



Comune di  
**CASCIANA TERME LARI**

# COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

Provincia di Pisa

## PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

### Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani  
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

### Collaboratori:

Pianificatore Territoriale Luca Menguzzato

### Indagini geologiche ed idrauliche

STUDIO GEOPROGETTI

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Alberto Frullini

Giovane Professionista

Dott. Geol. Roberto Mattei

STUDIO CROCE ENG.

Dott. Ing. Idr. Nicola Croce

### Analisi agronomiche

P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

### Analisi socio-economiche

Dott. Alessio Falorni - Alfamark

### Acustica e risparmio energetico

Prof. Ing. Fabio Fantozzi

### Normative edilizie e urbanistiche

Dott. Avv. Piera Tonelli - Studio Gracili Associato

### Sindaco:

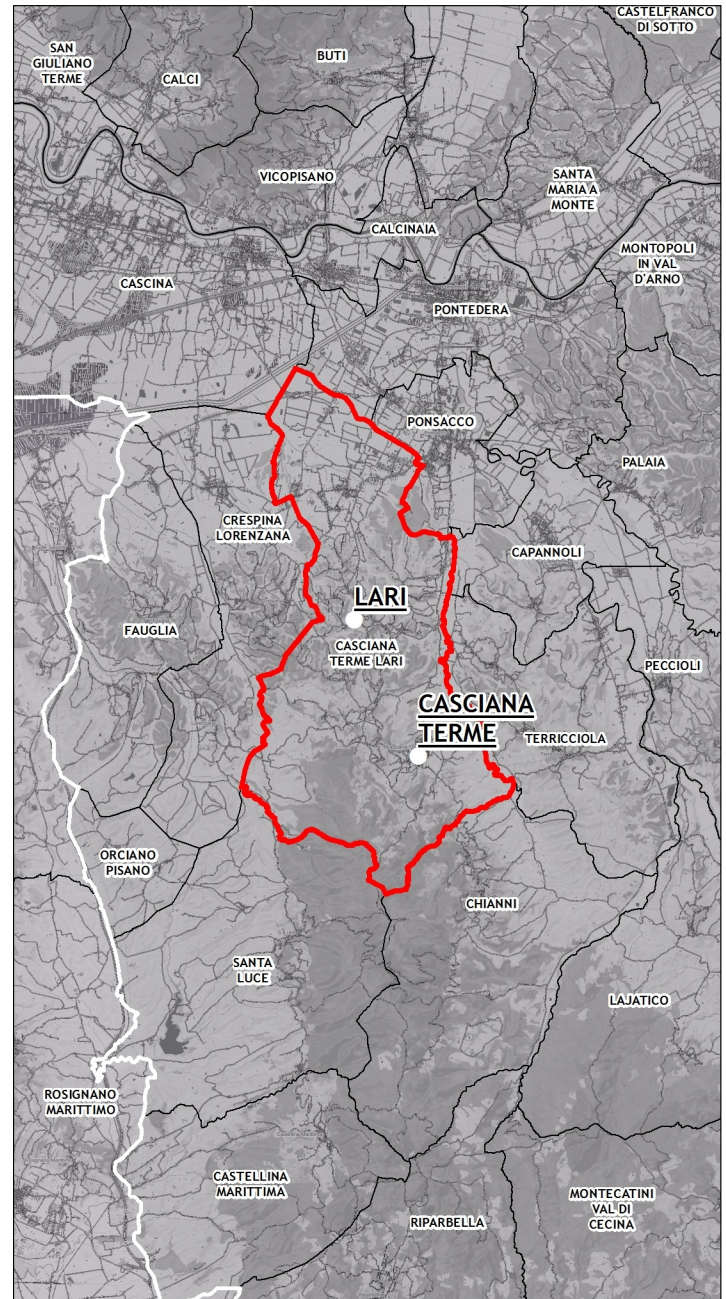
Dott. Avv. Mirko Terreni

### Responsabile del Procedimento:

Arch. Nicola Barsotti

### Garante dell'informazione e della partecipazione:

Geom. Simone Giovannelli



Adozione:

Data: Luglio 2019

Approvazione:

## Relazione illustrativa di supporto alla Conferenza di Co- Pianificazione

ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014



# Piano Operativo

## Comune di Casciana Terme Lari (PI)



### Relazione illustrativa di supporto alla Conferenza di Co- Pianificazione

ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>AREE DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>6</b>
AREE TUP2 .....	9
IP1 - CROSSODROMO .....	17
QUATTRO STRADE 1 .....	23
LA CAPANNINA 1 .....	29
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>35</b>





## Premessa

Allo stato attuale il Comune di Casciana Terme Lari è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L. R. n°65/2014, approvato con la D.C.C. n° 20 del 27/03/2019 e dichiarato conforme al P.I.T./P.P.R. in sede di Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 14.06.2019, sia per la parte di pianificazione territoriale che per quella paesaggistica, come riportato nel parere espresso da parte della Regione Toscana e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno assunto con il protocollo n°0011392 del 17.06.2019.

Nello specifico il Comune di Casciana Terme Lari ha dato contestuale inizio ai lavori per la redazione di entrambi gli strumenti urbanistici, e nella fattispecie sia per il Piano Strutturale che per l'ex-Regolamento Urbanistico ora Piano Operativo ai sensi della L.R. n°65/2014, approvando il Documento di Avvio del Procedimento prima dello scioglimento dei due Ex-Comuni di Lari e di Casciana Terme, e rispettivamente in data 19/12/2013 con Delibera C.C. n.69 per l'ex-Comune di Lari e in data 17/12/2013 con D.C.C. n.67 per l'ex-Comune di Casciana Terme.

In considerazione di ciò al fine di redigere il nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale è necessario, come previsto dalla legge regionale in materia di governo del territorio, prima dell'adozione dello stesso, richiedere l'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, per:

- confermare le tre previsioni urbanistiche, localizzate al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. n°65/2014 già ipotizzate in sede di Piano Strutturale e già oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione svolta per il P.S. in data 05/05/2017;
- individuare altre due nuove aree, una localizzata al confine Nord del Territorio Urbanizzato di Quattro Strade e una ubicata sul lato Ovest del Territorio Urbanizzato de La Capannina, per le quali si rende necessaria l'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione, in quanto si trovano al di fuori dell'attuale perimetro del Territorio Urbanizzato dei due centri urbani; ciò a seguito della Conferenza Paesaggistica per la conformazione al P.I.T./P.P.R. del Piano Strutturale, nella quale sono state apportate alcune modifiche al perimetro del Territorio Urbanizzato dei centri urbani presenti all'interno del territorio comunale di Casciana Terme Lari.

Pertanto la presente relazione ha lo scopo di illustrare tutte e cinque le aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, approvato in sede di Piano Strutturale, che si rende necessario inserire nel redigendo Piano Operativo.

## Aree da sottoporre alla Conferenza di Co-Pianificazione

Le aree che si ritiene necessario portare all'attenzione della Conferenza di Co-Pianificazione, in quanto si trovano al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, come riportato dal Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari e individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n°65/2014, possono essere distinte in due gruppi:

- aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione effettuata in sede di Piano Strutturale vigente:
  - TUP2 - "Perignano 1, Via Sicilia" per la quale è prevista la possibilità di trasformazione con funzione industriale/artigianale e commerciale e attività complementari di servizio;
  - TUP2 - "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" per la quale è prevista la possibilità di trasformazione con funzione industriale/artigianale e commerciale e attività complementari di servizio;
  - IP1 - "Crossodromo" per la quale è prevista la possibilità di trasformazione con funzione turistico-ricettiva;
- nuove aree di Co-Pianificazione introdotte a seguito della Conferenza Paesaggistica per la conformazione al P.I.T./P.P.R. del Piano Strutturale vigente:
  - Quattro Strade 1 - area ubicata sul confine Nord del perimetro del Territorio Urbanizzato di Quattro Strade per la quale è prevista la possibilità di trasformazione con funzione industriale/artigianale e commerciale e attività complementari di servizio;
  - La Capannina 1 - area ubicata sul lato Ovest del Territorio Urbanizzato de La Capannina per la quale è prevista la possibilità di trasformazione con funzione industriale/artigianale e commerciale e attività complementari di servizio.

Nello specifico inoltre le aree "Perignano 1, Via Sicilia", "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" e I.P.1 - "Crossodromo" oltre ad essere state già oggetto di valutazione nell'ambito del Piano Strutturale comunale sono state oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione svolta in sede di Piano Strutturale Intercomunale, tenutasi in due date 03/05/2019 e il 13/05/2019.

Di seguito si riportano degli estratti cartografici della tavola P.G.02 "Strategie: sistemi e sub sistemi territoriali – Sistemi, sub sistemi territoriali, U.T.O.E., e insediamenti minori" utili per l'inquadramento delle suddette aree.

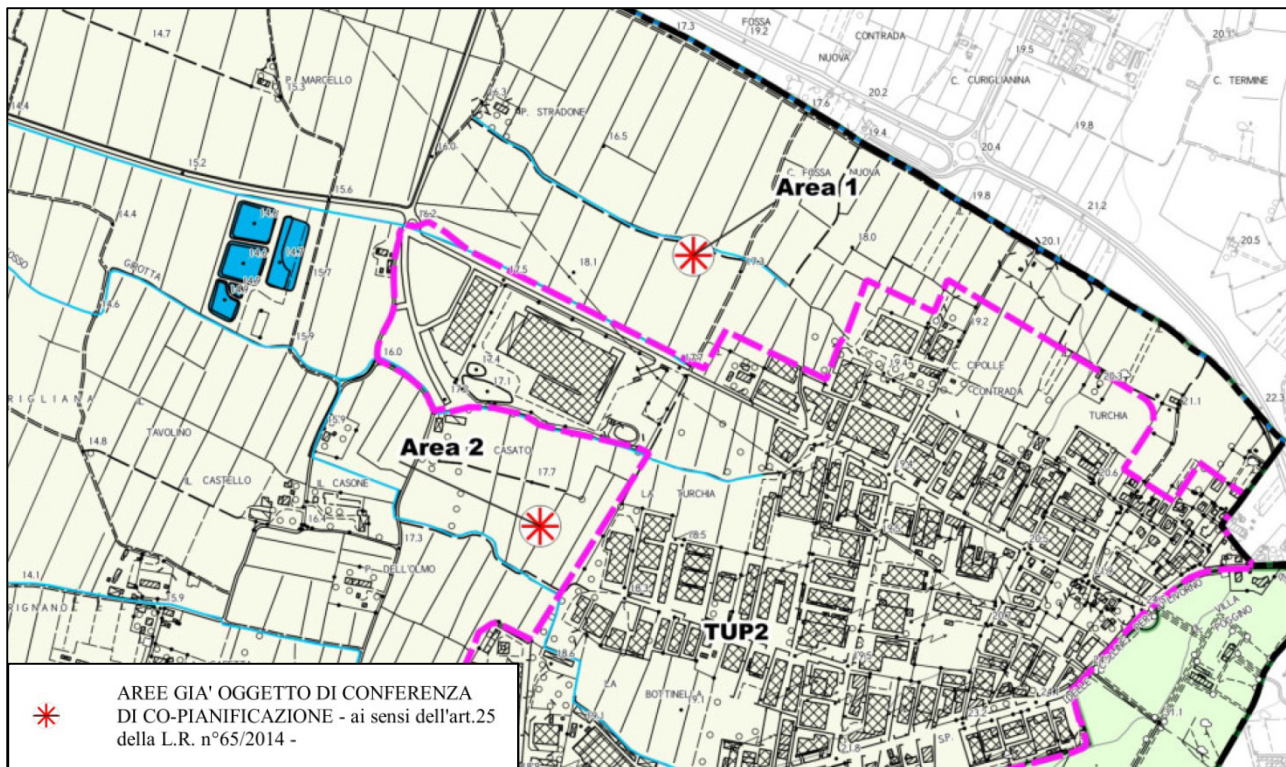


Figura 1: Inquadramento delle aree di Perignano oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione - estratto della tavola P.G.02 del Piano Strutturale vigente

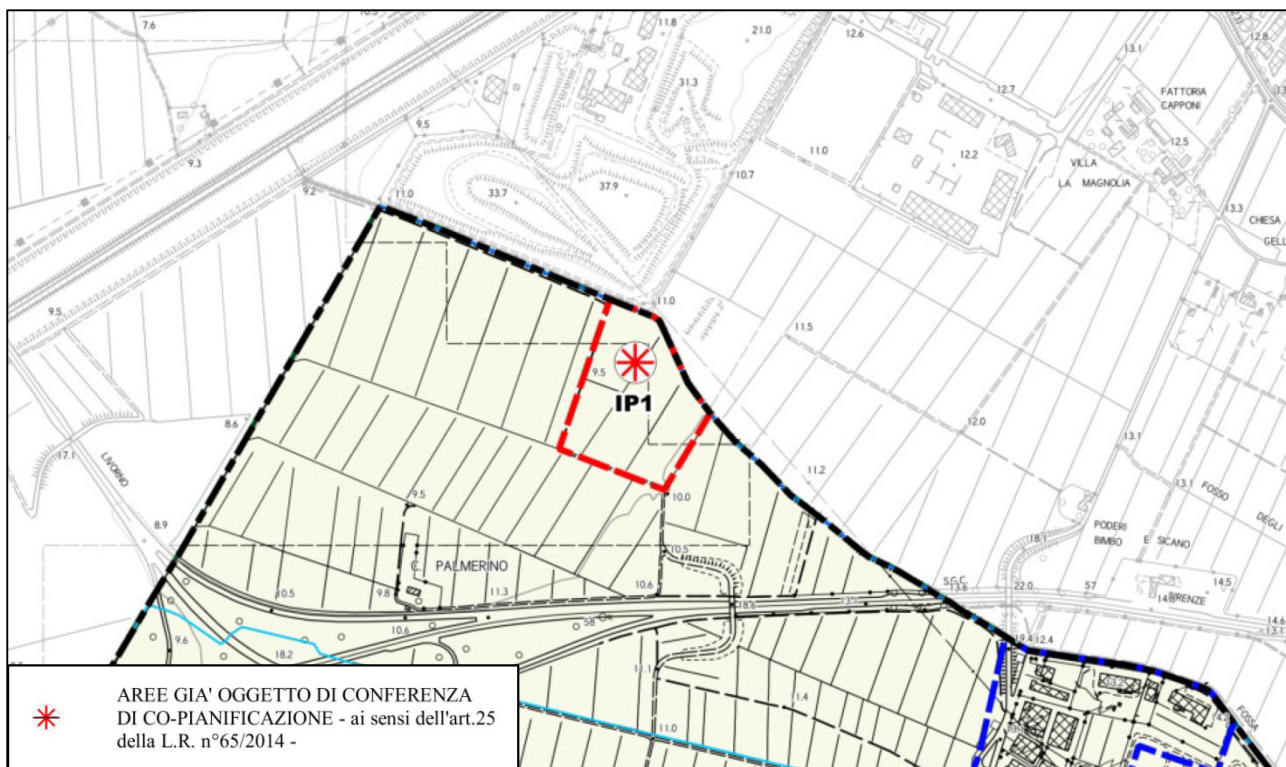


Figura 2: Inquadramento dell'area del Crossodromo oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione - estratto della tavola P.G.02 del Piano Strutturale vigente



