerrai Carlotta

PROTOCOLLO N:

9329/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE:

Cavallini Carla, Cerrai Renato, Cerrai Carlotta

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede un aggiornamento cartografico dell'area di pertinenza edilizia dei fabbricati di cui ai mappali 60,70,74, 193,194,199 Fg. 26 in Via Lungo Poggio Inferiore e una correzione alla identificazione dei quadranti relativi nell'elaborato DT04.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile per quanto riguarda l'adeguamento dell'area di pertinenza edilizia dei fabbricati secondo il criterio definito nella Osservazione 15. Il numero all'edificio 66 non è presente in quanto non è stato censito come edificio di interesse storico tipologico.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 25: Paim Srl

PROTOCOLLO N:

9331/2022 del 20/07/2022

OSSERVANTE:

Pacini Giuseppe, legale rappresentante

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di aumentare nel comparto di recupero TU-RD5 a Bientina, la SF da mq. 3.120 a mq. 4.000 e di ridurre le DT da mq. 2.080 a 1.000 in quanto per attività commerciali sono necessari molti parcheggi in particolare quelli di relazione e in virtù di ciò si ritiene che la presenza di questa tipologia di parcheggi rende possibile ridurre i parcheggi pubblici. Inoltre, si chiede di aumentare la premialità per la SE di trasferimento dal 20 al 30% per ragioni di sostenibilità economica delle operazioni di trasferimento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'inserimento nell'area della Funzione c) MSV richiede una modifica della scheda norma non solo per quanto riguarda i parametri urbanistici ma anche delle funzioni consentite che conseguentemente devono essere modificate così come le prescrizioni ambientali e gli indirizzi progettuali. La osservazione come formulata non può essere accolta salvo che venga ripresentata con le necessarie correzioni per ospitare funzioni commerciali. Inoltre, la premialità richiesta del 30% per il trasferimento della SE residua in zona C2 non può essere accolta in quanto essa è definita nel 20% per tutti i comparti TU-Rd. Quest'ultima richiesta è subordinata all'accoglimento della osservazione 15.13.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 26: Gentile Valentina

PROTOCOLLO N:

9343/2022 del 21/07/2022

OSSERVANTE:

Gentile Valentina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede per un alloggio, identificato catastalmente al Fg.27 mappale 503, posto in territorio rurale Via dello Zarellone, località Santa Colomba, la possibilità di un ampliamento di mq. 40 in quanto l'ampliamento di cui all'Art. 24.3.3. delle NTA (20% della SE per gli alloggi presenti in zona agricola) risulta insufficiente; inoltre, si chiede di aggiornare la cartografia e di permettere per le recinzioni in zona agricola altezze fino a ml. 2,00 di cui almeno per ml.1,20 anche in muratura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta di ampliamenti superiori al 20% non può essere accolta in quanto in contrasto con la norma delle NTA (Art. 23.3.3.), salvo l'accoglimento della proposta contenuta nella Osservazione 15.6. Per quanto concerne le recinzioni si ritiene accoglibile la richiesta di portare a ml 2,00 l'altezza delle recinzioni, ma senza murature alla base non adatte per la zona agricola sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico realizzando la recinzione in rete metallica con siepe.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi Oss. 167

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 27: Società Quattro Strade di Vecchi Romano

PROTOCOLLO N:

9360/2022 del 21/07/2022

OSSERVANTE:

Vecchi Romano, legale rappresentante

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare nell'ambito della zona F4 posta in Quattro Strade Corte Betti nell'area identificata catastalmente Fg. 28 mappali 26, anche due abitazioni per esigenze familiari, cosa non contemplata nelle funzioni della zona F4 e tanto più nella zona F3 ed inoltre di implementare i parametri urbanistici alla zona F4 per consentire in futuro ampliamenti al Ristorante.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile anche in considerazione del servizio pubblico svolto dal Ristorante e si elabora una scheda norma apposita dove definire tutte le funzioni necessarie, turistico ricettive e residenziali, e con l'adeguamento dei relativi dimensionamenti, nel rispetto del PSI.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d e DT03: nuova scheda norma TU-t

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 28: Biagiotti Giuseppe e Lavella Giuseppina

PROTOCOLLO N:

9363/2022 del 21/07/2022

OSSERVANTE:

Biagiotti Giuseppe e Lavella Giuseppina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di escludere l'area di proprietà identificata catastalmente al Fg. 20 mappale 806 per la difficoltà ad attuare le trasformazioni previste anche per ragioni di sostenibilità economica e trasformarla da C2 in C1 con intervento diretto convenzionato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto l'area fa parte di un comparto di trasformazione molto più ampio, peraltro identificato ai sensi del c.4 di cui all'Art. 4 della L.R. 65/2014 e pertanto destinato alla ricucitura dei margini urbani, non ottenibile come nel caso in specie con interventi puntuali, e il venir meno di una parte di esso impedisce la scelta pianificatoria unitaria adottata. L'If della zona C2 TU-Ra1 in questione è adeguato alla densità tipologica della zona simile agli altri tessuti esistenti.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 29: Bani Sergio, Bani Valentino

PROTOCOLLO N:

9377/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Bani Sergio e Bani Valentino

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ripristinare la viabilità carrabile fra la loro proprietà Fg. 17 mapp.144, 323, 324 in zona B e Via Aldo Moro, in quanto gli altri mappali di loro proprietà, mapp.497 e 498, sono stati identificati come zona F1; si chiede inoltre la trasformazione di queste ultime due particelle in zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta della trasformazione della zona F1 in zona B non è accoglibile anche in funzione della fascia di rispetto alla Via Aldo Moro; può essere invece accolta la richiesta della accessibilità dalla Via Aldo Moro quand'anche attraverso la zona F1 con provvedimenti indipendenti dal PO..

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 30: Bani Sergio, Bani Valentino

PROTOCOLLO N:

9379/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Bani Sergio e Bani Valentino

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare le particelle 47 e 48 Fg.17 poste fra Via Aldo Moro e Via Giacomo Puccini, nel PO identificate come zona F1 in zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto verrebbe meno la continuità della fascia destinata a verde pubblico F1.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedi Oss 150 e 157

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 31: Pacini Elena

PROTOCOLLO N:

9382/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Pacini Elena

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare un lotto identificato catastalmente al Fg. 17 particela 240 come F3 verde privato, come zona B da utilizzare per esigenze familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che il lotto oggetto della Osservazione fa parte di un tessuto edificato continuo servito dalla strada pubblica, Via Saragat, la richiesta è accoglibile a condizione di introdurre lungo la strada una quota di parcheggi pubblici attraverso la definizione dui una scheda norma da assoggettare a PUC.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02a e DT03: nuova scheda norma TU-t

NOTE:

Coordinamento con Oss. 32.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 32: Pacini Riccardo

PROTOCOLLO N:

9383/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Pacini Riccardo

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare un lotto identificato catastalmente al Fg.17 particella 595, servito da strada pubblica, Via Saragat, da zona F3 in zona edificabile con intervento convenzionato con l'impegno a realizzare opere pubbliche lungo la viabilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile come zona C1 soggetta a PUC al fine di realizzare opere parcheggio lungo strada.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Qp02a e DT03 : nuova scheda norma TU-t

NOTE:

Coordinamento con Oss. 31 -

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 33: Chetoni Laura Maria e Altri

PROTOCOLLO N:

9394/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Laura Maria Chetoni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede una integrazione dalle Tavole PO QP02 inserendo in zona B anche una piccola porzione a forma triangolare posta a sudovest della particella 169 Fg 27 in Via dello Zarellone a Santa Colomba rimasta esterna; di eliminare dalla parte sud della particella 169 la fascia F5 in quanto le aree boscate sono già ricomprese a nord della particella; di inserire nella tabella Art. 26.4 delle NTA DT02 IC= 30% e non 0,30% e che per gli ampliamenti a edifici esistenti si possa mantenere l'H max uguale a quella esistente e che il perimetro del territorio urbanizzato torni ad essere coincidente con il perimetro dell'area protetta Rete 2000.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il piccolo lembo della particella 169 viene identificato come zona B come il resto dell'area; all'Art. 26.4 viene corretto il refuso di stampa della tabella % 030 con % 30; per quanto concerne l'altezza max di eventuali ampliamenti è già previsto allo stesso articolo che può essere uguale a quella esistente e che quella prevista in tabella riguarda solo nuovi edifici; per quanto concerne l'eliminazione della fascia F5 e la C2 posta a sud dell'area queste vengono eliminate anche a seguito di una osservazione del Settore Natura della Regione Toscana e la parte boscata a nord interna al lotto viene definita come zona F3..

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d, DT02.

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34a1/a2: Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore (Rivolta direttamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Ing. Francesco Pistone, Dirigente

Ing. Federico Cioni, responsabile del Procedimento

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Oggetto: L.R. 65/2014 - D.P.G.R. n. 5/R/2020 – Deposito Indagini geologiche di supporto al "Primo Piano Operativo e contestuale Variante di Adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. e al P.S.I.U. – Comune di Bientina" (rif. vs. prot. n. 4372 del 11/04/2022). Deposito n. 516 del 19/04/2022.
Comunicazione ai sensi dell'Art. 12, comma 2, D.P.G.R. n. 5/R/2022 - Richiesta integrazioni..

Nel contributo si fa presente che risultano depositate presso il Settore, al fine del controllo di cui al regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n.53/R/2011, le indagini geologiche redatte a supporto del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera, le quali analizzano anche gli ambiti territoriali del Comune.di Bientina. Per tale deposito questo Ufficio con nota n. 173450 del 15/05/2020 ha richiesto integrazioni e chiarimenti.
Si ricorda come il piano strutturale evidenzi e tenga conto dei fattori di pericolosità connessi alle caratteristiche fisiche del territorio, al fine di valutare gli elementi disponibili nonché le criticità esistenti, rispetto agli aspetti geologici, idraulici e sismici, e le condizioni ed i limiti di trasformabilità del territorio.
Resta dunque inteso per il proseguo dell'istruttoria che il quadro conoscitivo delle pericolosità idrauliche, geologiche e sismiche, da stabilirsi nell'ambito del suddetto strumento della pianificazione territoriale, dovrà risultare pienamente definito almeno per il territorio di riferimento del Comune di Bientina.

Aspetti geologici e geomorfologici

Molti degli elementi presenti nella cartografia geologica (come contatti stratigrafici e/o litologici e faglie) sono ripresi dalla cartografia redatta, ai sensi del DPGR 53/R/2011, dall'Istituto di Geoscienze e Georisorse (IGG) del CNR di Pisa a supporto del suddetto PSI dei comuni dell'Unione Valdera, adottato con D.C.C. n. 26 del 10/07/2020, di cui il Comune di Bientina fa parte. Le perimetrazioni dei depositi di versante e dei depositi eluvio-colluviali sono state rivisitate sulla base degli aggiornamenti successivi e degli elementi

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

presenti nel vigente PAI. E' stata ampliata a nord la zona soggetta a subsidenza indotta dai pompaggi dei campi pozzi presenti ai piedi delle Cerbaie. I corpi di frana e le aree collinari in dissesto invece non derivano dal quadro conoscitivo definito dall'IGG e adottato nel PSI dell'Unione, ma sono stati aggiornati ed integrati in coordinamento con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Settentrionale. Il quadro conoscitivo del presente POC infatti è conseguente alle richieste formulate dall'Unione dei Comuni della Valdera e dal Comune (note n. 13681 del 08/04/2020, n.6452 del 16/02/2021, n. 3795 del 09/04/2020) presso la suddetta Autorità di Bacino, di attivazione del procedimento di modifica e integrazione della perimetrazione della pericolosità geomorfologica ai fini dell'adeguamento al PAI, ai sensi degli artt. 27 e 32 delle norme di piano. A seguito dell'istruttoria e degli approfondimenti eseguiti dall'Autorità di Bacino è stato infatti emanato il Decreto del Segretario Generale n. 67 del 22/07/2021, "*Comune di Bientina (PI). Piano di bacino del d. lgs. 152/2006 e articoli 27 e 32 delle norme di attuazione "Adeguamento degli strumenti di governo del territorio". Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante della cartografia del PAI.*
Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appenino Settentrionale, stralcio "Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana" (PAI "dissesti geomorfologici) – Articolo 15 della disciplina del progetto di PAI. Esame e accoglimento osservazioni al progetto di Piano e aggiornamento del quadro conoscitivo della pericolosità".
Per quanto sopra lo studio geomorfologico di supporto al POC recepisce il quadro conoscitivo attualmente vigente relativo alla pericolosità da dissesti di natura geomorfologica del vigente Progetto PAI "dissesti geomorfologici", risultando quindi coerente con tale Piano.

Aspetti idraulici

In merito all'aspetto idraulico, il quadro conoscitivo della pericolosità sul territorio comunale risulta aggiornato al vigente PGRA. Nell'anno 2020 codesto Comune aveva infatti attivato il procedimento di revisione delle mappe di pericolosità, ai sensi dell'art. 20, comma 1, della L.R. 41/2018, che ha portato alla modifica della perimetrazione delle aree a pericolosità da alluvione fluviale della cartografia del PGRA, con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 8 del 27/01/2021, a seguito di studi idraulici che hanno interessato il reticolo secondario dei bacini appartenenti alla UOM Arno, ricadenti nei comuni di Bientina e Vicopisano.
Il Settore ha dunque già visionato gli studi idrologici-idraulici sul Canale Emissario di Bientina e sul reticolo secondario ad esso afferente nell'ambito del suddetto procedimento. L'aggiornamento del quadro conoscitivo, essendo stato effettuato in via separata dal procedimento urbanistico, viene dunque recepito all'interno del presente POC attraverso le mappature inerenti gli aspetti idraulici che facevano già parte della documentazione prodotta per l'aggiornamento delle mappe del 2020: *Carta della pericolosità da alluvioni*, *Carta della magnitudo idraulica*, *Carta dei battenti* e *Carta della velocità della corrente*. L'aggiornamento delle mappe di pericolosità ha riguardato la parte urbanizzata del territorio comunale di pianura,

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

intesa come limite del Territorio Urbanizzato, di cui alla LR 65/2014 e smi, ed anche aree con presenza di abitazioni sparse e non facenti parti del T.U. propriamente detto.
Ciò premesso, per quanto riguarda la fattibilità idraulica definita nell'elaborato "Fattibilità geologica, idraulica e sismica"-Appendice 1 si rileva quanto segue.
1. Si rappresenta la necessità di individuare e definire già in fase di Piano Operativo, in accordo a quanto previsto dall'art. 7, comma 3, della L.R. 41/2018, le opere di gestione del rischio di alluvioni di cui all'art. 8, comma 1 e le eventuali opere di non aggravio di rischio in altre aree di cui all'art. 8 comma 2 della medesima legge regionale. Ciò in quanto le stesse non vengono chiaramente individuate e caratterizzate nelle schede di fattibilità contenute nella sopracitata appendice, anche in termini rappresentazione negli stralci cartografici. Ad esempio nel caso siano previste opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della suddetta legge, si dovrà provvedere ad indicare, rispetto all'altezza della lama d'acqua insistente, la quota del piano di calpestio, considerando un opportuno franco di sicurezza e a collocarne l'ubicazione all'interno del perimetro del comparto.
2. Nelle schede riferite ai comparti di trasformazione nel territorio rurale (TR-copt1, TR-copt2, TRcopt3, TR-copt4, TR-copt5) per la valutazione della fattibilità degli interventi occorrerà ricondursi all'art.16 (Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato) della LR 41/2018 e non all'art.11 della medesima legge regionale. Analogamente per tutte le schede, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, la valutazione della fattibilità dei nuovi parcheggi di superficie, ove previsti, dovrà fare riferimento all'art.13 (Infrastrutture lineari o a rete) della sopracitata LR 41/2018 e non al suddetto articolo 11. In caso inoltre di previsioni di nuove viabilità e/o adeguamento di viabilità esistenti si dovrà fare riferimento, a seconda del contesto idraulico e della tipologia di intervento, all'art. 13, commi 1, 2 e 3 e all'art. 16, comma 4 della stessa norma regionale. Pertanto le condizioni di fattibilità nelle schede norma andranno rivalutate alla luce di quanto sopra. Per quanto attiene le previsioni contenute nelle schede di fattibilità dei comparti di trasformazione "TR-COP-t1" e "TU-ra2", non si ritengono completamente condivisibili le considerazioni effettuate, ai fini dell'analisi della fattibilità nei confronti degli aspetti idraulici delle medesime previsioni, circa il fatto che tutte le *fasce caratterizzate da magnitudo idraulica severa, coincidenti con fossi di drenaggio …. possono essere assimilate a magnitudo idraulica moderata.* Quanto sopra con riferimento rispettivamente all'area a nord-ovest del comparto "TR-COP-t1" e all'area a est del comparto "TU-ra2".
4. In alcune schede, quali ad esempio TR-copt3, TR-copt4 e TU-t10 oltreché in altre, in caso di interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e magnitudo idraulica severa o molto severa, si riscontra la previsione, ai fini della fattibilità nei confronti degli aspetti idraulici, di opere di gestione del rischio alluvioni di cui all'art.8, comma 1, lett. a) o lett. b) della L.R. 41/2018 e smi. In particolare nelle schede viene specificato che le suddette opere lett. a) *"dovranno interessare i corsi d'acqua del reticolo regionale più prossimi all'area di intervento e dovranno essere dimensionate mediante apposite verifiche idrauliche atte a dimostrare la*

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

mitigazione/riduzione degli allagamenti e che s*ono altresì da ritenersi soddisfacenti (lett. b) opere di laminazione/accumulo in derivazione lungo i corsi d'acqua del reticolo regionale che garantiscano il recupero delle volumetrie sottratte unitamente ad opere di sopraelevazione dell'area di intervento secondo i criteri sovraesposti.* In relazione a ciò si rileva che tali indicazioni non risultano coerenti con le definizioni delle sopracitate opere di gestione del rischio alluvioni, riportate nella L.R. n.41/2018, anche alla luce dell'ulteriore definizione di "opere idrauliche" contenuta all'art.2, comma 1, lett. o) della medesima legge regionale. Si rende dunque necessario rivalutare la fattibilità idraulica di tali schede.

5. Si rende infine necessario produrre la "Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale", di cui al punto 2.2. delle "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche", approvate con D.G.R.T. n. 31/2020, al fine delle corretta definizione dei criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.

Aspetti sismici

Relativamente agli aspetti sismici sono stati ripresi gli studi di microzonazione sismica di Livello 1 condotti a supporto del PSI dei comuni dell'Unione Valdera, in parte finanziati dal Settore Sismica della Regione Toscana ed in parte da codesto Comune. La Carta delle MOPS è stata rivista a seguito della redazione della Carta geologico-tecnica, degli aggiornamenti apportati alla Carta geologica e alla Carta geomorfologica e dell'adeguamento ai criteri standard nazionali e regionali delle specifiche tecniche per la redazione degli studi di microzonazione sismica ("Standard per l'informatizzazione degli studi per la MS" vers. 4.1 recepiti dalla Regione Toscana). Anche la Carta delle Frequenze fondamentali è stata ripresa dagli studi di microzonazione sismica di livello 1, redatti a supporto del PSI adottato ed è stata rivista per quanto riguarda gli intervalli delle misurazioni raffigurate al fine di adeguarle ai criteri standard di rappresentazione delle specifiche tecniche nazionali e regionali sopra richiamate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il contenuto della Osservazione è stato tenuto in considerazione anche grazie ad incontri avvenuti con il settore regionale nelle fasi successive alla adozione , sono stati integrati gli elaborati di deposito e quanto emerso sarà tenuto in considerazione in fase di approvazione del POC.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QC08, QP02a,b,c,d , DT 02,DT03, DT05 .

NOTE:

Le indagini sono state effettuate da parte del Geologo Fabio Mezzetti e dell'Ing. Idraulico Alessio Gabbrielli.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34b: Regione Toscana Settore Servizi Pubblici Locali Energia Inquinamenti (Rivolta indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Renata Laura Caselli, Dirigente Settore

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

SINTESI DEL CONTRIBUTO :

Si riportano i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'Art. 17, 19 o 25 della L.R. n. 65 del 10/11/2014.Si riportano le principali disposizioni di legge:

COMPONENTE QUALITÀ DELL'ARIA:

- Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA)

COMPONENTE ENERGIA:

- a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per nuovi edifici, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento delle Direttive UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.
- a2) Gli obblighi di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici in caso di nuovi edifici e ristrutturazioni.
- a3) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili, definite dal Dlgs 199/2021 Art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.
- b1) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.
- b2) Incentivi pubblici ai privati per impianti a fonti rinnovabili.
- b3) Realizzazioni di infrastrutture di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI

- Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti
- Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di
- Radiocomunicazione
- Radioattività ambientale – RADON

COMPONENTE RIFIUTI

La gestione integrata dei rifiuti urbani è organizzata sulla base dei seguenti tre Ambiti Territoriali Ottimali delimitati dalla Regione Toscana. Il Comune di Bientina fa parte del:

• ATO Toscana Costa costituito dai comuni compresi nelle province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno con esclusione dei comuni di Piombino, Castagneto Carducci, San Vincenzo,

Campiglia Marittima, Suvereto e Sassetta:

- piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani della Provincia di Pisa, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 730 del 04/07/2000 e adeguato con la delibera di Consiglio provinciale n. 10 del 30/01/2004;
- piano provinciale per la gestione dei rifiuti speciali anche pericolosi della Provincia di Pisa, adottato con D.C.P. n. 1 del 16 gennaio 2004;

CONTRIBUTO COMPONENTE RISORSE IDRICHE

Si dispone il seguente contributo tecnico:
- L.R. 41/2018;
- L.R. 65/2014, art. 4, comma 10 e Art. 62 comma 1f e comma 4c;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R (in vigore secondo quanto indicato all'art. 245 della L.R. 65/2014), inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Molti dei contenuti del Contributo regionale sono già recepiti all'Art 19 e 20 delle NTA/DT02; tuttavia, si prende atto del contributo e si aggiornano le disposizioni delle NTA e le Valutazioni del RA VAS /DT05.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Si aggiorna la parte IV del DT02 e il RA DT05

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34c: Regione Toscana Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole.

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE: Dott. Antonino Mario Melara, Dirigente del settore

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

SINTESI DELCONTRIBUTO

Si segnala un refuso sulle NTA al paragrafo 23.2.2 "*Manufatti aziendali e serre per periodi superiori a due anni destinati ad essere rimossi al termine dell'attività": il punto* 2 deve essere modificato o cassata la lettera d) che ne stabilisce la rimozione dopo due anni.
Inoltre, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, non si rilevano ulteriori elementi da segnalare per quanto riguardano le materie agricole di competenza
del Settore.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del Contributo e si modifica l'Art. 23.2.2. delle NTA DT02

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Modificare art. 23.2.2.

OSSERVAZIONE N. 34d: Regione Toscana Settore Forestazione Agroambiente (Rivolta indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Dr. Sandro Pieroni, Responsabile del Settore

SINTESI DELCONTRIBUTO

Non si riscontrano particolari problematiche o necessità di segnalazioni.
Si ricorda che, qualsiasi intervento che interessi le aree boscate, in particolare le trasformazioni, dovrà essere conforme ai dettami della normativa di settore costituita da: L.R.39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del Contributo e si integrano le NTA

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Integrare le NTA /DT02 art. 6.3

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34e1/2: Regione Toscana Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Simonetta Baldi, Dirigente Responsabile

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Si informa che il Settore ha concesso finanziamenti pari a euro 19.985,00 per illuminazione stradale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della comunicazione

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34f: Regione Toscana - Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di trasporto e Viabilità regionale (Rivolta indirettamente alla VAS).

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Ing. Marco Ierpi, Dirigente

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Il territorio Comunale non è interessato da viabilità classificata regionale.

Per la S.S.439 Sarzanese Valdera, si fa presente che la strada extraurbana è rientrata tra quelle oggetto della D.P.C.M. del 20/02/2018 “Revisione delle reti stradali di interesse nazionale e regionale ricadenti nelle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Toscana e Umbria” e della D.C.R.97 07/11/2018, trasferite allo Stato con verbali di consegna sottoscritti in data 15 novembre 2018. Pertanto, per tutti gli aspetti urbanistici relativi alla suddetta strada Statale è opportuno quindi che il Comune si relazioni con ANAS S.p.a., attuale ente gestore della S.S. 439 Sarzanese Valdera.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della informazione, di cui il Comune è già a conoscenza, soprattutto in funzione degli interventi sul primo tratto fra il Comune di Calcinaia e il Centro Urbano di Bientina previsti nel PO e in funzione delle previsioni strutturali contenute nelle Strategie del PSI Valdera in relazione al tratto della SS 439 , dal Comune di Calcinaia alla A11 , a completamento del rinnovo del tracciato già effettuato a sud dell’Arno.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34g: Regione Toscana Settore Logistica e cave (Rivolta indirettamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE: Ing. Fabrizio Morelli, Dirigente Settore.

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Richiamate anche le precedenti note di cui ai prott.136121 del 26/03/2019 (conferenza di copianificazione) e 0455962 del 29/12/2020 (integrazione all'avvio del procedimento) si segnala che il Piano Cave regionale non ha individuato previsioni all'interno dell'ambito comunale di Bientina; pertanto, non emergono rilievi da parte del Settore nei confronti dei procedimenti adottati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della informazione.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34h: Regione Toscana Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore

SINTESI DEL CONTRIBUTO:

Si chiede di verificare se l' Amministrazione comunale intenda, ai sensi dell'Art.5, co.4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, "*proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina* [dei Beni paesaggistici ed in particolare *delle aree tutelate per legge* di cui all'Art.142, co.1, del Codice] *e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, che una volta validate dal Ministero e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano* [PIT/PPR]*, ai sensi dell'Art.21 della L.R.65/2015.".*
Tutto ciò in quanto, ai sensi del suddetto Art.5, co.3 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, *"la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'Art.142, co.1, lett. a), b), c), d) e g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'Elaborato 7B".*

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del contributo e si precisa che, anche a seguito del rimando del PSI Valdera ai Comuni di provvedere nell'ambito degli strumenti urbanistici a effettuare la ricognizione di cui sopra, il PO contiene proposte di riperimetrazione, in particolare delle aree boscate effettuate secondo le procedure richieste dalla Regione e validate da Dottore Agronomo.

