



**Oggetto: Associazione dei Comuni di Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto – Piano Strutturale Intercomunale (ID 93921) - Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 2023/0412658 del 07/09/2023**

### Verbale della riunione

Il giorno 06/11/2023, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenute e presenti le Amministrazioni del **Comune di Castelfranco di Sotto e Santa Croce sull'Arno**, della **Provincia di Pisa** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014. La conferenza si svolge in modalità videoconferenza al seguente link:

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 1432 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

La **Provincia di Pisa**, non presente all'incontro, ha trasmesso il proprio parere di competenza con nota prot. RT n.0505199 Data 07/11/2023 agli atti della Conferenza;

**Per il Comune di Castelfranco di Sotto** è presente il Sindaco Gabriele Toti, l'arch. Pierguido Pini responsabile dell' Area Tecnica, LL.PP, Ambiente e Urbanistica.

**Per il Comune di Santa Croce sull'Arno** è presente la Sindaca Giulia Deidda, la dott.ssa Viale, Segretario comunale, l'arch. Sara Trevisan ed il geom. Massimo Barsotti del Settore 2: Gestione del Territorio e Patrimonio.

Sono inoltre presenti l'arch. Roberto Agostini e l'arch. Piermichele Malucchi progettisti del PSI e consulenti delle amministrazioni comunali.

---

I Comuni di Castelfranco di Sotto e Santa Croce sull'Arno, hanno avviato il procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R. 65/2014 di cui alla DGC n. 221 del 27/11/2019 del Comune di Castelfranco di Sotto, quale ente capofila dell'associazione dei comuni.

Il Comune di Castelfranco di Sotto è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 il 26/03/2001 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 19/06/2003 e soggetto a successive varianti l'ultima delle quali è stata approvata con D.C.C. n.33 del 23/09/2020

Il Comune di Santa Croce sull'Arno è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999 nella sua prima stesura, a cui è seguita la Variante Generale al Piano Strutturale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19.05.2011 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002, sottoposto a successive varianti ultima delle quali approvata nel 2019 (Variante n.12).

Con nota prot. Reg. 2023/0412658 del 07/09/2023, il Comune di Castelfranco di Sotto quale ente capofila ha richiesto la convocazione della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

## **Premessa**

La **Conferenza** ricorda che il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina d'uso del suolo, pertanto, saranno i rispettivi Piani Operativi successivamente a localizzare e disciplinare, in sede di copianificazione, gli interventi specifici. In tal senso gli areali e perimetri di cui alla documentazione presentata hanno valore puramente indicativo, aspetto che dovrà emergere nelle successive fasi di formazione del PSI.

Ricorda inoltre che sono esclusi dalla valutazioni di cui alla presente conferenza i perimetri del territorio urbanizzato individuati ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 che verranno verificati nella successiva fase di adozione dell'atto.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori invitando i rappresentanti delle Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti della previsione così come previsto all'art. 25 della L.R. 65/2014.

## **Contenuto delle previsioni oggetto dell'esame della conferenza di Copianificazione**

### **Previsioni situate nel Comune di Santa Croce sull'Arno**

#### **SC1 Nuovi insediamenti produttivi**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 70.000 mq

Nuova SE prevista 40.000 mq

Funzioni ammesse: Attività produttive industriali e artigianali pulite (estranee al ciclo della concia), attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi.

Si tratta di un ambito del margine nord est posto tra via di Bosco e via di Pelle suscettibile di nuovi sviluppi per insediamenti produttivi. La previsione deriva da precedenti previsioni del Regolamento Urbanistico sulla base del quale sono stati negli anni presentati istanze per la realizzazione di alcuni comparti ma senza possibilità ad oggi dei conseguenti convenzionamenti. Gli ambiti di sviluppo e potenziamento produttivo possono essere ben serviti e relazionati con le viabilità matrice esistenti (via del Bosco e via di Pelle) oltre alla presenza e possibilità di nuovi percorsi di collegamento tra le due arterie. Per quota parte dell'ambito, sulla base di previsioni del RU, sono state proposte soluzioni di nuovi insediamenti produttivi, in particolare un ambito produttivo attestato su vicolo del grano con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva di questo margine sfrangiato dell'attuale limite dell'urbanizzato. Vengono proposte soluzioni progettuali per risolvere la promiscuità con gli insediamenti residenziali presenti.