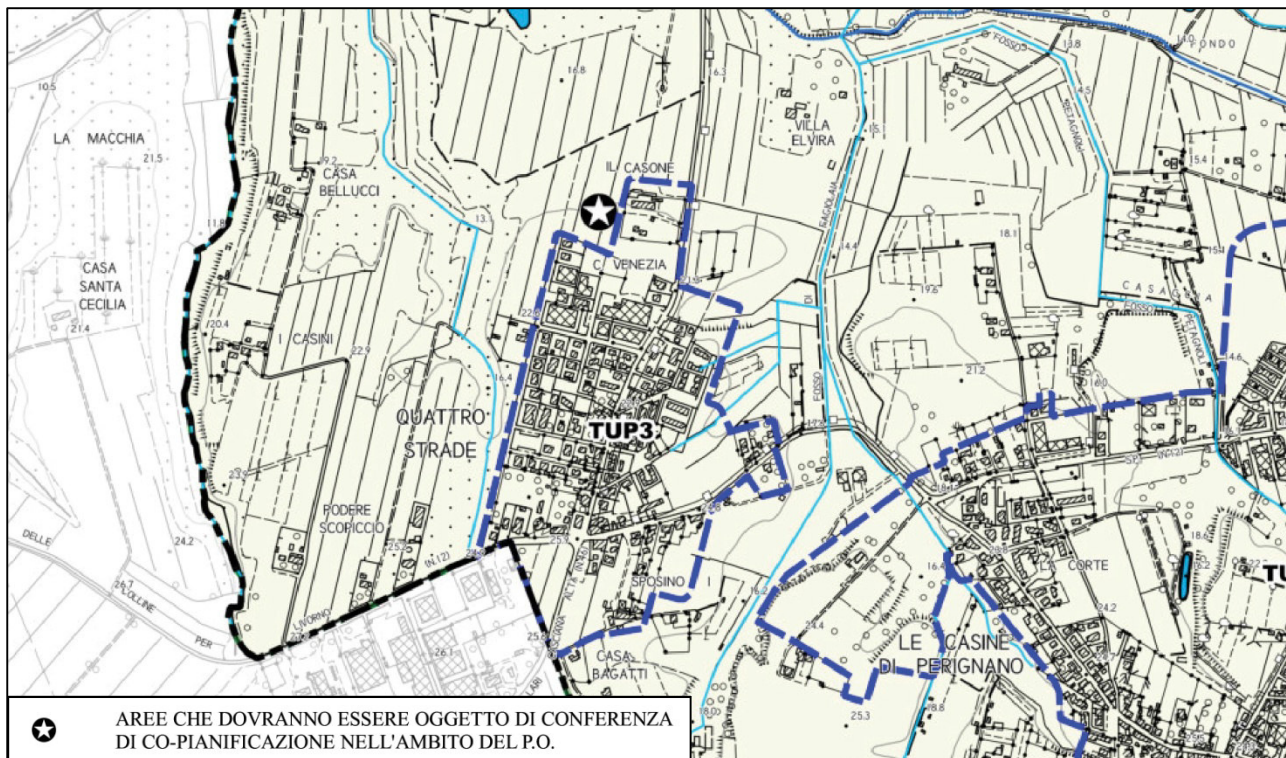


Figura 3: Inquadramento dell'area di Quattro Strade oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione - estratto della tavola P.G.02 del Piano Strutturale vigente

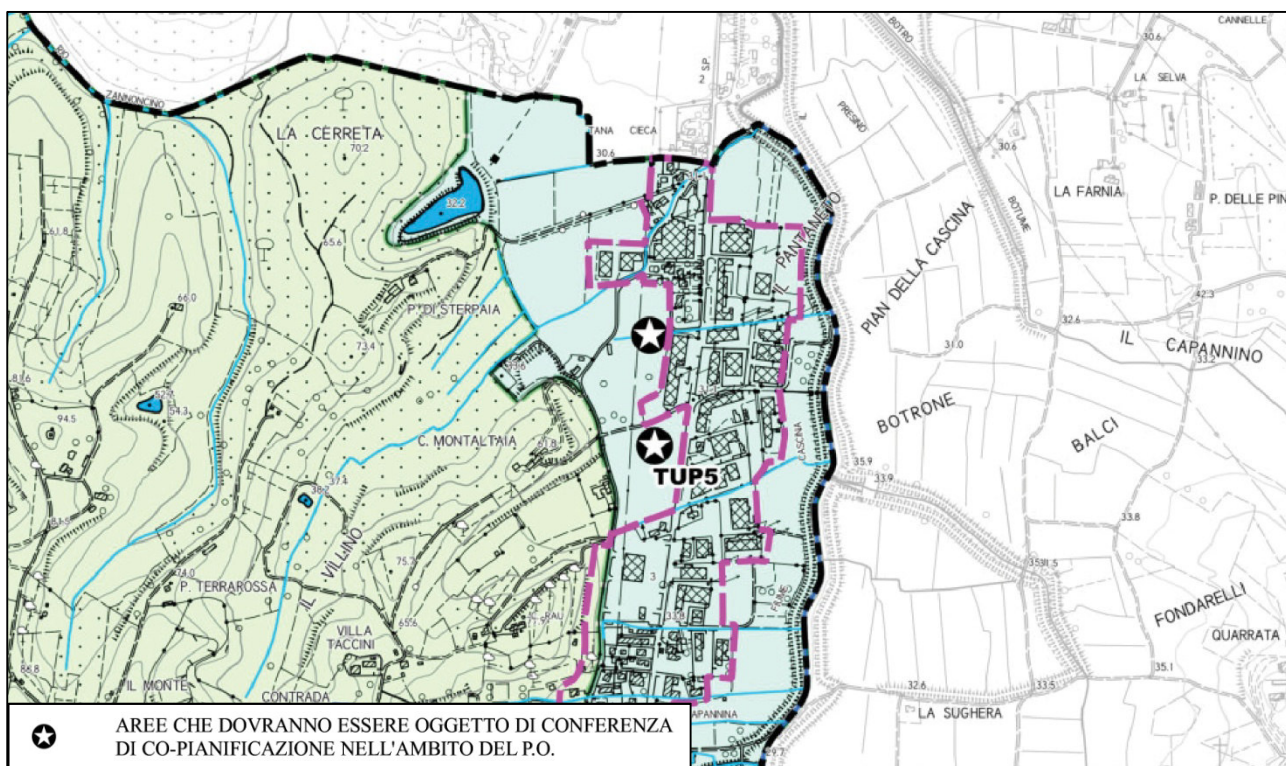


Figura 4: Inquadramento dell'area de La Capannina oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione - estratto della tavola P.G.02 del Piano Strutturale vigente



## AREE TUP2

### Descrizione

Le due aree che necessitano dell'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. n°65/2014, sono ubicate, come si evince dagli estratti cartografici riportati di seguito, a Nord/Ovest ed Ovest, rispetto al Territorio Urbanizzato di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale, individuato nelle tavole del Piano Strutturale vigente con la sigla TUP2.

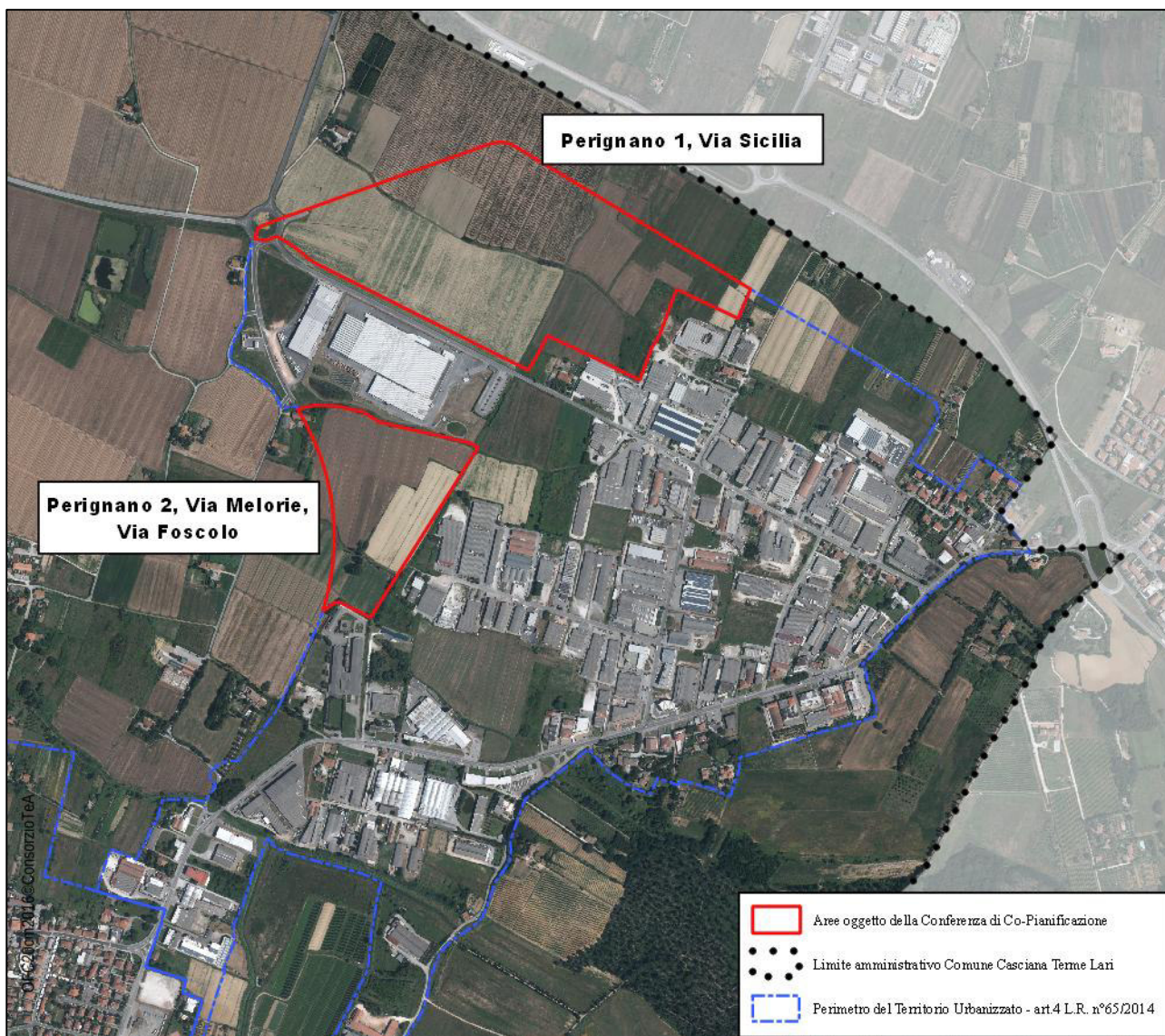


Figura 5: Inquadramento del T.U. di Perignano su O.F.C. 2016 della R.T.





Figura 6: Inquadramento dell'area "Perignano 1, Via Sicilia" oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C. 2016 della R.T.

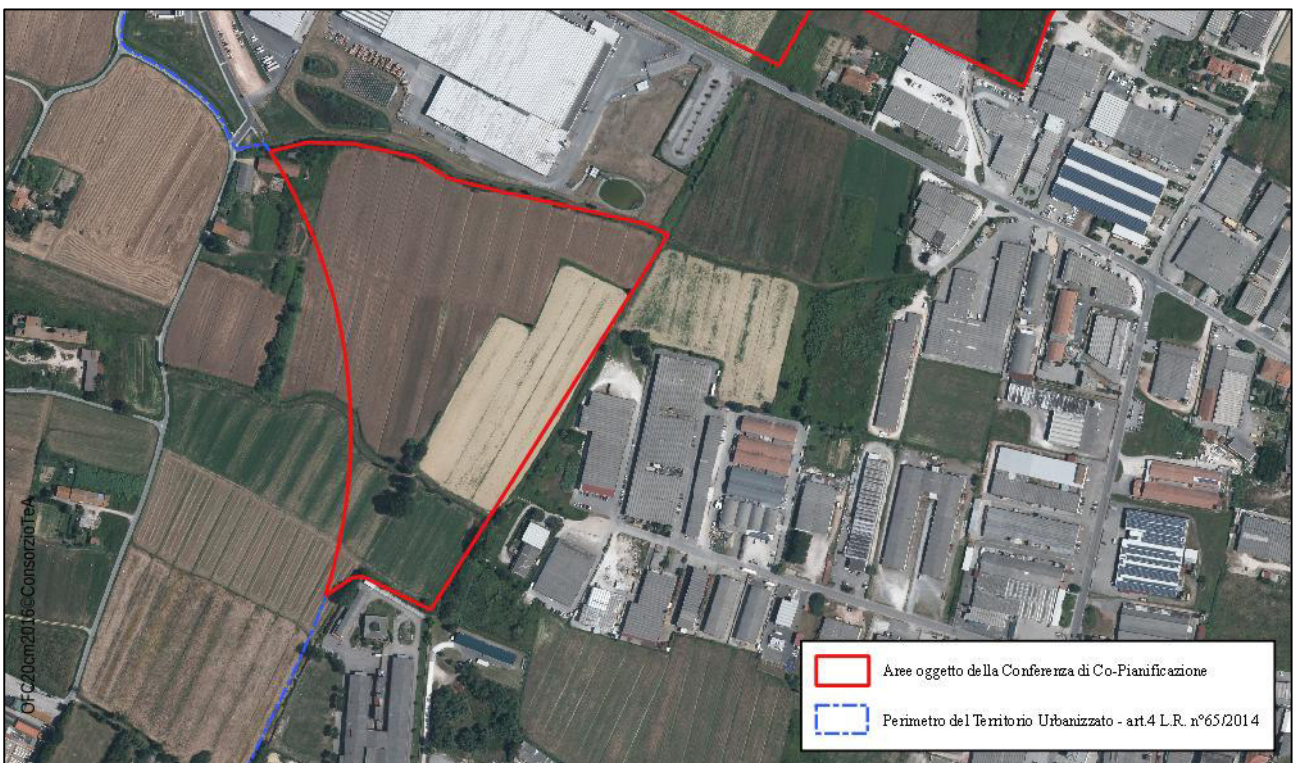


Figura 7: Inquadramento dell'area "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C. 2016 della R.T.



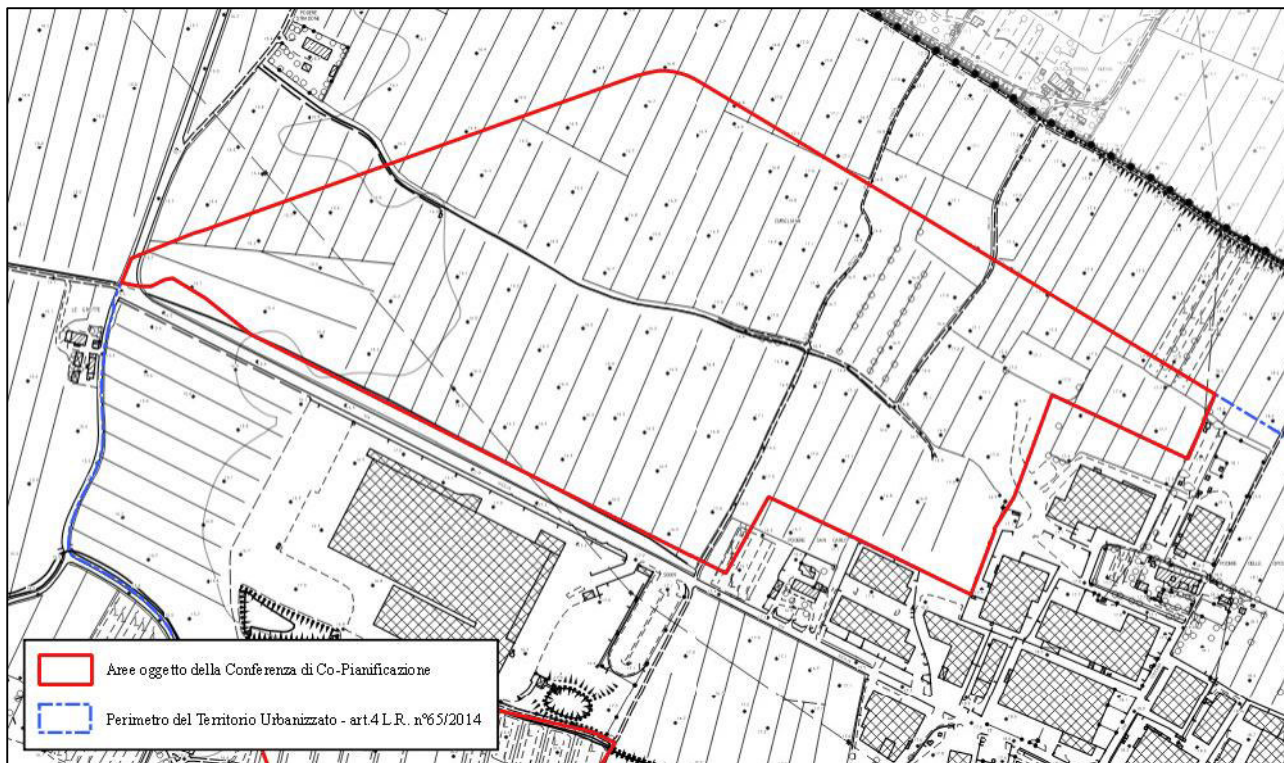


Figura 8: Inquadramento dell'area "Perignano 1, Via Sicilia" oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C. 2016 della R.T.

