



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Piano Operativo Comunale - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 90786 del 21.02.2017

Verbale della riunione

Il giorno 17/12/2019, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del **Comune di Casciana Terme Lari**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui agli artt.25 e 26 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa, è assente

Per il Comune di Casciana Terme Lari è presente il Sindaco Mirko Terreni;

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato contestualmente la redazione di P.S. e Regolamento Urbanistico (ora Piano Operativo) prima dello scioglimento dei rispettivi consiglio comunali degli ex-Comuni di Casciana Terme e Lari, che ha preceduto la fusione, rispettivamente con DCC n.67 del 17/12/2013 e DCC n.69 del 19/12/2013.

Successivamente il nuovo Comune di Casciana Terme Lari ha adottato ed approvato il nuovo P.S. ai sensi della L.R. 65/2014 rispettivamente con DCC n. e DCC n.20 del 21/03/2019, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, svoltasi ai sensi dell'art.25 della legge regionale in data 05/05/2017.

Il Comune di Casciana Terme Lari, inoltre, partecipa alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Comuni della Valdera, che è stato avviato con Delibera della Giunta dell'Unione n.86 del 29/07/2017, e che è stato recentemente oggetto della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 (in data 13/05/2019) in relazione alle previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4, ivi comprese le previsioni oggetto della conferenza odierna.

Il Comune Di Casciana Terme Lari con nota del 06/08/2019 (prot. reg. 308055/2019) ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni, contenute dal P.S. e P.O. in oggetto in oggetto, che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

Il Comune di Casciana Terme, su richiesta del Settore Pianificazione del Territorio, con DGC n.147 del 27/11/2019 ha provveduto ad integrare l'avvio del procedimento, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, ai sensi di legge con un atto integrativo finalizzato alla redazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo P.O.C. così come previsto all'art.25 della L.R. 65/2014.

Contenuti delle previsioni del Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione

Le previsioni del P.O.C. ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 ed oggetto dell'esame della conferenza riguardano:

Tre previsioni che sono già state oggetto di copianificazione sia in sede di redazione del P.S. del Comune di Casciana Terme Lari (05/05/2017) sia in sede di redazione del Piano Strutturale Intercomunale della Unione dei Comuni della Valdera (13/05/2019), e nello specifico:

Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situato nella parte nord-est del territorio comunale e con prevalente assetto produttivo-commerciale, ritenuta dal Comune strategica per l'intero ambito della Val d'Era:

- TUP2 "Via Sicilia" - per la quale è prevista la possibilità di trasformazioni con destinazioni Industriale/artigianale, commerciale ed attività complementari e di servizio con un dimensionamento previsionale pari a 100.000 mq di SE così ripartito: 53.550 mq. [Industriale-artigianale], 15.000 mq. [commerciale al dettaglio esterno al t.u.], 2.000 [turistico-ricettivo], 26.400 [commerciale all'ingrosso], 3.000 [Direzionale e di servizio]
- TUP2 "Via Melorie-Via Foscolo" - anche per la quale è prevista la possibilità di trasformazioni con destinazioni Industriale/artigianale, commerciale ed attività complementari e di servizio con un dimensionamento previsionale pari a 30.000 mq di SE così ripartito: 16.000 mq. [Industriale-artigianale], 1.000 [turistico-ricettivo], 11.000 [commerciale all'ingrosso], 2.000 [Direzionale e di servizio].

Un'area IP1 "Crossodromo", ubicata in prossimità dell'appendice nord del territorio comunale all'interno del "sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone" ed in prossimità dell'abitato di Lavaiano. Quest'area è destinata ad ospitare un'attività ricreativo-sportiva di motocross, con la conseguente previsione di movimenti di terra per la realizzazione del circuito e la realizzazione di alcuni locali e zone di servizio (officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta) - dimensionamento complessivo 2.000 mq. SE a destinazione turistico-ricettiva?

Due nuove aree che sono state introdotte nel PS/PO a seguito delle valutazioni della conferenza paesaggistica di conformazione del P.S. ai sensi dell'art.21 del PIT-PPR che, in applicazione dell'art.4 della legge regionale, le ha ritenute esterne al t.u. e pertanto soggette alle verifiche di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, nello specifico:

