



**Oggetto: Comune di Crespina Lorenzana (PI)**

**2° Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. regionale n. 336138 del 02/09/2022 relativa al Piano Strutturale e Piano Operativo per una ulteriore previsione di trasformazione ( nuovo polo per attrezzature e servizi socio-sanitari.) rispetto a quelle esaminate nella 1° Conferenza pre-adozione svolta in data 21/02/2022.**

**Verbale della riunione**

Il giorno **03/10/2022**, in videoconferenza sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Crespina Lorenzana, 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 **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, Mobilità, e Governo del territorio, Presidente della conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**La Provincia di Pisa** non è presente ma ha anticipato via email un proprio contributo/parere e trasmesso ufficialmente anche via pec, che si allega al presente verbale;

**Per il Comune di Crespina Lorenzana** è presente il Sindaco **Thomas D'Addona**;

Sono inoltre presenti, di supporto ai lavori della conferenza:

- Per la Regione Toscana, la struttura tecnica del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio: Arch. Marco Carletti - *Responsabile di Settore*, Arch. Alessandro Marioni - *Responsabile P.O.*, Arch. Vitaliana Floresta - *Funzionario referente di zona*, Arch. Rossana Bartolini - *Funzionario referente di zona*;
- Per il Comune di Crespina Lorenzana, sono presenti il responsabile del procedimento, geom. Luca Milani ed il progettista, arch. Fabrizio Cinquini;

La conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al P.I.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

La conferenza avvia i propri lavori alle **ore 09:30**.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, saluta i presenti e apre i lavori della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, introducendo l'oggetto della stessa.

L'Arch. Alessandro Marioni illustra i contenuti tecnici della previsione di impegno di suolo esterna al perimetro del territorio urbanizzato, individuato con i criteri dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come proposte dall'Amministrazione Comunale di Crespina Lorenzana e gli esiti dell'istruttoria regionale.

**Situazione urbanistica comunale**

Il Comune di Crespina Lorenzana è stato istituito dal 1 Gennaio 2014 con L.R. n. 69 del 22/11/2013, per la fusione dei due Comuni, approvata con D.C.C. n. 9 del 15/04/2013, operata in conformità alla L.R. 68/2011.

- Il territorio dell'ex Comune di Crespina è dotato di Piano Strutturale, la cui Variante generale è stata approvata con D.C.C. n. 16 del 20/03/2012, pubblicata sul BURT n. 32 del 08/08/2012 e di Regolamento Urbanistico, la cui Variante generale è stata approvata con D.C.C. n. 9 del 02/03/2015, pubblicata sul BURT n. 16 del 22/04/2015.

- Il territorio dell'ex Comune di Lorenzana è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 9 del 28/02/2002, pubblicato sul BURT n. 17 del 24/04/2002 e di Regolamento Urbanistico, la cui 3<sup>a</sup> variante è stata approvata con D.C.C. n. 3 del 12/04/2012, pubblicata sul BURT n. 23 del 06/06/2012.

Il Comune di Crespina Lorenzana, con D.C.C. n. 23 del 10/05/2018, pubblicata sul BURT n. 31 del 01/08/2018, ha approvato un adeguamento degli strumenti urbanistici dei due Comuni al fine di rendere omogenee le rispettive normative alla L.R. 65/2014.

### **Procedimento urbanistico in oggetto**

In merito al procedimento di formazione dei due strumenti urbanistici oggetto della conferenza odierna, si riassume quanto segue:

- Il Comune di Crespina Lorenzana con D.C.C. n. 48 del 05/11/2019, ha avviato il procedimento del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunale;
- Con nota prot. R.T. n. 491558 del 20/12/2021 il Comune ha trasmesso la D.C.C. n. 81 del 7/12/2021 di integrazioni all'avvio del procedimento del Piano Strutturale e del Piano Operativo Comunale e contestuale richiesta di convocazione della I<sup>o</sup> conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente alle previsioni di occupazione di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato descritte nel documento integrativo di avvio del procedimento del Piano Strutturale e del Piano Operativo;
- Con nota prot. R.T. n. 40519 del 01/02/2022 la Regione Toscana ha convocato la I<sup>o</sup> conferenza di copianificazione che si è svolta in modalità video conferenza il giorno 21/02/2022;
- Successivamente all'esito di tale conferenza, il Comune di Crespina Lorenzana con nota prot. R.T. n. 336138 del 02/09/2022 ha trasmesso la D.C.C. n. 40 del 01/08/2022 di integrazione dell'avvio del procedimento e contestualmente la richiesta di convocazione di una ulteriore conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, avente ad oggetto una nuova previsione di occupazione di suolo non edificato esterno al territorio urbanizzato, descritta nell'ultimo documento integrativo di avvio;
- Con nota prot. R.T. n. 349805 del 14/09/2022 la Regione Toscana ha convocato la conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per il giorno 03/10/2022, alle ore 09:30.

### **Previsione oggetto della conferenza di copianificazione**

La previsione oggetto della conferenza odierna costituisce integrazione di quelle già esaminate nella conferenza di copianificazione, che si è svolta in data 21/02/2022.

Nell'ambito dei quadri propositivi del Piano Strutturale (P.S.) e del Piano Operativo (P.O.), essa assume la seguente denominazione e relativo codice alfanumerico:

- 1) Per il P.S.: *B.7. Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso” in Cenaia;*
- 2) Per il P.O.: *F.4. Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso”.*

## **DESCRIZIONE ISTRUTTORIA DELLA PREVISIONE DI TRASFORMAZIONE**

### **1) B.7. - F.4. Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso” in Cenaia (P.S. - P.O.)**

#### **Descrizione:**

La previsione di trasformazione prevista è finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo socio – sanitario, destinato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita (R.S.A.) e centro riabilitativo fisioterapico, corredato di uffici amministrativi e agenzia formativa, nonché di impianti ed attrezzature complementari e funzionali alla riabilitazione (ippoterapia) con relative strutture ed equipaggiamenti di supporto (foresteria, stalle, fienili e magazzini, centro veterinario, ecc.). In ragione della complessità dell'intervento, è prevista la realizzazione di una nuova viabilità interna a completamento di quella già esistente nell'area, oltre alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio, di giardini, parchi e aree a verde attrezzato, in parte pubblici ed in parte pertinenziali.