#### **Rilievi**

In considerazione delle caratteristiche dell'ambito individuato, che a differenza delle limitrofe C2 e C3, presenta una promiscuità tra fabbricati artigianali sparsi, residenze ed attività agricole residuali (è presente in particolare un nucleo insediativo residenziale consolidato in posizione centrale), si ritiene opportuno che nel PSI in sede di adozione vengano approfondite le valutazioni in merito alla collocazione delle nuove previsioni artigianali-produttiva in relazione alla necessaria previsioni di zone di mitigazione e tutela dei nuclei residenziali presenti. In particolare si ritiene opportuno orientare le nuove previsioni ad interventi a bassa densità insediativa, anche al fine di prevedere adeguate misure di mitigazione paesaggistica e ambientale. Tali orientamenti progettuali dovranno evitare la realizzazione di estese superfici impermeabili ed integrare nella progettazione dei nuovi insediamenti gli elementi di pregio ambientale presenti sul territorio (corsi d'acqua, filari alberati e siepi ecc.).

Il tal senso si ritiene anche opportuno prevedere indirizzi per il mantenimento di una fascia verde a tutela del nucleo residenziale attestato su via dei Garibaldini adeguata a garantire le necessarie mitigazioni ambientali.

#### **SC2 Nuovi insediamenti produttivi**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 22.000 mq a nord di via I Maggio

Superficie territoriale 90.000 mq a sud di via I Maggio

St. totale 112.000 mq

Nuova SE prevista 65.0000 mq

Funzioni ammesse: Attività produttive industriali e artigianali pulite (estranee al ciclo della concia), attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi.

L'intero ambito risulta nel RU a funzione agricola; oggi tenuto conto delle strategie derivanti dalla LR 65/2014, di contrazione del consumo di suolo, ed a fronte della crescente richiesta di aree produttive, si ripropone l'interesse verso una utilizzazione produttiva dell'area stante anche la criticità di un suo ruolo agricolo nel cuore di una realtà spiccatamente industriale.

## **Rilievi**

Nessun rilievo

### **SC3 Nuovi insediamenti produttivi**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 150.000 mq

SE esistente 1.100 mq

Nuova SE prevista 87.000 mq

Dotazione minima di verde e parcheggi interni 15.000 mq

Ambiti per servizi ecosistemici extra comparto 80.000 mq

Funzioni ammesse: Attività produttive industriali e artigianali, attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi.

Le particolari condizioni del sito privo di insediamenti residenziali diffusi consente di prevedere lo sviluppo di nuove attività conciarie, quale ultima possibilità di accogliere nuove attività sul territorio comunale di trattamento delle pelli. Lo sviluppo insediativo industriale consentirebbe di completare il tessuto produttivo con nuove attività conciarie incrementando l'offerta di servizi e di infrastrutture finalizzandole a migliorare le condizioni ambientali dei tessuti e a qualificare il margine urbano sul confine comunale con Castelfranco.

## **Rilievi**

In relazione a questa previsione, la Conferenza prende atto della previsione di un corridoio verde, destinato ad interventi di forestazione e mitigazione ambientale, "lungo la bretella del cuoio" dell'area produttiva lungo tutta la bretella del cuoio, e chiede di rafforzare gli indirizzi che garantiscano uno sviluppo delle nuove previsioni coordinato ed in continuità con l'esistente che eviti la realizzazione di interventi sparsi nell'area con la conseguenze creazione di aree rurali incolte intercluse.

### **SC4 Distributore carburante/Truck Service**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 40.000 mq

Nuova SE prevista 8.000 mq

Funzioni ammesse: distributore carburanti, truck service di supporto agli autotrasporti, attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi, turistico ricettivo.

La previsione è stata precedentemente oggetto di una delle ultime varianti al RU di Santa Croce, e riguarda la localizzazione di attrezzature a servizio e supporto della mobilità pesante attestata direttamente sulla "Bretella del Cuoio". Si tratta di un complesso denominato "Truck Village" richiesto da associazioni dei trasportatori per colmare un servizio che in zona manca con strutture adeguate per l'accoglienza dei camionisti in transito, spesso costretti a frequentare situazioni non idonee di fortuna, generando degrado sul territorio in termini di ordine e mobilità. Le richieste comprendono una zona dedicata alla sosta dei mezzi pesanti quale hub per l'accoglienza degli operatori e dei mezzi, servizi per la manutenzione dei mezzi, una struttura per il ristoro ed il pernottamento. Si propone, pertanto, un'area di circa quattro ettari in cui raggruppare tutte le attività di supporto evitando di disperdere sul territorio la circolazione dei mezzi pesanti. Le attività potranno svilupparsi con accesso direttamente dalla provinciale con adeguate corsie di accelerazione, decelerazione nel tratto tra via Fucini e la rotatoria.