ESITO:

Accolto

ELABORATI MODIFICATI

QC 05

NOTE:

Redigere schede di riperimetrazione di aree boscate contenute nel PIT/PPR da sottoporre alla Conferenza paesaggistica ex art. 31 della L.R. 65/2014.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 34i: Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio

PROTOCOLLO N:

9396/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Marco Carletti, Dirigente Settore

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premessa

In riferimento alla simbologia e grafica utilizzate per gli elaborati grafici di Piano, si segnala che i colori delle campiture delle zone individuate nelle tavole non sempre corrispondono a quelli riportati in legenda;

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 alcune 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 riferimento alle Schede Norma 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 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.

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.

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.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

In relazione all'individuazione dei morfotipi, di cui alla III Invariante del PIT-PPR, si evidenzia, 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

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 strategie 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 sfrangiato ed incompleto. In alternativa l'Amministrazione valuti la possibilità di destinate 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.

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.

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 complementarità 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.
Previsione B3 del PSI, le cui aree risultano classificate come aree C2 "zone a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di SÉ..." 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. Si conferma che all'atterraggio di volumetrie derivanti da interventi di rigenerazione,

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

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.

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

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 previsioneTU_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.

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. É, 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.

<u>Quattro strade</u>

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.

<u>Santa Colomba</u>

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 dei tessuto esistenti.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

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

Insediamento produttivo di Pratogrande: i 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 delle successive conferenze di Copianificazione delle richieste rispettivamente in sede di redazione del PSI e POC, evidenziate con apposite schede norma.
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 e 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 previsti.

Allo scopo di procedere con uno sviluppo coordinato e compatto dell'area produttiva, vista la presenza di edifici sparsi in territorio rurale, si 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 T_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, cosi 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.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Premessa

Si prende atto delle incongruenze evidenziate fra i colori individuati nelle campiture delle zone individuate nelle tavole e la legenda delle stesse e tale incongruenza viene corretta.

Analogamente vengono eliminate sovrapposizioni in alcuni poligoni di comparti di cui ad alcune schede norma.

Si corregge il refuso nelle tavole riportando nella legenda delle tavole grafiche il relativo articolo delle NTA.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Si prende atto di alcune discordanze evidenziate fra il PO adottato in data 26.04.2022 con D.C.C. 23 e quanto scaturito in sede di conferenze paesaggistiche del PSI che si sono protratte dal dicembre 2021 fino al 2024 e pertanto si forniscono le opportune spiegazioni su quanto rilevato, ed in particolare in relazione alle previsioni BI1v, BI2v, BI4v e BI5v:

- BI1v: nel PO non c'è una scheda norma relativa in quanto intervento in corso di attuazione;
- BI2v: nel PO non c'è una scheda norma relativa in quanto intervento in corso di attuazione;
- BI4v: nel PO l'area corrisponde a un verde pubblico attrezzato inserito in un piano di lottizzazione in corso di attuazione;
- BI5v: nel PO l'area corrisponde a interventi convenzionati in corso di attuazione.

Per quanto concerne l'elaborato DT04 "Atlante del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e tipologico " non si è operata una nuova schedatura dello stesso ma si è fatto riferimento al quadro conoscitivo già contenuto negli strumenti urbanistici vigenti, ed il lavoro è consistito nell'aggiornare , attraverso sopralluoghi ,i caratteri di tale patrimonio, intervenendo piuttosto in una nuova articolazione normativa all'Art. 18 delle NTA, anche alla luce di nuove disposizioni di legge intervenute negli ultimi anni e il tutto finalizzato a tutelare il patrimonio e al tempo stesso a rispondere alle esigenze manifestate dai cittadini nelle fasi della partecipazione.

Territorio urbanizzato

In fase di approvazione definitiva del PO il perimetro del TU viene fatto corrispondere esattamente a quello condiviso in sede di conferenza paesaggistica del PSIV e riportato nell'Atlante Conferenza paesaggistica del PSIV ed in particolare per quanto concerne i comparti di cui alle schede norma, si apportano le correzioni necessarie sì da farle corrispondere con le Strategie e le Direttive contenute per le varie aree nell'Atlante Conferenza Paesaggistica cercando altresì di implementare nelle singole schede norma la declinazione rispetto alle Direttive correlate contenute nell'Abaco delle Invarianti del PIT/PPR..

Per quanto concerne l'approfondimento relativamente ai morfotipi insediativi vengono implementate le prescrizioni nelle NTA all'Art. 27 nel rispetto di quanto definito nel PSIV e soprattutto nelle schede norma vengono verificate le declinazioni dei morfotipi anche rispetto a quanto concordato nelle varie sedute della conferenza paesaggistica del PSIV.

Bientina

Le zone F4 "zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato soggette ad intervento diretto" di cui all'Art. 26.17 delle NTA del PO sono identificate con una coloritura verde più chiara rispetto alle zone F5 "zone destinate a verde a tutela degli insediamenti" (BI4 e BI5) di cui all'Art. 26.18 delle NTA del PO, e la disciplina di queste zona è completamente diversa dalle zone F4 e finalizzata a interventi di forestazione urbana e di tutela ambientale degli insediamenti e inedificabile così come ipotizzato nella Osservazione. Tuttavia, considerato che la differenziazione del colore non è molto accentuata, verrà corretta migliorando la differenziazione delle due zone.

Per quanto riguarda invece le zone C1 di cui all'Art. 26.5 delle NTA del PO, esse sono prevalentemente destinate a riqualificazione urbana attraverso interventi convenzionati (PUC e PAC), mentre le zone C2 di cui all'Art. 26.6 delle NTA del PO sono destinate all'atterraggio di volumi frutto di interventi di rigenerazione urbana attraverso le procedure previste all'Art. 11.5 (PRU): tutti gli interventi convenzionati C1 e C2 sono disciplinati con schede norma di cui all'elaborato DT03 del PO dove vengono definiti indirizzi progettuali, prescrizioni ambientali oltre che parametri urbanistici e strumenti attuativi: in queste schede , anche su sollecitazione del presente contributo , vengono declinati in maniera più puntuale e direttive e prescrizioni progettuali e paesaggistiche.

Per quanto riguarda l'esclusione dal TU delle aree boscate, in fase di approvazione si escludono dal territorio urbanizzato buona parte delle aree boscate collinari anche in accordo con le indicazioni del Settore Natura della Regione. Per quanto riguarda l'esempio dell'area TRCOPt2 si ritiene di poter accogliere l'indirizzo non tanto riducendo il perimetro dell'area già copianificata ma inserendo prescrizioni nella scheda norma

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

TRCOPt2 nell'elaborato DT03 del PO, finalizzate alla tutela del piccolo lembo di bosco lungo il corso d'acqua ,quandanche non oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 c.1 lett. g).

Per quanto concerne la previsione BI3 del PSIV, il PO la individua come area di atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana. I volumi da trasferire sono prevalentemente nel capoluogo e corrispondono a manufatti ex produttivi non più utilizzati ed inseriti nel tessuto urbano che non possono essere rigenerati in loco per l'ampiezza delle volumetrie. La previsione BI3 è suddivisa in due comparti di atterraggio secondo un disegno unitario che tende a ricostituire il margine urbano in questa parte del centro urbano , molto sfrangiata, come si può vedere da un'analisi dei tessuti esistenti lungo Via del Monte. Tale operazione consente di prevedere anche l'acquisizione in compensazione delle aree per la nuova circonvallazione del capoluogo finalizzata ad alleggerire il traffico pesante nel centro urbano del capoluogo. Ai due comparti corrispondono due schede norma di cui TU-ra1 e TU-ra2 dove sono indicati indirizzi progettuali, prescrizioni paesaggistiche e ambientali oltre che parametri urbanistici e strumento attuativo (PRU di cui all'Art. 11.5 delle NTA del PO). Tra le prescrizioni vi è anche quanto richiesto dal Contributo regionale che gli interventi di atterraggio da attuare attraverso stralci funzionali partano dai tessuti edificati esistenti . Inoltre la pianificazione urbanistica dei due comparti contenuti nel PO evidenzia l'obiettivo di mantenere varchi di visuale verso la campagna a sud.

In relazione alle schede norma TU-t4 e TU-t5 vengono integrate le stesse con indicazioni paesaggistiche più precise riguardo la localizzazione del verde urbano, in modo che lo stesso possa rappresentare una più efficace connessione ecologica tra centro storico e la campagna ad ovest.

Per quanto riguarda le previsioni TU-t7 e TU-t8 si chiarisce che tali previsioni riguardano ampliamenti di attività già presenti nell'area. In ogni caso si accoglie l'indicazione di implementare le fasce verdi perimetrali, nel primo caso in adiacenza ai corsi d'acqua presenti, nel secondo caso sui perimetri ad ovest e a nord in modo da creare un filtro verde tra territorio urbanizzato e la viabilità di circonvallazione e il canale; in particolare nella scheda di cui al comparto TU-t8 viene inserita la prescrizione al fine di mantenere un varco di visuale trasversale in direzione nord est – nord ovest al fine di favorire connessioni ecologiche e coni visivi verso la campagna ad ovest e il Monte Pisano.

Quattro Strade

Per quanto riguarda il comparto TU-t11, considerato che l'intervento convenzionato serve anche, oltre che per ricucire il margine urbano, per completare le urbanizzazioni che servono al futuro inserimento del nuovo edificio scolastico primario per gli insediamenti collinari esso viene ridotto allineandolo con il limite nordest del comparto scolastico.

Santa Colomba

Per quanto riguarda le aree di atterraggio di cui alla scheda norma TU-ra3 si chiarisce che tale previsione viene eliminata anche a seguito di osservazioni da parte dei privati; analogamente l'area di atterraggio posta in Via dello Zarellone viene eliminata a seguito di un'Osservazione del Settore Natura della Regione Toscana e pertanto il comparto TU-rd6, per la S.E. esuberante da comparto di decollo, potrà usufruire delle due aree di atterraggio TU-ra1 TU-ra2 ubicate nel capoluogo.

Per quanto concerne le aree boscate queste vengono eliminate dal perimetro del TU a seguito delle valutazioni da parte del Settore Natura della Regione Toscana.

Pratogrande

Si prende atto delle valutazioni sull'area produttiva di Pratogrande, tuttavia si ritiene che l'area posta a nord est destinata dal PO a verde privato di cui si chiede l'estromissione in questa fase dal TU per assoggettarla successivamente a Conferenza di Copianificazione, non possa essere effettuata in questa fase al fine di mantenere una organicità al polo produttivo di Pratogrande anche in considerazione del fatto che di conferenze di copianificazione ve ne sono state ben due , la prima l'11.01.2019 in occasione del PO e la seconda il 07.02.2022 in occasione del PSIV, e la richiesta di conferma da parte dei soggetti proprietari delle aree, attraverso un'osservazione, a mantenere tali previsioni.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Territorio rurale

Per quanto riguarda le valutazioni relativamente agli insediamenti in territorio rurale, viene precisata in modo più puntale la distinzione tra insediamenti extraurbani TR10 – campagna abitata e TR11 – campagna urbanizzata. Per quanto concerne la possibilità di trasferimento in territorio rurale di fabbricati per ragioni di pericolosità idraulica e geomorfologica, si ritiene di mantenere il trasferimento nell'ambito delle aree di pertinenza edilizia attraverso anche una migliore definizione delle stesse, laddove non sono presenti situazioni di pericolosità idraulica o geomorfologica, mentre laddove tali criticità permangono si ritiene di poter consentire il trasferimento per ragioni di sicurezza anche al fine del recupero degli stessi fabbricati all'esterno delle aree di pertinenza, laddove non siano presenti situazioni di pericolosità idraulica e geomorfologica. Si accoglie l'invito a definire in modo più puntuale i criteri con cui devono essere individuate le aree di pertinenza edilizia all'interno delle quali effettuare gli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia consentiti dalle NTA.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01, QP02, DT02, DT03, ST05.

NOTE:

Apportare le modifiche cartografiche e normative contenute nel Contributo .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 35: Alvino Guido

PROTOCOLLO N:

9400/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Tarantino Severino, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area identificata catastalmente con la particella 186 Fg.20 posta in Bientina Via Pirandello da zona F3 in zona B così come previsto dal RU precedente per esigenze familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile a condizione che sia garantita idonea e sicura accessibilità, quand'anche con strada privata, collegata alla strada pubblica e il collegamento con tutti i sottoservizi pubblici da definire nel dettaglio in una nuova scheda norma e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 19 delle NTA. Inoltre, trattandosi di nuova edificazione deve essere rispettato lo standard di edilizia sociale da monetizzare ai sensi dell'Art. 9 delle NTA (Osserv. 15).

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03 :nuova scheda norma TU-t

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 36: PPM

PROTOCOLLO N:

9403/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Fabio Banti, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di aggiornare la cartografia riportando il fabbricato produttivo di cui si intende chiedere l'ampliamento per esigenze produttive e di variare la destinazione dell'area da E3 in zona DP1.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto la stessa è oggetto di una variante anticipatrice del PO ai sensi della L.R. 65/2014 ai sensi degli artt. 25 .2.c (ampliamento attività esistente in territorio rurale), Art. 35 (procedimento SUAP) e 252 ter a e b (ampliamento di struttura produttiva esistente in contesto produttivo, seppur in territorio rurale.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP01c e QP02c

NOTE:

Il PO recepisce le modifiche contenute nella variante anticipatrice approvata..

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 37: Nuti Gabriele ed Altri

PROTOCOLLO N:

9406/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Stefano Bandecchi e Geom. Giovanni Toni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di definire in questa sede la suddivisione del macrocomparto TR_cop 1, in due subcomparti per agevolare le trasformazioni in funzione delle esigenze degli operatori privati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che la richiesta è effettuata non da tutte le proprietà del Comparto TR_cop.1, la proposta è accolta a condizione di rivedere il disegno urbano in modo che ambedue i subcomparti risultino funzionali così come previsto all'Art. 11.3 delle NTA. In particolare va rivista la forma della rotatoria in quanto l'area utilizzata per la stessa a nord ovest della SS 439 non risulta di proprietà pubblica e pertanto, per intercettare tutte le viabilità esistenti e di progetto, è necessario spostare verso sud la rotatoria.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03: modifica scheda norma TR-COPt1

NOTE:

Vedasi Oss. 59

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 38: Meucci Romanello, Meucci Daniele

PROTOCOLLO N:

9412/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Meucci Romanello e Meucci Daniele

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ampliare l'area di pertinenza degli edifici agricoli individuati catastalmente al Fg. 19 particelle 358,359,357,360, e le aree Fg.19 particelle 222,275,277,250,8, il tutto come evidenziato negli elaborati allegati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accolta anche in considerazione del fatto che le aree di pertinenza edilizia per gli edifici presenti in territorio rurale devono essere riviste nel loro insieme in termini normativi per permettere la riqualificazione e il recupero degli edifici presenti in territorio rurale attraverso le osservazioni d'ufficio n. 14 e 15 e anche alla luce della Osservazione regionale 34i.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02.

NOTE:

Vedasi anche Osservazione Regionale 34i, rilievi territorio rurale

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 39: Cristianini Anna

PROTOCOLLO N:

9415/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Cristianini Anna

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede la riperimetrazione dell'area di pertinenza edilizia dei fabbricati posti lungo Via delle Fosse individuata catastalmente al Fg. 17 particelle 52,148,149,150, il tutto come evidenziato negli elaborati allegati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accolta anche in considerazione del fatto che le aree di pertinenza edilizia per gli edifici presenti in territorio rurale devono essere riviste nel loro insieme in termini normativi per permettere la riqualificazione e il recupero degli edifici presenti in territorio rurale attraverso le osservazioni d'ufficio n. 14 e 15 e anche alla luce della Osservazione regionale 34i.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02.

NOTE:

Vedasi anche Osservazione Regionale 34i, rilievi territorio rurale

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 40: Edilart 2Pigreco

PROTOCOLLO N:

9416/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE: Agostini Diego, amministratore della Edilart s.r.l.s, Agostini Daniele amministratore della 2Pigreco s.r.l.s.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di rendere edificabile l'area identificata catastalmente al Fg. 20 particelle 2320 e 2324, posta su Via del Monte ovest a Bientina come identificata negli allegati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è parzialmente accoglibile in quanto l'area è in buona parte definita in parte come zona F5 non edificabile e in parte esterna al TU. Tuttavia, la parte definita F3 può essere trasformata in zona B con l'impegno a realizzare il parcheggio pubblico adiacente già previsto dal PO su area di proprietà comunale.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02b e DT03: nuova scheda norma TU-t.

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 41: Nieri Francesca

PROTOCOLLO N:

9417/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Nieri Francesca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di frazionare il verde pubblico F1 lato ovest lungo Via dei Campacci per una larghezza di ml.10,00 dove è già prevista una servitù di passo di ml.5,00 utilizzata per l'accesso alle due abitazioni e di cederla alle due abitazioni. Si motiva la richiesta con la difficoltà a effettuare la periodica manutenzione del verde pubblico e della strada di accesso alle due abitazioni dove insiste la servitù di passo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è parzialmente accoglibile con la cessione alle due abitazione della strada esistente già oggetto di servitù di passo per l'accesso alle stesse, con ampliamento della stessa fino a ml.6,00 anziché 10,00, considerato che per l'accesso a due abitazioni essa è sufficiente. A compensazione della cessione dell'area pubblica si propone di ampliare il parcheggio esistente su Via dei Campacci di n. 5 posti auto lasciando la parte residua per l'accesso diretto al verde pubblico dalla stessa strada.

ESITO:

Parzialmente accolta.

ELABORATI MODIFICATI:

QP02a

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 42: Gerbi Silvano

PROTOCOLLO N:

9418/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si propone di cedere al demanio comunale un'area di proprietà dell'osservante al fine di realizzare una racchetta di ritorno a conclusione di Via del Puntone particella catastale 124 Fg. 17 ed a compensazione di tale cessione e realizzazione dell'opera pubblica proposta si chiede di poter realizzare un edificio con SE di mq. 300 all'inizio di Via del Puntone, conclusione Via del Cilecchio, sulla particella 582 Fg.17.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La realizzazione di nuovo edificio a carattere residenziale non può essere consentita in quanto in contrasto con la L.R. 65/2014. Può essere accolta la proposta di cessione al Demanio comunale di un area per realizzare l'opera pubblica citata nella Osservazione attraverso la concessione di un ampliamento di edificio esistente in territorio rurale per il quale concordare una compensazione ai sensi dell'Art. 101 della L.R. 65/2014 da definire in funzione dell'entità dell'area da cedere in luogo dell'esproprio, ovvero compensare la cessione dell'area ed eventualmente anche la realizzazione dell'opera pubblica attraverso l'atterraggio della previsione edificatoria nel territorio urbanizzato in un'area C2.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 43: Cristianini Federica, Genovesi Rosetta

PROTOCOLLO N:

9419/2022 del 22/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ridefinire l'area di pertinenza edilizia ampliando la stessa verso ovest su Via delle Preselline, traversa di Via del Puntone per poter fare gli ampliamenti consentiti dal PO in modo da allontanarsi da Via del Puntone.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile anche in considerazione del fatto che tutte le aree di pertinenza edilizia in territorio rurale hanno necessità di essere ridefinite secondo criteri definiti nell'ambito della osservazione 15 e anche alla luce della Osservazione regionale 34i..

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Definizione dei criteri per la individuazione delle aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale (Oss. 15).

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 44: Desideri Luciano Srl

PROTOCOLLO N:

9429/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Luciano Desideri

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di:

a) trasformare le aree ricomprese nel comparto TUt14 a Quattro Strade identificate catastalmente Fg. 22 particelle 564,114,594, 743, 593 (per la parte corrispondente alla viabilità di progetto) in Zona F3;
b) trasformare l'area con l'immobile ex produttivo identificata con la particella 136 Fg. 22 in zona RU destinata ad interventi di rigenerazione urbana;
c) di trasformare la parte residua della particella 593 retrostante il fabbricato esistente in zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile, salvo il mantenimento nella parte nord delle particelle 593, 743 e 594 della previsione della viabilità a completamento della Via Brunetto Latini.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d e DT03

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 45: Buoncristiani Cesarina , Mei Lorenzo e Bianca

PROTOCOLLO N:

9430/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Buoncristiani Cesarina, Mei Lorenzo e Mei Bianca.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare le particelle catastali 129 e della 728 Fg.17 in Via delle Fosse in parte da zona F5 in Zona B

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto la zona in oggetto non può ospitare nuove espansioni nel rispetto dell'Art. 4 della L.R. 65/2014, ma solo interventi ambientali di forestazione urbana in base alla Osservazione Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio .

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 46: Cecchi Rosalia

PROTOCOLLO N:

9431/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Preso atto che la scheda di trasformazioneTU_t3 si può attuare con due PUC , l'osservante interessata all'area a nord identificata con n.2 e catastalmente individuata con particella 2121 ,vari subalterni, 92, vari subalterni e particelle 1870,2878,2879,si propone di ampliare Via delle Croci verso ovest utilizzando aree di proprietà ed in compenso allargare la parte fondiaria ricompresa nel subcomparto nord della scheda e contestualmente anche la zona B adiacente sino ad allinearsi con quella presente a sud.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile, al fine di facilitare l'ampliamento della viabilità e di dotare il corso d'acqua ad est di una idonea fascia di pertinenza tenendo altresì conto dei limiti areali contenuti nella scheda BI5 dell'Atlante PSI, senza modificare la SE prevista e aggiornando gli altri dati della scheda, ST, SF, DT e di mantenere la relazione con il subcomparto posto a sud del TU_t3 per l'adeguamento della Via delle Croci nella parte mediana fra i due subcomparti.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b, DT03: scheda norma TU-t3

NOTE:

Relazioni con la Osservazione 8 per l'adeguamento stradale. Vedasi Oss. 134

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 47: Ciacchini Rino

PROTOCOLLO N:

9435/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ampliare l'area di pertinenza di edifici in territorio rurale in Via del Monte est Fg.19 particelle 400 e 401 al fine di poter recuperare manufatti da demolire e ricostruire con cambio di destinazione. Inoltre, si chiede di ricomprendere nel nuovo edificio frutto della demolizione anche gli ampliamenti una tantum consentiti sugli altri fabbricati presenti nell'area di pertinenza edilizia, oppure attribuire una SE aggiuntiva al nuovo edificio ricostruito per renderlo idoneo ad ospitare una abitazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per quanto concerne l'ampliamento della area di pertinenza edilizia la richiesta è accoglibile, tuttavia da effettuare in base ad un aggiornamento normativo di tutte le aree di pertinenza edilizia in TR secondo quanto previsto nella Osservazione 15. Per quanto concerne la demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui nell'area di pertinenza edilizia, ciò è già consentito dalle NTA Art. 23.3.3.1 a parità di SE demolita. Per quanto concerne la possibilità di ampliamento, e cioè consentire la Sostituzione edilizia e non solo la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, non è possibile utilizzare l'ampliamento previsto per altri edifici presenti nell'area di pertinenza.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 48: Nieri Maurizio

PROTOCOLLO N:

9437/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ampliare le abitazioni esistenti di almeno il 20% per rispondere a esigenze familiari che rendono le abitazioni inadeguate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'ampliamento di abitazioni esistenti è già consentito nelle NTA del PO adottato in modo diversificato fra territorio rurale e territorio urbanizzato. Nel territorio rurale le abitazioni esistenti già possono usufruire di ampliamenti una tantum nella misura del 20% e nel territorio urbanizzato attraverso l'applicazione dell'IF che rispetto al RU vigente è stato ampliato per rispondere alle esigenze manifestate nella osservazione.

ESITO:

Accolta in quanto già consentito dalle NTA del PO adottato.

