



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 Insedimento 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 sopra 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 sopra 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.

Il Presidente Assessore

Vincenzo Ceccarelli _____

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa _____

Il legale rappresentante del Comune di Casciana Terme Lari _____