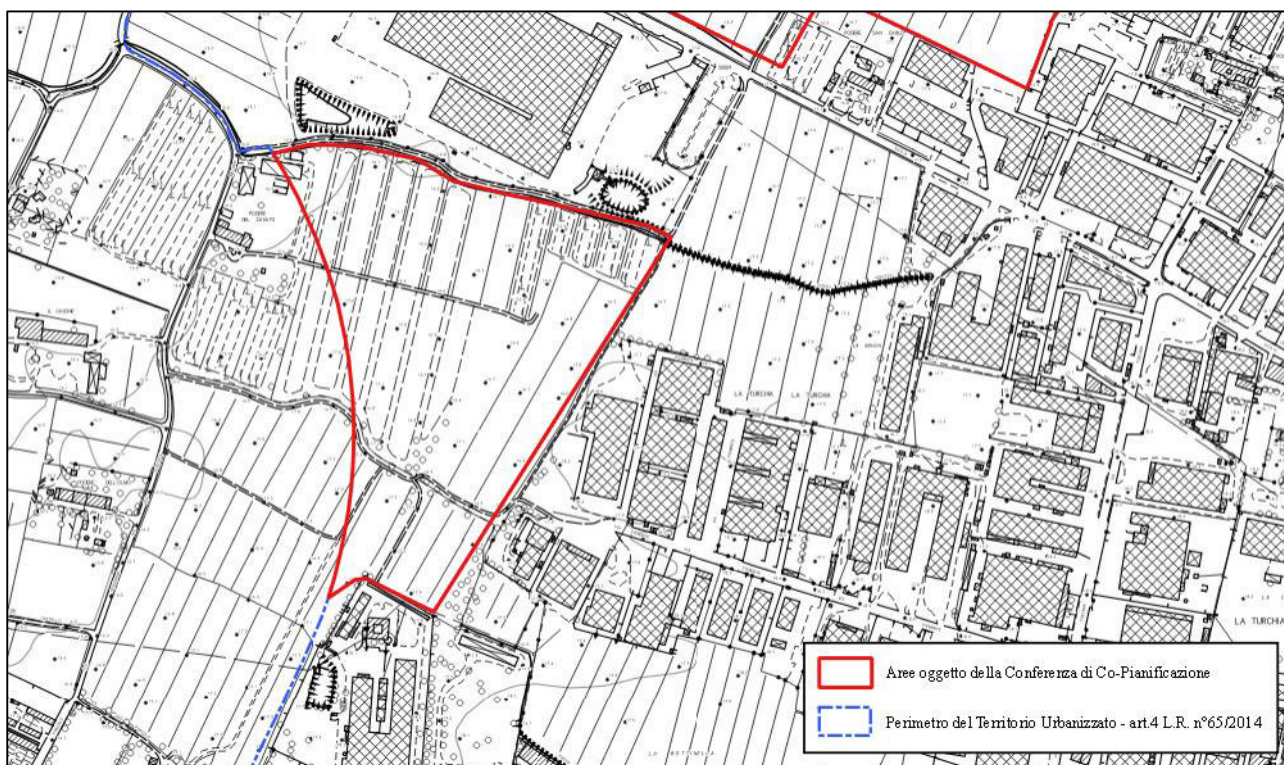


Figura 9: Inquadramento dell'area "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C. 2016 della R.T.

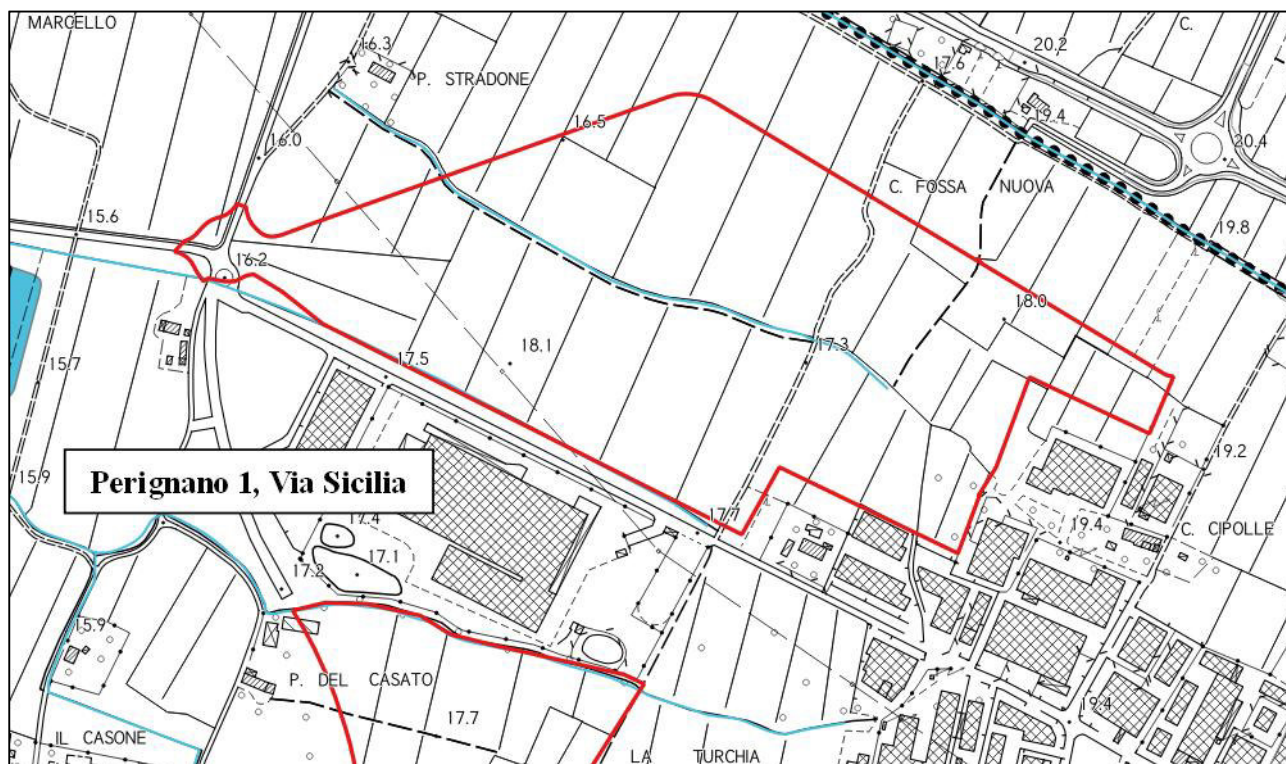
Il Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo/commerciale di Perignano fa parte del Sub-Sistema Territoriale Urbano della Piana del Fosso Zannone ed è contiguo con il Territorio Urbanizzato di Perignano, Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale, identificato con la sigla TUP1 all'interno degli elaborati del Piano Strutturale vigente; rispetto a quest'ultimo però il Piano Strutturale ha scelto di trattare il



TUP2 in modo autonomo, in quanto esso si distingue per la sostanziale prevalenza delle attività produttive e commerciali rispetto alla prevalenza di funzioni residenziali e di servizio che caratterizzano invece il TUP1.

L'insediamento produttivo di Perignano sorge nel secondo dopoguerra lungo l'asse della via Provinciale delle Colline di Lari per Livorno secondo un criterio di allineamento lungo strada assumendo nella parte prospiciente la strada una valenza prevalentemente commerciale. Fin dagli anni precedenti sia il vecchio Regolamento Urbanistico che il precedente Piano Strutturale avevano pianificato un ampliamento della zona industriale e contemporaneamente una riorganizzazione del polo produttivo anche con la previsione di nuova viabilità di collegamento con la FI-PI-LI; tali previsioni però ad oggi risultano essere però solo in parte realizzate.

Entrambi le aree, come si evince dagli estratti cartografici riportati di seguito, non sono interessate dalla presenza nè di vincoli a carattere paesaggistico, di cui agli art. 136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004.



**Figura 10: Inquadramento dell'area "Perignano 1, Via Sicilia" oggetto di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico ex art.136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004**



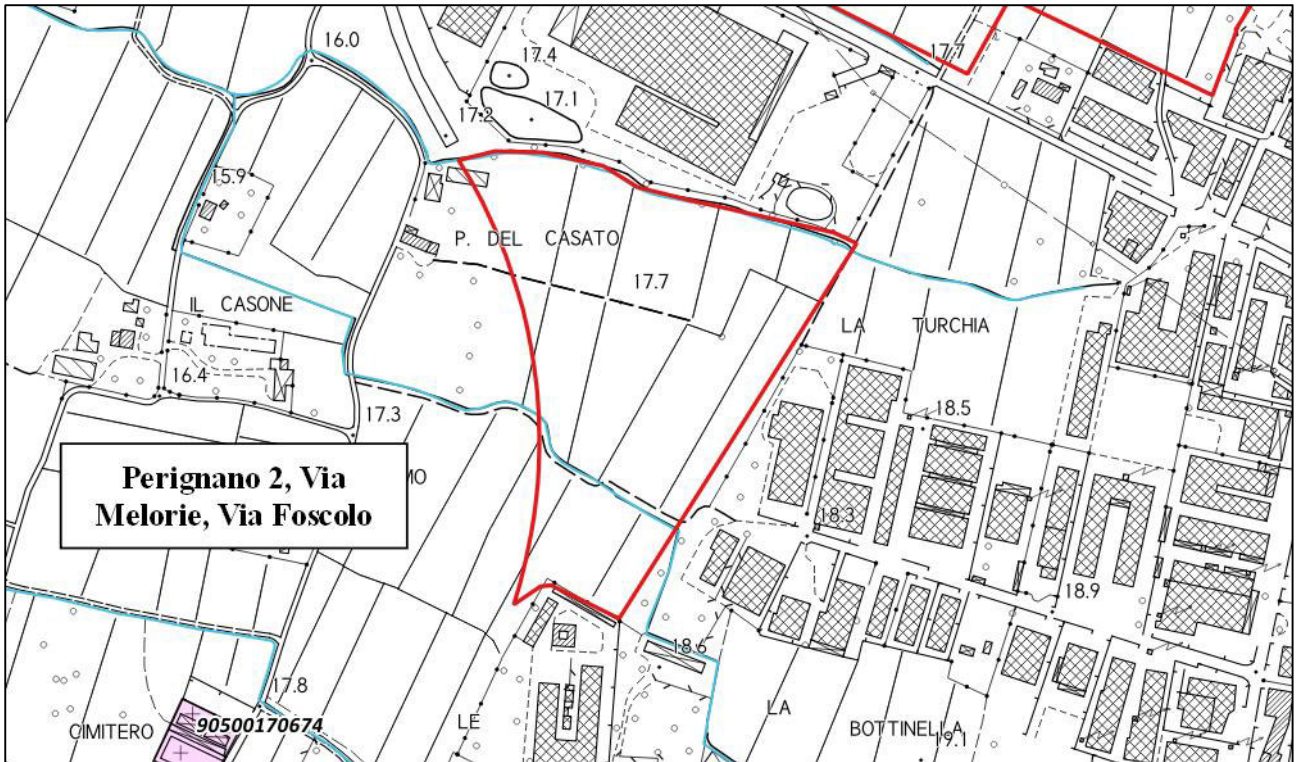


Figura 11: Inquadramento dell'area "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" oggetto di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico ex art.136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004

L'area "Perignano 1, Via Sicilia" è invece parzialmente interessata, nella sua parte posta a Sud/Ovest dal passaggio di un elettrodotto ad A.T., nella fattispecie la linea "Cascina RT-Larderello, 132 kW, gestita da Terna S.p.A.", che presente una D.p.A., comunicata dallo stesse Ente Gestore pari a mt.19 sia sul lato destro che su quello sinistro.

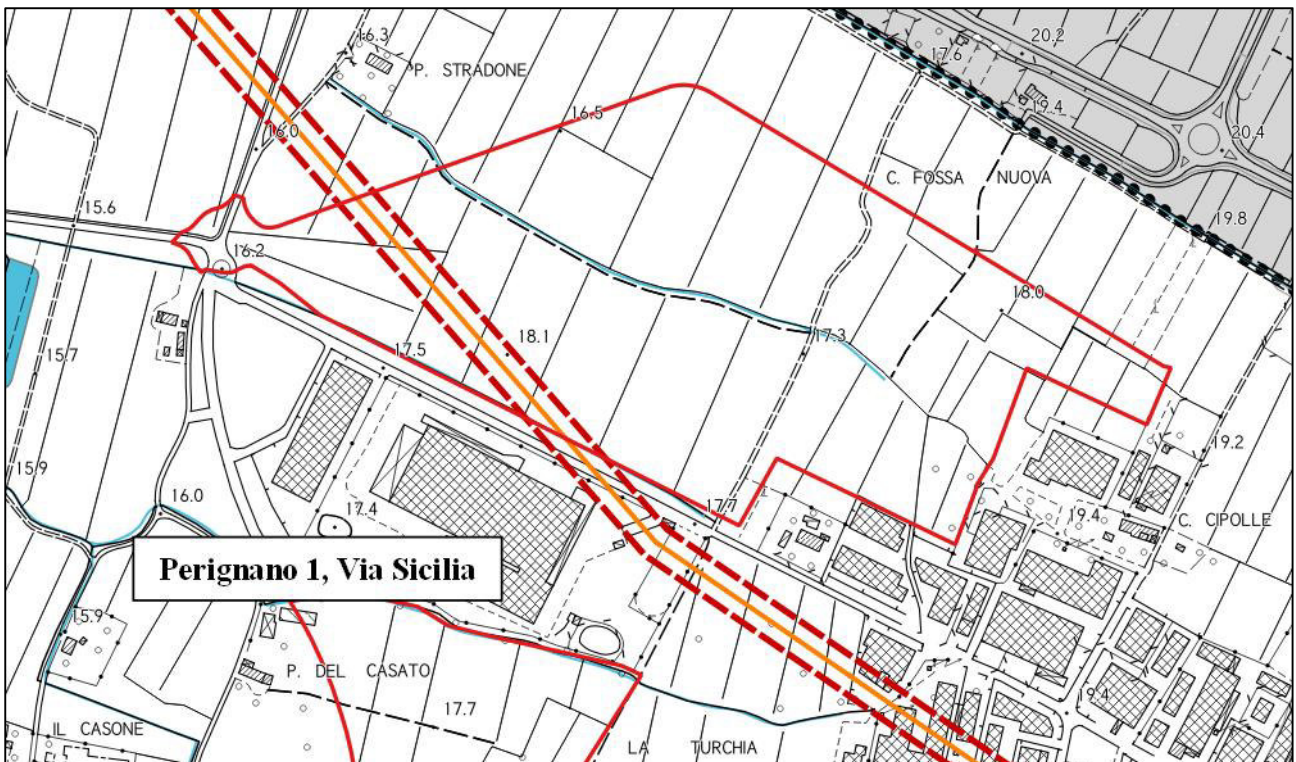


Figura 12: Inquadramento dell'area "Perignano 1, Via Sicilia" oggetto di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere infrastrutturale e impiantistico