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Vedi Oss. 112

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 49: Tempestini Seconda, Tocchini Antonella e Fulvia

PROTOCOLLO N:

9439/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Tocchini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare dall'Atlante del Patrimonio Edilizio di valore storico, architettonico e tipologico l'edificio 248 posto in Via Salvo d'Acquisto e Via Achille Pacini, Fg. Catastale 20 particelle 17,18,19 in quanto edificio realizzato dopo il 1954.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La classe 5 già identifica l'edificio privo di valore , pur attribuendo il sedime a data anteriore al 1954, tuttavia si prende atto del refuso e si corregge l'elaborato DT04 eliminando l'edificio dal Patrimonio edilizio di epoca antecedente al 1954.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 50: Tempestini Seconda

PROTOCOLLO N:

9441/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Tocchini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare dall'Atlante del Patrimonio Edilizio di valore storico, architettonico e tipologico e gli edifici pertinenziali 95 e 96 posti in Via Salvo d'Acquisto, Fg. Catastale 20 particelle 11200 e 1876 in quanto edifici realizzati dopo il 1954 e di nessun valore.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La classe 5 già identifica l'edificio privo di valore , pur attribuendo il sedime a data anteriore al 1954, tuttavia si prende atto del refuso e si corregge l'elaborato DT04 eliminando l'edificio dal Patrimonio edilizio di epoca antecedente al 1954.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT04

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 51: Lotti Luigi

PROTOCOLLO N:

9443/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Lotti Luigi

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premesso che la scheda norma di trasformazione TU_t2 in Via del Monte Bientina già consente la possibilità di suddividere il comparto in più stralci funzionali, si propone la possibilità di individuare un primo stralcio funzionale collegato alle infrastrutture esistenti e collegate a Via del Monte. Inoltre, si chiede di aumentare la SE complessiva definita nella scheda norma da mq. 2.400 a mq. 3.000.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per quanto concerne l'individuazione di un primo stralcio funzionale, la richiesta è accoglibile in quanto esso sembra configurarsi, salvo verifiche dimensionali, come funzionale rispetto alle infrastrutture esistenti (strade, reti tecnologiche ,edificato esistente..); per quanto concerne l'aumento della SE (IF da 0,40 a 0,50) la richiesta può essere accoglibile in funzione dei costi di urbanizzazione e compatibile con la densità degli insediamenti esistenti che nel PO adottato è di 0,60. L'individuazione nella scheda norma di un primo stralcio funzionale comporta l'individuazione di un secondo stralcio funzionale corrispondente alla seconda parte del comparto collegato con Via delle Croci , con l'esclusione della parte relativa alla osservazione 56 e il conseguente aggiornamento di tutti i parametri parziali secondo quanto previsto nella presente osservazione.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02b e DT03: modifica scheda norma TU-t2

NOTE:

Vedasi oss. 56.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 52: Toti Roberto, Toti Magdavera

PROTOCOLLO N:

9445/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Toti Roberto e Toti Magdavera

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede

a) ridefinire l'area oggetto di scheda norma TU_RD3 mantenendo al suo interno l'intera proprietà degli scriventi identificata dalle particelle 809,349,1130 Fg.20 per una ST mq.4410;

b) riduzione delle Dotazioni Territoriali sia in termini quantitativi che qualitativi e riducendo il verde pubblico attraversato da una pista ciclabile collegante Via Vittorio Veneto con le nuove viabilità dei comparti TU_t4 e TU_t5;

c) aumento della SE da realizzare in loco con conseguente riduzione della SE da trasferire. A tale proposito viene presentata una scheda norma alternativa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

a) La parte di proprietà ricompresa nel comparto TU_t4 può essere riaggregata al comparto in oggetto per facilitare gli interventi di trasformazione, ridefinendo l'articolazione fra le destinazioni di zona all'interno del comparto e coordinate con i comparti TU-t4 e TU-t5 ;
b) le Dotazioni Territoriali possono essere ridotte, al fine di facilitare l'intervento, ad eccezione della viabilità e di una parte di parcheggi che possono trovare posto solo nella parte est, in quanto la viabilità è necessaria per l'accesso alle nuove abitazioni e ad ospitare i sottoservizi e a collegare Via Vittorio Veneto con il nuovo quartiere Le Castelline;
c) alla luce di un aumento della SF e di una riduzione parziale delle Dotazioni territoriali può essere ridotta la SE da trasferire in C2 e aumentata la SE da recuperare in loco. A tale proposito viene modificata la scheda norma TUrd3.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02b e DT03:modifica scheda norma TUrd3

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 53: Billi Luigi, Billi Renzo e Billi Mario

PROTOCOLLO N:

9448/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Tocchini Stefano, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede la definizione più precisa dell'area di pertinenza edilizia dei fabbricati identificati catastalmente al Fg. 21 particelle 367, 375, 371, 283, 274, 278, 280, 346, anche recuperando eventualmente il perimetro del RU vigente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile nell'ambito della definizione dei criteri per la individuazione delle aree di pertinenza edilizia dei fabbricati in territorio rurale da effettuare secondo quanto previsto nella osservazione 15.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02: art. 23.6

NOTE:

Formulazione aree di pertinenza edilizia nell'ambito della osservazione 15 attraverso l'individuazione di criteri nel rispetto dello stato dei luoghi con un massimo di raggio dall'edificio principale.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 54: Pellegrini Fernando

PROTOCOLLO N:

9449/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Pellegrini Nico, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare dall'Atlante del patrimonio di interesse storico, architettonico, tipologico il fabbricato ubicato in località Quattro Strade Via Poggio di Mezzo 5 e individuato al n. 823 con classe 5, primo in quanto lo stesso risulta di epoca posteriore al 1954 ed in secondo luogo in quanto all'Art. 18.8 delle NTA anche quelli in classe 5, pur privi di valore, devono rispettare le direttive di cui al suddetto articolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della precisazione relativa alla datazione di costruzione della parte dell'edificio in oggetto eliminando l'edificio dall'Atlante DT04 e per quanto concerne il rispetto delle direttive di cui all'Art. 18.8 si rimanda alla Osservazione d'Ufficio 15 per la modifica di tale articolo in relazione ai criteri di attribuzione alle classi di valore, anche se con il declassamento l'applicazione delle direttive Art. 18.8 viene meno.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04 : modifica classe edific io 823 ; DT02: art. 18.8 .

NOTE:

Aggiornare oltre che il DT04 anche l'Art. 18.8 con l'Osservazione d'Ufficio.

Vedasi Oss. 55

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 55: Pellegrini Gino

PROTOCOLLO N:

9452/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Pellegrini Gino

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare dall'Atlante del patrimonio di interesse storico, architettonico, tipologico il fabbricato ubicato in località Quattro Strade Via Poggio di Mezzo 3 e individuato al n. 822 con classe 5, primo in quanto lo stesso risulta di epoca posteriore al 1954 ed in secondo luogo in quanto all'Art. 18.8 delle NTA anche quelli in classe 5, pur privi di valore, devono rispettare le direttive di cui al suddetto articolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della precisazione relativa alla datazione di costruzione della parte dell'edificio in oggetto eliminando l'edificio dall'Atlante DT04 e per quanto concerne il rispetto delle direttive di cui all'Art. 18.8 si rimanda alla Osservazione d'Ufficio 15 per la modifica di tale articolo in relazione ai criteri di attribuzione alle classi di valore, anche se con il declassamento l'applicazione delle direttive Art. 18.8 viene meno.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04 : modifica classe edificio 822 ; DT02: art. 18.8 .

NOTE:

Aggiornare oltre che il DT04 anche l'Art. 18.8 con l'Osservazione d'Ufficio.

Vedasi Oss. 54

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 56: Cecchi Lucia

PROTOCOLLO N:

9458/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Luca Verrilli, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare dal comparto di trasformazione TU_t2 la previsione urbanistica dell'area identificata al FG.20 part. 2571, 2573, 2574 e trasformare l'area in verde privato F3, salvo eventualmente lasciare una fascia di 5 mt. nella parte nord delle particelle 2571 e 2573 a F5, in quanto l'osservante non è interessata alla trasformazione urbanistica dell'area così come prevista dal PO adottato. Ritiene l'osservante di non danneggiare i subcomparti est ed ovest in quanto possono accedere il primo dalla nuova viabilità traversa di Via del Monte e l'altro dalla nuova viabilità collegata con Via delle Croci.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: si formulano due ipotesi:

La proposta è parzialmente accoglibile eliminando la parte centrale del comparto così come richiesto, ma trasformando la SF C1 in F3 verde privato, la zona a parcheggio in F5 e mantenendo la previsione della strada , sì da dare continuità alla previsione di ricucitura urbanistica della zona e per mitigare il traffico su via delle Croci: in questo caso il tratto di strada dovrà essere attuata come opera pubblica,

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03: scheda norma TUt2

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 57: Pascucci Pasqualina

PROTOCOLLO N:

9459/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Pascucci Pasqualina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare due piccole abitazioni in un'area ubicata in Via del Monte ovest al Fg. 21 part. 235 in prossimità della propria abitazione al fine di poter accudire alle esigenze delle due figlie disabili. Si chiede pertanto di trasformare l'area sopra definita come zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

a) La richiesta non è accoglibile in quanto l'area è esterna al Territorio Urbanizzato e pertanto in contrasto con la L.R. 65/2014.

b) Viste le esigenze di carattere sociale evidenziate è possibile consentire un ampliamento della abitazione esistente con eventuale demolizione e ricostruzione di manufatti presenti attraverso un intervento di Sostituzione Edilizia e anche con l'allestimento di una scheda norma, vista la specificità dell'intervento.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT 03: nuova scheda norma TR-rl

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 58: Malloggi Lucia

PROTOCOLLO N:

9460/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Malloggi Lucia

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ampliare la propria abitazione posta nel TU in Via Giorgio La Pira 102, Fg. 17 part. 656 sub 19 del 20% per esigenze familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Nel PO adottato è già previsto l'ampliamento dell'IF del 20%, da 0,50 a 0,60 mq./mq SE/SF .

ESITO:

Accolta in quanto già previsto dalle NTA del PO adottato.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 59: Bartoli Renzo

PROTOCOLLO N:

9466/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Bandecca Francesco

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si prende atto che la parte sud di Bientina viene dal PO pianificata attraverso la definizione del comparto TU_cop.1, tuttavia si ritiene che i costi siano eccessivi e pertanto chiede di verificare costi e benefici.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta effettuata con l'osservazione 37 di suddividere il macrocomparto TU_t cop1 in due stralci funzionali va nella direzione auspicata dall'osservante, per cui il subcomparto sud corrispondente alla particella 461 Fg.23, oltre a piccoli lembi delle particelle 24, 25, 26 consentono di riequilibrare il rapporto fra SF e DT oltre al fatto che non sarà necessario la redazione di un unico PAC me due PUC autonomi con indubbia semplificazione dell'intervento.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03: Scheda norma TU-COPt1

NOTE:

Da verificare l'equilibrio dei parametri di ambedue i subcomparti. di cui alle osservazioni 37 e 59.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 60: Vernacchia Gabriela

PROTOCOLLO N:

9467/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Vernacchia Gabriela.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che le aree Fg. 14 part. 121, 67 e 88, ubicate ad est della Zona di Pratogrande siano trasformate in "zone a prevalente carattere produttivo".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto le aree sono esterne al territorio urbanizzato.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 61: Dabb Pumps

PROTOCOLLO N:

9468/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Piermichele Malucchi, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premesso che l'azienda non è proprietaria dell'intera area individuata dal comparto TUt7, che l'azienda ha necessità di procedere all'ampliamento dell'attività, si chiede.

a) di individuare uno stralcio funzionale identificato con la sigla TUt7a, al fine di poter procedere immediatamente con l'attuazione delle previsioni di PO;

b) di ampliare la fascia verde F5 lato est del comparto a ml.15 ricomprendendovi all'interno anche l'area concessa alle abitazioni esistenti in servitù di passo e di cedere tutta l'area al Comune compreso detta servitù;

c) di escludere sul lato nord dalla fascia F5 la strada adiacente alla Fossa Nuova di proprietà del Consorzio di gestione della Fossa Nuova, riducendo a ml. 5 l'ampiezza della fascia stessa e riducendo conseguentemente il limite del comparto e di cedere la fascia F5 interna al comparto al Comune;

d) di escludere sul lato ovest del comparto la fascia già di proprietà pubblica dotata di vegetazione;

e) di portare l'ampliamento dell'attuale strada di accesso alle aree produttive fino al subcomparto non di proprietà dei richiedenti e di escludere dal comparto la strada vicinale ad ovest dello stesso subcomparto di cui anticipatamente si propone una successiva permuta con le aree F5 in cessione al Comune ai fine di riunificare tutta l'area produttiva della azienda.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

a) la proposta è accolta;
b) la proposta è accolta;
c) la proposta è accolta;
d) la proposta è accolta;
e) la proposta non è accolta in quanto è necessario garantire un accesso alle aree pubbliche poste ad ovest: l'eventuale permuta della strada vicinale oltre il subcomparto non di proprietà dell'azienda, per unificare la legittima richiesta della azienda potrà essere oggetto di un futuro accordo fra azienda e Comune al fine di garantire una accessibilità alternativa alle aree pubbliche poste a ovest e alla Fossa Nuova.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03: modifica scheda norma TU-t7

NOTE:

Vedasi Oss. 66

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 62: Biondi Cesare

PROTOCOLLO N:

9469/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Biondi Cesare

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter allestire in territorio rurale nell'area identificata catastalmente al Fg. 20 part. 131 lungo Via del Monte a Bientina prevedendo un comparto dove svolgere attività di tipo turistico-ricettivo e per il tempo libero (ad es. attività stagionali di somministrazione alimenti e bevande, parco giochi all'aperto, e simili.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto generica nella sua formulazione e l'eventuale accoglimento della stessa, da definire in maniera più precisa e dettagliata, necessita della approvazione della Conferenza di Copianificazione ex Art. 25 della L.R. 65/2014, il cui criterio prevalente è quello di favorire anche attività turistico-ricettive in territorio rurale ma in ampliamento di strutture esistenti o finalizzate al recupero di fabbricati esistenti con relative aree al contorno.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 63

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 63: Biondi Cesare

PROTOCOLLO N:

9470/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Biondi Cesare

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter allestire in territorio rurale nell'area identificata catastalmente al Fg. 21 part. 132 a nord lungo Via dell'Argine di Fungaia a Bientina prevedendo un comparto dove svolgere attività di tipo turistico-ricettivo e per il tempo libero (ad es. attività stagionali di somministrazione alimenti e bevande, parco giochi all'aperto, e simili.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto generica nella sua formulazione e l'eventuale accoglimento della stessa, da definire in maniera più precisa e dettagliata, necessita della approvazione della Conferenza di Copianificazione ex Art. 25 della L.R. 65/2014, il cui criterio prevalente è quello di favorire anche attività turistico-ricettive in territorio rurale ma in ampliamento di strutture esistenti o finalizzate al recupero di fabbricati esistenti con relative aree al contorno.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 62

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 64: Bonicoli Alessandra

PROTOCOLLO N:

9471/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Carlo Russolillo, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

1. Si chiede di rettificare la tabella parametrica all'Art. 26.4 delle NTA per quanto concerne l'indice IC (0,35% in luogo di 35%);
2. Si chiede di chiarire quale è la distanza dei fabbricati dalle strade comunali F principali e secondarie all'interno dei centri abitati (Art. 16.3 delle NTA e nella fattispecie Via Polidori;
3. Si chiede di chiarire la norma dell'Art. 18.5 e 18.8 delle NTA o di eliminare dall'Atlante DT_04 l'edificio part. 59 già identificato in classe di valore 5 "Edifici totalmente manomessi" normati dall'Art. 18.5 in quanto nello stesso articolo si chiede il rispetto delle direttive tecniche di cui all'Art. 18.8. delle N.T.A.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. Si corregge il refuso di battitura;
2. Nel caso specifico, Via Polidori, la distanza dei fabbricati dalla strada è di ml.6,50 come previsto all'Art. 16.3 dell'NTA; tuttavia, la osservazione suggerisce la necessità di chiarire meglio nel PO quali sono le Strade comunali principali e le strade comunali secondarie visto che il PO definisce distanze diverse, cosa che viene effettuata attraverso l'Osservazione 15.
3. L'Art. 18.5 delle NTA fa riferimento alle direttive tecniche dell'Art. 18.8 che invece non ricomprende gli edifici in classe 5, per cui si corregge l'Art. 18.5 delle NTA, escludendo dalla applicazione delle direttive tecniche di cui all'Art. 18.8 gli edifici in classe 5 (Oss. 15).

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi Oss. 15 per quanto riguarda strade comunali principali e secondarie e art. 18.8 per gli edifici in classe 5.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 65: Pivieri e Ferlini

PROTOCOLLO N:

9473/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Pivieri Simonetta, Ferlini Lamberto e Giulia

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Gli osservanti residenti in immobili lungo Via Poggio Inferiore chiedono di regolamentare nel PO le distanze di attività di allevamento animali dalle abitazioni esistenti in modo da evitare eccessivi rumori e meleodoranze nei confronti delle abitazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è suscettibile di accoglimento e vengono implementate le NTA definendo in modo adeguato quanto contenuto nella osservazione, anche attraverso la Osservazione 15.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi Oss. 15, 95, 98

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 66: Nieri Fausto e Altri

PROTOCOLLO N:

9474/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Nieri Fausto e residenti in Via Martraverso

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

I residenti nelle abitazioni poste all'inizio di Via Martraverso chiedono che data la larghezza di tale strada (ml. 3,00), essa non è idonea per consentire l'accesso ai mezzi della azienda DABB PUMPS posta ad ovest, per cui chiedono che l'azienda utilizzi per l'accesso all'area produttiva di nuova previsione l'area della sede DABB PUMPS da Via Vittorio Veneto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è legittima , per cui il PO deve trovare una soluzione per superare le criticità manifestate o con la previsione dell'ampliamento di Via Martraverso, già previsto dal PO , ma da verificarne l'attuazione ovvero apportare una modifica alla scheda norma TUt7 introducendo una prescrizione per cui l'accesso di mezzi pesanti non avvenga da Via Martraverso ma da Via Vecchia Stazione, considerato che l'area di trasformazione che attualmente ospita un impianto fotovoltaico è di pertinenza della attività DABB PUMPS.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03: integrazione scheda norma TU-t7.

NOTE:

Vedasi anche Osservazione n. 61.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 67: Lo Conte Giovanni

PROTOCOLLO N:

9475/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Carlo Russolillo, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede la declassificazione del fabbricato individuato nell'Atlante DT04 nel Quadrante 27a in classe 4 in quanto privo di valore così come quelli adiacenti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'edificio è stato individuato correttamente in classe 4, in quanto mantiene ancora caratteri tipologici delle vecchie case coloniche. Tuttavia, è pur vero che la trasformazione degli edifici adiacenti originariamente anch'essi con caratteristiche tipologiche analoghe ha reso l'edificio in oggetto anomalo rispetto al contesto, per cui si ritiene accoglibile la richiesta di declassarlo in classe 5 nell'intento che il complesso nel suo insieme recuperi una omogeneità tipologica e cromatica, visto anche che il tutto è inserito in una zona urbana di completamento residenziale.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04

NOTE:

Vedasi Oss. 15 in riferimento all'Art. 18.5 e 18.8.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 68: Lenzi Luciano

PROTOCOLLO N:

9480/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Studio Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premesso che il nucleo denominato il Palazzetto ha origini antiche e che nel corso degli anni in occasione della redazione dei precedenti strumenti urbanistici al nucleo suddetto vi era stato l'impegno da parte degli organi ammnistrativi locali di consentire una possibilità edificatoria a compensazione di un altro intervento previsto con Piano attuativo in Via Pacini assieme ad altri soggetti rispetto ai quali la parte osservante era rimasta esclusa. Tale impegno rimasto nel corso degli anni inevaso, non ha trovato riscontro neppure nel nuovo PO; pertanto, si chiede di valutare possibili trasformazioni nel complesso il Palazzetto in occasione della approvazione del PO. A tale proposito l'osservante allega alla osservazione una lunga memoria di quanto sopra sintetizzato e la disponibilità ad un incontro con A.C. per chiarire meglio l'oggetto della Osservazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il complesso il Palazzetto insiste nel territorio rurale e alla luce della L.R. 65/2014 e del PSI viene riconosciuto come complesso edilizio nel territorio rurale su cui possono essere realizzati gli interventi previsti agli artt. 22,23,24 e 17 e 18 delle NTA del PO.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 69: Cavallini Serafino, Cavallini Marco

PROTOCOLLO N:

9481/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Tocchini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare la destinazione urbanistica C2 dalle tavole di PO in località Santa Colomba dalle particelle catastali di proprietà degli osservanti, 305, 306, 384, 412, 413, 415, 416, 454, 455, 457, 458, 550, 551 fg. 28, in quanto aree necessarie alla conduzione della azienda che si occupa del taglio di legname e tali aree consentono anche di ospitare temporaneamente materiale ligneo lavorato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile, anche in considerazione che pure le proprietà limitrofe inserite nella zona C2 chiedono una analoga soluzione.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Tav. QP02d, DT03.

NOTE:

Vedasi Osservazione 22

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 70: Pardini Lia

PROTOCOLLO N:

9484/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Pardini Lia

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

L'osservante, proprietario di un edificio in località il Puntone Fg. 14 part. 70 sub 8 chiede di inglobare nell'area di pertinenza agricola anche l'adiacente sub 10.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile attraverso la definizione dei criteri per la individuazione delle aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale definita nell'ambito della Osservazione 15.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi osservazione 15

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 71: Nieri Maurizio

PROTOCOLLO N:

9493/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si propone di valutare una soluzione alternativa al previsto collegamento della SRT 439 lato Comune di Vicopisano in quanto gli atti espropriativi a suo tempo emessi dalla Provincia di Pisa per il collegamento Comune di Calcinaia con S.P. 3 Bientinese hanno perso effetto per decorrenza dei tempi così come evidenziato dal ricorso al TAR dei proprietari dei terreni interessati, come si evince dalla sentenza TAR di cui alla Oss. 72. La soluzione proposta dovrebbe interessare le aree ad est di Bientina fino a ricollegarsi alla SP 3 Bientinese in località Pratogrande, ottenendo in tal modo gli effetti di alleggerimento del traffico sul centro urbano di Bientina così come la prima soluzione intendeva fare.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile in linea di massima, tuttavia subordinata alla verifica della effettiva impossibilità di mantenere il tracciato originario lato Vicopisano, peraltro riportato anche nel PSI e soprattutto alla effettiva definizione di un nuovo tracciato lato est che non può coincidere esattamente come quello proposto dall'osservante.

In caso di verifica negativa a mantenere il tracciato originario lato Vicopisano, come si evince dall'analisi del PSI dei Comuni di Vicopisano e Calci, si tratta di definire una variante al PSI della Valdera coinvolgendo tutti gli enti interessati, Comuni dell'Unione Valdera, Provincia di Pisa e Regione, al fine di definire il nuovo tracciato, data la necessità di dare completezza al tracciato già realizzato della SRT, ora SS 439 fino al Comune di Calcinaia e in considerazione delle esigenze dei poli produttivi della Valdera a sud e a nord dell'Arno. Il completamento di tale asse riveste anche un indubbio interesse regionale configurandosi tale collegamento come centrale nel territorio regionale e tale da collegare la SGC FI.PI.LI con l'A11.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Elaborati PSI Valdera e PO

NOTE:

Vedasi Oss. 21, 77

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 72: Nieri Maurizio

PROTOCOLLO N:

9496/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

1) Si propone di dotare l'attuale tratto della SS 439 nel tratto che va dalla "UFOPLAST" al distributore Carburanti Q8 di varie rotatorie al fine di servire meglio le attività commerciali presenti sia nel comune di Calcinaia che nel comune di Bientina. L'osservante cita come esempio l'asse viario presente a Sovigliana nel comune di Vinci.

2) Ad integrazione si riporta copia della Sentenza TAR citata nella Osservazione 71 che dichiara la improcedibilità nelle procedure di esproprio per decorrenza dei termini effettuate in occasione della progettazione del collegamento SRT 239 Calcinaia Cascine di Buti, ad ovest di Bientina.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) La proposta è difficilmente accoglibile in quanto la strada è stretta e non consente di realizzare varie rotatorie come richiesto dall'osservante. L'unica rotatoria possibile è quella identificata nel PO adottato che può consentire un agevole ingresso in ambedue le zone commerciali e produttive di Calcinaia e di Bientina e al tempo stesso il collegamento con la via di San Piero. Tale collegamento previsto a seguito della previsione del tracciato SS 439 lato Vicopisano, potrà funzionare anche nel caso in cui si dovesse, come auspicato dall'osservante prevedere un tracciato alla stessa strada statale lato est.

2) Si prende atto della sentenza che non si riferisce al tracciato originario della viabilità di collegamento Valdera-Altopascio ma semplicemente alla tematica della decadenza temporale dell'esproprio. Così come evidenziato nell'Osservazione 71 si i ritiene di dover procedere a un nuovo tracciato della SS 439 ad est di Bientina, nel caso in cui il Comune di Vicopisano persegua nella esclusione di detto tracciato sul proprio territorio.

ESITO:

Parzialmente Accolta (per la eventuale ipotesi di modifica del tracciato SS439)

ELABORATI MODIFICATI

PSI Valdera e PO

NOTE:

Vedasi Oss. 21, 71,77,182 E

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 73: Del Rosso Evelina, Vincenti Rossella

PROTOCOLLO N:

9497/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si contesta la soluzione pianificatoria del comparto TUt9 in quanto contraddice quanto già convenzionato, seppure interventi realizzati parzialmente sia in termini di opere di urbanizzazione che edilizie. Gli osservanti allegano diversi documenti per giustificare la necessità di ripristinare la originaria previsione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto le previsioni convenzionali sono scadute e nel frattempo sono intervenute nuove disposizioni di legge, ultima in ordine di tempo la L.R. 65/2014 che ha cambiato completamente criteri e modalità per la pianificazione all'interno del territorio urbanizzato. Il PO non ha negato una possibilità di edificazione, rispetto alla soluzione originaria , peraltro eccessiva ,ma ha dovuto inserirla in un nuovo assetto urbano , in particolare creando una nuova viabilità di collegamento est- ovest al fine di consentire il collegamento fra i nuovi insediamenti posti ad est e quelli posti ad ovest , viabilità che di fatto sacrifica solo lo spazio del verde pubblico lasciando a sud del nuovo tracciato una SF dove poter completare la parte edilizia peraltro simmetrica con quanto già realizzato a nord.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 165 che sostituisce la presente osservazione

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 74: Cruciata Gaspare, Cerullo Antonio

PROTOCOLLO N:

9499/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di suddividere il comparto TUt11 a Quattro strade, soggetto a PAC in due stralci funzionali soggetti a PUC ciascuno, tenendo di conto delle proprietà e gli equilibri interni fra SF e DT .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La pianificazione urbanistica non può seguire l'articolazione del catasto terreni ma un assetto funzionale dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale. Il criterio della perequazione urbanistica definito all'Art. 10 delle NTA con i quali devono essere attuati i PAC consente di redistribuire equamente all'interno del piano diritti e doveri delle singole proprietà. Tuttavia, anche alla luce della Osservazione regionale che ha ridotto il comparto TU-t11 sul lato est è possibile ridefinire il disegno urbano che tenga di conto anche delle esigenze degli osservanti pur nel rispetto di un disegno urbanistico unitario e funzionale. Successivamente, ai sensi dell'Art. 3, è possibile suddividere il comparto in stralci funzionali a condizione che tutti i proprietari sottoscrivano l'impegno ad attuare pur in maniera differita nel tempo le previsioni nel rispetto del disegno organico unitario previsto dal PO, che dovrà ricomprendere anche la strada di collegamento con la Via Valdinievole..

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d e DT03

NOTE:

Modifica scheda norma TU-t11

Vedasi Oss. Regione Toscana al PSI e Oss. 23 PO.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 75: Cruciata Gaspare

PROTOCOLLO N:

9500/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare le aree identificare catastalmente Fg.22 part. 229, 230, 231 a sud di Via del Monte est in zone B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non può essere accoglibile in quanto l'area è esterna al territorio urbanizzato.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 76: Pratali Lara

PROTOCOLLO N:

9501/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Nieri Maurizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter trasferire un manufatto presente nella part. 266 Fg.15 zona Puntone nella adiacente part. 898 con ampliamento della attuale superficie di mq. 55 per poter realizzare una abitazione per ragioni familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile per quanto riguarda il trasferimento e la ricostruzione del manufatto in ampliamento a edifici esistenti, ma non può essere ampliato in quanto ciò non è previsto per i manufatti non residenziali, salvo quanto consentito a seguito della approvazione osservazione 15.6..