E' previsto il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio esistente.

L'intervento di trasformazione interessa un'area che si sviluppa in un ampio contesto agricolo circoscritto tra la S.P. 12 via la Leccia, la S.P. 31 e via Cucigliana, al limite del territorio comunale e risulta già dotata di essenziali opere di urbanizzazione, che dovranno essere completate ed implementate nell'ambito della trasformazione.

#### **Destinazioni d'uso previste ( art. 99 della LR 65/2014):**

Direzionale e di servizio (limitatamente alla sola destinazione di servizio).

### Interventi ammessi:

Sono previsti interventi di nuova edificazione (N.E.) per ospitare la struttura di R.S.A. e le strutture al servizio (stalle per ippoterapia, foresteria, fienili magazzini ecc.) e di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) attraverso interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia conservativa.

Sono inoltre previsti: l'adeguamento della viabilità esistente, la realizzazione di una nuova viabilità interna a completamento e la realizzazione di spazi di sosta, giardini, parchi e aree a verde attrezzato (in parte pubblici ed in parte pertinenziali).

### Parametri:

S.T. = 136.000 mq

D.T. = 6.000 mq di cui:

- 4.000 mq \_ verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati;
- 2.000 mq \_ parcheggi e aree di servizio per la mobilità;

S.E. = 12.000 mq di cui:

- N.E. = 11.000 mq, di cui:
  - a) 9.000 mq destinati a R.S.A. (100 posti letto circa);
  - b) 2.000 mq destinati a servizi e attrezzature complementari (ippoterapia);
- Riuso del P.E.E. = 1.000 mq (destinazione direzionale e di servizio).

H max = 12,50 m

### Vincoli paesaggistici:

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

### Modalità di attuazione:

Piano Attuativo.

### Prescrizioni normative di dettaglio - misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 1) Urbanizzazioni primarie con adeguamento delle dotazioni infrastrutturali già presenti e inserimento di itinerari ciclo-pedonali;
- 2) Standard urbanistici attraverso la realizzazione ed il convenzionamento ad uso pubblico di aree a verde attrezzato (orti collettivi), parcheggi e aree di sosta e viabilità di raccordo;
- 3) Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici:
  - Realizzazione di una fascia verde per il corretto inserimento paesaggistico del nuovo insediamento, anche assicurando l'opportuna realizzazione di idonee sistemazioni idraulico agrarie di contorno;
  - Bilanciamento degli spazi aperti attrezzati, delle aree e dei manufatti destinati all'ippoterapia e alla riabilitazione con il contesto paesaggistico e il verde ambientale di riferimento;
  - Definizione di un disegno degli insediamenti che assicuri, nella distribuzione delle funzioni e nella dislocazione degli edifici e delle strutture, il mantenimento dei principali allineamenti determinati dalla maglia agraria esistente e complessiva riqualificazione paesaggistica ed ambientale della viabilità esistente;
  - Realizzazione di edifici e corpi di fabbrica improntati ad estrema semplicità geometrica con dislocazione e allineamento che deve in ogni caso garantire una adeguata intervisibilità ed interconnessione e relazione visiva tra le due strade provinciali (S.P. 31 e S.P. 12) anche attraverso la formazione di un corridoio visuale (viale pedonale) adeguatamente corredato di elementi arborei lineari, tali da orientare ed incanalare la percezione visiva secondo un asse preordinato, che attraversi il nuovo polo.

### Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Nella predisposizione della scheda norma del P.O. si evidenzia l'opportunità di tenere in considerazione il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di trasformazione anche in applicazione degli obiettivi e delle direttive del PIT-PPR come elencati nella Scheda d'Ambito 8 "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera"

Di seguito si riporta un estratto delle direttive più attinenti che possono essere di riferimento nella predisposizione di trasformazione di cui in oggetto:

- 1.3 "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico";

1.4 “... - definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi”;

1.5 “evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo - ...”.

## CONCLUSIONI

La conferenza di copianificazione, sulla base della documentazione trasmessa e tenuto conto dell’elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti anche i pareri dei settori regionali, ritiene che la seguente previsione, analizzata nel corso della conferenza, sia conforme a quanto previsto dall’art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

### **1) - B.7. - F.4. Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso” in Cenaia (P.S. - P.O.)**

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Si raccomanda, nella predisposizione della scheda norma del P.O., di tenere in considerazione il corretto inserimento paesaggistico anche in applicazione degli obiettivi e delle direttive del PIT-PPR come elencati nella Scheda d’Ambito 8 “Piana di Livorno-Pisa-Pontedera”

In particolare, si riportano di seguito, le direttive più attinenti che possono essere di riferimento nella predisposizione della variante urbanistica relativa alla previsione di trasformazione:

1.3 “assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico”;

1.4 “... - definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi”;

1.5 “evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo - ...”.

La conferenza conclude i lavori alle **ore 10:00**.

Si allegano i contributi del Settore Regionale Genio Civile Valdarno Inferiore e quello della Provincia di Pisa, facenti parte integrante del presente verbale:

- Allegato 1 - Genio Civile Valdarno Inferiore
- Allegato 2 – Provincia di Pisa

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli

\_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Crespina Lorenzana

\_\_\_\_\_