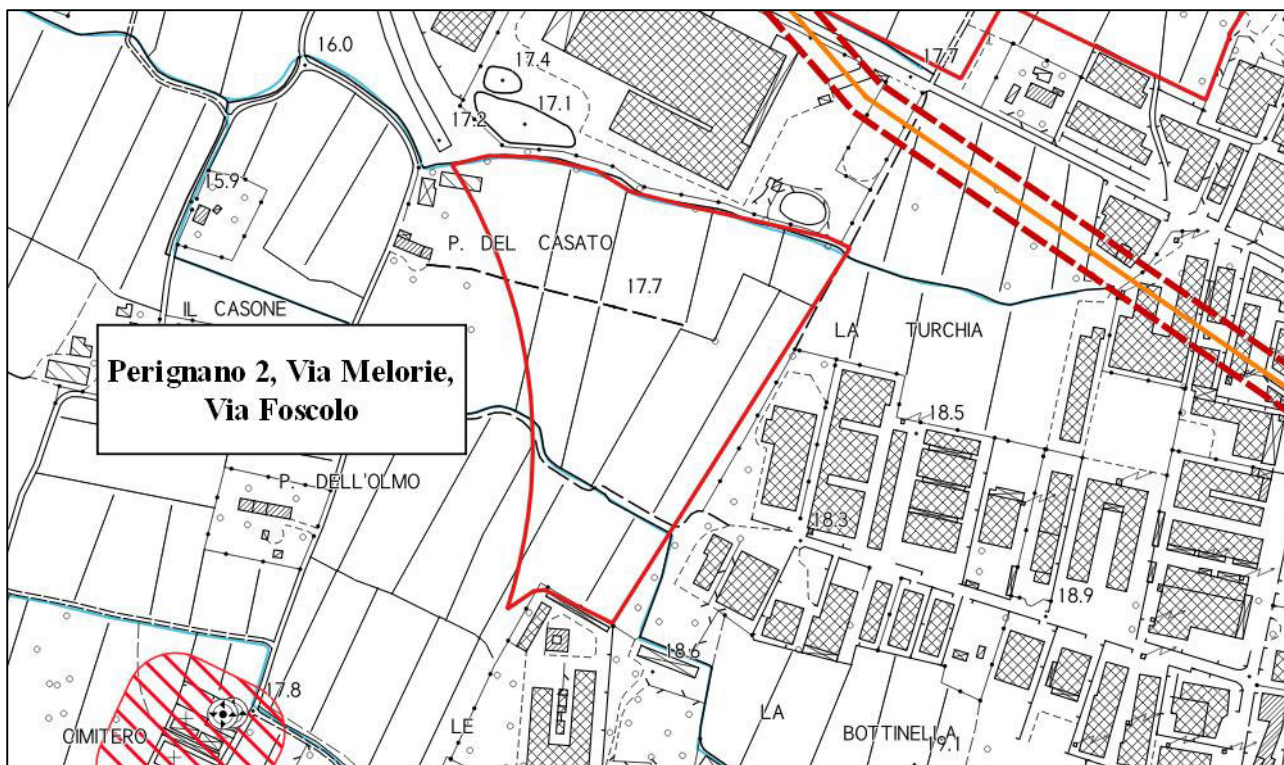


Figura 13: Inquadramento dell'area "Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo" oggetto di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere infrastrutturale e impiantistico

## **Obbiettivi**

L'obiettivo principale che si vuole perseguire, prima con il Piano Strutturale e ora con il Piano Operativo, è quello di confermare la previsione di sviluppo nella parte Nord dell'area produttiva di Perignano che costituisce, in considerazione della posizione strategica della stessa, insieme all'area produttiva di Gello, posta nel Comune di Pontedera, e a quella di Ponsacco oltre la Fossa Nuova, il polo produttivo dell'intera Valdera, con notevoli potenzialità data la presenza di infrastrutture viarie di interesse regionale, nazionale e internazionale, come la FI-PI-LI, il vicino aeroporto internazionale "Galilei" di Pisa e il porto di Livorno.

Le previsioni strategiche del Piano Strutturale sono quindi attuate con il presente Piano Operativo che incentiva la creazione di un'area produttiva, eventualmente anche con caratteristiche di A.P.E.A.; la presenza all'interno del polo tecnologico della Valdera della Società "PONTHEC", consorzio di sostegno all'innovazione, a Pontedera può rappresentare un ausilio per far decollare le nuove attività produttive.

Come detto in precedenza entrambe le aree sono state già oggetto della Conferenza di Co-Pianificazione svolta prima dell'adozione del Piano Strutturale, nella quale era stato autorizzato un dimensionamento massimo totale pari a mq. 130.000, per funzioni industriale/artigianale, commerciale e attività complementari di servizio.

### **Dimensionamento - Perignano 1, Via Sicilia**

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Dati quantitativi	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>Industriale artigianale</b>	53.550	0
<b>Commerciale al dettaglio - esterne al TU -</b>	15.000	0
<b>Commerciale al dettaglio - interne al TU -</b>	0	0
<b>Turistico ricettivo</b>	2.000	0
<b>Direzionale e di Servizio</b>	3.000	0
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	26.450	0
<b>Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	0*	0
<b>TOTALE</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>

\* nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità carrabili e di parcheggi pubblici, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; per queste allo stato attuale è impossibile valutare l'effettiva estensione territoriale che dipenderà dal disegno urbano realizzato in sede di Piano Operativo.

### **Dimensionamento - Perignano 2, Via Melorie, Via Foscolo**

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Dati quantitativi	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>Industriale artigianale</b>	16.000	0
<b>Commerciale al dettaglio - esterne al TU -</b>	0	0
<b>Commerciale al dettaglio - interne al TU -</b>	0	0
<b>Turistico ricettivo</b>	1.000	0
<b>Direzionale e di Servizio</b>	2.000	0
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	11.000	0
<b>Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	0*	0
<b>TOTALE</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>

\* nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità carrabili e di parcheggi pubblici, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; per queste allo stato attuale è impossibile valutare l'effettiva estensione territoriale che dipenderà dal disegno urbano realizzato in sede di Piano Operativo.

### **Prescrizioni di carattere paesaggistico e ambientale**

Negli interventi di trasformazione, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, dovranno essere rispettate le direttive contenute all'interno della Sezione 6 "Disciplina d'uso" della Scheda d'ambito n°8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" del P.I.T./P.P.R.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali negli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. del Piano Operativo, redatto a supporto dello

strumento della pianificazione urbanistica comunale nonché le prescrizioni desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla variante.

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti per materiali e colori con il contesto urbanizzato limitrofo e dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Nel complesso gli interventi di trasformazione dovranno contribuire a ridefinire in modo chiaro il margine urbano della parte Nord/Ovest ed Ovest del T.U. di Perignano anche attraverso interventi di riordino della viabilità esistente introducendo forme di mitigazione paesaggistica con l'inserimento di barriere verdi lungo la viabilità e lungo i parcheggi.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere garantita la dotazione delle urbanizzazioni e dei principali servizi a rete, quest'ultimi se necessario progettati e concordati con gli Enti Gestori dei servizi stessi.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno garantire una corretta regimazione delle acque pluviali, sia all'interno che all'esterno delle stesse aree, attraverso la realizzazione di un idoneo sistema di scolo e non dovranno produrre il deterioramento dei corpi idrici posti nelle immediate vicinanze.

Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere sia per le parti scoperte e lasciate liberi dai fabbricati che per le aree destinate a parcheggio, siano essi pubblici e/o privati, una pavimentazione realizzata attraverso l'uso di materiale drenante.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico in considerazione del fatto che tali accorgimenti hanno ripercussioni positive anche sull'emissione di gas climalteranti legati all'attività umana, in particolare connessi al riscaldamento, nonché prevedere l'adozione di tecnologie pulite e di adeguati sistemi tecnologici di abbattimento delle emissioni.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del contesto territoriale e paesaggistico dell'intorno.

Dovranno essere previsti percorsi ciclo-pedonali al fine di favorire e facilitare i collegamenti con i centri di residenza e con il territorio al fine di favorire un reale policentrismo funzionale comunale. Sarà fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale.

## ***IPI - Crossodromo***

### **Descrizione**

L'area oggetto della presente previsione localizzata è localizzata in territorio rurale all'interno del "Sub-sistema agricolo a maglia larga della Piana del Fosso Zannone" ed è individuata dallo stesso strumento della pianificazione territoriale comunale come un Insegiamento minore di progetto riconducibile alla fattispecie dei nuclei di cui alla lettera d) comma 1 dell'art.64 della L.R. n°65/2014.

L'iniziativa parte da soggetti privati che dispongono delle aree, i quali hanno proposto alla Amministrazione Comunale di prevedere nell'ambito della pianificazione comunale la possibilità di attrezzare tale area per una attività ricreativo-sportiva di motocross.

L'area, come si evince dall'estratto cartografico riportato di seguito, è poco distante dalla superstrada FI-PI-LI, ed è pertanto ben raggiungibile anche dall'esterno del territorio comunale di Casciana Terme Lari, anche in considerazione del fatto che tale attività si rivolge ad un bacino di utenza più ampio, in considerazione anche della possibilità di ospitare gare. È ubicata al confine Nord-Ovest con il Comune di Pontedera, poco distante dall'area destinata alla discarica e allo stoccaggio e recupero materiali. Essa è attualmente raggiungibile dal centro abitato di Lavaiano in corrispondenza della intersezione viaria all'ingresso del borgo, attraverso una strada di campagna, che necessiterebbe quindi di un adeguamento infrastrutturale, e il sovrappasso sulla FI-PI-LI.

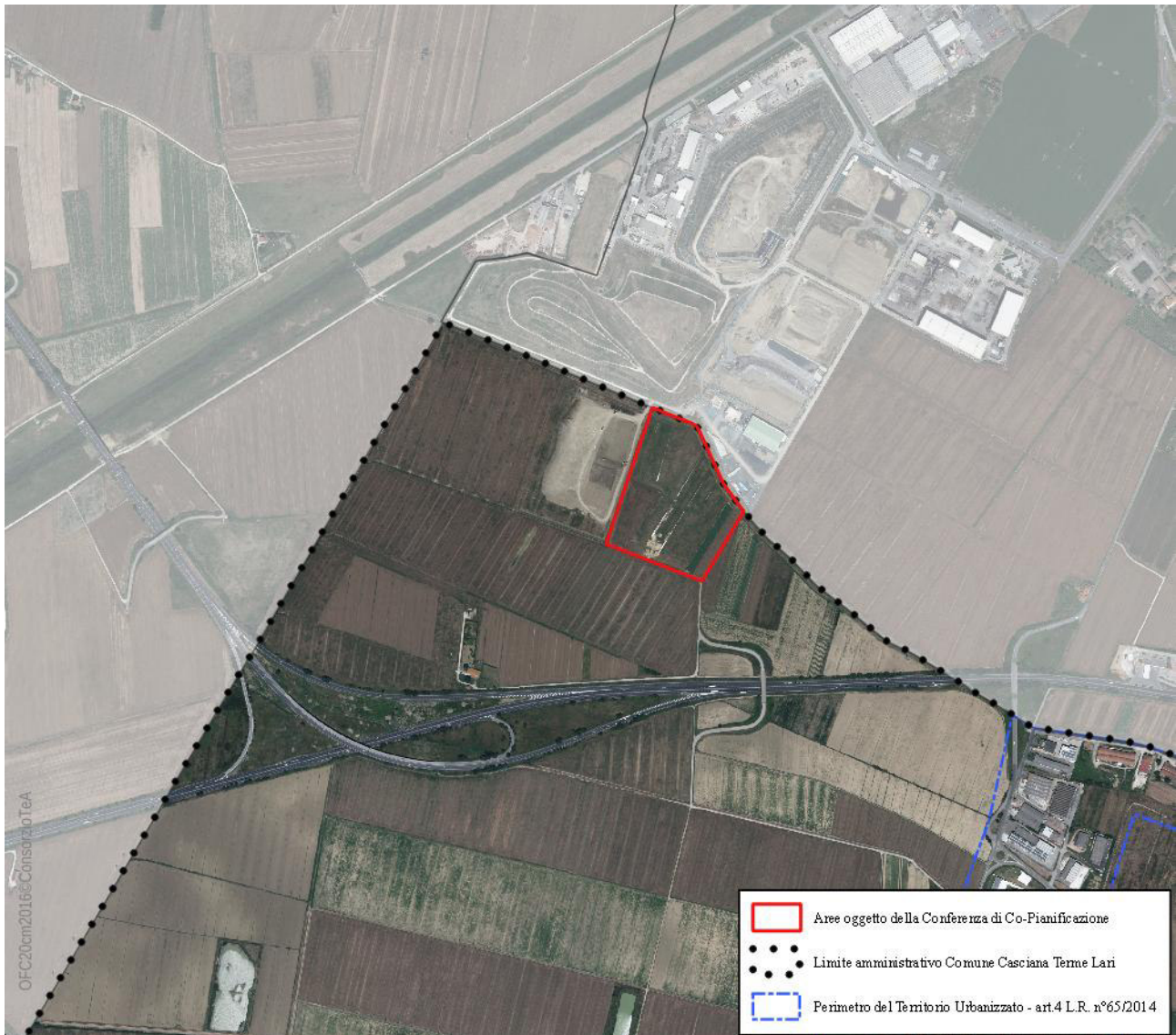


Figura 14: Inquadramento dell'Insediamento minore di progetto del Crossodromo su O.F.C. 2016 della R.T.





Figura 15: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C.