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi Oss. 15

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 77: Mannucci Sandra

PROTOCOLLO N:

9507/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare su Via San Piero a Bientina Fg. 26 part. 280,282,70,98 un piazzale per parcheggio camion.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto l'area ricade in territorio rurale e non è a servizio della attività esistente. La fattibilità del parcheggio potrebbe essere possibile se autorizzato dalla Conferenza di Copianificazione ex Art. 25 L.R. 65/2014 e subordinando la nuova destinazione d'uso alla cessione gratuita dell'area necessaria qualora si dovesse prevedere il passaggio della nuova viabilità SS 439 da questa parte del Comune di Bientina in collegamento con l'attuale rotatoria presente nel Comune di Calcinaia.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Da valutare la possibilità in caso di definizione del nuovo tracciato della SS 439 Calcinaia -Altopascio

Vedasi Oss. 21, 71.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 78: Di Libero Angela Rosa

PROTOCOLLO N:

9509/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Tocchini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede un aggiornamento cartografico dei fabbricati posti in Via Fungaia Fg. 20 part. 1920 e una riperimetrazione dell'area di pertinenza edilizia degli stessi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile, viene effettuato l'aggiornamento cartografico e per quanto riguarda l'area di pertinenza edilizia si rimanda alla integrazione normativa per la definizione dei criteri per individuare le aree di pertinenza edilizia nell'ambito dell'osservazione 15.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01b e DT02.

NOTE:

Vedasi Oss. 15.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 79: Giovannetti e Altri

PROTOCOLLO N:

9519/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che le particelle 1837 e 1760 e porzione della 1838 Fg 20 poste a sud di Via del Monte siano riportate alla destinazione di zona B come previsto dal precedente RU. Inoltre, si chiede di trasformare in zona B la particella 2161 a compensazione della particella 2622.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) Per quanto concerne la prima richiesta essa non è accoglibile, in quanto è necessario mantenere un filtro verde fra l'edificato esistente su Via del Monte particolarmente denso e con strade a fondo chiuso e nuove aree TU-ra1.

2) Per quanto concerne la seconda richiesta relativa alla particella 2161 a compensazione della part. 2622, già prevista dal PO come compensazione, non è possibile introdurre una zona B nel Comparto TU-ra1; tuttavia, è possibile in questa sede individuare un subcomparto funzionale della TU-ra1 idoneo e coerente con il disegno urbano del comparto TU-ra1 senza stravolgere la filosofia delle aree di atterraggio e assoggettarlo a PUC.

ESITO:

1) Non Accolta
2) Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Definire un subcomparto coerente con la pianificazione del Comparto TU-ra1 per l'attuazione dell'intervento di compensazione.

Vedasi Oss. 80, 83, 110 e 111

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 80: Orsini e Altri

PROTOCOLLO N:

9577/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che le particelle 1837 e 1760 e porzione della 1838 Fg 20 poste a sud di Via del Monte siano riportate alla destinazione di zona B come previsto dal precedente RU.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per quanto concerne la richiesta essa non è accoglibile, in quanto è necessario mantenere un filtro verde fra l'edificato esistente su Via del Monte particolarmente denso e con strade a fondo chiuso e le nuove aree TU-ra1.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedi Oss. 79, 83, 110 e 111.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 81 De Luca Francesco

PROTOCOLLO N:

9520/2022 del 25/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

In riferimento ad alcuni edifici posti in territorio rurale lungo la Via provinciale Santa Maria a Monte Vicopisano si chiede la ragione per cui nuclei come quello in oggetto che hanno una storia oltre ad essere dotati di opere di urbanizzazione non siano stati considerati dal PO come insediamenti urbani in modo da soddisfare alcune esigenze abitative dei nuclei familiari ivi residenti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Gli edifici individuati nella osservazione non possono essere considerati insediamenti urbani secondo quanto definito dalla L.R. 65/2014 Art. 4, ma solo insediamenti extraurbani, per i quali comunque sono già consentite dalle NTA del PO possibilità di ampliamento al fin di soddisfare le esigenze familiari citate.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 15 in merito alla entità degli ampliamenti consentibili agli edifici esistenti .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 82: Bandecca Francesco, Bandecca Roberto

PROTOCOLLO N:

9521/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare la previsione nel TU in Via San Valentino Fg.20 part. 1601, riportando la previsione del precedente RU come zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione non è accoglibile nella soluzione proposta in quanto è necessario effettuare anche opere di urbanizzazione.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Osservazione 105

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 83: Murantique Srl

PROTOCOLLO N:

9532/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che nella parte retrostante dell'insediamento lungo Via del Monte lato sud in adiacenza al nuovo comparto di atterraggio C2 vengano reinseriti i lotti edificabili già previsti con accessibilità da Via del Monte con strada privata in luogo della destinazione F3, Verde privato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile, in quanto è necessario mantenere un filtro verde fra l'edificato esistente su Via del Monte particolarmente denso e con strade a fondo chiuso e le nuove aree TU-ra1.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss.79, 80, 110 e 111

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 84: Ghelli Rosalia

PROTOCOLLO N:

9534/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ripristinare la previsione B sul lotto identificato catastalmente alla part. 185 Fg.23 che nel PO è stata definita F3 anche perché necessaria all'ampliamento dell'edificio esistente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile e viene trasformata la zona F3 in B con gli stessi parametri di zona..

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP 02b

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 85: Cipollini Fernando

PROTOCOLLO N:

9540/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Cipollini Fernando

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare il lotto individuato nel PO adottato come F1 verde pubblico in zona B in considerazione che l'area ha già spazi di verde intorno al comparto produttivo TU-t7.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile a condizione che la parte antistante la strada Via Martraverso sia destinata a parcheggio pubblico visto la carenza di standard pubblici. A tale scopo viene individuata una scheda norma del comparto di trasformazione da attuare con un PUC.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-t

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 86: Ferri Delfina

PROTOCOLLO N:

9543/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nieri Maurizio, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di inserire in zona B l'area di cui alla part. 179 Fg.25 in località Quattro Strade Via Valdinievole**.**

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto l'intervento va ad aumentare il carico urbanistico su una zona che già dispone di viabilità di accesso non adeguata e per la vicinanza ad aree boscate.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 87: Guidi Luana

PROTOCOLLO N:

9547/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di attribuire all'edificio part. 64 e 794 Fg. 20 Via di Vicopisano la classe 5 per poter effettuare le modifiche già contenute in un precedente PR

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile solo parzialmente in quanto l'edificio almeno in facciata ha mantenuto i caratteri di interesse storico-architettonico da salvaguardare. Per consentire eventuali ricostruzioni o adeguamenti si fa riferimento a quanto previsto nell'osservazione n. 15 con la quale si integrano le NTA Art. 18.3 con la possibilità di consentire ampliamenti anche a questa tipologia di edifici nelle parti retrostanti e secondarie.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

modificare Art 18.3 con la possibilità di ampliamenti nelle parti secondarie.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 88: Giardi Monica

PROTOCOLLO N:

9550/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Gardi Monica

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di aggiornare la cartografia in Via delle Selve a Quattro Strade riportando l'edificio in carta e allungando un po' verso ovest la zona B in modo da avere una congrua distanza del fabbricato con il limite di zona.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 89: Cruciata Sebastiano

PROTOCOLLO N:

9551/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Cruciata Sebastiano

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di riportare a zona F3 Verde privato un fustolo di terreno inserito come zona B in Quattro Strade interno a via Valdinievole Fg. 22 part. 262, in quanto inutilizzabile in modo autonomo data l'esiguità dello stesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 90: Niccolai Alessandro

PROTOCOLLO N:

9553/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Niccolai Alessandro

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di inserire in zona B un manufatto pertinenziale destinato ad autorimessa posto in Bientina via A. Pacini Fg 20 part.799 sub 3, erroneamente inserito nella limitrofa zona A2.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 91: Billi Luigi

PROTOCOLLO N:

9554/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Maurizio Nieri, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede un incremento di S.E. pari al 20% della struttura di tipo turistico-ricettivo posta in Bientina via U. Nobile, Fg 23 part. 121 per esigenze funzionali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto l'indice fondiario IF di zona è già stato incrementato del 20%.

ESITO:

Accolta in quanto già previsto dalle NTA del PO adottato.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 92: Bi e Invest

PROTOCOLLO N:

9555/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Maurizio Nieri, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di attribuire la destinazione residenziale al comparto TU t6 così come era previsto nel precedente Regolamento Urbanistico, intervento non attuato per ragioni economiche. Inoltre, si ritiene che il collegamento, sia pur indiretto con gli interventi di rigenerazione urbana ad est, in caso di accoglimento del cambio di destinazione in residenziale, renda difficoltoso l'intervento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è parzialmente accoglibile nel senso che la previsione di funzione di tipo residenziale presuppongono la realizzazione di parcheggi pubblici nella parte ovest del comparto in prossimità della via Umberto Nobile in modo anche per garantire l'accesso all'area. Rimane in ogni caso opportuno il futuro collegamento con gli spazi pubblici previsti ad est del comparto nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TU-t6

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 93: Condominio Martraverso

PROTOCOLLO N:

9556/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Carlo Russolillo, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di rettificare la destinazione urbanistica della Via di Martraverso e degli spazi a verde interposti tra gli edifici residenziali, l'una definita come strada pubblica e gli altri come verde pubblico, in quanto catastalmente tali aree risultano di proprietà dei condomini. Fg 29 part. 106.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la richiesta di correzione e si modificano gli elaborati.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Sia la strada che gli spazi a verde vengono definiti come zona F3 – verde privato

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 94: Pacini Luigi

PROTOCOLLO N:

9557/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Russolillo Carlo, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

1) Fabbricato in Via del Puntone n° 5: si chiede di declassare l'edificio di interesse tipologico con classe 4 a classe 5 in quanto in parte manomesso (materiali di copertura);

2) Fabbricati in Via Fibonacci ed area di pertinenza particella 146 Fg. 14 esterna ai comparti TU_t10 e TR_cop5: si chiede di trasformare l'area F3 compreso i fabbricati presenti con una destinazione F4 a destinazione di servizi alla zona produttiva di Pratogrande data anche la vicinanza con la SP3 in corrispondenza con il nuovo ingresso previsto alla zona produttiva di Pratogrande;

3) Area destinata a parcheggio pubblico in parte della particella 146 Fg.14: si chiede di accorparlo alla destinazione richiesta per tutta la part. 146;

4) Fabbricato presente nella particella 146 ante 1954, identificato con la classe di valore 5: si chiede di declassarlo completamente in quanto manufatto in lamiera.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) Si ritiene che l'intervento di recupero effettuato in maniera corretta dal punto di vista tipologico rientri ampiamente nella normativa della casse 4, per cui si ritiene inutile declassarlo;

2)-3) Si ritiene che si possa trasformare tutta la particella 146 in un comparto di trasformazione a destinazione F4 destinazione e-Direzionale e di Servizio in considerazione della posizione rispetto alla SP3 e al nuovo ingresso alla zona produttiva una volta realizzata la nuova rotatoria collegante le zone produttive ad ovest del canale Emissario nel Comuna di Buti e quella di Pratogrande nel Comune di Bientina definendo una scheda norma con parametri urbanistici congrui in termini di SF, DT, SE e ricomprendendo in essi anche la SE degli edifici presenti nell'area.

4) La classificazione del manufatto in lamiera è un refuso determinato dalla consultazione delle vecchie foto e carte storiche; tuttavia, è ragionevole declassarlo e riutilizzare la SE nell'ambito della nuova destinazione da assegnare alla particella 146.

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-t per i punti 2,3,4.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 95: Quadri Giolli

PROTOCOLLO N:

9558/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Quadri Giuseppe, Giolli Stefania

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di regolamentare nel PO le distanze di attività di allevamento animali dalle abitazioni esistenti in modo da evitare eccessivi rumori e meleodoranze.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è suscettibile di accoglimento e vengono implementate le NTA definendo in modo adeguato quanto contenuto nella osservazione, attraverso la Osservazione 15.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Modificare Art. 14.35 delle NTA

Vedasi Oss. 65, 15 e. 98

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 96: Benedetti Iginio

PROTOCOLLO N:

9559/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che il Piano Operativo favorisca un recupero dell'abitazione del sottoscritto e dei terreni contermini con una destinazione del tipo turistico-ricettiva che consenta di non frazionare le aree a contorno al fine di mantenere l'unitarietà originaria della Fattoria di Santa Colomba.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il suggerimento è accoglibile, tuttavia, è necessario che vi sia una richiesta nel senso indicato dall'osservante. L'Oss. 161 sembra favorire una utilizzazione di tutta l'area per funzioni di tipo scientifico e di ricerca e contestualmente anche ricettivo così come auspicato dall'osservante.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d e DT03

NOTE:

In accoglimento della OSS. 161 redigere nuova scheda norma TR-COP.r. e adire alla Conferenza di copianificzione ex art. 25 L.R. 65/2014.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 97: Mancini Patrizia

PROTOCOLLO N:

9561/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area destinata nel PO adottato a verde privato in zona B, in quanto area di pertinenza dell'edificio esistente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'area è stata identificata come verde privato in quanto dotata di piantumazione; tuttavia, la richiesta si può accogliere anche in considerazione del fatto che la destinazione dell'area anche nel RU vigente era stata identificata come zona B. La proposta è parzialmente accoglibile con la redazione di una scheda norma con la quale si condizioni l'intervento di trasformazione alla realizzazione di opere pubbliche in zone indicate dell'amministrazione comunale a compensazione degli interventi di trasformazione.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03 (eventuale)

NOTE:

Redigere nuova scheda norma oppure regolamentare tali interventi come Interventi diretti attribuendo a questa tipologia di zona B una condizione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche in luogo del pagamento degli oneri in altre parti del territorio urbanizzato come compensazione. Tale indirizzo riguarda anche altri interventi diretti.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 98: Pivieri Bernacchi Magli

PROTOCOLLO N:

9562/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Pivieri Nello, Bernacchi Roberta, Magli Annamaria

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di regolamentare nel PO le distanze di attività di allevamento animali dalle abitazioni esistenti in modo da evitare eccessivi rumori e meleodoranze.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è suscettibile di accoglimento e vengono implementate le NTA definendo in modo adeguato quanto contenuto nella osservazione, attraverso la Osservazione 15.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Modifica art. 14.35 NTA

Vedasi Oss. 65, 15 e 95

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 99: Bandecca Mario

PROTOCOLLO N:

9564/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Bandecca Mario

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che sia valutata la possibilità di accedere ad eventuali ecoincentivi energetici per l'uso di energie rinnovabili e di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, almeno in parte, al fine di poter riqualificare gli attuali manufatti siti in Bientina in via della Stazione Vecchia Fg 20 part 1, secondo quanto previsto dal PO adottato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le Norme Tecniche di Attuazione del PO già consentono incentivi energetici in termini di aumento di SE. Per quanto riguarda eventuali scomputi di oneri di urbanizzazione, ovvero accesso ad eventuali ecoincentivi energetici, non è competenza del PO definire normative.

ESITO:

Parzialmente Accolta, in quanto la richiesta è già contenuta per quanto riguarda gli incentivi, nelle NTA del PO mentre per quanto riguarda lo scomputo degli oneri , ciò non è competenza del PO ma del regolamento edilizio o regolamento degli oneri.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 100 Bandecca Mario

PROTOCOLLO N:

9565/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Bandecca Mario

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che negli interventi previsti dalla scheda norma TU t3 siano privilegiati interventi a due piani come gli edifici esistenti al contorno e la realizzazione di barriere verdi perimetrali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è già contenuta nelle prescrizioni di carattere paesaggistico della scheda norma e tuttavia si porta l'altezza massima a due piani anziché tre.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Modificare l'H nella scheda norma TU-t3 da 3 a 2 Piani.

Vedasi Oss. 108

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 101: Magich Mannocci

PROTOCOLLO N:

9566/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Andrea Mannocci, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare il comparto TU t17 in zona B soggetta ad intervento diretto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto l'intervento è già sottoposto dal PO adottato ad intervento diretto convenzionato (PUC) con l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione in altra area indicata dal Comune ovvero a monetizzare gli stessi. Per quanto riguarda il leggero ampliamento della viabilità, questo non si può né delocalizzare né monetizzare, ma va ceduta l'area prospiciente la via provinciale.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 102: Caturegli Margherita

PROTOCOLLO N:

9568/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Caturegli, tecnico incaricato.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede:

1) di poter suddividere l'appartamento posto al piano primo in due appartamenti con la realizzazione di un terrazzo lato sud sulla corte interna d'accordo con il confinante;
2) di poter ampliare un manufatto di pertinenza posto nella corte interna da collegare ad una nuova struttura tipo giardino d'inverno in ferro e vetro con copertura leggera, il tutto con funzioni di servizio o commerciale da regolamentare con eventuale scheda norma.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) il frazionamento è già consentito dalle NTA del PO;
2) l'ampliamento del manufatto è già consentito dalle NTA del PO; per quanto riguarda la realizzazione della struttura "giardino d'inverno" deve essere redatta una scheda norma soggetta a PUC attraverso la quale definire dimensioni, caratteristiche e funzioni con eventuali opere compensative.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-r per il punto 2).

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 103: Ricchi Roberto

PROTOCOLLO N:

9570/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Andrea Mannocci, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di attuare un intervento di rigenerazione urbana con demolizione di fabbricati di cui alla part. 218 Fg 9 lungo la strada provinciale Bientina Altopascio attraverso il trasferimento della maggior parte della volumetria in altra area di proprietà degli osservanti posta in territorio agricolo alle part. 75, 77, 78, 79, 80 Fg 21, lasciando in loco una minima parte della stessa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta, pur apprezzabile, non può essere attuata con l'atterraggio delle volumetrie nell'area indicata dagli osservanti in quanto esterna al territorio urbanizzato. La possibilità dell'atterraggio è consentita all'interno del territorio urbanizzato nei comparti TU ra1 e TU ra2, secondo le procedure previste dall'Art. 26.6 e Art. 23.3.3 c.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi anche Oss. 124 c) e 177.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 104: Segrini Enrichetta

PROTOCOLLO N:

9571/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Pellegrini Nico, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di valorizzare la torretta di caccia ubicata sulle colline delle Cerbaie in prossimità di Santa Colomba, attraverso la previsione di un complesso turistico-ricettivo all'intorno del tipo "case sull'albero" che possa da un lato consentire il recupero della torretta e la sua valorizzazione anche dal punto di vista turistico e didattico e dall'altro prevedere un'attività che possa valorizzare l'ambiente collinare delle Cerbaie nel rispetto dello stesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è interessante e suscettibile di accoglimento, tuttavia per la fattibilità dell'operazione è necessario adire in prima istanza la conferenza di copianificazione ex Art. 25 L.R. 65/2014 e successivamente definire una scheda norma coerente con gli esiti della conferenza di cui sopra.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TR-COP-r per conferenza di copianificazione ex art. 25 L.R.65/2014.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 105: Lari Alessandro

PROTOCOLLO N:

9572/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Caturegli Stefano, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare l'isolato posto in Via San Valentino in Bientina, modificando la zona B e introducendo un parcheggio pubblico lungo strada.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è suscettibile di accoglimento, anche alla luce della Oss. 82, previa definizione di una scheda norma con la definizione di un assetto urbano di tutto il comparto (SF e DT).

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-t.. Il PUC da prevedere sullo schema norma deve comprendere le due proprietà relative alla Oss. 82 e alla presente Oss.105.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 106: Bandecca Mario

PROTOCOLLO N:

9573/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Caturegli, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che le aree posta in via delle Croci/via S. Pertini Fg 20, part. 700,87, 1862, 86, 1847, 1850 e 2924, destinate a zona F5 nel PO adottato, siano trasformate in zona B per soddisfare esigenze familiari.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto la zona F5, pur essendo all'interno del Territorio Urbanizzato, non è edificabile ma destinata esclusivamente a funzioni di forestazione urbana.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 107: Bartolomei Giovanni

PROTOCOLLO N:

9574/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Bartolomei Giovanni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premesso che l'osservante è titolare di un'attività svolta nel manufatto Fg 5 part. 155 località Caccialupi, chiede che il PO consenta il proseguimento dell'attività di riparazione pancali individuando una scheda norma dove siano definite precise prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico, visto che l'area è inserita nella zona protetta del Bosco di Tanali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile considerato che l'attività è presente nel luogo da diversi anni e a tale scopo viene redatta una scheda norma per definire le condizioni per la continuazione dello svolgimento delle attività.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01a e DT03

NOTE:

Definire una scheda norma : nuova scheda norma TR-r contenente le condizioni, peraltro già proposte dall'osservante.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 108: Cervigni Tiziano

PROTOCOLLO N:

9575/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Caturegli, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che negli interventi previsti dalla scheda norma TU t3 siano privilegiati interventi a due piani come gli edifici esistenti al contorno e la realizzazione di barriere verdi perimetrali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è già contenuta nelle prescrizioni di carattere paesaggistico della scheda norma e tuttavia si porta l'altezza massima a due piani anziché tre.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Modifica scheda norma TU-t3 portando H da 3 a 2 Piani

Vedasi Oss. 100

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 109: Susini Luca

PROTOCOLLO N:

9576/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Ing. Luca Susini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di prevedere parcheggi lungo la strada provinciale Valdinievole tra Quattro Strade e Santa Colomba al fine di consentire la sosta a coloro che devono recarsi alle abitazioni esistenti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta, per quanto legittima e necessaria, è inattuabile in quanto l'edificazione è arrivata fino al confine stradale e non è assolutamente pensabile arretrare i muri di cinta esistenti o ridurre la carreggiata della strada provinciale. Gli unici spazi liberi dove poter realizzare parcheggi senza sacrificare giardini privati e la carreggiata stradale sono al di fuori del territorio urbanizzato di Quattro Strade e Santa Colomba. Solo in pochi casi è possibile ricuperare spazi a parcheggio nell'ambito di spazi liberi presenti nel territorio urbanizzato: tali soluzioni sono alternative a quanto richiesto dall'osservante in quanto presuppongono parcheggi concentrati in pochi punti anziché parcheggi diffusi lungo strada.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 110: Orsini e Altri

PROTOCOLLO N:

9577/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare in zona B la particella 2161 del foglio 20 a compensazione della particella 2622.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta relativa alla particella 2161 a compensazione della part. 2622, già prevista dal PO come compensazione, non è accoglibile con l'introduzione di una zona B nel Comparto TU-ra1; tuttavia, è possibile in questa sede individuare un subcomparto della TU-ra1 idoneo e coerente con il disegno urbano del comparto TU-ra1 senza stravolgere la filosofia delle aree di atterraggio e assoggettarlo a PUC.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Definire un subcomparto funzionale coerente con la pianificazione del Comparto TU-ra1 per l'attuazione dell'intervento di compensazione.

Vedasi Oss. 79. 80, 83, 110 e 111

.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 111: Giovannetti e Altri

PROTOCOLLO N:

9578/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che le particelle 1837 e 1760 e porzione della 1838 Fg 20 poste a sud di Via del Monte siano riportate alla destinazione di zona B come previsto dal precedente RU .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per quanto concerne la richiesta essa non è accoglibile, in quanto è necessario mantenere un filtro verde fra l'edificato esistente su Via del Monte particolarmente denso e con strade a fondo chiuso e le nuove aree TU-ra1.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 79, 80, 83, 110 e 111

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 112: Marco Bruni

PROTOCOLLO N:

9579/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Marco Bruni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ampliare le abitazioni esistenti di almeno il 20% per rispondere a esigenze familiari che rendono le abitazioni inadeguate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'ampliamento di abitazioni esistenti è già consentito nelle NTA del PO adottato in modo diversificato fra territorio rurale e territorio urbanizzato. Nel territorio rurale le abitazioni esistenti già possono usufruire di ampliamenti una tantum e nel territorio urbanizzato attraverso l'applicazione dell'IF che rispetto al RU vigente è stato ampliato per rispondere alle esigenze manifestate nella osservazione.

ESITO:

Accolta in quanto già consentito dalle NTA del PO adottato.

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Vedi Oss. 48

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 113: Migliorelli Maria Pia

PROTOCOLLO N:

9588/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nico Pellegrini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede l'eliminazione della classe 5 dell'edificio inserito nell'Atlante del Patrimonio Storico, in quanto l'edificio, pur riconosciuto come manomesso nel corso degli anni, non può avere gli ampliamenti come gli altri edifici adiacenti inseriti in zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'attribuzione della classe 5 testimonia che l'edificio è stato riconosciuto privo di valore e come tale suscettibile di modifiche sostanziali così come gli edifici non inseriti nell'Atlante DT04. Per quanto concerne il rispetto delle direttive di cui all'Art. 18.8 quest'ultimo articolo, come modificato a seguito dell'Osservazione 15, esclude dal rispetto delle direttive gli edifici in classe 5. Per quanto concerne la possibilità di ampliamento degli edifici in classe 5 presenti in una zona B, essa corrisponde a quanto consentito dal IF di zona e pertanto l'ampliamento non è secondo il criterio dell'una tantum.