- Quattro Strade 1 - ubicata al confine nord della frazione di quattro strade la cui trasformazione è finalizzata al completamento di un'area esistente a carattere produttivo-artigianale posta all'incrocio di due viabilità di interesse sovracomunale (la S.P. n.12 "delle colline per Livorno" e la strada che congiunge la via provinciale di Gello con la strada per Crespina. Per l'area è prevista la possibilità di insediare nuove attività industriali/artigianali, commerciali al dettaglio e complementari e di servizio, con un dimensionamento previsionale pari a 6.600 mq di SE.
- La Capannina 1 - collocata al margine dell'insediamento a prevalente carattere produttivo commerciale della Capannina (posto al confine con i comuni di Capannoli e Terricciola). Obiettivo del PO è rafforzare la presenza del polo commerciale/industriale-artigianale anche in un'ottica sovracomunale, pertanto è prevista una espansione dell'area di insediamento verso per un dimensionamento complessivo di 14.996 mq. di SE così articolati: 7.500 mq. [Industriale-artigianale], 1.800 [Commerciale all'ingrosso], 4.500 [commerciale al dettaglio], 1.196 [Direzionale e di servizio].

Rilievi

In relazione alle previsioni TUP2 di ampliamento del polo produttivo di Perignano si richiamano alcune delle considerazioni espresse nelle precedenti Conferenze di Copianificazione, ed in particolare:

- in generale con riferimento al tema della **"razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale"** di cui al redigendo PSI, tali previsioni dovranno essere messe a sistema e progettate con maggiore accuratezza nelle fasi successive, anche al fine del raggiungimento delle prestazioni APEA. Infine dovranno

essere valorizzate, per ciascuna previsione, solo alcune delle funzioni proposte, in base alla localizzazione del comparto e all'assetto infrastrutturale esistente.

- nello specifico, con riferimento alle valutazioni di cui alla Conferenza di Copianificazione del 05/05/2017 ed in particolare al contributo del Settore Tutela Riqualficazione e Valorizzazione del paesaggio, si richiamano le conclusioni della conferenza, ovvero:
 - Area TUP2 "Via Sicilia" anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualficazione del paesaggio allegato al presente verbale, siano definite dal P.S. opportune prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola;
 - Area TUP2 "Via delle Melorie" siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti e siano previste opportune fasce di mitigazione paesaggistica;
- infine con riferimento alla Direttiva 1.1 correlata all'Obiettivo 1 della Scheda dell'Ambito di paesaggio del PIT n.8, si evidenzia la necessità:
 - di ridurre il consumo di suolo agricolo orientando i processi di urbanizzazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione, ove possibile recuperando i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura
 - limitare consumo di suolo, conservando ove possibile gli agroecosistemi di pianura urbanizzata, anche al fine di conservare e di migliorare la permeabilità ecologica delle aree.

In relazione alla previsione di ampliamento dell'area industriale "La Capannina1" con riferimento al verbale della Conferenza dei servizi ex art.21 del PIT-PPR del 08/03/2019 per la conformazione del P.S. di Casciana Terme Lari, si richiama la prescrizione secondo la quale *"...in relazione all'insediamento in località la Capannina (TUP5) la conferenza chiede di ridefinire il margine [del territorio urbanizzato] attestandosi sulla infrastruttura esistente e quella di progetto che verrà realizzata per collegare l'abitato da via Leopardi a via del Commercio."* Pertanto si ritiene opportuno che il perimetro dell'area interessata dalle edificazioni abbia come suo limite il tracciato di via Leopardi

In relazione alla previsione IP1 si confermano le conclusioni delle precedenti conferenze di copianificazione, ovvero è necessario che il PO contenga una prescrizione specifica volta a prevedere che gli interventi siano attuati attraverso Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, e che la scheda norma disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

Visto il contributo del Settore Servizi Pubblici Locali Energia e Inquinamenti, allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore Infrastrutture per le attività produttive e trasferimento tecnologico., allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore Pianificazione e controlli in materia di cave, allegato al presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la conferenza esprime le seguenti:

Conclusioni

La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti raccomandazioni:

In relazione alle previsioni TUP2 dell'area di Perignano si richiede che la norma del PO, sia maggiormente approfondita in merito alle misure di mitigazione degli effetti sul contesto paesaggistico previste, non limitandosi a prescrivere alberature e schermature vegetali ma fornendo indicazioni in merito alle tipologie edilizie, altezze, orientamenti e collocazione dei fabbricati sulle aree oggetto di nuova edificazione al fine di fornire indicazioni per i successivi PA che assicurino una dotazione ambientale che abbia le caratteristiche assimilabili alle aree APEA.

In relazione all'area produttiva della Capannina si ritiene opportuno quantificare nella scheda norma una percentuale di SE del dimensionamento da destinare esclusivamente al trasferimento/riconversione della attività

produttive presenti nel territorio comunale impropriamente localizzate all'interno di contesti insediativi prevalentemente residenziali.

Il Presidente Assessore

Vincenzo Ceccarelli _____

Il legale rappresentante del Comune Casciana Terme Lari _____