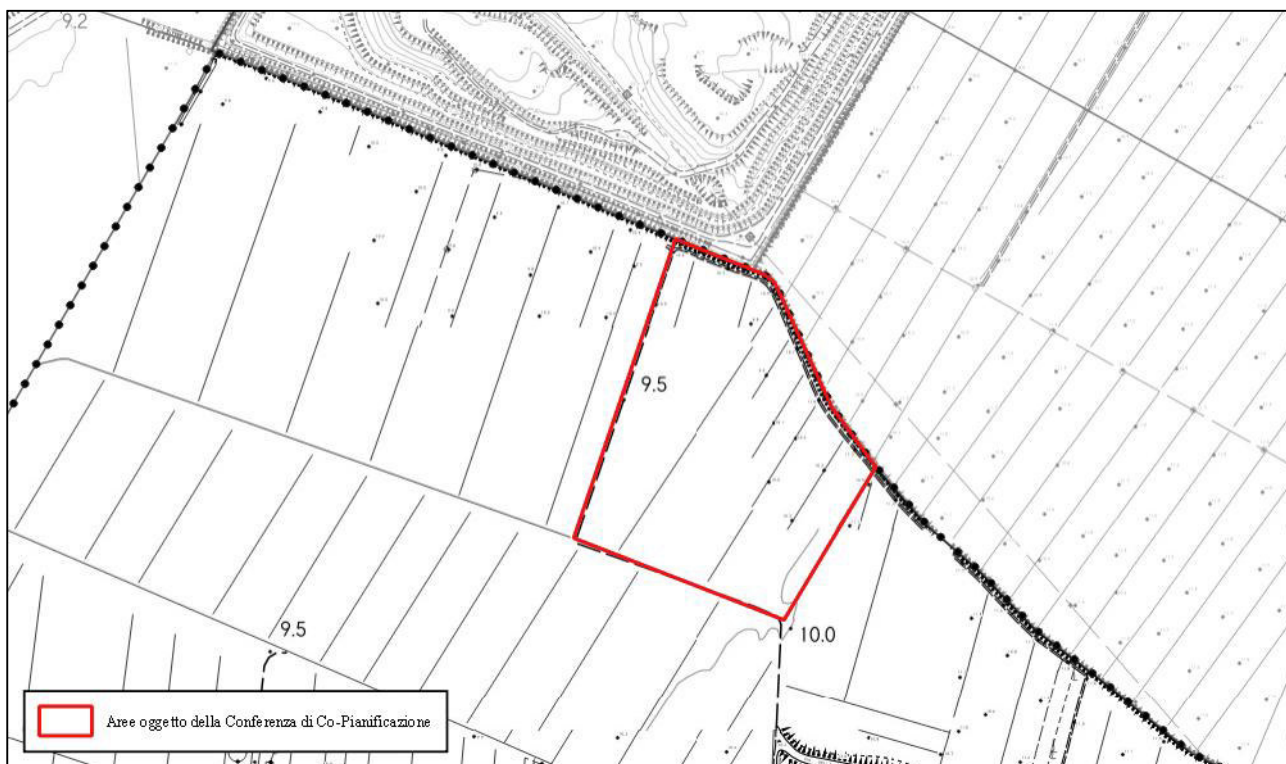
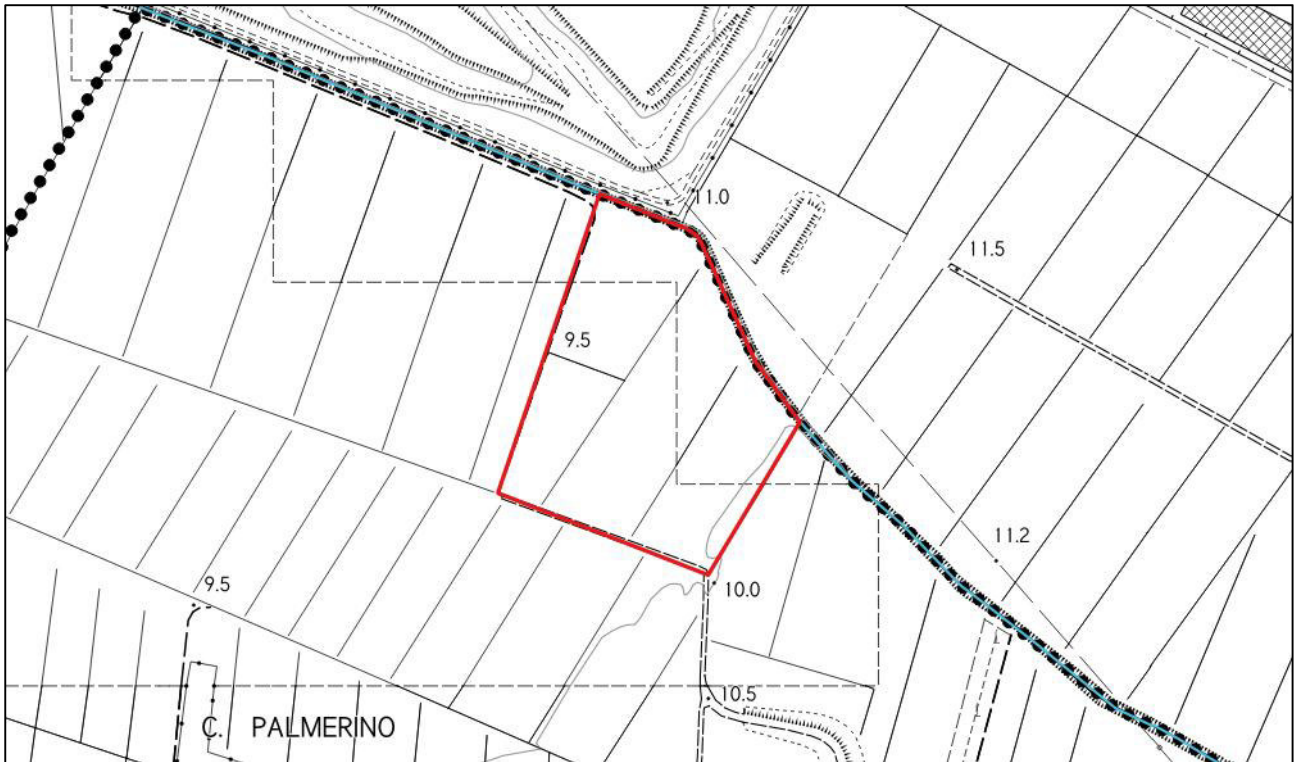


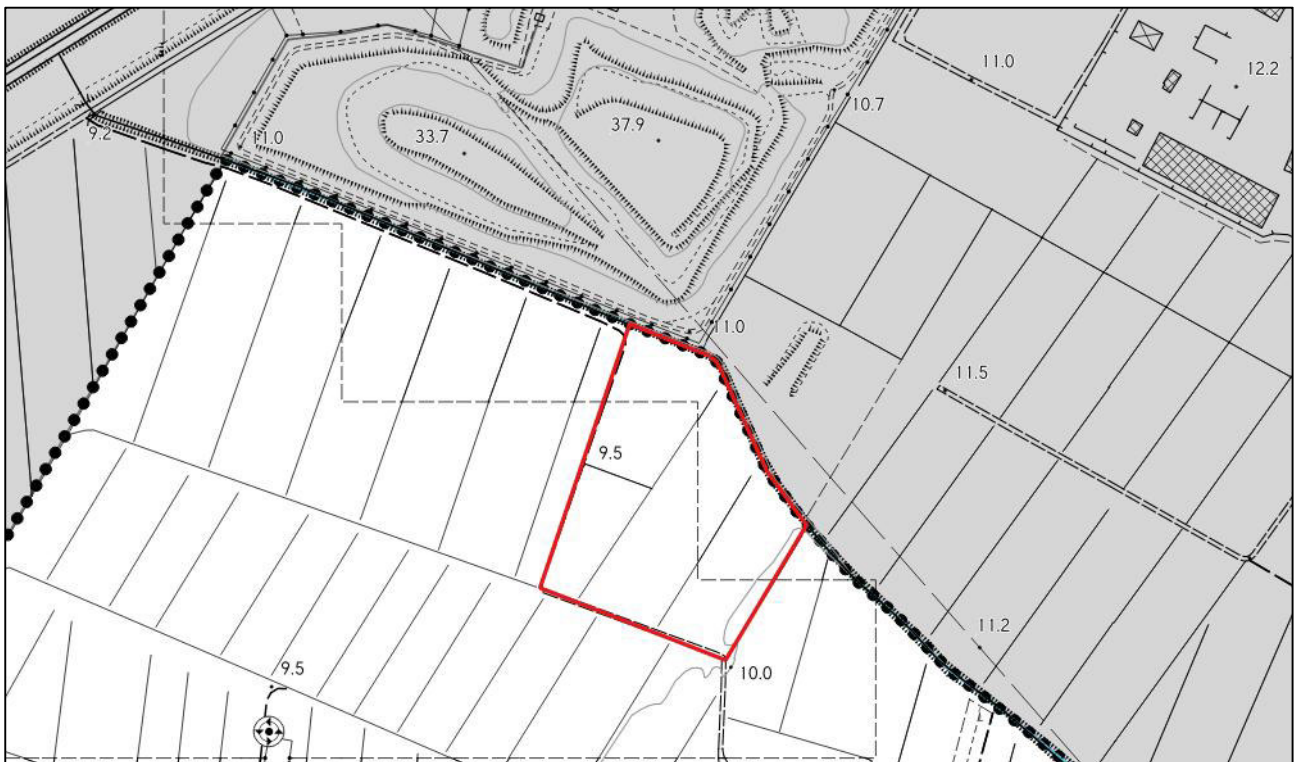
Figura 16: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione sul Database Topografico Multiscalare

L'area inoltre, come si evince dall'estratto cartografico riportato di seguito, non è interessata dalla presenza nè di vincoli a carattere paesaggistico, di cui agli art. 136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004, ed è di scarso valore paesaggistico avendo a nord la zona industriale di stoccaggio di Gello, sita nel Comune di Pontedera, e a sud la S.G.C. FI-PI-LI e poco distante, in direzione nord-ovest nel Comune di Pontedera, dove tra l'altro è prevista la realizzazione di un autodromo.



**Figura 17: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico ex art.136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004**

Allo stesso modo l'area non è interessata dalla presenza di vincoli di carattere impiantistico e/o infrastrutturale che ne possano limitare lo sviluppo



**Figura 18: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere infrastrutturale e impiantistico**

## **Obbiettivi**

L'obbiettivo, prima del Piano Strutturale e ora del Piano Operativo, è quello di sviluppare la proposta avanzata da cittadini privati di creare un luogo dove poter svolgere l'attività di motocross. Oltre all'allestimento della pista, l'area dovrà essere dotata dei relativi servizi, officina, locali di ristoro, servizi igienici, aree di sosta. Il seguente Piano Operativo dovrà definire criteri di progettazione della struttura sportiva, tipologia e materiali di finitura dei manufatti di servizio. L'impianto sarà autonomo dal punto di vista energetico attraverso l'uso di fonti di energia rinnovabile e con sistemi costruttivi tesi al maggior risparmio energetico, l'area sarà opportunamente provvista di idonea barriera verde al contorno con piante di alto fusto e di specie vegetali locali tipiche della pianura, in modo che essa oltre alla mitigazione acustica costituisca anche una forma di mitigazione paesaggistica nell'ambito del paesaggio del sistema agricolo della piana. L'impianto sarà dotato di idoneo parcheggio posto in prossimità della viabilità di arrivo e opportunamente piantumato. L'area sarà opportunamente regimata idraulicamente, ripristinando il reticolo minore al contorno e ben collegato con le reti interne. I servizi igienici e i locali di ristoro saranno dotati di autonomo approvvigionamento idrico e di smaltimento liquami opportunamente provvisto di idonea depurazione in accordo con gli enti preposti alla gestione delle acque. Si dovrà far uso di depositi di accumulo di acque pluviali da utilizzare per usi non potabili, in particolare per l'irrigazione delle aree e delle piste.

L'accesso all'area verrà garantito da Lavaiano; a tale scopo l'attuale rotatoria all'ingresso del paese dovrà essere ampliata al fine di innestare sulla stessa l'attuale strada di campagna diretta al sovrappasso sulla S.G.C. esistente per raggiungere oltre che la S.G.C. anche l'area destinata al motocross. In una fase successiva, quando sarà completato il collegamento diretto del ponte sulla S.G.C., in adiacenza con le aree di stoccaggio verso la via provinciale di Gello già previsto dagli strumenti urbanistici del Comune di Pontedera, potrà essere ipotizzato un'accesso al nuovo impianto dalla nuova viabilità da concordare con il Comune di Pontedera, migliorando in tal modo i collegamenti con la FI-PI-LI.

## **Dimensionamento**

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Dati quantitativi	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>Industriale artigianale</b>	0	0
<b>Commerciale al dettaglio - esterne al TU -</b>	0	0
<b>Commerciale al dettaglio - interne al TU -</b>	0	0
<b>Turistico ricettivo</b>	2.000	0
<b>Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	0*	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>

\* nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di parcheggi a servizio delle nuove attività; per queste allo stato attuale è impossibile valutare l'effettiva estensione territoriale che dipenderà dal disegno urbano realizzato in sede di Piano Operativo.

## **Prescrizioni di carattere paesaggistico e ambientale**

Negli interventi di trasformazione, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, dovranno essere rispettate le direttive contenute all'interno della Sezione 6 "Disciplina d'uso" della Scheda d'ambito n°8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" del P.I.T./P.P.R.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali negli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. del Piano Operativo, redatto a supporto dello strumento della pianificazione urbanistica comunale nonché le prescrizioni desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla variante.

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti per materiali e colori con il contesto rurale e dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno garantire una corretta regimazione delle acque pluviali, sia all'interno che all'esterno delle stesse aree, attraverso la realizzazione di un idoneo sistema di scolo e non dovranno produrre il deterioramento dei corpi idrici posti nelle immediate vicinanze.

Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere sia per le parti scoperte e lasciate liberi dai fabbricati che per le aree destinate a parcheggio, siano essi pubblici e/o privati, una pavimentazione realizzata attraverso l'uso di materiale drenante.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del contesto territoriale e paesaggistico dell'intorno.

Inoltre, come anticipato nei contributi pervenuti per la Conferenza di Co-Pianificazione svolta in sede di Piano Strutturale, in considerazione del posizionamento dell'area rispetto alla strada regionale S.G.C. FI-PI-LI, dovrà essere valutata, in fase di redazione del progetto, la relativa fascia di pertinenza acustica. In considerazione di quanto espresso nelle conclusioni della precedente Conferenza di Co-Pianificazione, il P.O. prevederà all'interno dell'apposita Scheda Norma la prescrizione puntuale secondo la quale in caso della cessazione dell'attività deve essere previsto il recupero e il ripristino dei luoghi con il recupero della destinazione agricola d'origine.

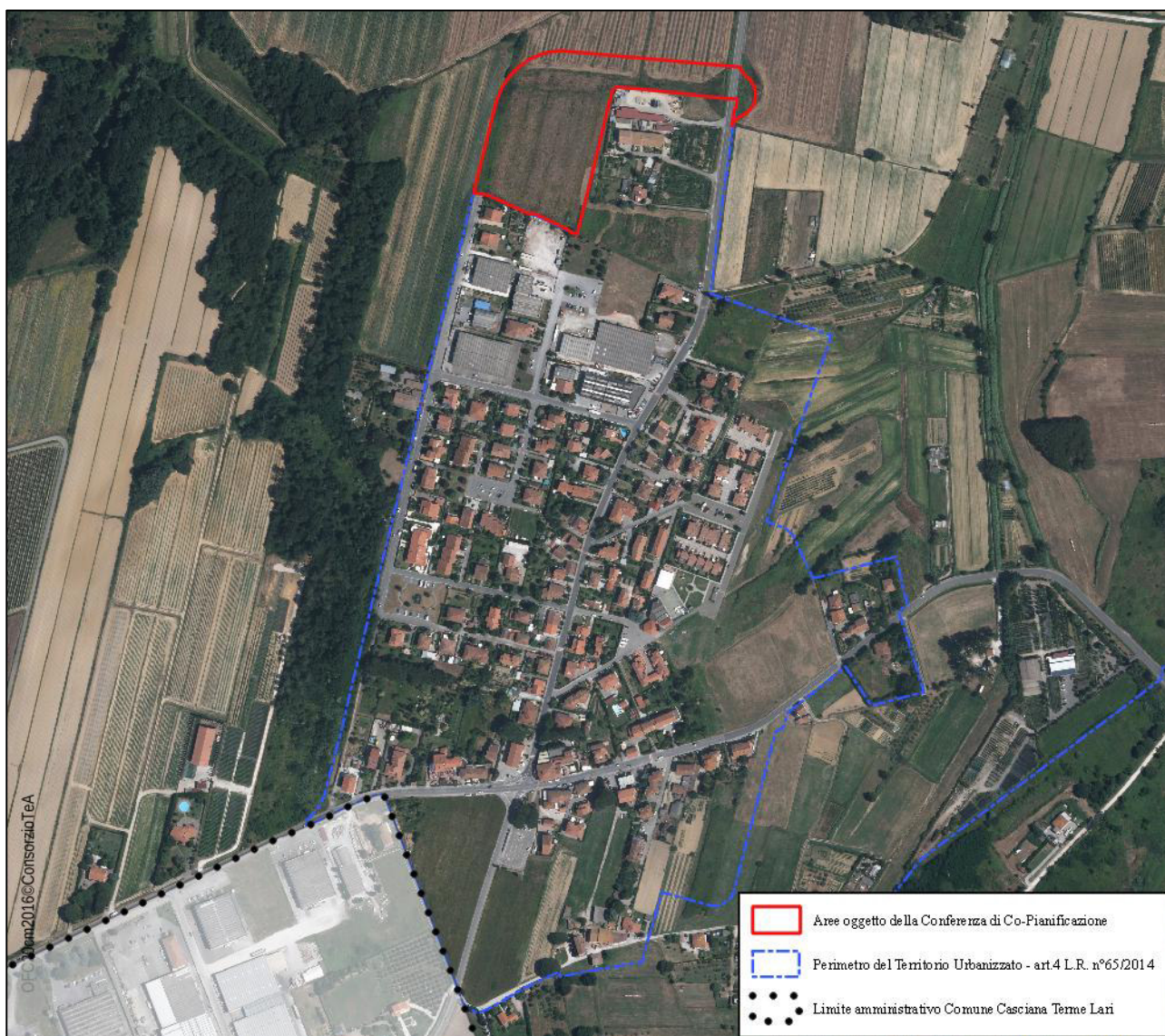


## ***Quattro Strade 1***

### **Descrizione**

L'area è ubicata, come si evince dagli estratti cartografici riportati di seguito, a Nord del perimetro del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di Quattro Strade, individuato nelle tavole del Piano Strutturale vigente con la sigla TUP3.