ESITO:

Accolta in quanto l'oggetto della richiesta è già previsto dalle NTA del PO.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Oss. 15

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 114: Pellegrini Roberto

PROTOCOLLO N:

9593/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nico Pellegrini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ampliare l'area di pertinenza edilizia di un edificio ubicato lungo via del Monte Ovest in Bientina territorio rurale, Fg 21 part. 49, 362 e 363.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile secondo i criteri che vengono definiti nell'ambito dell'Oss. 15.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Definire i criteri per la definizione delle aree di pertinenza edilizia di cui all'Art.23.6 delle NTA del PO

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 115: Mannocci Andrea

PROTOCOLLO N:

9596/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Arch. Andrea Mannocci

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area posta in Santa Colomba Fg 28 part. 281, e porzione 292 e 282, da zona F3 a zona B.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è parzialmente accoglibile allineando il limite della zona B con quello del limite adiacente e mantenendo la parte retrostante in zona F3.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Osservazione sottoposta al Dott. Agronomo per eventuale riperimetrazione della area boscata.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 116: De Vito Pietro Antonio

PROTOCOLLO N:

9599/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Di Vito Pietro Antonio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter edificare una nuova abitazione, o mantenendo la previsione del Piano di Recupero o consentendo un nuovo fabbricato monofamiliare nell'ambito dell'area produttiva di Pratogrande (Fg 14, part. 96 e 115)

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta di una nuova abitazione non è accoglibile trattandosi di intervento in un'area a destinazione produttiva. Può essere valutata la possibilità di recuperare manufatti esistenti così come previsto dal citato Piano di Recupero. In quest'ultimo caso si tratta di individuare gli immobili da recuperare compreso le aree di pertinenza e la definizione di una scheda norma.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-r e previa verifica dell'esistenza e consistenza del Piano di Recupero citato nell'Osservazione. Vedasi Oss. 118

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 117: Russolillo Carlo

PROTOCOLLO N:

9601/2022 del 26/07/22

OSSERVANTE:

Geom. Carlo Russolillo

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di attribuire a tutto l'edificio posto in angolo tra Borgo della Porta e Borgo Maggiore in Bientina, Fg 20 part 64, la classe di valore 3 con l'eliminazione della classe di valore 1 che riguarda invece solo lo stemma mediceo posto in angolo nord-est del fabbricato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è suscettibile di accoglimento in quanto la categoria di valore 3 è attribuita agli edifici che contengono solo parzialmente caratteristiche di valore, salvo il mantenimento della classe 1 per quanto concerne lo stemma mediceo.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04:

NOTE:

Modifica della classe di valore da 1 ea 3 , con l'esclusione dello stemma mediceo.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 118: Cetta Vita Caterina, De Vito Pietro

PROTOCOLLO N:

9602/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Cetta Vita Caterina, De Vito Pietro

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di mantenere la destinazione produttiva nelle aree di proprietà degli osservanti, individuate dal PSI come zona produttiva di Pratogrande, quand'anche non inserite nel piano operativo adottato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile come già controdedotto nell'Oss. 116 proposta da uno degli osservanti (De Vito Pietro) che in quest'area ha chiesto la realizzazione di una nuova abitazione.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 116

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 119: Valdissera Massimo

PROTOCOLLO N:

9603/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Nico Pellegrini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di declassare da classe 3 a classe 5 l'edificio posto in Via del Monte in Bientina, Fg 20 part. 316, per consentire all'edificio di poter effettuare anche gli interventi di addizione volumetrica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto l'edificio mantiene, sia pur parzialmente, alcuni caratteri architettonici da salvaguardare. Per quanto concerne la possibilità di attribuire un ampliamento una tantum anche agli edifici in classe 3 viene modificata la norma di cui all'Art. 18.3 attraverso l'osservazione 15 al fine di consentire anche a questi possibilità di ampliamenti una tantum nelle parti di minor valore

ESITO:

Parzialmente accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Modificare l' art. 18.3

Vedi Oss. 15 (ampliamenti in classe di valore 3)

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 120: Querci Sergio

PROTOCOLLO N:

9604/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Franceso Bandecca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiedono risposte da parte delle Amministrazioni in merito ad alcune iniziative prese nel corso degli anni in riferimento ad alcune tematiche che hanno riguardato i rapporti tra l'osservante, proprietario di un'azienda agricola di diversi ettari, e il Comune:

1. risposta al Decreto del Presidente della Repubblica,
2. l'acquisizione dell'Oasi di Tanali,
3. riorganizzazione urbanistica di alcune aree ricomprese nella proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) Al decreto del Presidente della Repubblica è già stato risposto attraverso la riorganizzazione infrastrutturale per l'accesso all'area produttiva di Pratogrande come previsto dal PO adottato.

2) L'acquisizione dell'Oasi di Tanali è in corso di definizione.

3) La riorganizzazione urbanistica citata è risolta in parte nell'ambito della pianificazione urbanistica del PO e in parte attraverso una variante al RU vigente ai sensi della L.R. 65/2014 art. 252 ter in corso di approvazione..

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01b, QP02c e DT03:

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 121: Querci Sergio

PROTOCOLLO N:

9605/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Franceso Bandecca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di rivedere il vincolo preordinato all'esproprio per l'ampliamento del depuratore per raccogliere le acque del Comune di Buti senza compromettere la regolare attività agricola anche nelle fasi di cantiere gestito da Acque S.p.a.

Inoltre, si chiede che si risolva ogni problematica del territorio attinente alla depurazione delle acque e parallelamente si programmi un termovalorizzatore a servizio della zona industriale di Bientina.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto la procedura di esproprio è competenza di Acque Spa in quanto ente gestore della risorsa.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 122: Pasqualetti Sonia e Laura

PROTOCOLLO N:

9609/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede in prima istanza di poter realizzare quanto già previsto dal Piano di Recupero del centro storico ai sensi dell'Art. 5 della L.59/1980. In seconda istanza si chiede di classificare l'edificio citato in classe di valore 5 per quanto riguarda la copertura e le parte posteriore, compreso il resede.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che il Piano di Recupero del centro storico è stato redatto 45 anni fa, nel frattempo l'intervento previsto dal Piano di Recupero non è stato attuato e che sono entrate in vigore nuove disposizioni di legge a cui il Piano adottato si attiene, si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione permettendo anche agli edifici in classe 3 gli ampliamenti consentiti in classe 4 nel rispetto dei parametri di zona e attraverso l'Oss 15.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Attraverso l'osservazione 15 ridefinire anche per gli edifici in classe di valore 3 la possibilità di ampliamento, come nella classe 4, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche suscettibili di conservazione

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 123: Colantuono Rosina

PROTOCOLLO N:

9610/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare i manufatti per il ricovero degli animali d'affezione e da caccia, di cui all'Art. 23.3.2.4, non in legno ma in materiale leggero al fine di garantire la salute e il benessere degli animali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che l'Art. 23.3.2.4 indica il legno come materiale idoneo a garantire la salute e il benessere degli animali, si ritiene ammissibile l'utilizzo di materiali leggeri ma precisando di quali materiali trattasi, escludendo materiali non conformi al paesaggio rurale.

Inoltre, visto che l'articolo è riferito alla tenuta di animali di affezione e da caccia e che, diversamente dagli altri capi (di cui ai commi precedenti) non è indicato né il numero massimo dei capi né l'ampiezza massima dei mq per la realizzazione dei manufatti, per un mero refuso di battitura, attraverso l'Osservazione 15 si definisce il limite massimo degli animali d'affezione e da caccia (cani e gatti) nell'articolo del NTA del PO di cui sopra.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Integrare nelle NTA art.23.3.2.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 124: Bandecca Francesco

PROTOCOLLO N:

9611/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si fanno una serie di osservazioni in relazione ad alcune previsioni del PO.

a) Si ritiene che l'area del Sig. Cipollini Mario posta in Quattro strade in località Le Mimose sia di difficile attuazione per l'ampiezza del parcheggio previsto.
b) Si chiedono informazioni circa la viabilità prevista dalla lottizzazione Ricchi a Quattro Strade, in relazione al dislivello presente per raggiungere la nuova area della scuola primaria.
c) Si chiede quale destino il PO assegna al complesso immobiliare ex Azienda Avicola Ricchi, area degradata soggetta a Piano di Recupero, annullato da parte del Consiglio Comunale.
d) Si chiede come il comune intenda proteggere le testimonianze storiche mai censite.
e) Si ritiene che la soluzione individuata dal PO per il recupero degli ex opifici presenti in Via Galilei sia di difficile attuazione, meglio sarebbe stato lasciare libere le singole proprietà ad attuare gli interventi in modo autonomo e in tempi diversi.
f) Si contesta la pianificazione prevista dal PO, in due comparti, dell'area lungo Via la Forra, diversa da quella contenta nel Regolamento Urbanistico vigente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

a) Si rimanda all'Osservazione 126.
b) In sede di progettazione esecutiva della nuova scuola saranno risolte le problematiche citate nell'osservazione.
c) Si rimanda all'Osservazione 103.
d) Il PO contiene una documentazione di carattere archeologico (QC07 e QC07a) e di carattere storico, architettonico e tipologico (DT04).
e) La soluzione individuata dal PO è stata inquadrata come soluzione alternativa alle precedenti previsioni che non hanno trovato attuazione; la soluzione proposta dall'osservante è inattuabile sia per ragioni urbanistiche che paesaggistiche e ambientali.
f) La soluzione individuata dal PO è stata inquadrata come soluzione alternativa alla precedente previsione che non ha trovato attuazione. Questa soluzione è l'unica che possa garantire la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico da eseguire a cura degli operatori privati.

ESITO:

Parzialmente Accolta:

a) Parzialmente Accolta
b) Parzialmente Accolta
c) Non Accolta
d) Parzialmente Accolta
e) Non Accolta
f) Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 125: Comuniello Giuseppina

PROTOCOLLO N:

9612/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Comuniello Giuseppina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ampliare le abitazioni esistenti di almeno il 20% di SE per esigenze abitative.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le NTA del PO adottato già prevedono la possibilità di ampliamenti di SE negli edifici esistenti sia in territorio rurale che in territorio urbanizzato

ESITO:

Accolta in quanto richiesta già contenuta nelle NTA del PO adottato

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedi Oss. 132.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 126: Cipollini Mario

PROTOCOLLO N:

9615/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Massimiliano Signorini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che nel comparto di trasformazione di cui alla scheda norma TU-t15 a Quattro Strade:

1) Di sostituire la previsione della fascia verde al centro del comparto TU-t15 in direzione est-ovest sia sostituito da una fascia olivata lungo il confine nord-est del comparto;
2) La possibilità di utilizzare per il parcheggio pubblico pavimentazioni drenanti di tipo prato armato;
3) Di poter accedere alla parte edificabile del comparto dal parcheggio pubblico previsto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) La prescrizione della fascia verde centrale è contenuta nelle osservazioni della Regione per garantire connessioni ecologiche con la campagna ad ovest per cui si ritiene di poter accogliere la richiesta a condizione di porre su tutto il perimetro del comparto nord, ovest e sud fasce verdi quandanche olivate.
2) È accoglibile la richiesta di poter utilizzare pavimentazioni di tipo prato armato per il parcheggio al fine di garantire la permeabilità del suolo.
3) È consentita l'accessibilità alla parte edificabile dal parcheggio pubblico a condizione che le auto siano poste al centro lasciando liberi i lati esterni per non ridurre i posti auto.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TU-t15

Vedasi Osservazione 124 a)

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 127: Russolillo Carlo Collegio Geometri

PROTOCOLLO N:

9617/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Russolillo Carlo, referente del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Pisa

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che:

1. In fase di approvazione del PO siano rese più chiare e comprensibili le coloriture dei retini delle varie zone urbane ed eventualmente porre anche il riferimento immediato ai vari articoli della normativa, anche attraverso strumenti informatici interattivi.
2. Art. 18.5 edifici di valore storico architettonico e tipologico che hanno subito alterazioni:
   Sia tolto dall'Art. 18.5 delle NTA il rispetto delle direttive tecniche di cui all'Art. 18.8, visto che pur anteriore al 1954, gli edifici in classe 5 risultano alterati.
3. Zona A1:
   Anche nella zona A1 sia possibile installare piccoli manufatti privi di rilevanza edilizia (box in legno, gazebi, pergolati…), magari nelle parti non visibili dalla pubblica strada.
4. Zone B:
   - Al comma 10 dell'Art 26.4 delle NTA (zone B) sia corretta la definizione dell'indice IC 30 o 35% in luogo di 0,30 o 0,35.
   - Inoltre, di chiarire che la dicitura NP/ml si riferisce al numero di piani e non anche a metri lineari. Quest'ultima richiesta sarebbe opportuno attivarla nell'immediato senza aspettare l'approvazione del PO per non creare contraddizioni con la norma del RU vigente.
   - Sia consentito, in caso di saturazione degli IF, un'addizione di SE una tantum in caso di necessità familiari, magari supportata da atto unilaterale d'obbligo a non vendere l'immobile per un periodo di tempo.
5. Art. 16.3 distanza delle costruzioni dalle strade:
   Si evidenzia una diversità di impostazione delle distanze delle costruzioni dalle strade rispetto REU della Valdera per cui si chiede di chiarire per le singole zone le distanze dalle strade integrando l'Art. 16 con la definizione tra strade comunali principali e strade comunali di quartiere.
6. REU e NTA del PO:
   Considerato che esistono delle definizioni contrastanti tra REU ed NTA si chiede di integrare nel NTA del PO con le definizioni del REU.
7. Sia possibile consentire al Geometra o al Geometra Laureato presentare oltre ai permessi di costruire di cui agli interventi diretti, anche i PUC visto che le schede norma già definiscono la pianificazione urbanistica alla base degli interventi e alla luce di quest'ultima valutazione, se non fosse possibile consentire anche la presentazione di PAC nel caso in cui non venga modificato il disegno urbano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1. Nella stesura definitiva del PO vengono resi più chiari e comprensibili sia le coloriture delle zone sia il riferimento agli articoli delle NTA. Per quanto concerne la possibilità di procedure interattive per la consultazione del PO, verrà preso in considerazione il suggerimento, una volta approvato il PO.
2. Art. 18.5 edifici di valore storico architettonico e tipologico che hanno subito alterazioni:
   Viene corretto l'articolo 18.8 frutto di un mero refuso di battitura
3. Zone A1
   Si ritiene non accoglibile la richiesta di inserimento di manufatti privi di rilevanza edilizia nella zona A1. Pertanto, rimane in vigore il comma 9 dell'Art. 26.2.
4. Zone B:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

1. Si corregge la definizione dell'IC frutto di un refuso di battitura.
2. Si chiarisce che l'altezza dei fabbricati si riferisce al numero di piani e non a metri lineari. Inoltre, si inserisce una nota all'Art. 30 delle NTA al fine di evitare incongruenze con le norme del RU vigente.
3. In relazione agli ampliamenti una tantum con zone con indice saturo non sono consentiti ampliamenti una tantum.

5. Nella stesura definitiva del PO viene definita in maniera più chiara la distinzione fra strade di interesse comunale principali e strade comunali di quartiere, in modo da evitare incongruenze per quanto concerne le distanze delle costruzioni dalle suddette strade.
6. Viene fatta una ricognizione delle norme contrastanti tra REU e NTA, al fine di omogenizzare i due strumenti.
7. Non è competenza del PO chiarire le competenze dei tecnici ma di altri organi istituzionali.

ESITO:

Parzialmente Accolta:

1) Accolta
2) Accolta
3) Non Accolta
4) 4.1 – Accolta
   4.2 – Accolta
   4.3 – Non Accolta (vedasi Oss.14)
5) Accolta
6) Accolta (vedasi Oss. 14 e 15)
7) Non pertinente

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Modifiche alle NTA artt: 16,18.8, 26.4, 30.

Correggere e/o integrare eventuali contrasti tra REU e PO : vedasi oss . 14 .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 128: Verrilli Luca

PROTOCOLLO N:

9618/2022 del 26/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Luca Verrilli

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di consentire negli edifici di valore storico architettonico e tipologico in classe di valore 3 e 4, la possibilità di nuove aperture anche nei prospetti principali, previa dimostrazione documentale nei seguenti casi:

1) presenza di aperture originarie tamponate,
2) mancanza di aperture nel prospetto anche principale tali da intaccare l'impianto simmetrico delle aperture verticali e orizzontali del fabbricato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

1) La proposta è accoglibile e già contenuta nelle categorie di intervento citate compreso la classe 2.
2) La proposta è accoglibile per gli edifici in classe 4 purché si mantenga l'ampiezza delle aperture originarie, mentre per quanto riguarda gli edifici in classe 3 si ritiene di poter consentire quanto richiesto nei prospetti secondari.

ESITO:

Parzialmente Accolta:

1) Accolta perché già contenuta nelle NTA del PO adottato
2) Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Integrare : art. 18.8 delle NTA.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 129: Bernardoni Elena

PROTOCOLLO N:

9639/2022 del 27/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Maurizio Nieri, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare un terrazzo al piano secondo, così come già presente al piano primo, nella corte interna.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile a condizione che il terrazzo sia realizzato nella corte interna, con caratteristiche omogenee a quanto esistente al piano primo e nel rispetto dell'Art. 14.14.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 130: Nieri Maurizio

PROTOCOLLO N:

9640/2022 del 27/07/2022

OSSERVANTE:

Geom. Maurizio Nieri

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare un chiosco in legno per il ristoro di coloro che transiteranno sulla pista ciclabile.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Premesso che nelle F1 sono possibili strutture di servizio, per quanto riguarda l'ubicazione sarà la progettazione specifica della pista ciclabile a definire il luogo dove posizionare tali strutture.

ESITO:

Non accolta in quanto non pertinente con il livello di pianificazione del PO

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 131: Regione Toscana Settore Valutazione Ambientale Strategica (Rivolta direttamente alla VAS)

PROTOCOLLO N:

10103/2022 del 05/08/2022

OSSERVANTE:

Arch. Carla Chiodini , Responsabile Settore

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Dopo una breve premessa nella quale vien fatto un breve riassunto dell'iter percorso, della struttura e dei contenuti del PO il Contributo tratta le seguenti tematiche:

1a. Dimensionamento.

1.1a. Le Tabelle da pag. 25 a pag. 27 della Relazione illustrativa e il paragrafo 4.1.c del Rapporto Ambientale (RA) riportano il dimensionamento del PO per ogni UTOE operando il confronto con il dimensionamento del PSI adottato. Il dimensionamento del PO assume ed assorbe, in un arco temporale di 5 anni, circa il 60% delle quantità di SE previste dal PSI, di cui il 56 % per il territorio urbanizzato e il 63% per il territorio non urbanizzato. Le maggiori concentrazioni di Nuova Edificazione (NE) si rilevano nell'UTOE 1 dove sono previsti, per la sola funzione residenziale, 64.400 mq di NE a fronte di 17.415 mq di recupero. Nelle UTOE 2 e 3 sono invece concentrate le previsioni esterne al TU corrispondenti a 332.054 mq di NE prevalentemente per la funzione artigianale industriale e in minima parte per la funzione commerciale al dettaglio (MSV).
Il numero di abitanti insediabili, calcolato sulla funzione residenziale, corrisponde a 945.
Rispetto alle quantità previste si rileva che non sono stati riportati i dati relativi al dimensionamento degli strumenti vigenti, non sono state indicate le quantità realizzate negli anni di validità del Regolamento Urbanistico e i residui rimasti.
Le quantità previste, in relazione alla funzione residenziale, non risultano giustificate da un incremento demografico e adeguatamente motivate in termini di fabbisogni.
Le scelte operate sul dimensionamento non appaiono pertanto coerenti con il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale in quanto passibili di indurre effetti negativi rilevanti non controbilanciati da motivate esigenze afferenti gli scenari di sviluppo socio-economico e non calibrate sulle capacità di carico del territorio (v. punti 3.5 e 3.6 del presente contributo).

1b.Territorio Urbanizzato

1.1b. In relazione alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (TU), in considerazione del fatto che la riduzione del consumo di suolo e il mantenimento della permeabilità dei suoli costituisce obiettivo prioritario ai fini della sostenibilità ambientale, riprendendo quanto evidenziato nei contributi trasmessi dal settore scrivente in fase preliminare di VAS (ns. Prot. 0322766 del 09/08/2021) della Variante PS e PO e in fase di consultazioni sul RA del PSI adottato (ns. Prot. 0368168 del 27/10/2020), si evidenziano alcune criticità paesaggistico ambientali conseguenti all'aver ricompreso nel TU (v. Tav. Q.P. "Strategie per il territorio urbanizzato") ambiti piuttosto estesi di territorio rurale.
Nello specifico sono state ricomprese nel TU aree agricole collocate prevalentemente ai margini dell'edificato che si estendono nella parte nord-est dell'abitato di Bientina, classificate nella Tav. Q.P. come "Zone destinate ad attrezzature collettive a carattere privato soggette ad intervento diretto F4". Per tali aree l'art.26.17 comma 2 delle NTA consente una serie di destinazioni d'uso, tramite intervento diretto, che non appaiono compatibili con le disposizioni dell'art.4 c.4. della lr 65/2014. L'inserimento nel TU di tali aree, presenta criticità anche rispetto al 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: Si evidenziano criticità anche per aree individuate come zone di atterraggio

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

per ospitare nuova SE ad uso residenziale frutto di interventi di rigenerazione e compensazione urbana maggiorata attraverso premialità, proveniente da altri ambiti dell'UTOE. A titolo esplicativo si evidenziano le previsioni disciplinate nelle schede norma (elaborato DT_03):

- TU-ra1 posta a sud della SP 25 Vicopisano Santa Maria a Monte che interessa in un'area che presenta caratteri di ruralità e dimensioni tali da non configurarsi quali aree di ricucitura, riqualificazione del margine ma come intervento di trasformazione che di fatto raddoppia il tessuto consolidato esistente, erodendo le aree agricole;
- TU-ra4 che interessa aree ricomprese nel Sito Natura 2000 IT5170003 le Cerbaie.

Le aree di atterraggio costituiscono ambiti territoriali inedificati che presentano caratteri di ruralità che qualificano il territorio, costituendo cesure alla diffusione insediativa, varchi urbani con funzioni ambientali e/o corridoi ecologici, da preservare.
Così pure le "Zone a prevalente carattere misto commerciale/produttivo soggetta ad intervento diretto DM1" dove sono previsti gli interventi TU-t7 e TU-t8 presentano caratteri di ruralità tali da non essere ricomprese nel TU definito ai sensi dell'art. 4.
Le aree sopra indicate possiedono valenze ambientali e paesaggistiche le cui conseguenze collegate alla loro trasformazione non sono state valutate in termini di superficie di suolo occupata e impermeabilizzata. La scelta operata dal PO determina pertanto effetti ambientali potenzialmente negativi, che potrebbero configurarsi anche come rilevanti qualora tali aree venissero urbanizzate con conseguente perdita degli elementi di continuità ambientale, riduzione/perdita dei servizi ecosistemici che tali aree svolgono e introduzione di potenziali effetti ambientali negativi connessi alla tipologia di trasformazioni previste.
Tali criticità appaiono inoltre in contrasto con la strategia definita nel PO stesso volta alla "tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici", da conseguire attraverso il contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo, la qualità ecosistemica del territorio, ossia l'efficienza delle reti ecologiche, l'equilibrio delle relazioni tra componenti naturali, semi-naturali e antropiche degli ecosistemi.
Si chiede pertanto un approfondimento delle analisi valutative che hanno portato alla individuazione del TU al fine di orientare le scelte verso una riduzione del perimetro in conseguenza delle criticità paesaggistico ambientali sopra evidenziate (v. anche punti 2 e 3 del presente contributo) e in coerenza con le disposizioni della legge regionale e delle direttive della scheda d'Ambito di paesaggio del PIT-PPR sopra richiamate.

1c. Copianificazione

1.1c. In riferimento agli interventi previsti e disciplinati nelle schede norma che interessano il territorio rurale, oggetto di conferenze di copianificazione, si evidenziano le seguenti previsioni che risultano maggiormente complesse per natura (tipologia d'intervento e destinazione d'uso), ubicazione e consistenza. Nello specifico si evidenziano le previsioni di cui alle schede norma TR-COP-t3, TR-COP-t4 e TR-COP-t5, localizzate all'interno dell' UTOE 2 della Pianura Bonificata in adiacenza all'insediamento di Pratogrande, che sono state previste come azioni strategiche di completamento del polo produttivo esistente in parte già urbanizzato ed edificato, ma che di fatto erodono i paesaggi rurali esistenti andando a determinare un consistente consumo di suolo (la superficie territoriale complessiva dei tre comparti ammonta a più di 36 ettari e la SE totale prevista è di 108.500 mq), processi di artificializzazione, perdita di servizi ecosistemici e vulnerabilità al cambiamento climatico.
Si ricordano a tal proposito, oltre a tutti gli indirizzi e le norme di livello regionale contenuti nella lr 65/14 e nel PIT-PPR, gli obiettivi europei di azzeramento di consumo di suolo netto al 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013) e i principi fissati dalla Commissione Europea che ha definito l'ordine di priorità da seguire per raggiungere tale obiettivo:

1. evitare e limitare, prioritariamente, la trasformazione di aree agricole e naturali;
2. mitigare e ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo;
3. infine, solo se gli interventi dovessero risultare assolutamente inevitabili, compensarli attraverso altri interventi quali la rinaturalizzazione di una superficie con qualità e funzione ecologica equivalente.

Date le quantità in gioco, si chiede di procedere a effettuare ulteriori approfondimenti ed analisi valutative sulle ripercussioni ambientali e paesaggistiche relative a tale disciplina e di rivedere le scelte strategiche nell'ottica di un sviluppo sostenibile e coerente con le disposizioni sopra richiamate e sulla base delle capacità di carico del territorio interessato (v. punto 3 del presente contributo).

Oltre a quanto sopra detto in merito al PS, successivamente, il contributo formula le seguenti osservazioni in merito ai contenuti del Rapporto Ambientale.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

2. Analisi di Coerenza

Il Contributo, dopo avere elencato le Analisi di Coerenza effettuate nel RA precisa che:

- le valutazioni di coerenza riportate in forma sintetica attraverso una matrice che mette a confronto gli obiettivi di PO e gli obiettivi generali dei piani sovraordinati, non rilevano profili di incoerenza con i gli atti sopra riportati. Tali esiti valutativi tuttavia sono solo enunciati e dalla documentazione prodotta non si rileva un'analisi quali-quantitativa relativa dell'incidenza degli obiettivi e delle azioni programmatiche in relazione alle disposizioni dei piani sovraordinati. La coerenza viene enunciata senza fornire un'analisi e un quadro riassuntivo delle azioni e degli elementi di connessione presenti e/o integrati nella disciplina del PO e derivanti dal raffronto con la disciplina dei piani sovraordinati.
- non è stato incluso nell'analisi di coerenza il Piano Regionale Integrato Infrastrutture della mobilità (PRIIM);
- in riferimento all'analisi con il PIT-PPR le valutazioni di coerenza condotte non sempre tengono conto delle specifiche scelte pianificatorie che hanno portato ad individuare soluzioni che spesso non risultano allineate con le direttive della scheda d'Ambito (v. punto 1.1b e 1.1c del presente contributo).
- in riferimento al Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA), non risultano condotte le verifiche e le valutazioni di cui all'art.10 delle NTA "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica". Il comune di Bientina è ricompreso nell'area di superamento "Comprensorio del cuoio di Santa Croce sull'Arno" di cui alla DGRT 1182/2015. Si fa presente che in applicazione di detto articolo (ed in particolare del comma 1 lett.b e c) il comune in sede di formazione o di variazione degli atti di governo del territorio, qualora rilevi un aggravio del quadro emissivo esistente, e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente, deve approfondire tale problematica all'interno dei documenti di valutazione ambientale. Tale approfondimento deve individuare possibili azioni di mitigazione e valutarne l'effetto sulla qualità dell'aria, con l'obbiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi. Dalla documentazione prodotta non si rileva un'analisi quali-quantitativa dell'incidenza delle nuove previsioni rispetto al quadro emissivo secondo le indicazioni contenute nelle norme del PRQA. In mancanza di tali analisi è pertanto necessario inserire nelle NTA specifiche prescrizioni che vincolino gli interventi di trasformazione al non aggravio del quadro emissivo.
- in riferimento al Piano comunale di classificazione acustica PCCA (approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 6 del 23/03/2005) non è stata fatta una verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto alla zonizzazione acustica esistente. Nelle schede norma è stato riportato che "negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del PO". Il RA avrebbe dovuto valutare la coerenza delle nuove previsioni rispetto alla zonizzazione esistente, e nel caso di necessità di modificarne la classificazione verso una minore tutela acustica del territorio, si sarebbero dovute effettuare specifiche analisi e valutazioni volte a verificare la sostenibilità delle scelte progettuali in considerazione dei contesti territoriali interessati. Nel caso si fosse riscontrato una diminuzione delle tutele acustiche del territorio conseguenti a nuove previsioni del PO, si sarebbero dovute introdurre misure di mitigazione o compensazione (da introdurre nelle NTA) o anche valutare alternative localizzative. In relazione alle carenze sopra riportate, che avrebbero dovuto essere colmate in fase di definizione del quadro valutativo e propositivo per garantire l'effettiva sostenibilità delle scelte operate dal PO – eventualmente anche attraverso la definizione di condizioni alla trasformazione da inserire nelle NTA -, non è possibile fornire nessun contributo in ordine all'effettiva sostenibilità di tutte le previsioni del PO in relazione alle tutele acustiche del territorio così come individuate nel PCCA vigente.