Il centro urbano di Quattro Strade fa parte del Sub-sistema territoriale urbano della Piana del Fosso Zannone e deve il proprio nome alla ubicazione intorno all'incrocio di due strade di interesse sovracomunale, la Via delle colline per Livorno S.P. n°12 e la strada che congiunge la Via provinciale di Gello nel Comune di Pontedera e la strada per Crespina. Questi due assi viari dividono il centro urbano in quattro comparti, quello a Nord/Est, il più grande, che ospita alcuni servizi collettivi quali la Chiesa ed alcune attività commerciali lungo la Via Livornese, quello a Nord-Ovest che presenta un carattere esclusivamente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali lungo la strada provinciale ed una piccola zona artigianale di recente formazione nella parte Nord, quello a Sud/Est costituito da attività commerciali lungo la Via provinciale Livornese ed alcune residenze a sud di questa, e il comparto più piccolo di tutti, posto a Sud/Ovest attualmente inutilizzato, prospiciente l'incrocio delle Quattro Strade.



**Figura 19: Inquadramento del T.U. di Quattro Strade su O.F.C. 2016 della R.T.**



L'area in esame, già oggetto di una pianificazione urbanistica nell'ambito del precedente Regolamento Urbanistico dell'Ex-Comune di Lari, si trova nella parte Nord del centro urbano di Quattro Strade e rappresenta il proseguimento della piccola zona industriale/artigianale presente all'interno del suddetto centro urbano. Tale considerazione è avvalorata dal fatto che, come si evince da entrambi gli estratti cartografici riportati di seguito, già sono stati impostati i lavori per il prolungamento della viabilità esistente sul lato Est di Quattro Strade, Via Scarlatti, e quelli per la realizzazione della rotonda di ingresso al centro urbano e di intersezione con la Via Maremmana.



Figura 20: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C. 2016 della R.T.

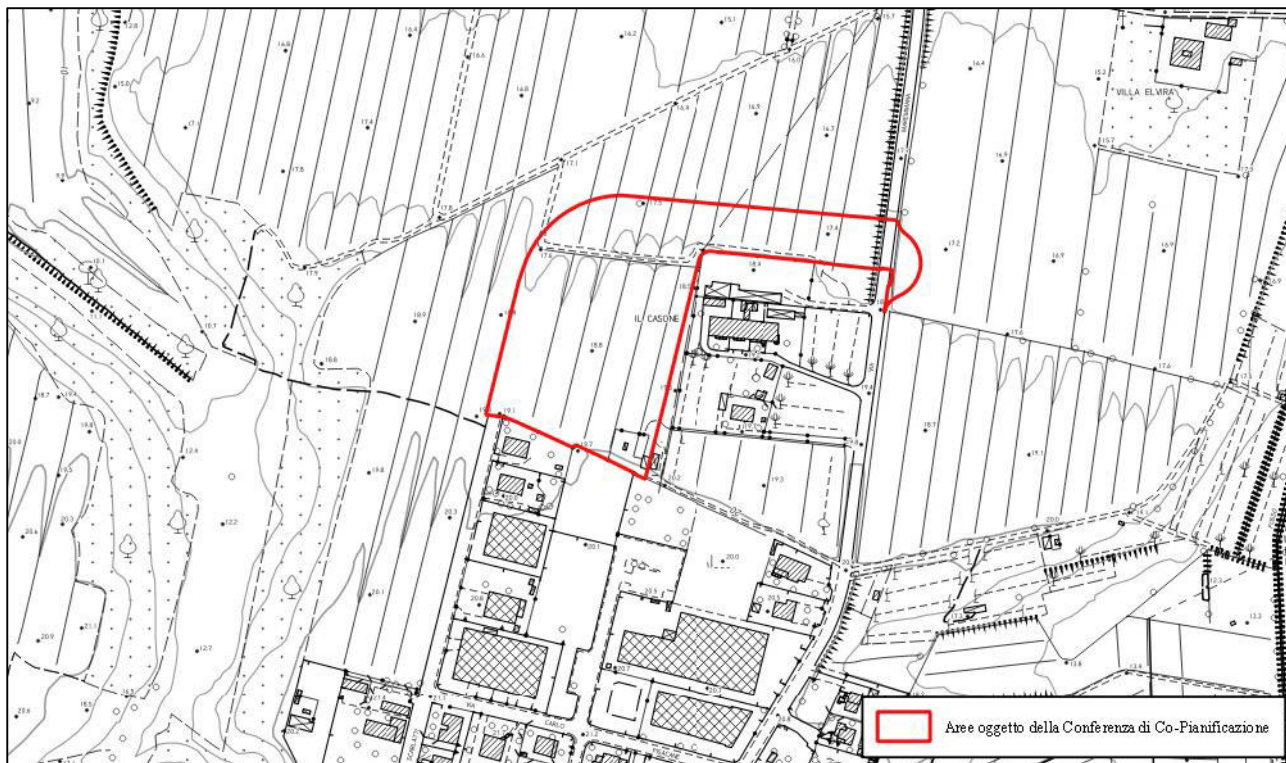


Figura 21: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione sul Database Topografico Multiscalare

L'area, come si evince dagli estratti cartografici riportati di seguito, non è interessata dalla presenza né di vincoli a carattere paesaggistico, di cui agli art. 136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004, né dalla presenza di vincoli a carattere infrastrutturale e/o impiantistico.

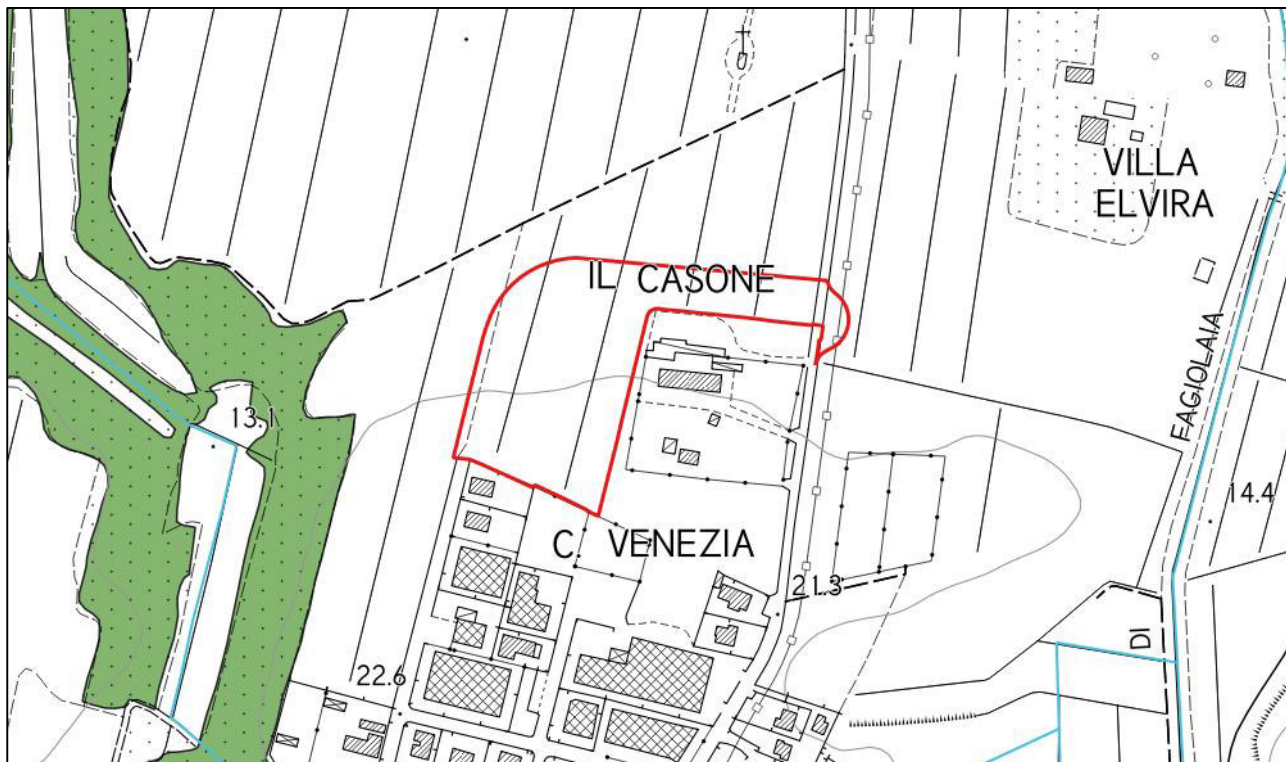


Figura 22: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico ex art.136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004



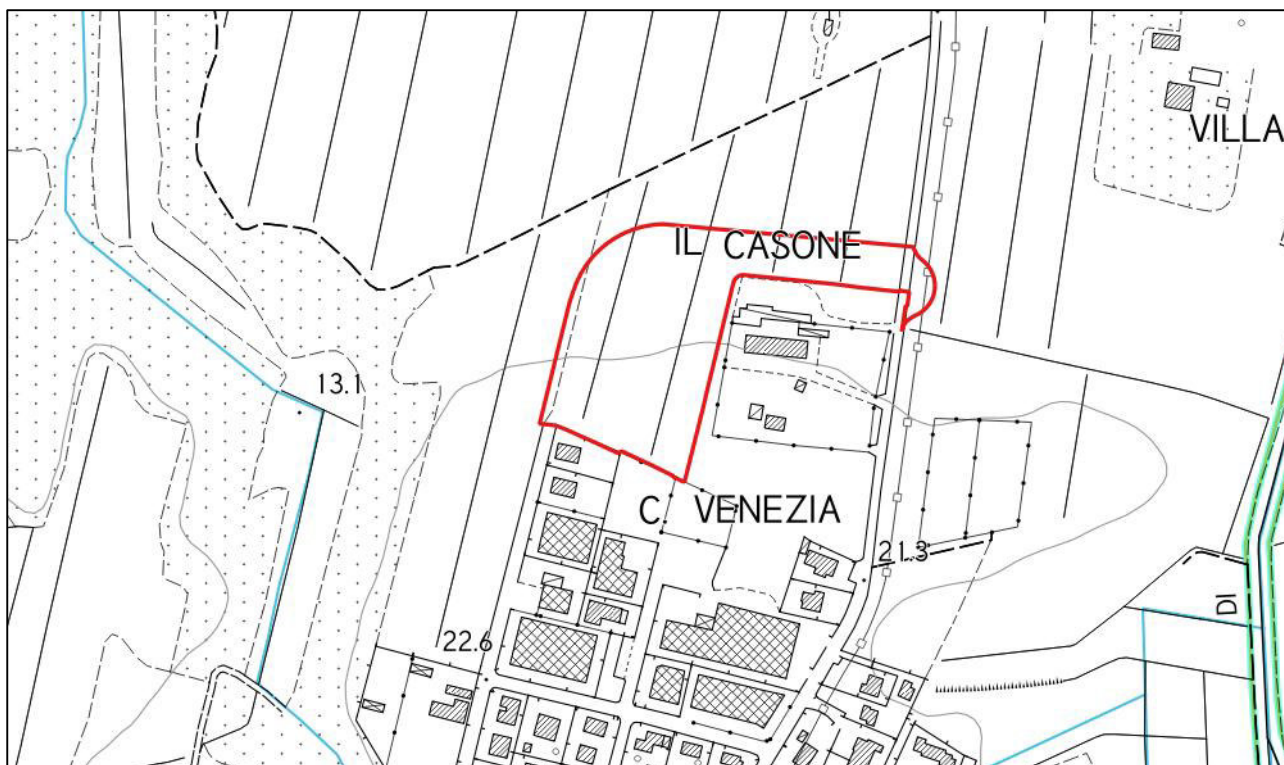


Figura 23: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere infrastrutturale e impiantistico

## **Obbiettivi**

L'obiettivo principale che si vuole perseguire, prima con il Piano Strutturale ed ora con il Piano Operativo, è quello di confermare la previsione di sviluppo della piccola zona produttiva/artigianale e commerciale di Quattro Strade.

Il Piano Operativo sviluppa la previsione del Piano Strutturale ribadendo una previsione già presente nel precedente Regolamento Urbanistico dell'ex-Comune di Lari per la quale era prevista la possibilità di realizzare una S.E. massima pari a mq. 6.064 per funzioni di tipo produttivo/commerciale. Il nuovo Piano Operativo fa propria questa previsione e, contestualmente alla realizzazione di questa nuova volumetria, prevede il proseguimento dalla viabilità di Via Scarlatti, attualmente viabilità interrotta e senza uscita, fino al ricongiungimento, attraverso la realizzazione di una nuova rotonda, con la Via Maremmana a Nord del centro abitato di Quattro Strade e il proseguimento della Via Antonio Vivaldi fino alla stessa Via Scarlatti; inoltre a Nord della nuova viabilità di collegamento sarà prevista la realizzazione di una fascia di verde all'interno della quale sarà prevista la messa a dimora specie arbustive e arboree autoctone e non infestanti al fine di creare una barriera verde inedificabile per la mitigazione ambientale e paesaggistica degli interventi di trasformazione.

## **Dimensionamento**

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Dati quantitativi	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>Industriale/artigianale</b>	4.500	0
<b>Commerciale al dettaglio - esterne al TU -</b>	1.500	0
<b>Commerciale al dettaglio - interne al TU -</b>	0	0
<b>Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>Direzionale e di Servizio</b>	660	0
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	0*	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.660</b>	<b>0</b>

\* nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità carrabili e di parcheggi pubblici, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; per queste allo stato attuale è impossibile valutare l'effettiva estensione territoriale che dipenderà dal disegno urbano realizzato in sede di Piano Operativo.

## **Prescrizioni di carattere paesaggistico e ambientale**

Negli interventi di trasformazione, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, dovranno essere rispettate le direttive contenute all'interno della Sezione 6 "Disciplina d'uso" della Scheda d'ambito n°8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" del P.I.T./P.P.R.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali negli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. del Piano Operativo, redatto a supporto dello strumento della pianificazione urbanistica comunale nonché le prescrizioni desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla variante.

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti per materiali e colori con il contesto urbanizzato limitrofo e dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Nel complesso gli interventi di trasformazione dovranno contribuire a definire in modo chiaro il margine urbano della parte Nord e Nord/Ovest del T.U. di Quattro Strade anche attraverso interventi di riordino della viabilità esistente introducendo forme di mitigazione paesaggistica con l'inserimento di barriere verdi lungo la viabilità e lungo i parcheggi, tali da tutelare i fabbricati residenziali posti nelle vicinanze e finalizzato all'inserimento paesaggistico e alla definizione del margine urbano.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere garantita la dotazione delle urbanizzazioni e dei principali servizi a rete, quest'ultimi se necessario progettati e concordati con gli Enti Gestori dei servizi stessi.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno garantire una corretta regimazione delle acque pluviali, sia all'interno che all'esterno delle stesse aree, attraverso la realizzazione di un idoneo sistema di scolo e non dovranno produrre il deterioramento dei corpi idrici posti nelle immediate vicinanze.

Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere sia per le parti scoperte e lasciate liberi dai fabbricati che per le aree destinate a parcheggio, siano essi pubblici e/o privati, una pavimentazione realizzata attraverso l'uso di materiale drenante.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico in considerazione del fatto che tali accorgimenti hanno

ripercussioni positive anche sull'emissione di gas climalteranti legati all'attività umana, in particolare connessi al riscaldamento, nonché prevedere l'adozione di tecnologie pulite e di adeguati sistemi tecnologici di abbattimento delle emissioni.

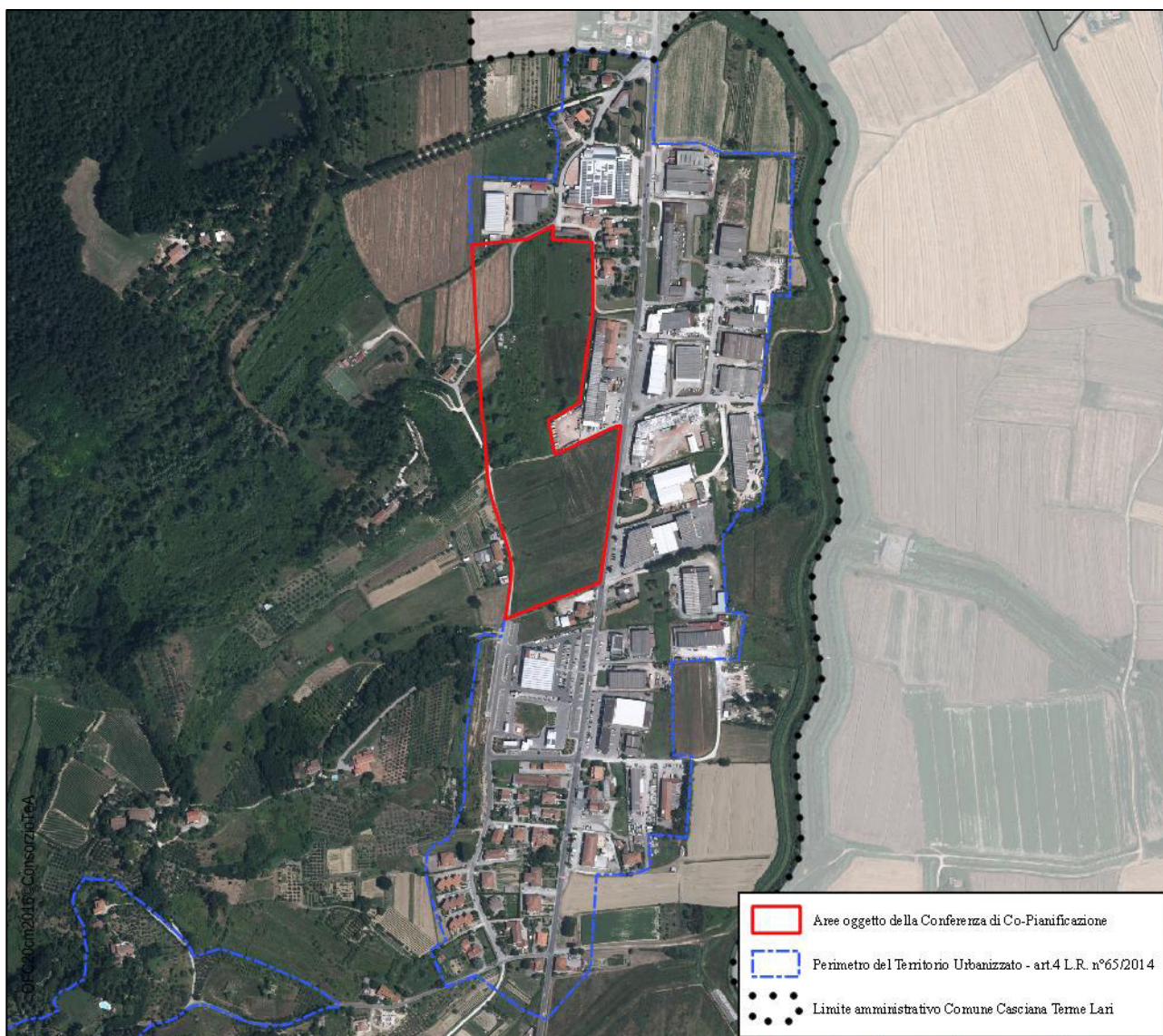
Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del contesto territoriale e paesaggistico dell'intorno.

## ***La Capannina 1***

### **Descrizione**

L'area che necessita dell'indizione della Conferenza di Co-Pianificazione, è ubicata, come si evince dagli estratti cartografici riportati di seguito, sul lato Est del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere produttivo/commerciale de La Capannina, identificata all'interno degli elaborati del Piano Strutturale vigente con la sigla TUP5.

L'insediamento urbano de La Capannina fa parte del Sub-sistema territoriale urbano della Piana del Fiume Cascina, che è collocato nella parte Est del territorio comunale a confine con il Comune di Capannoli e Terricciola. Il centro urbano de La Capannina presente un carattere produttivo e commerciale con la prevalenza di quest'ultimo ed è sorto nel dopoguerra lungo la via provinciale del Commercio S.P. n°13; l'insediamento è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati con funzione residenziale posti nella parte Sud del tessuto insediativo, in prossimità dell'innesto della Via provinciale del Commercio con la strada proveniente da Ripoli.



**Figura 24: Inquadramento del T.U. de La Capannina**



L'area in esame, già oggetto di una pianificazione urbanistica nell'ambito del precedente Regolamento Urbanistico dell'Ex-Comune di Lari, si trova nella lato Ovest del centro urbano de La Capannina e allo stato attuale è interessata dalla presenza di campi incolti e abbandonati.

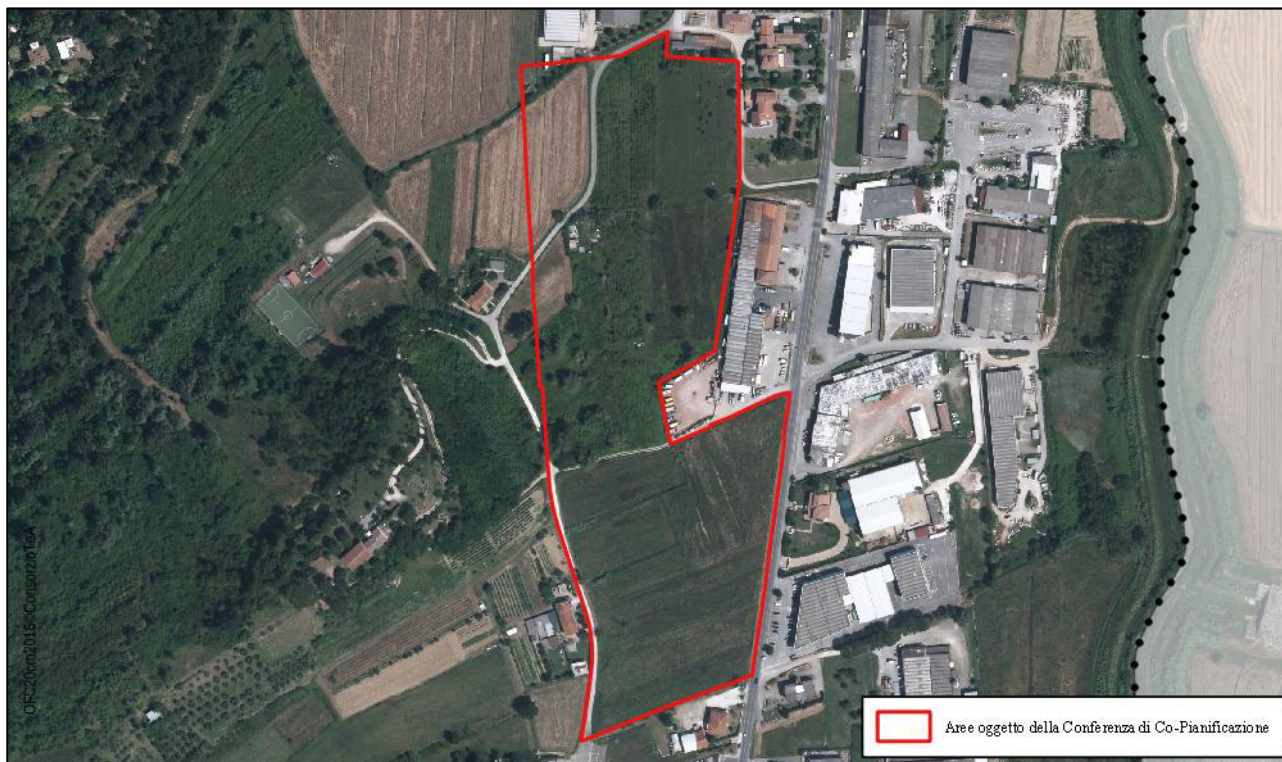


Figura 25: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su O.F.C.

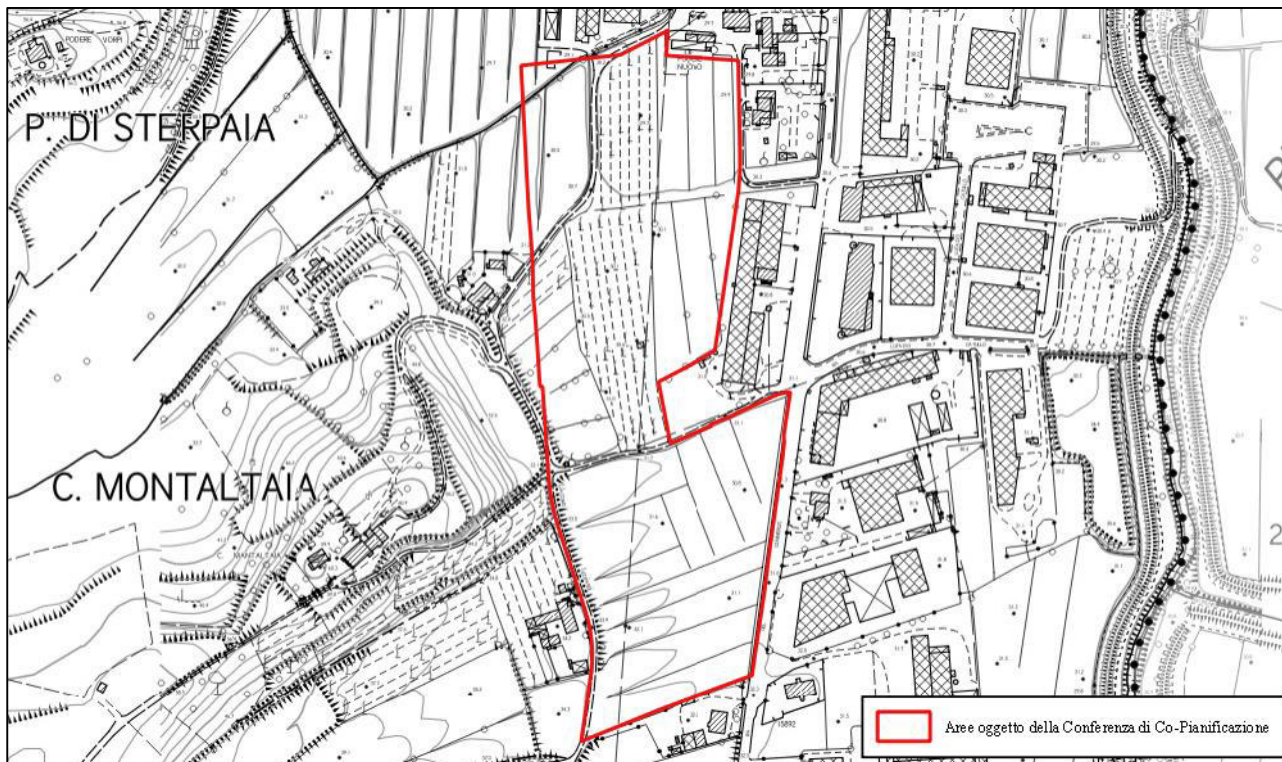
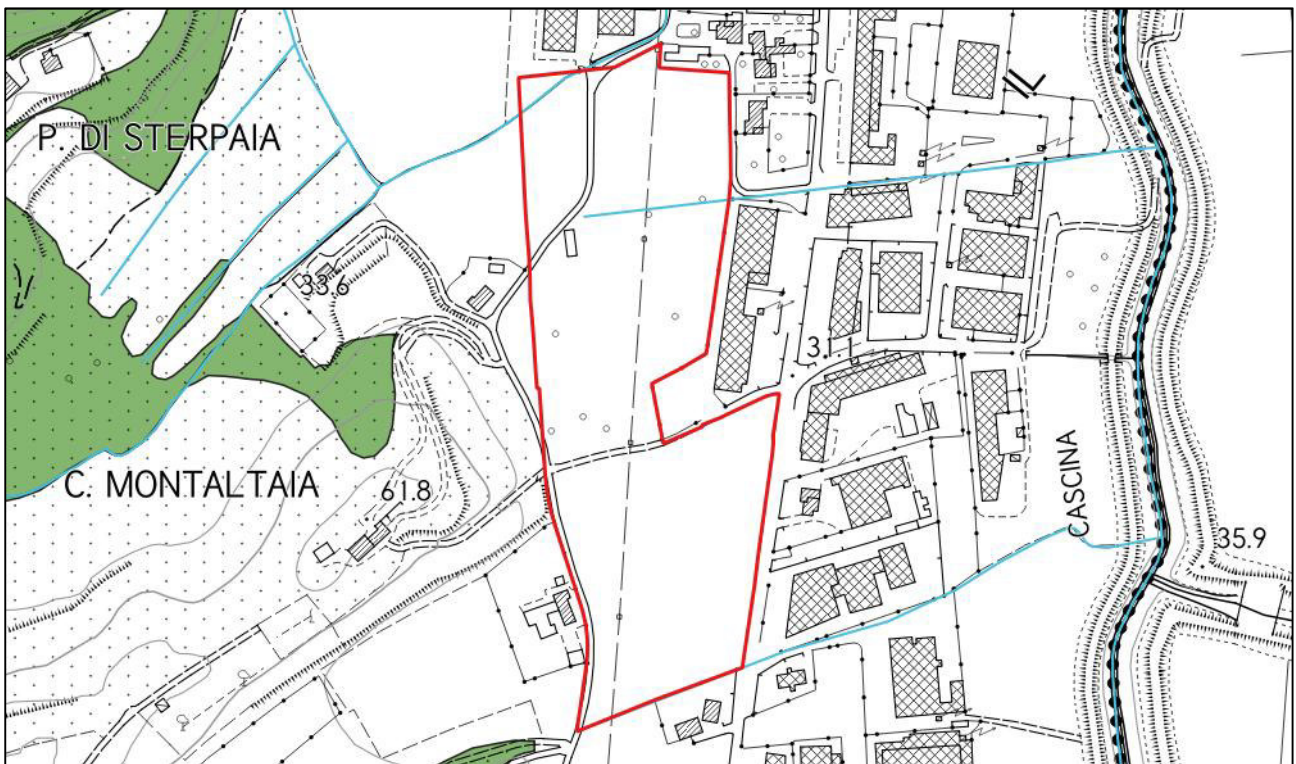


Figura 26: Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione sul Database Topografico Multiscalar

L'area, come si evince dall'estratto cartografico riportato di seguito, non è interessata dalla presenza nè di vincoli a carattere paesaggistico, di cui agli art. 136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004, nè dalla presenza di vincoli a carattere infrastrutturale e/o impiantistico.