3. Stato dell'Ambiente.

3.1. Al cap. 3 del RA sono riportate le analisi su suolo, qualità dell'aria, sistema acque (stato ecologico e chimico dei corpi idrici superficiali e sotterranei), rifiuti, siti contaminati e processi di bonifica, energia, suolo, pericolosità geomorfologica ed idraulica e paesaggio.
In riferimento alla qualità delle acque superficiali, il RA evidenzia che le acque superficiali del Canale Rogio presentano criticità ambientali (stato ecologico "scarso" e stato chimico "non buono").
Il RA evidenzia che il Comune di Bientina è interessato dalla presenza di due differenti corpi idrici sotterranei:

- "Pianura di Lucca - Zona di Bientina" - che corrisponde in gran parte alla parte pianeggiante del territorio comunale e che presenta uno stato chimico “buono scarso localmente”;
- "Cerbaie e falda profonda del Bientina" - che corrisponde in gran parte alla parte collinare del territorio comunale posta nella parte Sud/Est e che presenta uno stato chimico “buono”.

Per quanto concerne la disponibilità della risorsa idrica in relazione ai fabbisogni idropotabili, il RA evidenzia sia criticità nella disponibilità di risorsa che nel sistema di trattamento, trasporto, accumulo e distribuzione.

In relazione alla capacità depurativa il RA evidenzia che nel territorio comunale è presente un solo impianto per la depurazione delle acque reflue ubicato nella parte Nord del centro abitato di Bientina e che allo stato attuale il depuratore presenta un blocco formale per nuovi allacci. Il RA riporta in merito che l'Autorità Idrica Toscana ha previsto l'adeguamento dell'impianto di Bientina al fine di risolvere la criticità esistente ma non sono stati definiti i tempi di realizzazione.

3.2 Il RA riporta al cap. 4 “Valutazione degli Impatti e individuazione delle prescrizioni” in forma di matrice la valutazione dei possibili effetti significativi sull’ambiente indotti dalle previsioni della Variante PS e del nuovo PO.

La valutazione degli effetti non evidenzia impatti negativi sulla risorsa suolo mentre sono evidenziate criticità in relazione all’approvvigionamento idrico e al sistema depurativo in relazione allo stato attuale della risorsa e in relazione agli obiettivi volti al potenziamento del sistema produttivo (obiettivo 2.5 Presenza industriale e obiettivo 3.2 Centri minori). Sono inoltre evidenziati effetti negativi sulle componenti biodiversità e paesaggio.

La “Matrice valutativa delle trasformazioni di carattere puntuale e specifico” evidenzia effetti negativi in merito alla:

- pericolosità idraulica su quasi tutte le previsioni previste nelle schede norma ad esclusione degli interventi di recupero, inoltre sono evidenziati impatti negativi sugli aspetti della pericolosità idraulica e geomorfologica per le previsioni da TU-t11 a TU-t16 poste in località Quattrostrade e le previsioni ad uso produttivo TR-COP-t1 a TRCOP-t5 poste nella Pianura Bonificata e Pratogrande;
- risorsa acqua in riferimento all’approvvigionamento idrico e rete acquedottistica, e smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria;
- componente paesaggio.

3.3 A fronte di tali criticità evidenziate le prescrizioni riportate al cap. 4.2 “Prescrizioni per la trasformabilità introdotte nella disciplina di piano” del RA e introdotte nella disciplina di piano, in particolar modo nelle Schede di intervento, risultano generiche e rimandano di fatto a valutazioni da effettuarsi nella fase attuativa degli interventi.

3.4 Il quadro valutativo risulta carente e incompleto. Le matrici forniscono l’esito delle valutazioni effettuate senza indicare la quantificazione degli effetti sulle risorse esistenti e senza indicare le capacità di carico del territorio. In particolare a fronte delle carenze evidenziate rispetto a fabbisogni idrici e depurativi non è stata indicata la quantificazione complessiva e per singole UTOE dei nuovi fabbisogni; non è stata indicata la quantità di suolo e superficie impermeabilizzata e nuovi fabbisogni; In riferimento al clima acustico non è stata rilevata l’interferenza delle previsioni con la classificazione acustica esistente (v. punto 2 quinto alinea).

3.5 Le analisi condotte non tengono conto del monitoraggio ambientale rispetto alla pianificazione vigente che non permette di valutare se sono stati raggiunti gli obiettivi di sostenibilità precedentemente prefissati e quali siano stati gli impatti sull'ambiente delle previsioni attuate.

Alla luce delle criticità ambientali evidenziate nel RA e riportate al punto 3.1 e dell’analisi degli effetti effettuata che riporta esiti negati rispetto alle previsioni evidenziate al punto 3.2, non risulta dimostrata la sostenibilità ambientale delle scelte operate. Il processo di VAS e il quadro valutativo che ne è scaturito non sembra aver influenzato il quadro strategico.

Le previsioni dei nuovi strumenti non risultano inserite in un quadro di pianificazione sostenibile in quanto non ne è stata dimostrata la fattibilità e sostenibilità ambientale attraverso un adeguato e strutturato processo di VAS.

La valutazione degli effetti avrebbe dovuto guidare tutto il processo progettuale, invece rimandando alla fase attuativa la valutazione delle previsioni sotto il profilo della fattibilità ambientale e quindi della

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

compatibilità con le condizioni di rischio e con le capacità di carico del territorio, posticipa in modo non corretto le valutazioni che si sarebbero dovute condurre nella fase attuale di VAS dei due strumenti. Allo stato attuale, quindi, le previsioni della Variante al PS , Pe in particolare del PO non risultano inserite in un quadro di pianificazione sostenibile in quanto nell'ambito della presente pianificazione non ne è stata dimostrata la fattibilità e sostenibilità ambientale attraverso un adeguato e strutturato processo di VAS; in altre parole il processo di VAS, se pur condotto in maniera parziale, non sembra aver influenzato e indirizzato le scelte operate.

3.6 Il dimensionamento per le singole UTOE non risulta supportato da nessuna valutazione sulle capacità di carico ambientale delle singole aree, mancando una verifica di fattibilità in relazione alla sostenibilità e compatibilità nel consumo e uso di risorse.
Occorre ricordare che il valore aggiunto di un efficace processo di VAS è quello di anticipare le valutazioni ambientali nell'ambito del processo decisionale, scongiurando il rischio che si debba prendere atto di potenziali criticità ambientali solo successivamente e, nella peggiore situazione, all'ultimo livello del processo decisionale, ovvero quello della progettazione. Il senso della Valutazione Ambientale Strategica è, infatti, quello di indirizzare le scelte strategiche verso soluzioni ambientalmente meno impattanti, conciliando gli interessi socio-economici con quelli di tutela ambientale.

4 Monitoraggio e Valutazione d'Incidenza

4.1 Il RA riporta al Cap. 5 le misure di monitoraggio del PO. Sono definiti gli indicatori ambientali e la frequenza temporale dell'invio dei rapporti di monitoraggio all'Autorità Competente (2 anni e mezzo) tuttavia non risultano indicate le fonti di raccolta dei dati, i target e le misure correttive da adottare. Si ritiene opportuno, prima dell'approvazione della Variante al PS e PO, integrare le indicazioni sul monitoraggio riportate nel RA, secondo quanto disciplinato dall'art. 29 della lr 10/10, con le seguenti informazioni.

- Gli indicatori individuati per ciascuna componente ambientale dovranno essere meglio definiti in termini di responsabilità amministrative nella raccolta ed individuazione di target e performance di riferimento anche avvalendosi del supporto e della collaborazione con Arpat.
- Le misure previste per il monitoraggio e il set prioritario di indicatori ambientali prescelti e implementati a seguito dell'attuale fase di consultazione con i SCA, dovranno essere sistematizzati, per ciascuna componente ambientale, in un programma integrato e pianificato per step e verifiche intermedie successive in cui garantire il costante flusso informativo.
- I rapporti di monitoraggio dovranno essere inviati all'Autorità Competente con periodicità stabilita, la quale dovrà esprimersi, entro 30 giorni, sui risultati del monitoraggio ambientale e sulle eventuali misure correttive adottate da parte dell'Autorità procedente.

4.2 Vista la presenza nel territorio interessato dalla Variante al PS e dal PO di siti della Rete Natura 2000 (ZSC Ex alveo del Lago di Bientina – IT5120101 e ZSC le Cerbaie - IT5170003), si ricorda che ai sensi dell'art. 73 ter della lr 10/10 l'autorità competente per la VAS esprime il proprio parere motivato previa acquisizione della valutazione di incidenza effettuata dalla struttura competente. Pertanto la struttura competente effettuerà l'istruttoria valutativa sulla base dello Studio di incidenza presentato, gli esiti di tale istruttoria e quindi della valutazione di incidenza dovranno essere trasmessi all'autorità competente prima dell'emissione del parere motivato. Il parere motivato è accompagnato dagli esiti della valutazione di incidenza e ne tiene conto.

5. Conclusioni

Si ricorda che il parere motivato può contenere proposte di miglioramento dei procedimenti in oggetto in coerenza con gli esiti della valutazione al fine di ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente emersi.
Si ricorda inoltre che a seguito dell'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (art. 26 lr 10/10), la documentazione della Variante al PS e del PO, comprensiva del RA e del parere motivato, dovrà essere trasmessa all'autorità procedente per l'approvazione.
Si ricorda infine che il provvedimento di approvazione della Variante al PS e del PO è accompagnato dal documento di Dichiarazione di sintesi redatto dal proponente e avente i seguenti contenuti definiti all'art. 27 della lr 10/10:

- processo decisionale seguito;

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

- modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano;
- modalità con cui si è tenuto conto del RA, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- motivazioni e scelte alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

Si chiede all'autorità competente di tenere in considerazione le precedenti osservazioni all'interno del proprio parere motivato.

Si coglie l'occasione per informare i Comuni dell'entrata in vigore, in data 7 novembre 2021, del Decreto Legge 6 novembre 2021 n. 152 "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e per la prevenzione di infiltrazioni mafiose" convertito in Legge 233/2021. Tale norma modifica ulteriormente quanto già modificato con Legge 108/2021 di conversione del D.L. 77/2021 in vigore dal 31 luglio.
In sintesi le modifiche apportate al Titolo II del decreto legislativo 152/2006 (c.d. Codice dell'ambiente) dagli ultimi due dispositivi, che sono attualmente in vigore, prevedono alcune novità che interessano il presente procedimento per la successiva fase valutativa e di monitoraggio. In particolare:

- l'Art. 15 "Valutazione del Rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni" (modifiche apportate dall'art. 18 D.L. 152/2021), al comma 1 prevede che il termine di novanta giorni previsto per l'espressione del parere motivato da parte dell'Autorità competente sia ridotto a quarantacinque;
- l'Art. 18 Monitoraggio (modifica apportata dall'art. 28 D.L. 77/2021) prevede:
    - l'invio dei rapporti di monitoraggio all'Autorità Competente, la quale dovrà esprimersi, entro 30 giorni, sui risultati del monitoraggio ambientale e sulle eventuali misure correttive adottate da parte dell'Autorità procedente (commi 2-bis e 2-ter);
    - la verifica dell'Autorità Competente dello stato di attuazione del piano o programma, degli effetti prodotti e del contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionali (comma 3-bis).

In conclusione il Settore si dichiara a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Per ciascuna tematica sopra indicata viene di seguito riportata la seguente proposta di controdeduzione. Inoltre vi è da precisare che il percorso nasce con Variante PS e nuovo PO, in realtà la Variante PS deve intendersi come nuovo PSI in quanto nel frattempo il Comune di Bientina ha intrapreso il percorso di adeguamento del proprio PS con la approvazione di un nuovo strumento di pianificazione intercomunale quale il PSI delka Valder.a e pertanto quando si fa riferimento alla variante al PS si deve fare riferimento al nuovo PSI Valdera.

1a. Dimensionamento.

In primo luogo viene evidenziano che l'analisi quantitativa svolta nel Contributo è non corretta in quanto viene sommato il dimensionamento previsto dal PSI (201.956 mq) al dimensionamento del PO già ricompreso in questo (130.118 mq) ottenendo un totale di 332.054 mq che non ha alcuna corrispondenza reale in quanto, in pratica, considera due volte il dimensionamento del PO per la pianura bonificata.
In merito al resto del Contributo si specifica che il Dimensionamento è ricavato dal PSI che è stato valutato e approvato dal Comune di Bientina e dagli enti competenti; del dimensionamento complessivo ne viene introdotto nel primo PO il 60 % specificando però che tale dimensionamento non prevede solo interventi edilizi ma contestualmente attraverso i procedimenti di compensazione e perequazione urbanistica si realizzano anche opere pubbliche (parcheggi, strade, verde pubblico, standard e servizi pubblici) e pertanto non può essere riferito solo all'andamento demografico ma con il 56 % del TU si producono effetti positivi anche su altre risorse fondamentali quali la qualità urbana, la qualità della vita e del benessere dei cittadini e i servizi a disposizione della città attraverso interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

A tal proposito viene di seguito riportato uno stralcio delle NTA del PO nel quale viene esplicitato quanto sopra detto.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

2.Il recupero e la rigenerazione urbana, con cambio di destinazione d'uso, attinge alle quote dimensionali della NE solo per le quote di premialità (20%) finalizzate al recupero stesso anche con trasferimento di volumi. Tale obbiettivo, di recupero e di rigenerazione urbana con trasferimento di volumi, previsto dal P.S.I.V ,trova riscontro nel P.O., in funzione dell'utilizzo che lo strumento urbanistico intende assegnare oltre che al procedimento della perequazione di comparto anche della perequazione a distanza per l'eventuale trasferimento di volumi esistenti da demolire.

3. Il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017 ,ricomprende al proprio interno anche l'attuazione di tutte le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della compensazione urbanistica e della perequazione urbanistica, garantendo così il rispetto della realizzazione degli standard pubblici

Per quanto concerne il rilievo in merito al 63% Territorio non urbanizzato c'è da rilevare che gran parte di questa riguardano l'area di Pratogrande che rappresenta uno dei 3 poli produttivi della Valdera con funzioni strategiche per tutta l'area della Valdera (e costituisce un Obiettivo riconosciuto sia per il PO che per il PSI della Valdera) e buona parte delle Aree che figurano nel territorio extraurbano sono state condivise dalla Regione Toscana nell'ambito della definizione del PSI in quanto strategicamente rilevanti e costituienti, con il Comune di Buti, il Polo Nord dei 3 poli sopra detti.
Anche in questo caso il Dimensionamento non si riferisce solo alla costruzione di Opifici industriali ma attraverso il meccanismo perequativo e compensativo, si realizzano anche opere pubbliche ed in particolare mitigazioni ambientali, attuando così gli Obiettivi relativi alle altre Risorse del Territorio: Risorsa idraulica e geologica attraverso la difesa idraulica, Risorsa Natura attraverso il consolidamento dei corridoi ecologici, Risorsa Socio-Economica attraverso il consolidamento della Struttura produttiva locale, Risorsa Infrastrutture attraverso la razionalizzazione della rete viaria ed il suo completamento.

1b. Territorio Urbanizzato

Per quanto concerne il rilievo circa l'inserimento nel TU della aree poste a N-E dell'abitato di Bientina si evidenzia che c'è un refuso grafico di retinatura che risulta analogo alle zone F4 mentre il realtà il retino verde scuro si riferisce alle zone F5 di cui all'art. 26.19 delle NTA Zone destinate a verde a tutela degli insediamenti, mitigazione idraulica e forestazione urbana e pertanto completamente e tassativamente inedificabili.
In merito alle aree di atterraggio quella prevista sud della SP25 (TU-ra1) si configura non come occupazione di area rurale ma come effettiva riqualificazione di area urbana con ricucitura del margoni ai sensi del c.4 dell'art. 4 della LR 65/2014. Essa infatti rappresenta un riordino di tutto l'insediamento posto lungo la provinciale SP 25 costituito da insediamenti in 3 e 4 fila senza opere pubbliche e strade a fondo chiuso (che costituisco un limite per la qualità urbana locale) ed inoltre tale ricucitura permette attraverso l'acquisizione di aree attraverso la compensazione, di poter realizzare una strada di circonvallazione collegante la SS 439 a sud del capoluogo, con la SP 25 (alleggerendo il centro storico del traffico di attraversamento con effetti positivi sulla Risorsa qualità della vita dei cittadini e sulla Risorsa infrastrutture).
Per quanto riguarda invece la TU-ra4, area di atterraggio area collinare per interventi di rigenerazione urbana in S. Colomba, questa viene eliminata nel rispetto degli esiti dello Studio di Incidenza effettuato in accordo con il Settore Competente.
Le aree di atterraggio costituiscono ambiti di disordine urbano più che di ruralità che non qualifica né il TU né il TR e necessitano di una riorganizzazione del TU; la pianificazione urbanistica nella riorganizzazione di tali ambiti tiene di contro del rapporto Città / Campagna imponendo varchi verso quest'ultima e creando in tal modo delle reali connessioni ecologiche tra le due entità territoriali diversamente dallo stato di fatto degli attuali margini urbani, in genere disordinati e chiusi verso la campagna.
Anche le zone TU-t7 e TU-t8 non si riconoscono caratteri di naturalità di valore quanto piuttosto di periferia urbana ed in tal senso gli interventi previsti consentono di completare i tessuti urbani incompiuti inserendo molte aree perimetrali ed interne di tutela ambientale e connessione ecologica.
Nel complesso ove sono emersi effettivi profili di non sostenibilità complessiva sono state rettificate o eliminate le scelte del PS vigente e del PO, ove invece l'analisi valutativa complessiva ha dato esito positivo, anche con interventi migliorativi dello stato attuale e inserendo forti elementi di mitigazione ambientale, sono state confermate le scelte del PS vigente e del PO.

1c. Copianificazione

Per quanto riguarda le schede TR-COP-t3, TR-COP-t4 e TR-COP-t5 si rileva che sono tutte previsioni copianificate con la Regione T in sede di PSI e pertanto condivise sia dall'Unione Valdera che dalla Provincia di

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Pisa e della Regione toscana in quanto parte delle strategie di sviluppo sostenibile anche attraverso azione di forte mitigazione ambientale, come sopra detto in merito al tema Dimensionamento.
In merito al consumo di suolo viene specificato che le aree oggetto di Copianificazione sono state analizzate e valutate nelle specifiche Conferenze ed hanno avuto parere positivo da parte degli enti coinvolti e che tali decisioni, così come la stesura del presente PO sono stati effettuati conformamente alla normativa regionale vigente al momento vigente; al momento in cui la normativa nazionale e regionale si adegueranno al alla normativa sovraordinata citata dal settore regionale (peraltro riferita a scenari temporali che in buona parte vanno oltre la durata del presente PO), anche la strumentazione urbanistica comunale si adeguerà a tali indirizzi.

2. Analisi di Coerenza

In merito alle Coerenze esterne vengono effettuate le seguenti specifiche controdeduzioni:

- In merito all'analisi svolta, questa è stata effettuata alla luce degli Obiettivi e delle caratteristiche del singoli piani di riferimento ed agli attributi, anche in termini quali-quantitativi, che li contraddistinguono e caratterizzano, e tenuto conto che, spesso, trattandosi di piani di livello superiore contengono obiettivi, indirizzi e direttive in termini di norma di indirizzo e non di parametro numerico.

- PRIIM:

Viene effettuata al Verifica di Coerenza con il PRIIM e contestualmente vengono raffinate le analisi già effettuate specificando che con alcuni piani sovraordinati non è possibile effettuare valutazioni quantitative e con eventuali rimandi al PO ove saranno definite nel dettaglio le norme operative esatte.

In merito al PRIIM viene di seguito verificata la Verifica di Coerenza del PO rispetto agli Obiettivi esplicitati nel Documento di Piano del PRIIM stesso (la presente Coerenza verrà integrata nel RA, ovvero della Dichiarazione di Sintesi, prima dell'approvazione definitiva):

		PRIIM				
		Obiettivi				
		Obiettivo 1 Realizzazione delle grandi opere per la mobilità di interesse nazionale e regionale	*Obiettivo 2 Qualificazione del sistema dei servizi di trasporto pubblico*	*Obiettivo 3 Azioni per la mobilità sostenibile e per il miglioramento dei livelli di sicurezza stradale e ferroviaria*	*Obiettivo 4 Interventi per lo sviluppo della piattaforma logistica toscana*	*Obiettivo 5 Azioni trasversali per l'informazione e comunicazione, ricerca e innovazione, sistemi di trasporto intelligenti*
OBIETTIVI GENERALI DEL P.O.	*Obb 1.1*	=	=	=	=	=
	Obb 1.2	=	=	+	=	+
	Obb 1.3	=	=	=	=	+
	Obb 1.4	=	=	=	=	+
	Obb 1.5	=	+	+	+	=
	Obb 1.6	=	+	+	=	+
	Obb 2.1	=	=	=	=	=
	Obb 2.2	=	+	=	=	=
	Obb 2.3	=	+	+	=	+
	Obb 2.4	=	=	=	=	=
	Obb 2.5	=	=	=	+	=
	Obb 3.1	=	=	=	=	+
	Obb 3.2	=	=	+	=	=
	Obb 3.3	=	=	=	=	=
	Obb 3.4	=	=	=	=	=

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

	Obb 4.1	+	+	+	+	+
	Obb 4.2	=	=	=	=	+

Viene annotato che il PSI e il PO recepiscono gli Obiettivi del PRIIM per quel che concerne l'ottimizzazione e la razionalizzazione del Sistema Infrastrutturale, soprattutto per quel che concerne i rapporto tra le infrastrutture di livello superiore con quelle di livello locale e per quel che concerne i collegamenti con il Polo Produttivo di Pratogrande / Cascine di Buti riconosciuto come elemento portante della struttura produttiva della Valdera dal PSI della relativa Unione dei Comuni, insieme a Pontedera e Casciana Terme / Lari.
In tal senso il PS e il PO, come schematicamente verificato anche nella tabella di cui sopra, hanno particolari e significativi elementi di Coerenza con gli Obiettivi del PRIIM n. 2 (per quanto di competenza comunale), n.3 (il PS e il PO definiscono norme specifiche e importanti in merito alla mobilità sostenibile), n. 4 (attraverso il supporto alle attività logistiche interne al suddetto Polo Produttivo di Pratogrande / Buti) 3 n.5 (in quanto gli strumenti urbanistici consentono di divulgare e diffondere informazioni e comunicazioni molto importanti relativi all'innovazione dei trasporti e ai sistemi di trasporto intelligenti. L'Obiettivo del PRIIM n.1, invece, è di competenza essenzialmente degli enti di natura sovracomunale e, come riportato anche nel Contributo del Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale "Il territorio Comunale non è interessato da viabilità classificata regionale."

- In merito al PIT- PPR ed, in particolar modo, alla Scheda di Ambito specifica, nella verifica di coerenza viene svolta una sintesi schematica degli elementi di conformità con gli Obiettivi principali della Scheda stessa demandando, per le informazioni di dettaglio (e con l'obiettivo della non ripetizione delle informazioni e dei documenti) al Cap. 3.8 del RA (componente più analitica) e al Cap. 4.2 (componente più normativa relativa specificatamente al paesaggio.)

- In merito al PRQA sono state introdotte, nelle NTA del PO, prescrizioni specifiche che vincolano gli interventi di trasformazione al non aggravio del quadro emissivo, anche con i necessari riferimenti alla normativa di settore (ad esempio in riferimento alle attività produttive) e considerando che questa materia, più di ogni altra, è in continua evoluzione in termini sia normativi che tecnologici.

- PCCA:
In merito al PCCA il PO e il PS tengono di conto del PCCA esistente, tuttavia quest'ultimo dovrà essere integrato con le previsioni del nuovo strumento urbanistico, che in ogni caso, ripartendo dal PCCA esistente è stato definito in coerenza con la tutela della salute pubblica, dei lavoratori, degli obiettivi sensibili e delle norme complessive in materia di definizione delle Classi acustiche.