**Figura 27: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere paesaggistico ex art.136 e/o 142 del D.Lgs 42/2004**



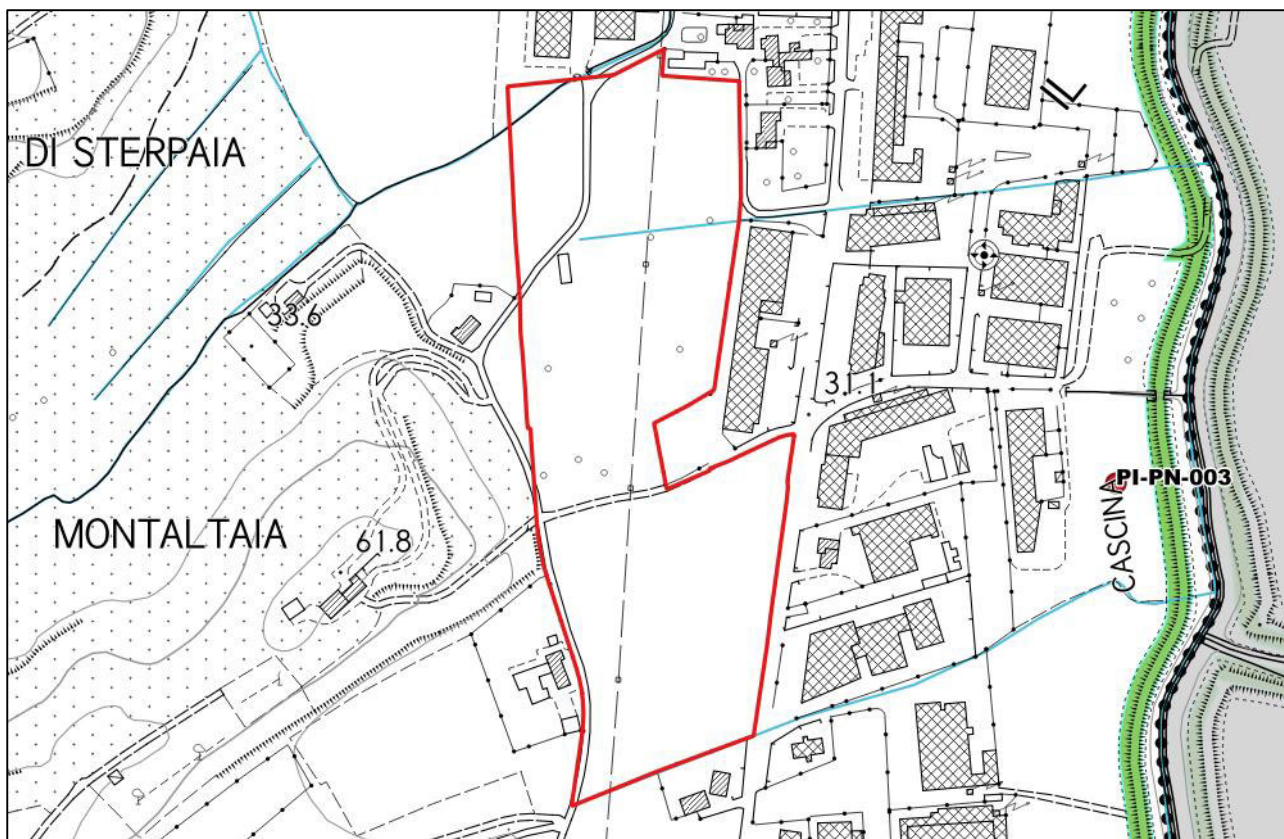


Figura 28: Inquadramento dell'area oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione rispetto ai vincoli di carattere infrastrutturale e impiantistico

## **Obiettivi**

Il Territorio Urbanizzato de La Capannina ha un carattere polifunzionale che vede la prevalenza della destinazione d'uso commerciale, produttivo e di servizio; il Piano Strutturale prima e il Piano Operativo ora confermano tale vocazione, pur riducendone l'estensione del centro urbano, in particolare nella parte posta ad Est verso il fiume Cascina, e nella parte Sud/Ovest per ragioni legate alla pericolosità idraulica molto elevata presente allo stato attuale. Una delle principali criticità presenti è determinata dal fatto che l'insediamento è attraversato dalla S.P. n°13 del Commercio, che da un lato ha rappresentato la ragione dello sviluppo negli ultimi decenni del secolo scorso di tale insediamento, ma che allo tempo stesso ha determinato il verificarsi di problematiche e di notevoli flussi di traffico.

L'obiettivo del Piano Operativo, in ottemperanza a quanto disposto dal Piano Strutturale vigente e con particolare riferimento alle strategie di sviluppo contenute nel documento P.G.03, è quello di prevedere la possibilità di realizzare strutture sia produttive che commerciali e complementari di servizio sul lato Ovest del centro urbano per un totale di mq. 14.966 di S.E.; ciò al fine di rafforzare la presenza del polo commerciale de La Capannina, non solo in un ottica comunale, ma anche nella visione intercomunale della Valdera e dell'Alta Valdera, in quanto il Comune di Casciana Terme Lari si pone come raccordo tra l'Unione Comuni della Valdera e quella dall'Alta Valdera.

Contestualmente alla realizzazione della nuova volumetria, sarà previsto l'adeguamento della viabilità di collegamento attualmente esistente, Via Giacomo Leopardi, in quanto questa allo stato attuale risulta essere di dimensioni ridotte rispetto al futuro volume di traffico previsto; tale viabilità sul lato esterno, verso quindi il territorio rurale, sarà corredata da una fascia di verde all'interno della quale sarà prevista la messa a dimora specie arbustive e arboree autoctone e non infestanti al fine di creare una barriera verde inedificabile per la mitigazione ambientale e paesaggistica degli interventi di trasformazione. Inoltre in corrispondenza delle nuove viabilità di collegamento trasversali tra l'attuale Via del Commercio e la nuove aree produttive e commerciali, sarà garantito il mantenimento di varchi verdi inedificati al fine di preservare la percezione visiva e la connessione paesaggistica ed ambientale dà e verso il territorio rurale.



Attraverso la realizzazione dei suddetti interventi di trasformazione si ritiene di garantire ed attuare una corretta ricucitura del margine urbano Ovest del centro urbano de La Capannina migliorando e potenziare allo stesso tempo anche le opere di urbanizzazione, i servizi e il verde urbano.

### **Dimensionamento**

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Dati quantitativi	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
Industriale artigianale	7.500	0
Commerciale al dettaglio - esterne al TU -	4.500	0
Commerciale al dettaglio - interne al TU -	0	0
Turistico ricettivo	0	0
Direzionale e di Servizio	1.196	0
Commerciale all'ingrosso	1.800	0
Residenziale		0
Attrezzature/infrastrutture	0*	0
<b>TOTALE</b>	<b>14.996</b>	<b>0</b>

\* nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità carrabili e di parcheggi pubblici, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; per queste allo stato attuale è impossibile valutare l'effettiva estensione territoriale che dipenderà dal disegno urbano realizzato in sede di Piano Operativo.

### **Prescrizioni di carattere paesaggistico e ambientale**

Negli interventi di trasformazione, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, dovranno essere rispettate le direttive contenute all'interno della Sezione 6 "Disciplina d'uso" della Scheda d'ambito n°8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" del P.I.T./P.P.R.

Per quanto concerne gli aspetti ambientali negli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. del Piano Operativo, redatto a supporto dello strumento della pianificazione urbanistica comunale nonché le prescrizioni desunte dalle indagini geologiche e idrauliche di supporto alla variante.

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno essere coerenti per materiali e colori con il contesto urbanizzato limitrofo e dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Nel complesso gli interventi di trasformazione dovranno contribuire a definire in modo chiaro il margine urbano della parte Ovest del T.U. de La Capannina anche attraverso interventi di riordino della viabilità esistente prevedendo introducendo forme di mitigazione paesaggistica con l'inserimento di barriere verdi lungo la viabilità e lungo i parcheggi, tali da tutelare i fabbricati residenziali posti nelle vicinanze e finalizzato all'inserimento paesaggistico e alla definizione del margine urbano.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere garantita la dotazione delle urbanizzazioni e dei principali servizi a rete, quest'ultimi se necessario progettati e concordati con gli Enti Gestori dei servizi stessi.

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno garantire una corretta regimazione delle acque pluviali, sia all'interno che all'esterno delle stesse aree, attraverso la realizzazione di un idoneo sistema di scolo e non dovranno produrre il deterioramento dei corpi idrici posti nelle immediate vicinanze.

Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere sia per le parti scoperte e lasciate liberi dai fabbricati che per le aree destinate a parcheggio, siano essi pubblici e/o privati, una pavimentazione realizzata attraverso l'uso di materiale drenante.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico in considerazione del fatto che tali accorgimenti hanno ripercussioni positive anche sull'emissione di gas climalteranti legati all'attività umana, in particolare connessi al riscaldamento, nonché prevedere l'adozione di tecnologie pulite e di adeguati sistemi tecnologici di abbattimento delle emissioni.

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto del contesto territoriale e paesaggistico dell'intorno.

## **Allegati**

- **Allegato 1** - "Verbale della Conferenza di Co-Pianificazione svolta a supporto del Piano Strutturale svoltasi il giorno 05/05/2017";



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

*Conferenza di copianificazione*

**Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Nuovo Piano Strutturale - 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. 208255 del 20.04.2017**

### **Verbale della riunione**

Il giorno 05/05/2017, 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 all'art.25 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**, non è presente ma ha inviato un proprio contributo che si allega agli atti del presente verbale;

Per **l'Unione Valdera** invitata a presenziare alla Conferenza visti gli effetti territoriali sovra comunali derivanti dalle previsioni oggetto della Conferenza di Copianificazione, sono presenti, senza facoltà di firma, i sigg.ri Massimo Parrini e Corrado Guidi;

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

### **Premessa**

Il Comune di Casciana Terme Lari, istituito dal 1° gennaio 2014, ha avviato il procedimento del nuovo P.S. rispettivamente con DCC n° 69 del 19/12/2013 per il Comune di Lari e DCC n° 67 del 17/12/2013 per il Comune di Casciana Terme, antecedentemente alla fusione.

Il Comune Di Casciana Terme Lari, dopo aver proceduto all'integrazione del documento di Avvio del procedimento trasmesso a questo Ente con prot. reg. n. 112591 del 2.3.2017, ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 con nota del 14.03.2017 (prot. reg. 0003934 del 23.03.2017) 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 Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Casciana Terme Lari ad illustrare i contenuti del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo così come previsto della L.R. 65/2014.

### **Contenuti delle previsioni del Piano Strutturale e Piano Operativo oggetto dell'esame della conferenza di copianificazione**

Le previsioni dei nuovi P.S. 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:



1) Due aree per il mantenimento del già pianificato ampliamento del polo produttivo di Perignano, all'interno dell'U.T.O.E. UP2, situata 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. Il tutto in funzione del possibile potenziamento delle attività già ubicate nella zona, dell'eventuale loro riconversione verso altri tipi di produzione, e dell'edificazione di nuovi immobili sulle porzioni di territorio oggetto della presente conferenza di copianificazione. Il P.S., oltre ad incentivare la creazione di una A.P.E.A., contempla la contestuale dotazione delle urbanizzazioni e dei servizi a rete necessari al sorgere delle nuove lottizzazioni.

Nello specifico tali aree sono interessate dalle seguenti previsioni:

- 1.a) un primo intervento (AREA 1) pianificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nella parte nord dell'U.T.O.E. UP2, con la realizzazione di 100.000 mq di SUL da destinarsi per l'80% ad attività industriale ed artigianale e per il restante 20% a commerciale, direzionale e turistico-ricettivo.
- 1.b) sempre all'interno della medesima U.T.O.E. UP2 di Perignano ed in prossimità con il precedente, un altro intervento che prevede la realizzazione di 30.000 mq di SUL (AREA 2), ripartiti per il 90% con funzioni artigianali e industriali e per il 10% direzionale e turistico ricettivo.

2) Un'area, definita Insediamento Minore 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". Questa è destinata, su iniziativa dei privati che dispongono dei terreni, 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 per totali 2.000 mq. di SUL).

### **Rilievi**

In relazione alla previsione 1) si rileva che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. UP2 già esistono aree non edificate ed è pertanto necessario motivare l'esigenza di consumo di nuovo suolo a fronte della possibilità di poter ricondurre quota parte di quanto ipotizzato dal nuovo Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato stesso, ovvero la possibilità di procedere al riutilizzo di insediamenti ed infrastrutture esistenti, così come indicato espressamente dall'art. 25 della L.R. 65/2014, c. 5.

In merito alle aree della medesima U.T.O.E. UP2 si rileva che:

- a) là dove si prevede un dimensionamento pari a 100.000 mq di SUL è opportuno verificare la possibilità che parte di tale dimensionamento sia collocato internamente al territorio urbanizzato nelle aree che risultano attualmente libere.
- b) per l'area con una previsione di 30.000 mq di SUL, si può considerare favorevolmente la previsione stessa a condizione che siano definite in sede di P.S. opportuni indirizzi e prescrizioni affinché gli interventi si prefigurino come completamento delle fasce industrializzate esistenti.

Circa la previsione 2), questa è ubicata in una zona non soggetta a vincoli paesaggistici e con a nord la zona di stoccaggio industriale di Gello, nel Comune di Pontedera. Per il nuovo impianto, oltre all'autonomia energetica, viene prevista anche la piantumazione di alberi d'alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo ed acustico dell'attività prevista e la regimazione e raccolta delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione del circuito). Nella relazione si specifica inoltre che, in caso di cessazione dell'attività, l'area dovrà tornare all'originaria destinazione agricola.

I rappresentanti del Comune di Casciana Terme Lari evidenziano come gli ampliamenti dell'area produttiva di Perignano, con particolare riferimento all'area UP2 costituiscano una previsione di carattere strategico, volta al potenziamento delle attività, non solo di livello comunale ma anche sovra comunale. L'area non è solo destinata al potenziamento e riqualificazione delle attività produttive esistenti, ma anche alla ricollocazione di attività esistenti impropriamente localizzate o esterne al territorio urbanizzato. Peraltro il consumo di nuovo suolo dovuto alla nuova area produttiva oggetto dell'esame della conferenza, è stato controbilanciato dalla eliminazione riduzione di ulteriori previsioni di aree produttive diffuse nel territorio comunale.

Per quanto riguarda la possibilità di ricollocazione di parte del dimensionamento in aree interne al territorio urbanizzato, i rappresentanti del Comune fanno presente come tali aree (alcune delle quali già convenzionate) non risultino comunque disponibili o sufficienti allo sviluppo dell'insediamento.

I rappresentanti dell'Unione Valdera confermano il valore strategico e sovra comunale dell'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, derivante da pregresse forme di collaborazione intercomunale che hanno già generato infrastrutture adeguate al possibile ampliamento. Dichiarano, inoltre, che tali previsioni possono essere considerate anticipatrici dei contenuti del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità (prot. reg. 210262 del 21.04.2017), allegato al presente verbale;

Visto il contributo del Settore tutela e riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, allegato al presente verbale e pervenuto in data odierna;

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 aree di ampliamento dell'area produttiva di Perignano:  
per l'area UP2 - Area 2 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.  
Per l'area UP2-Area 1 anche con riferimento agli indirizzi per le politiche e direttive del PIT richiamati nel contributo del Settore Tutela Valorizzazione e Riqualificazione 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
- In relazione alla previsione IP1 sia definito nel P.S. uno specifico indirizzo per il P.O. volto a prevedere che il Piano Attuativo, ex art. 116 della L.R. 65/2014, disponga in maniera vincolante, in funzione della cessazione dell'attività, il ripristino dei luoghi necessario al recupero della destinazione d'origine.

CECCARELLI VINCENZO  
REGIONE TOSCANA/01386030488  
05.05.2017 12:07:57 CEST

Il Presidente Assessore  
Vincenzo Ceccarelli \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari \_\_\_\_\_

TERRENI MIRKO  
COMUNE DI CASCIANA TERME LARI/002117740502  
Sindaco  
05.05.2017 12:05:33 CEST