3. Stato dell'Ambiente.

In merito ai punti 3.1, 3.2 e 3.3 il Contributo descrive come il RA ha analizzato l'analisi dello stato dell'Ambiente, con particolare riferimento ai corpi idrici sotterranei, ai fabbisogni idropotabili, alla rete idrica e fognaria ed alla capacità depurativa, e come è stata svolta la valutazione ambientale, anche con il supporto di matrici ed individuando criticità attuali ed effetti negativi per i quali ha definito "Prescrizioni per la trasformabilità" mitigratici o compensatrici nella disciplina di piano).
Nel dettaglio, in merito al punto 3.4., viene specificato che l'analisi valutativa è stata effettuata con l'obiettivo della massima tutela ambientale ed a tal fine viene integrata, come indicato nel Contributo, con l'analisi quantitativa relativa alla Depurazione; a tal proposito, ed in riferimento al punto 3.6 preme sottolineare che tale valutazione, così come quella riferita ad altre risorse, è stata considerata in riferimento al bacino di utenza servito dalla risorsa e non in riferimento a riferimenti areali non riferiti alla specifica risorsa (UTOE, singoli centri abitati ecc); mancando il contributo di specifici riferimenti viene specificato, ad esempio, che per la Paesaggio sono stati individuati i singoli beni da tutelare con norme specifiche, mentre per altre risorse quali Aria, Energia, Risorsa idrica l'ambito territoriale di riferimento è l'intero territorio comunale.
In merito poi alla quantificazione degli effetti viene di seguito approfondito l'impatto del dimensionamento previsto dal PSI e dal PO (che dovrà essere recepito nel RA ovvero nella Dichiarazione di Sintesi.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

PIANO STRUTTURALE
Dimensionamento previsto TU residenziale + Ricettive PSI = 82.800 + 6.000 = 88.600.
SE Abitante / Turista = 47
AEq prevsti PSI = 88.600 / 47 = **1.885**
Potenzialità Depurazione 2.500

PIANO OPERATIVO
Dimensionamento previsto TU residenziale + Ricettive PO = 44.416 + 0 = 44.416.
SE Abitante / Turista = 47
AEq prevsti PSI = 44.416 / 47= **945**
Potenzialità Depurazione 2.500

Nota: viene specificato che Nel rispetto di quanto previsto dal Piano Strutturale il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli abitanti insediabili in rapporto alla S. E. della funzione residenziale e della funzione turistico-ricettivo, è pari a mq. 47/abitante insediabile, ricomprendente la superficie strettamente necessaria all'insediamento residenziale e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza. La quota di mq/ab è comprensiva di tutte le funzioni integrative e complementari a quella prevalente, come stabilito negli articoli precedenti: si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a c. 33 mq. /ab e le funzioni integrative e complementari al 30% della S. E. complessiva: 47x70%= 33 mq. e 47x30% = 14 mq
Il Dimensionamento previsto risulta sostenibile dalla capacità potenziale attuale dell'impianto di depurazione di Bientina – Nord, questo in riferimento sia al PO che al PSI che, come da normativa regionale, ha durata non definita e pertanto dovrà essere verificato nel tempo anche alla luce dei previsti lavori al depuratore sopra detto ed all'intero sistema depurativo del Basso Valdarno / Comprensorio del Cuoio.

Per il dimensionamento previsto all'esterno del TU viene considerato un non allaccio alla pubblica fognatura e pertanto il PO prescrive, a titolo di massima cautela ambientale, la realizzazione di impianti autonomi secondo normativa vigente.

In merito alla superfici coinvolte dalla previsioni di piano ed al PCCA si rimanda a quanto sopra detto in merito al TU ed al PCCA stesso.

In merito ai punti 3.5 e 3.6 viene inoltre specificato che la valutazione ambientale svolta è stata finalizzata a definire la sostenibilità delle previsioni del PS e del PO ed a introdurre nei due strumenti norme indirizzate a tal fine ove si siano registrati elementi i criticità, relativamente non solo allo stato di progetto ma anche allo stato attuale (caso esemplificativo è la rete idrica e fognaria per le quali il PO prevede azioni di riparazione dei tratti esistenti in caso di ampliamenti previsti). Preme inoltre sottolineare che, come indicato nel Contributo, l'intero procedimento valutativo ha "cercato di conciliare gli interessi socio-economici con quelli della tutela ambientale" alla luce delle strategie e degli obiettivi complessivi enunciati in fase di Avvio del procedimento, condivisi dagli enti competenti e in gran parte dedotti dal PSI dell'Unione dei Comuni della Valdera che è stato adottato, valutato ed è in fase di approvazione definitiva. Le strategie e gli obiettivi così individuati e fatti propri dai due strumenti sono stati valutati, come sopra detto, indirizzati e, ove necessario, modificati nell'ottica della sostenibilità ambientale, sociale ed economica del territorio.

4. Monitoraggio e Valutazione d'Incidenza

In merito agli indicatori questi verranno integrati, ove possibile, con le fonti alle quali attingere, i target di verifica e con le indicazioni relative alle misure correttive che dovranno essere intraprese a seguito della verifica del Monitoraggio; il tutto con i possibili rimandi alle funzioni degli uffici competenti ed alle funzioni politico-amministrative. Gli indicatori verranno anche sistematizzati per componente ambientale mentre, in merito al "costante flusso informativo" viene fatto presente che questo dipende in

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

minima parte dalle disposizioni del RA, per PO e del PS mentre è molto più influenzato dagli enti predisposti ai rilevamenti, dalle possibilità degli uffici pubblici (primi tra tutti quelli comunali) e dall'organizzazione delle strutture e enti pubblici o a questi connessi nel loro complesso.
In merito all'invio dei Rapporti di monitoraggio si trasmette all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Autorità Competente quanto contenuto nel Contributo in merito a periodicità e tempistiche.
In merito alla presenza nel territorio di Bientina dei siti della Rete Natura 2000 (ZSC Ex alveo del Lago di Bientina – IT5120101 e ZSC le Cerbaie - IT5170003) viene recepito quanto riportato nel Contributo in merito alla normativa specifica relativa alla Valutazione di Incidenza – VincA.

5. Conclusioni

Viene recepito quanto contenuto del Contributo in riferimento alla memoria della normativa vigente con particolare riferimento a: proposte di miglioramento a seguito della VAS; l'approvazione definitiva da parte dell'Autorità Procedente del Parere Motivato al PO e al RA; la redazione della Dichiarazione di Sintesi così come prevista all'art. 27 della LR 10/2010; il contenuto del Parere Motivato.

Oltre a quanto sopra si recepiscono le informazioni in merito alla normativa vigente, anche di recente entrata in vigore, quale: Decreto Legge 6 novembre 2021 n. 152; Decreto Legislativo 152/2006 (c.d. Codice dell'ambiente) ripetendo in gran parte quanto sopra detto in merito a Monitoraggio e tempistiche.

ESITO

Parzialmente Accolta in quanto alcune proposte sono suscettibili di accoglimento mentre altre o sono errate o non comprese o non condivisibili. In sintesi:

Accolta per quel che concerne :

- La correzione refuso TU,
- Analisi coerenza PRIIM,
- Introduzione prescrizioni PRQA,
- Monitoraggio- fonti di riferimento,classificazione futuri step e tempistiche;

Non accolta per quel che concerne :

- Il perimetro del TU (chiarmenti su singole aree e zone di atterraggio),
- Analisi del dimensionamento,,
- Chiarimento sulle copianificazioni concordate con organi competenti.

ELABORATI MODIFICATI

Rapporto Ambientale
Sintesi Non Tecnica
NTA del PO

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 132: Susini Luca

PROTOCOLLO N:

10148/2022 del 08/08/2022

OSSERVANTE:

Ing. Luca Susini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter consentire alle abitazioni esistenti in territorio rurale definite come morfotipo insediativo TR10 ampliamenti di SE almeno del 20% della superficie esistente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Quanto richiesto è già consentito per tutti gli edifici nel territorio rurale, non solo per quelli identificati come TR10.

ESITO:

Accolta in quanto richiesta già contenuta nelle NTA del PO adottato

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi i Oss. 125 e Oss. 15.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 133: Querci Sergio

PROTOCOLLO N:

11158/2022 del 06/09/2022

OSSERVANTE:

Querci Sergio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di escludere dai comparti TR-COP4 e TU-COP3, di cui l'osservante è proprietario, un piccolo lembo di area posto nella parte nord fra i due subcomparti come da allegati

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile e si corregge il refuso grafico in quanto già contenuto nella variante Pratogrande 2024.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

Modifica schede norma TR-COP4 e TU-COP3 e QP02.

NOTE:

Vedasi Variante al RU vigente approvata ai sensi dell'art. 252 ter L.R.65/2014

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 134: Bandecca Monica e altri

PROTOCOLLO N:

11717/2022 del 16/09/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

I residenti in Via delle Croci, coinvolti nella pianificazione di cui al comparto definito nella scheda norma TU-t3, pur condividendo la scelta pianificatoria, ritengono:

1. Che la nuova viabilità non tiene di conto, per l'ampliamento, delle aree limitrofe, soprattutto ad est, di proprietà di altri soggetti e, soprattutto, interessate dalla presenza di un collettore di acque meteoriche particolarmente importante e soggetto a criticità;
2. La non previsione di parcheggi pubblici lungo strada lato ovest;
3. La mancanza di una racchetta di ritorno nella parte nord per facilitare il ritorno delle auto;
4. La modifica dell'altezza dei nuovi edifici da 3 a 2 piani.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Le preoccupazioni manifestate dagli osservanti vengono valutate al fine di poter apportare necessarie migliorie alla previsione urbanistica e normativa in sede di approvazione del PO.

1. Parzialmente accoglibile con la migliore sistemazione del fosso in collaborazione con i Consorzio di bonifica AUSER.
2. Accoglibile con riferimento all'Osservazione 46 e trasformando l'F1 dell'ultimo tratto della nuova viabilità del comparto TU-t3 in parcheggio.
3. Accoglibile con riferimento all'Osservazione 168 e 46
4. Accoglibile con la riduzione dell'altezza da 3 a 2 piani nelle schede norma e nelle NTA.

ESITO:

Parzialmente Accolta:

1. Parzialmente Accolta
2. Accolta
3. Accolta
4. Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b ,DT03:

NOTE:

Modificare scheda norma TU-t3

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 135: Biserni Davide, Sordelli Elisa

PROTOCOLLO N:

11799/2022 del 19/09/2022

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di evidenziare cartograficamente l'edificio posto in Bientina Via Fungaia part. 230 Fg. 21

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Viene aggiornata la cartografia con le mappe catastali

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01c

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 136: A.S.D. UISP Minicar Bientina

PROTOCOLLO N:

12367/2022 del 29/09/2022

OSSERVANTE:

Ing. Roberto Lasi, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di riconoscere la pista per minicar come impianto sportivo di importanza comunale, chiedendo la destinazione urbanistica appropriata per tale impianto

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto la società osservante non è più nella disponibilità dell'area di proprietà pubblica prevista nel PO adottato.

ESITO:

Non pertinente

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 137: Rosa Antonio

PROTOCOLLO N:

12790/2022 del 07/10/2022

OSSERVANTE:

Rosa Antonio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter posizionare una struttura in alluminio con tende in pvc nel terrazzo al piano secondo dell'edificio inserito parzialmente nella classe 1 del DT04 con codice numero 366.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Considerato che il fabbricato riveste un rilevante valore architettonico tanto che è oggetto di D.M. con codice 90500010836 (Beni Culturali), si ritiene che la proposta non sia accoglibile nella soluzione presentata e comunque non è pertinente alla scheda dello strumento urbanistico.

ESITO:

Non pertinente

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 138: Bandecca Rossano

PROTOCOLLO N:

12824/2022 del 10/10/2022

OSSERVANTE:

Bandecca Rossano

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Chiede che il manufatto esistente, ricadente nel comparto Ra1 zona C2, possa essere utilizzato autonomamente con funzione residenziale, precisando che per il resto della proprietà lo stesso è disponibile ad ospitare interventi di atterraggio come previsti dal PO adottato

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è parzialmente accoglibile anche in considerazione del fatto che l'edificio ricade nell'ambito della superficie fondiaria e rispetta il disegno urbano prefigurato dal PO. Il cambio di destinazione della SE esistente è legittimo e la stessa può essere riorganizzata nell'ambito del lotto come prefigurato dal PO attraverso la redazione di una scheda norma all'interno della quale subordinare l'attuazione dell'intervento ad un PUC.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT03

NOTE:

Redigere scheda norma stralcio della TU-ra1

Condizionare l'intervento alla disponibilità di compartecipare le aree residue all'atterraggio di volumi oggetto di rigenerazione urbana.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 139: Billi Michele

PROTOCOLLO N:

16253/2022 del 27/12/2022

OSSERVANTE:

Ing. Valentina Marinari

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ridurre il parcheggio previsto di circa il 50%, nella parte nord, e di trasformare l'area in superficie fondiaria da utilizzare assieme a quella già prevista. In cambio della riduzione del parcheggio si propone di effettuare la pubblica illuminazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto lungo strada non vi sono parcheggi pubblici e la variante recentemente approvata intendeva implementare i parcheggi pubblici lungo la strada provinciale anche in considerazione dell'utilità di questi per la presenza del Lago di Vaiana che può assolvere a funzioni turistiche

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 140: Billi Michele

PROTOCOLLO N:

16253/2022 del 27/12/2022

OSSERVANTE:

Ing. Valentina Marinari

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ampliar l'area edificabile inglobando all'interno del comparto in corso di urbanizzazione l'area posta ad est, attualmente agricola.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto esterna al territorio urbanizzato e comunque non coerente con il tessuto edificato limitrofo.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 141: Puccinelli Paolo

PROTOCOLLO N:

1298/2023 del 27/01/2023

OSSERVANTE:

Geom. Stefano Tocchini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di identificare l'edificio di cui alla part.603 sub 3 Fg 20 in classe 4 anziché 3 come previsto nel PO adottato in quanto si ritiene che la classe 4 sia più coerente con le caratteristiche dell'edificio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

A seguito di approfondimento la proposta è accoglibile.

ESITO

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT04

NOTE:

Modificare classe da 3 a 4 in edificio in oggetto.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 142: Ancillotti Morena e Altri

PROTOCOLLO N:

1834/2023 del 06/02/2023

OSSERVANTE:

Ancillotti Morena e altri

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che la part. 680 fg 25 in località Quattro Strade, identificata nel PO come zona B, all'interno del territorio urbanizzato, venga riportata alla destinazione precedente, verde privato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile, vengano modificate le tavole corrispondenti.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 143: Carlotti Franco

PROTOCOLLO N:

2055/2023 del 09/02/2023

OSSERVANTE:

Carlotti Franco

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che la via Gazza ladra nella zona produttiva di Pratogrande mantenga i caratteri di strada a servizio delle abitazioni e non anche dei mezzi della zona industriale. Chiedono pertanto che a servizio dei manufatti produttivi sia individuata una nuova viabilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile e viene modificato il sistema della viabilità a servizio dei manufatti produttivi già prevista dal PO in modo da svincolare l'attuale via Gazza ladra dal traffico pesante.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TR-copt5

Vedasi Oss. 144

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 144: Bernardini Paolo e residenti di Via Gazza Ladra

PROTOCOLLO N:

3333/2023 del 08/03/2023

OSSERVANTE:

Residenti di Via Gazza Ladra

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare la viabilità della zona Pratogrande rendendo indipendente l'accesso ai nuovi manufatti produttivi dalle abitazioni prospicienti via gazza ladra. Inoltre, si chiede che fra le nuove aree produttive ad est e sud siano interposte fasce verdi e che i nuovi parcheggi per le funzioni produttive siano totalmente non accessibili dalla Via Gazza ladra ma dalla viabilità della zona industriale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile. Viene modificata la viabilità al fine di rendere indipendenti i tracciati produttivi dalla via Gazza ladra, vengono previste barriere verdi ad est e sud del piccolo complesso abitativo e i parcheggi della zona industriale vengono raggiunti dai tracciati produttivi come modificati.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TR-copt5

Vedasi Oss. 143, 163

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 145: Vincenti Gianluca

PROTOCOLLO N:

3396/2023 del 09/03/2023

OSSERVANTE:

Geom. Pellegrini Nico, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

In considerazione del fatto che l'immobile è pervenuto in eredità a 3 proprietà distinte, la proprietà titolare della parte nord degli immobili propone il recupero parziale autonomo in loco dell'immobile, facendo presente che un accordo tra tutte le proprietà per gli interventi di rigenerazione è difficoltoso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile nei termini in cui viene ipotizzata in quanto sia per la parte da recuperare in loco che per la parte da trasferire nella zona C2 c'è bisogno dell'accordo di tutte le proprietà come in tutti i piani attuativi di recupero e di nuova edificazione, attraverso il meccanismo perequativo previsto dalle norme.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 146: Cavallini Marco

PROTOCOLLO N:

3442/2023 del 10/03/2023

OSSERVANTE:

Cavallini Marco

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

L'osservante, titolare della Holding Cavallini S.r.l., chiede di poter trasformare le part. 111 e 100, poste in fregio alla Via San Piero lato est, al fine di poter realizzare un nuovo manufatto produttivo in ampliamento a quello esistente e nuovi parcheggi privati al fine di liberare la Via San Piero dall'ingombro dei mezzi diretti alla propria sede.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile, tant'è che è già stata presentata una variante al RU vigente ai sensi 252 ter della L.R. 65/2014, peraltro senza necessità di accedere alla conferenza di copianificazione ex Art. 25 trattandosi di ampliamento di attività esistente.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c, QP01c

NOTE:

Vedasi variante SUAP

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 147: Cavallini Serafino

PROTOCOLLO N:

4163/2023 del 27/03/2023

OSSERVANTE:

Geom. Tocchini Stefano, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di inserire la part. 326 e 463 fg 28 in località Santa Colomba, all'interno della zona B considerato che su di esse esistono già dei manufatti edilizi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile trattandosi di manufatti inseriti nel territorio urbanizzato.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 148: Bertini Guidi

PROTOCOLLO N:

5973/2023 del 19/05/2023

OSSERVANTE:

Bertini Giovanna e Guidi Giovanni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasferire una volumetria pari a 100 mc della zona B a favore dell'intervento diretto convenzionata di cui al piano attuativo 5a con la demolizione del relativo fabbricato frutto di condono edilizio. Il planivolumetrico del comparto 5a è già stato approvato con permesso di costruire 41/2016.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile in quanto trattasi di semplice trasferimento di volumetria senza incremento dimensionale.

ESITO:

Non pertinente in quanto il trasferimento è già stato approvato con variante al comparto 5a

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 149: Pancani Franco

PROTOCOLLO N:

8076/2023 del 12/06/2023

OSSERVANTE:

Pancani Franco

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ampliare il ristorante già presente al piano terra del fabbricato di cui al Fg 20 part. 330 sub-part 29 e 31 e part. 2173 subpart. 3, nei pressi della piazza centrale di Bientina per quanto concerne il locale cucina, di mq 18,00 così come previsto dalla variante approvata con delibera C.C. 22 del 15/05/2014 scheda 27.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile trattandosi anche di variante già approvata, pur non ancora attuata causa periodo pandemico.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 150: Niccolai Graziella Maria

PROTOCOLLO N:

8718/2023 del 20/06/2023

OSSERVANTE:

Niccolai Graziella Maria

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare in zona edificabile per funzioni residenziali l'area identificata al Fg. 17 part. 45,46,47,48 in Bientina località Podere dei Rochi in quanto precedentemente l'area era già destinata a funzioni di tipo residenziale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto coincide con la fascia di verde pubblico e verde ambientale che interessa il vecchio tracciato della ferrovia Pontedera-Lucca oggi interessato anche dalla previsione di nuova pista ciclabile.

ESITO:

Non accolta.

ELABORATI MODIFICATI:

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss 30 e 157

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 151: Esposito Marisa

PROTOCOLLO N:

9559/2023 del 04/07/2023

OSSERVANTE:

Esposito Marisa

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter riorganizzare all'interno dell'area di pertinenza un fabbricato colonico identificato in classe 4 utilizzando ai fini della riorganizzazione anche manufatti incongrui presenti nell'area. La richiesta è dettata dall'esigenza di recuperare manufatti esistenti ai fini abitativi e di allontanare dalla viabilità la casa colonica. L'impegno è quello di ricostruire gli edifici con tipologie tipiche della campagna. A tale scopo si chiede che l'edificio colonico attualmente identificato con la classe 4 venga portato in classe 5. Si chiede altresì l'ampliamento dell'area di pertinenza per facilitare la riorganizzazione sopra descritta.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile e al fine di definire nel dettaglio quanto richiesto, viene redatta una scheda norma con l'individuazione di uno schema metaprogettuale.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01 e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TR-r

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 152: Toni Giovanni

PROTOCOLLO N:

9693/2023 del 10/07/2023

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare l'area ubicata in Bientina in Via del Cilecchio 10, individuata al fg 20 part. 104, posta in zona B, in zona F3.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto suscettibile di trasformazione in area di pertinenza della zona B.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Evidenziare la distanza prevista dalle NTA tra la zona F3 e la zona B.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 153: Fantauzzi Umberto

PROTOCOLLO N:

10506/2023 del 26/07/2023

OSSERVANTE:

Fantauzzi Umberto

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di correggere il limite di zona sul lato est del comparto TU-t10 e farlo coincidere con il limite di particella catastale fg. 14 part. 257, 344, 282.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile in quanto modifica di modesta entità.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TU-t10

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 154: Bernardoni Giuseppe

PROTOCOLLO N:

11277/2023 del 16/08/2023

OSSERVANTE:

Arch. Bernardoni Giuseppe

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di demolire un annesso posto lungo Via San Valentino part. 576 fg 20, e di ricostruirlo nella stessa volumetria in aderenza a un fabbricato esistente sulla particella 577.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto intervento che allontana il fabbricato dalla viabilità.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 155: Bernardoni Giuseppe

PROTOCOLLO N:

11278/2023 del 16/08/2023

OSSERVANTE:

Arch. Bernardoni Giuseppe

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di demolire un fabbricato parzialmente diruto lungo Via Gerini in Bientina e di ricostruirlo lungo la Via Gerini al fine di completare la cortina edilizia lungo strada, lasciando lo spazio vuoto nella corte interna.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto si elimina un elemento di degrado e si ricostituisce la cortina edilizia lungo strada.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-r

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 156: Toni Giovanni

PROTOCOLLO N:

15535/2023 del 12/12/2023

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede inserire il comparto 9 come individuato nel RU vigente con * come intervento in corso visto che è stata approvata per detto comparto una variante al RU con delibera C.C.35 del 30/07/2015 analogamente a quanto effettuato nel PO adottato con i comparti 4a e 4b.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto la variante, pur approvata, non ha trovato esito in quanto è stato adottato il nuovo POC e pertanto con successiva osservazione , la 159, si chiede che i contenuti della variante di cui sopra siano accolti nel POC oltre alle altre richieste nella stessa 159 contenute..

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi Oss. 159

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 157: Banti Stefano e Altri

PROTOCOLLO N:

15691/2023 del 27/11/2023

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di rivedere l'assetto urbano del comparto 4b eliminando la viabilità a servizio del verde pubblico ad ovest e ridistribuendo le aree a parcheggio pubblico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La soluzione rende più marginale il verde pubblico, tuttavia garantendo comunque l'accessibilità al verde pubblico la strada può essere posa al centro del comparto a servizio dei nuovi alloggi e per quanto riguarda i parcheggi è indispensabile che gli stessi dipongano di spazi di sosta di almeno ml.6,00.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Valutare una soluzione alternativa che salvaguardi le aree pubbliche e le esigenze poste dagli osservanti. Vedasi Oss. 30 e 150

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 158: Giuseppina Di Iorio

PROTOCOLLO N:

16318/2023 del 12/12/2023

OSSERVANTE:

Geom. Toni Giovanni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di eliminare la previsione edificatoria del comparto TU-t1 facendo riferimento alla previsione del PO che, all'interno del territorio urbanizzato, nel comparto predetto, prevede nell'area di proprietà dell'osservante diverse opere pubbliche a carico del comparto stesso. Inoltre, si fa riferimento alla distanza dai fossi e dalle strade contestandone l'ampiezza.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Premesso che il comparto non distingue il valore delle aree dalla destinazione che il PO ha loro assegnato; infatti, grazie al meccanismo perequativo tutti i proprietari del comparto hanno gli stessi diritti e gli stessi doveri. Le distanze dalle strade e dai fossi d'acqua sono previsti dal PO ma sulla base dalle disposizioni di legge vigenti. Inoltre, eliminare una parte minoritaria del comparto di trasformazione compromette l'attuazione di tutta la previsione e pertanto può essere proposta una soluzione pianificatoria che tenga di conto anche delle esigenze manifestate pur nel rispetto di un disegno urbanistico organico e funzionale.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TU-t1 .

Vedasi Oss. 173

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 159: Nuti Alfredo & C.

PROTOCOLLO N:

3086/2024 del 12/03/2024

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare l'assetto urbano del comparto di trasformazione C1 posto a nord del comparto TR-cop-t1 ampliando il verde in prossimità del fosso corrente lungo via San Piero motivandolo con il rispetto della legge 41/2018 e rivedendo l'assetto dei parcheggi pubblici. Inoltre, si chiede di eliminare il prosieguo della strada di progetto fino al comparto B posto ad ovest dell'area di trasformazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è parzialmente accoglibile per quanto riguarda la modifica del verde pubblico e del parcheggio, ampliando il verde pubblico in prossimità del fosso, mentre per quanto concerne la viabilità di collegamento con la zona B essa viene trasformata in parcheggio e abbinata al comparto TR-cop-t1, a seguito della riorganizzazione del suddetto comparto e della suddivisione in due stralci funzionali e così garantendo comunque un idoneo collegamento anche con la zona B ad ovest .

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b, DT03.

NOTE:

Redigere una nuova scheda norma con le modifiche descritte.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 160: BC Consulting Srl

PROTOCOLLO N:

4034/2024 del 03/04/2024

OSSERVANTE:

Geom. Daniele Falconi, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare la part 126 fg 14 in zona DP1 così come l'area antistante dove ha sede l'azienda Yachtline 1618 SPA in considerazione del fatto che il manufatto presente sulla particella può essere utilizzato ai fini produttivi della stessa ed essendo l'area già dotata di opere di urbanizzazione su Via Fibonacci.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto compatibile con il PSI e necessaria all'ampliamento di attività produttiva esistente.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c

NOTE:

Trasformare la zona di cui alla part. 126 da F3 a DP1.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 161: Olga Finkel

PROTOCOLLO N:

4595/2024 del 17/04/2024

OSSERVANTE:

Avv. Olga Finkel e Dott. Angelo Dalli

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di valorizzare tutte le aree della Tenuta Santa Colomba compreso i fabbricati per una utilizzazione di ricerca scientifica (applicazione dell'intelligenza artificiale finalizzata alle attività agricole). La richiesta oltre al recupero dei fabbricati prevede anche la realizzazione di nuove strutture (auditorium per seminari e dependance di 180 mq per due piani fuori terra come foresteria per i soggetti che frequenteranno i laboratori e le strutture di ricerca). La richiesta è concordata con la proprietà che ha espresso l'esigenza di valorizzare tutto il complesso della Tenuta di Santa Colomba evitando frazionamenti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto risponde all'esigenza di una valorizzazione unitaria della Tenuta di Santa Colomba così come ipotizzato dal proprietario (vedasi osservazione 96) ed al tempo stesso può costituire un'opportunità innovativa dal punto di vista funzionale per la valorizzazione del territorio agricolo. La trasformazione deve essere supportata da un passaggio in Conferenza di Copianificazione essendo in territorio rurale.

ESITO:

Accolta, previo parere della Conferenza di Copianificazione Art. 25 L.R. 65/2014.

ELABORATI MODIFICATI

QP01c, DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TR-copt

Vedasi Oss 96

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 162: Alpha Agricola srl e Del Colle S.R.L.

PROTOCOLLO N:

11646 del 01/10/2024

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare la parte del comparto TU-t10 posta a nord di Via Fibonacci in zona a intervento diretto DP1 in quanto serve per ampliamento dell'attività Del Colle presente nella parte a nord dell'area. Inoltre, si chiede di ampliare questo lotto da assoggettare a intervento diretto verso ovest ricomprendendo tutta la part 282 fg 14 e spostando la strada di progetto a confine con le aree contermini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L'esigenza della ditta Del Colle è condivisibile, tuttavia, la soluzione non può essere quella di trasformare il comparto in zona soggetta a intervento diretto in quanto vi sono opere di urbanizzazione da realizzare e si verrebbe a creare uno scompenso rispetto all'altra parte del comparto TU-t10. La soluzione più corretta è quella di creare già in questa fase due sub comparti del TU-t10, a e b, in modo che ciascuno dei subcomparti possa, attraverso progetti unitari convenzionati (PUC), attuare le opere di urbanizzazione previste (viabilità e parcheggi) fermo restando che è accoglibile la richiesta di spostamento del perimetro del comparto, compreso la viabilità, verso ovest corrispondentemente alla particella 338.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02c, DT03

NOTE:

Creazione di due subcomparti TU-t10a e TU-t10b. Vedasi Oss. 164.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 163: Alpha Agricola srl

PROTOCOLLO N:

11648 del 01/10/2024

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ricomprendere nel comparto TR-copt5 tutta la particella 153 per evidenti difficoltà a coltivare una striscia di terreno di modesta entità posta ad ovest del comparto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile salvo mantenere sul confine una fascia piantumata (F5) a protezione delle case esistenti come richiesto nell'Oss. 144.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02c e DT03

NOTE:

Modificare scheda norma TR.copt5 e definire barriera verde piantumata nell'ampliamento

Vedasi oss. 144

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 164: Alpha Agricola srl

PROTOCOLLO N:

11649 del 01/10/2024

OSSERVANTE:

Geom. Giovanni Toni, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di individuare un subcomparto autonomo della part. 281 e 129 con accesso diretto dalla Via Provinciale SP3 e conseguentemente ricondurre la parte a nord corrispondente alla part. 153 ad un altro subcomparto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto non si può accedere direttamente dalla SP3 in quanto il PO ha proposto due soli ingressi uno a nord e l'altro in corrispondenza del ponte fra Bientina e Buti dalla nuova rotatoria . Pertanto, non è possibile suddividere il comparto TR-copt5 in due subcomparti in questa fase in quanto quello posto a nord, e corrispondente alla part. 153, non avrebbe accesso dalle nuove viabilità interne a Pratogrande. Viceversa, mantenendo un unico piano attuativo, la scelta di suddividere il comparto TR-copt5 in due subcomparti viene attribuita allo stesso strumento attraverso il quale dare la precedenza a quello più vicino all'edificato senza compromettere la scelta di liberare Via Gazza Ladra dal traffico pesante. Inoltre, il comparto viene modificato spostando ad ovest la strada in continuità con la modifica contenuta nell'Oss. 162 e il parcheggio ad est della stessa e la suddetta strada collegarla direttamente alla nuova strada in progetto davanti al comparto di cui alla part. 153 per evitare il traffico pesante su Via Gazza Ladra.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02c e DT03

NOTE:

Vedasi Oss 162

Modifica viabilità nella scheda TR-copt5.

Al fine di facilitare la suddivisione in due subcomparti come richiesto, subordinare il frazionamento in due sub comparti del TR-copt5 alla realizzazione della viabilità di collegamento con Via Fibonacci nel caso in cui la precedenza venisse attribuita al subcomparto posto a nord.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 165: Vincenti Rossella

PROTOCOLLO N:

11259/2024 del 23/09/2024

OSSERVANTE:

Geom. Nico Pellegrini, tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di modificare il disegno urbano contenuto nel PO adottato implementando S.F. e riducendo la zona a verde pubblico e parcheggio e mantenere in zona B la strada esistente a nord collegata con Via delle Fosse.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La strada privata citata è già inserita nella zona B; tuttavia, per quanto riguarda la modifica del disegno urbano del comparto la proposta non è accoglibile ma va rivista in modo organico con i tessuti esistenti. Pertanto, viene proposta una nuova soluzione che tenga di conto sia dell'interesse pubblico che delle esigenze provate.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

QP02b e DT03

NOTE:

Sostituisce l'Osservazione. 73

Modificare il disegno urbano e la relativa scheda norma TU-9 in modo che vi sia un equilibrio quantitativo e qualitativo fra SF e DT.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 166: Garzella Francesco

PROTOCOLLO N:

13128/2024 del 04/11/2024

OSSERVANTE:

Arch. Francesco Garzella

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ridurre la superficie minima degli alloggi di nuova edificazione anche frutto di frazionamento nelle zone B, C1 e C2 fino ai monolocali per 2 e 1 persona per rispondere alla domanda di alloggi più piccoli da parte di persone anziane e famiglie costituite da 1/2 perone, come già previsto per le zone A1 e A2.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile come richiesta. Si può valutare ma solo in % nelle zone B mentre è da escludere nelle zone C1 e C2 in quanto, trattandosi di nuove edificazioni, è giusto che le abitazioni abbiano una minima funzionalità abitativa come quella prevista dal PO (60 mq).

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI:

DT02

NOTE:

Integrare NTA art. 26.4

Vedasi Oss. 15

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 167: Gentile Valentina

PROTOCOLLO N:

15066/2023 del 13/11/2023

OSSERVANTE:

Gentile Valentina

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede per un alloggio, identificato catastalmente al Fg.27 mappale 503, posto in territorio rurale Via dello Zarellone, località Santa Colomba, la possibilità di un ampliamento di mq. 40 in quanto l'ampliamento di cui all'Art. 24.3.3. delle NTA (20% della SE per gli alloggi presenti in zona agricola) risulta insufficiente; inoltre, si chiede di aggiornare la cartografia e di permettere per le recinzioni in zona agricola altezze fino a ml. 2,00 di cui almeno per ml.1,20 anche in muratura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta di ampliamenti superiori al 20% non può essere accolta in quanto in contrasto con la norma delle NTA (Art. 24.3.3.) Si aggiorna la cartografia. Per quanto concerne le recinzioni si ritiene accoglibile la richiesta di portare a ml.2,00 l'altezza delle recinzioni, ma senza murature alla base non adatte per la zona agricola sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP01c e DT02

NOTE:

Modificare Art. 24.3.3 NTA .

Vedasi Oss.15 , 26.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 168: Stefano Lori

PROTOCOLLO N:

15164/2024 del 17/12/2024

OSSERVANTE:

Stefano Lori

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che in Via delle Croci le particelle individuate catastalmente al Foglio n. 20 particella/e 2596 e 3272 vengano trasformate dalla destinazione F5 alla destinazione F3 a servizio della abitazione esistente anche per ospitare parcheggi pertinenziali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La destinazione di zona F5 è finalizzata dal PSI alla tutela degli insediamenti con funzioni di forestazione urbana. Tuttavia può essere valutata una destinazione a verde privato per una fascia prossima all'abitazione esistente a condizione che l'area sia piantumata e soprattutto che in prossimità di Via delle Croci sia prevista e realizzata una racchetta di ritorno a conclusione del tratto di Via delle Croci oggetto di risistemazione e ampliamento.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

P01b e DT03.

NOTE:

Redigere una scheda norma dove prevedere le condizioni e le prescrizioni contenute nella controdeduzione.

Vedasi anche Oss. 8, 8bis, 46 e 134.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 169: Luca Cantini

PROTOCOLLO N:

190/2025 del 07/01/2025

OSSERVANTE:

Luca Cantini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di trasformare la particella 373 Fg 25 in zona B al fine di poter realizzare la propria civile abitazione. Si rende disponibile alla cessione gratuita dell'area antistante la strada per la realizzazione del parcheggio pubblico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta non è accoglibile in quanto esterna al territorio urbanizzato.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

nessuno

NOTE:

Vedi anche Oss. 3 e 3 bis.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 170: Valeria Nacci

PROTOCOLLO N:

455/2025 del 10/01/2025

OSSERVANTE:

Valeria Nacci

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di ricomprendere nel comparto TU_t5 le particelle 3279, 3280, 3281, 3282 Fg 20, anche al fine di far acquisire al Comune le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria e della viabilità

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile anche in considerazione dell'interesse pubblico all'acquisizione in compensazione delle aree a destinazione pubblica (strade e verde pubblico), con la trasformazione della zona B in F1. Si ritiene che la proposta sia accoglibile con le precisazioni di cui sopra, anche a seguito dell'Osservazione del Settore Regionale di Pianificazione del Territorio, che chiede di implementare il verde pubblico.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Modifica alla scheda norma TU_t5 dove prevedere le condizioni e le prescrizioni contenute nella controdeduzione.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 171: Vincenti Gianluca

PROTOCOLLO N:

1648/2025 del 05/02/2025

OSSERVANTE:

Vincenti Gianluca

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di suddividere il comparto di rigenerazione urbana TUrd2 in due stralci funzionali TUrd2A e TUrd2B in quanto la proprietà originaria di tutto l'immobile è stata suddivisa a seguito di successioni ereditarie nei suddetti o stralci . Conseguentemente si richiede da parte dell'osservante di eseguire la rigenerazione prevista su tutto il comparto scorporando percentualmente la parte da recuperare in loco e la parte da trasferire nella zona C2 redigendo due schede norma di cui quella interessante l'osservante con i seguenti parametri: Comparto TU-rd2-a che diverrà con i seguenti parametri dimensionali:

S.T.: mq. 2.525 (o quanti siano in conseguenza del rilievo di dettaglio);

S.F.: mq. 1.508 (calcolata in proporzione secondo le previsione della scheda norma);

D.T.: mq. 1.017 (calcolata in proporzione secondo le previsione della scheda norma);

S.E.: esistente mq. 1414,90 (o quanti siano in conseguenza del rilievo di dettaglio) di

cui mq. 707,45 da recuperare in loco e mq. 848,94 (707,45+20%) da trasferire in

zona C2 (TU-ra1/ra2).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile in quanto consente di dare attuazione alla previsione della rigenerazione urbana rappresentata dal TUrd2, operazione che può consentire di dare vita successivamente anche ad altre operazioni di rigenerazione sui manufatti limitrofi, compreso quelli posti oltre la Via Galileo Galilei. A tale scopo saranno effettuate le opportune verifiche per accogliere la suddivisione percentuale proposta.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Modifica alla scheda norma TU_rd2 , in due stralci funzionali così come suggeriti, previa verifica dati dimensionali .

Vedasi Oss. 15 per quanto concerne l'attuazione differita nel tempo fra recupero in loco e recupero con decollo di SE.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 172: De Luca Francesco

PROTOCOLLO N:

2315/2025 del 18/02//2025 (integrazione a osservazione già presentata in data 26/07/2022 prot. 9520)

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca ,tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di consentire in abitazioni presenti in territorio rurale e nello specifico lungo Via del Monte Fg. 22 particelle 665,667,668 ampliamenti di SE per sopravvenute esigenze familiari. Quanto richiesto è una esigenza diffusa anche per altre abitazioni presenti lungo la stessa strada. Nella osservazione si evidenzia la presenza di urbanizzazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile in quanto l'ampliamento è già consentito nelle NTA del PO adottato. Il problema viene risolto con norme di carattere generale per tutti gli edifici presenti in territorio rurale.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

DT02

NOTE:

Vedasi oss. 15 in riferimento alle possibilità di ampliamento.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 173: Mariotti Sergio

PROTOCOLLO N:

2336/2025 del 19/02/2025

OSSERVANTE:

Mariotti Sergio

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di escludere dal comparto TU_t1 in Bientina l'area di proprietà particella 35 fg.23 in quanto la previsione danneggerà l'attività agricola e il paesaggio circostante. Pertanto si chiede di modificare il tracciato della nuova arteria stradale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto la viabilità riveste un notevole interesse pubblico e la richiesta, essendo inserita all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo convenzionato soggetto a perequazione urbanistica di cui fanno parte in via maggioritaria anche altre proprietà impedisce l'attuazione delle previsioni .In ogni caso può essere ridotta la fascia di rispetto della nuova viabilità.

ESITO

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Nessuna modifica

Vedasi osservazione 158.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 174: Scalpellini Giuseppe

PROTOCOLLO N:

2474/2025 del 21/02/2025

OSSERVANTE:

Scalpellini Giuseppe

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Premesso che l'area di cui alla part. 47 Fg 20attestante su Via Forra in Bientina risulta nel PO adottato in parte ricompreso in aree a destinazione scolastica e in parte ricompreso nel Comparto di trasformazione TU_t5, si chiede di consentirne l'utilizzo in maniera autonoma escludendola dal comparto di trasformazione di cui sopra.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta non è accoglibile in quanto l'area è parte di un comparto pianificato urbanisticamente soggetto a perequazione urbanistica interessante anche altre proprietà e soprattutto contenente diverse opere di urbanizzazione pubblica da realizzare ad opera degli operatori privati . Viceversa si può valutare l'inserimento nel suddetto comparto di trasformazione anche la parte residua della part. 47 a destinazione scolastica ai fini di una acquisizione gratuita al demanio comunale previa rivalutazione della potenzialità edificatoria del comparto stesso.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Modifica alla scheda norma TU_t5 dove prevedere le modifiche ipotizzate .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 175: Bandecchi Stefano

PROTOCOLLO N:

2479/2025 del 21/02/2025

OSSERVANTE:

Bandecchi Stefano

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede che in fase di approvazione del POC sia recepita la Variante al RU (scheda n.22) .Tale scheda consentiva la possibilità di edificare un nuovo edificio di volume non superiore a mc 350, oltre ad eventuali pertinenze, per ragioni familiari, sul retro dell'edificio storicizzato. Gli attuali proprietari hanno intrapreso, sul villino, un primo intervento di manutenzione ordinaria di rifacimento delle facciate e poi di riqualificazione energetica con CILA-Superbonus prot. 4618 in data 14/04/2022. Successivamente, nell'aprile 2024, i coniugi Taviani-Baccini, con i propri figli, hanno trasferito la loro residenza nel villino. In seguito, il 16 maggio 2024, con SCIA per frazionamento e cambio d'uso (presentata al SUAP con identificativo TVN LSN 83R04 G843K-16052024-0300), hanno trasferito la loro attività di ristorazione, denominata "Osteria Taviani" (gestita nei fondi locati sulla Piazza V. Emanuele II° in Bientina), nel bene in questione, riservando per quest'ultima, un piccolo ambiente ubicato al piano terra, mentre i locali al piano superiore sono destinati esclusivamente ad abitazione. Per quanto sopra descritto, sino ad oggi purtroppo, non è stato possibile realizzare il potenziale ampliamento. Al tale proposito si chiede che, in fase di approvazione del POC, sia riconfermata la possibilità di edificare un nuovo fabbricato di volume non superiore a 350 mc, oltre ad eventuali pertinenze sul retro dell'edificio storicizzato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile previa definizione di una nuova scheda norma che recepisca quanto contenuto nella variante citata.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b e DT03

NOTE:

Redigere nuova scheda norma TU-t.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 176: Antonello Liucci

PROTOCOLLO N:

2488/2025 del 21/02/2025

OSSERVANTE:

Antonello Liucci , rappresentante degli abitanti di Via Sandro Pertini

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di recepire l'accordo fra i residenti di Via Sandro Pertini e il Comune di Bientina del 2011 , prot. 15362/2011 finalizzato a rinunciare al ricorso al TAR a condizione di modificare l'assetto della Via Sandro Pertini. I proprietari si rendono disponibili anche ad altre soluzioni purché sia salvaguardato il contenuto degli accordi anche attraverso nuove soluzioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

"Si prende atto degli atti e degli impegni amministrativi precedenti, nessuno dei quali assunto dal Consiglio Comunale in qualità di organo competente in materia urbanistica. Tuttavia la soluzione richiesta non può essere accolta in quanto urbanisticamente poco funzionale: il parcheggio, seppur pubblico, non ha le dimensioni sufficienti per gli spazi di manovra e, di fatto, essendo a fondo chiuso, assolve prevalentemente a funzioni di sosta privata; si riduce eccessivamente lo spazio a verde pubblico centrale, privandolo di efficacia e funzionalità. Si ritiene pertanto che l'Amministrazione Comunale possa proporre una nuova soluzione urbanistica tesa da una parte ad alleggerire il traffico su Via Sandro Pertini, ma al tempo stesso capace di comprendere l'interesse pubblico generale, con particolare riferimento a: collegamento viabile nord-sud (Via del Monte-Via delle Fosse), anche per esigenze di Protezione civile; mantenimento di un verde pubblico adeguato; eventuale presenza funzionale di parcheggi pubblici.

ESITO:

Parzialmente Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Vedasi anche Osservazione 12.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 177: Ricchi Roberto

PROTOCOLLO N:

2500/2025 del 21/02/2025

OSSERVANTE:

Ricchi Roberto

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede l'annullamento della Osservazione n. 103 prot. 9570/2022 presentata dalla madre Adriana Margheri per decesso della stessa avvenuta il 15/02/2022 relativamente alla parte inerente l'ex azienda avicola "Ovoricchi" che verrà sostituita per la part. 218 del FG.9 da altra Osservazionwe a cura della Soc. "Alfiere Bianco" srl" nuova proprietaria..

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto della richiesta dell'annullamento

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02a

NOTE:

Verificare la presentazione della nuova osservazione a cura della Soc. "Alfiere Bianco srl", presentata fuori tempo.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 178: Panicucci

PROTOCOLLO N:

2531/2025 del 21/02/2025

OSSERVANTE:

Panicucci

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

L'osservazione è sottoscritta da diversi cittadini residenti in prossimità di Via del Cilecchio in Bientina. Gli stessi chiedono di riaprire una piccola bretella di 50 metri della interrotta Via del Cilecchio , raffigurata negli estratti allegati andando ad occupare uno spazio già pubblico, al fine di rendere il traffico più agevole e meno inquinante in particolare nelle ore di punta .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile salvo verifiche da parte degli Uffici Lavori Pubblici ,Vigili Urbani e Ambiente.

ESITO:

Parzialmente accolta.

ELABORATI MODIFICATI

QP02b

NOTE:

Verifiche presso gli Uffici Lavori Pubblici ,Vigili Urbani e Ambiente oltre che Urbanistica .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 179: Lari Francesco

PROTOCOLLO N:

2547/2025 del 24/02/2025

OSSERVANTE:

Lari Francesco, Pardini Vania e Pardini Silvano

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter realizzare in un area posta lungo Via del Puntone part. 15 , 312 e 313 Fg. 14 un manufatto ad un piano della superficie da 50 a 150 mq. Con destinazione attività di professionale training con possibilità di svolgere allenamenti e attività di studio. L'area ricade in un contesto paesaggistico definito dal PSI come Campagna Urbanizzata TR11.Si precisa che il manufatto verrà realizzato in legno, ferro e vetro.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il territorio rurale , ai sensi della L.R. 65/2014 non consente nuove costruzioni come quella richiesta , se non attraverso l'autorizzazione da parte di una conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014. Qualora l'attività esistesse già in un edificio esistente e fosse regolarmente autorizzata , l'ampliamento della struttura può essere consentito anche senza preventiva autorizzazione da parte della conferenza di copianificazione.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 180: Lenzi Erika

PROTOCOLLO N:

2563/2025 del 24/02/2025

OSSERVANTE:

Geom. Francesco Bandecca , tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter ristrutturare con cambio di destinazione il manufatto posto in territorio rurale in Via del Palazzetto Fg. 26 part. 323 subb. 4 e 5, il tutto di mq. 86 con resede di pertinenza di mq. 720 su cui passa strada privata collegata con Via del Palazzetto. L'area è identificata nel PSI vigente come TR10 . Si chiede altresì di poter attuare un intervento di ristrutturazione urbanistica vista la prossimità dell'area con il confine comunale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La richiesta è accoglibile in quanto sono già consentiti dalle NTA del PO adottato sia la trasformazione del manufatto con funzioni residenziali sia lo spostamento nell'ambito dell'area di pertinenza trattandosi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva modificativa ai sensi dell'art. 23.3.3.comma 2 delle NTA del PO adottato.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

nessuno

NOTE:

Vedasi OSS. 15 in riferimento alla definizione dei criteri per l'individuazione delle areeagricole di pertinenza edilizia .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE N. 181: Bandecca Francesco

PROTOCOLLO N:

2567/2025 del 24/02/2025

OSSERVANTE:

Bandecca Francesco

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Con riferimento alla precedente osservazione n.124 prot. 9611/2022 del 25/07/2022, si insiste nell'osservare quanto contenuto nella osservazione 124 citata ai punti a) e c) .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Si confermano le proposte di controdeduzione nella citata osservazione n.124 prot. 9611/2022 del 25/07/2022 relativamente ai punti a) che rimanda alla controdeduzione alla osservazione 126, e c) che rimanda alla controdeduzione alla osservazione 103 . Peraltro per quanto riguarda il punto c) , l'osservazione 103 è oggetto di richiesta di annullamento con l'osservazione n. 177 prot. 2500/2025 del 21/02/2925.

ESITO:

Non Accolta

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno

NOTE:

Vedasi oss. 126 e 103.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONI AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Delibera n. 23 del 26/04/2022

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE 182 E: Gallo Natalino (MOGANO S.r.l.)

PROTOCOLLO N:

9940/2022 del 03/08/2022.

OSSERVANTE:

Gallo Natalino, amministratore unico della MOGANO S.r.l.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

La osservazione è richiesta nell'ambito del procedimento di esproprio , tuttavia essa si configura come Osservazione al PO . Infatti si chiede la modifica del Piano Operativo adottato con l'eliminazione della previsione della realizzazione dell'intervento relativo alla nuova viabilità sulle particelle 385, 386, 337 e 339 Fg.26 lungo la SS 439 di proprietà della Mogano s.r.l., in quanto la società nelle aree svolge una attività di deposito materiali per attività propria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

Il collegamento fra la SS 439 e Via San Piero è necessario sia nella ipotesi della nuova SS 439 passante in territorio del Comune di Vicopisano che nella ipotesi alternativa passante in aderenza a Via San Piero. Pertanto può essere rivista la soluzione delle rotatorie e del collegamento est-ovest con l'utilizzo della Via G. Marconi esistente , tuttavia sia pure parzialmente l'area dovrà essere utilizzata per il collegamento di cui sopra da cui ne consegue che l'attività non potrà rimanere nell'area in oggetto.

ESITO:

Non accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02c

NOTE:

Verificare eventuali modifiche alla soluzione viaria del PO adottato.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE 183 E: Ruberti Giuliana

PROTOCOLLO N:

10846/2022 del 29/08/2022.

OSSERVANTE:

Geom . Fabio Banti , tecnico incaricato

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di rettificare il disegno urbano della nuova viabilità prevista nel comparto TU-t3 in modo da escludere la particella 1772 Fg. 20 in prossimità Via delle Croci, dove insiste la propria abitazione ,dal comparto di trasformazione TU-t3.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

L' osservazione è accoglibile operando una leggera rettifica della strada di nuovo impianto verso nord in modo da escludere la particella 1772 dove si trova l'abitazione della osservante, anche in considerazione del fatto che l'incongruenza è frutto di un mero refuso grafico.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP0b ,DT03.

NOTE:

Rettificare il perimetro del comparto TUt3 al'esterno della particella 1772 Fg. 20. .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE 184 E: Braccini Daniela

PROTOCOLLO N:

10999/2022 del 01/09/2022

OSSERVANTE:

Braccini Daniela.

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di escludere dalla zona destinata a verde pubblico F1 in località Santa Colomba Via Valdinievole sud n.85 la particella 652 in quanto trattasi di giardino privato delle due abitazioni che insistono sulla suddetta particella..

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta è accoglibile. Viene esclusa dalla zona F1 la particella 652 Fg.25.

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02d

NOTE:

Rettificare la zonizzazione riducendo la zona F1 .

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025

OSSERVAZIONE 185 E: Guerrazzi Simonetta e Guerrazzi Cristiana

PROTOCOLLO N:

11724/2022 del 16/09/2022.

OSSERVANTE:

Guerrazzi Simonetta

SINTESI DELL' OSSERVAZIONE:

Si chiede di poter suddividere il comparto di trasformazione TU-t3 posto in Bientina Via delle Croci in tre subcomparti corrispondenti il primo alla particella 88, il secondo alle particelle 1859,1844,1858,1852, e il terzo alle particelle 755 e 2878 parte, tutte nel Fg.20, con le corrispondenti opere pubbliche da realizzare da parte di ciascuno in modo da rendere l'attuazione delle previsioni più fattibili. In subordine in due subcomparti, corrispondenti uno al primo e secondo di cui sopra e il terzo corrispondente al terzo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:

La proposta di suddividere in due subcomparti il TU-t3 è accoglibile in quanto è già previsto dalla scheda norma TU-t3 dell'elaboratoDT03 a condizione che vi sia comunque un accordo fra le proprietà e il Comune in modo da salvaguardare la completezza e l'unitarietà delle opere di urbanizzazione da realizzare anche a seguito di altre osservazioni che sono state presentate da altri residenti della zona e finalizzate a migliorare la viabilità e le dotazioni dei parcheggi..

ESITO:

Accolta

ELABORATI MODIFICATI

QP02b ,DT03

NOTE:

Vedasi anche le Oss. 100,108,134,168,46,8,8bis.

Comune di Bientina - Protocollo (E) n.0009285/2025 del 11-07-2025