## **Rilievi**

La Conferenza ritiene che in questa fase il PSI debba prevedere la definizione di una strategia per la realizzazione di tale complesso rinviando, attraverso, apposite prescrizioni, la precisalocalizzazione della struttura a specifici approfondimenti da svolgere in sede di Piano Operativo e la precisa verifica e definizione del dimensionamento anche in funzione di aspetti quali le connessioni con la viabilità esistente, l'impatto sulle infrastrutture esistenti, le pere di mitigazione ambientale ecc. Si ritiene però opportuno fin d'ora introdurre specifici indirizzi nel PSI finalizzati al mantenimento di un corridoio verde, anche con funzione di corridoio ecologico parallelamente alla via Sant'Andrea al fine di tutela gli insediamenti residenziali.

### **SC5 Attività sportive e per equitazione**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 338.000 mq

SE esistente per ospitalità e servizi 2.200 mq

SE esistente ricovero cavalli 3.050 mq

Nuova SE prevista 3500 mq

Funzioni ammesse: equiturismo, allevamento cavalli, attività ippiche e maneggio, turistico ricettivo.

L'ambito del territorio rurale al margine dell'abitato di Staffoli è caratterizzato dalla presenza attività esistenti di allevamento e addestramento dei cavalli per la corsa al trotto. La finalità di questa scheda è consentire modalità di crescita e potenziamento delle attività esistenti in modo da rinnovare/adequare le strutture a nuovi standard e normative secondo le regole richieste dalle diverse discipline, creando condizioni per l'innovazione e lo sviluppo del benessere animale imposte dagli elevati livelli raggiunti. Le nuove strutture e le nuove previsioni dovranno mantenere il contesto paesaggistico al contorno cercando di ampliare la rete di connessione e le formazioni lineari infittendo la trama territoriale. La nuova edificazione dovrà essere in continuità con l'esistente nel rispetto dei caratteri architettonici predominanti, ma anche con possibilità di riferirsi a modalità più contemporanee ferma restando l'elevata qualità che contraddistingue quanto esistente. Sono preferibili soluzioni che riducano al minimo la realizzazione di nuovi tracciati viari cercando di utilizzare quelli già esistenti.

#### **Rilievi**

Nessun rilievo

#### **SC6 Insediamenti produttivi**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 13.500 mq

SE esistente 1.700 mq

Nuova SE prevista 2.500 mq

Funzioni ammesse: attività produttive leggere e di piccolo artigianato, finalizzate ad attività con bacino di utenza locale.

Ambito del territorio rurale al margine dell'abitato di Staffoli versante est in cui sono già presenti attività esistenti da riqualificare ed in cui prevedere nuove attività. È infatti possibile in futuro una riconversione di quanto esistente ma anche ottimizzare un contesto già in parte utilizzato con attività diverse di supporto alla frazione. Attualmente sono presenti alcuni capannoni/strutture ad uso di una segheria esistente che in gran parte utilizza le aree limitrofe per lo stoccaggio del legname. È inoltre presente un fabbricato ad uso abitativo degli addetti direttamente attestato su via Pieraccioni. Si tratta di piccolo artigianato leggero per quelle attività che oggi mancano a Staffoli o che sono in situazioni di promiscuità e necessitano di essere trasferite in situazioni maggiormente servite e dotate di servizi, dando risposta ad alcune richieste pervenute e consentendo d'altra parte il sostegno di quanto esistente per l'adeguamento delle dotazioni e servizi.

#### **Rilievi**

Preso atto delle strategie dell'Amministrazione relative all'ambito di Staffoli si evidenzia che, considerata la delicatezza del contesto in cui si inserisce la previsione, un ambito rurale di pregio paesaggistico posto in prossimità del Sito Natura 2000 ZSC Cerbaie IT5170003, si chiede all'amministrazione di limitare gli interventi all'ampliamento/completamento dell'area, necessario a mantenere le attività produttive presenti, e al recupero delle situazioni di degrado, al fine di limitare l'eccessiva crescita dell'ambito produttivo esistente in un contesto di fragilità ambientale e paesaggistica

Si chiede pertanto di precisare, attraverso opportuni indirizzi da inserire nella scheda norma (o disciplina) in adozione, che l'area è prioritariamente destinata all'ampliamento e riqualificazione delle attività presenti. Si chiede inoltre di prevedere nella medesima disciplina indirizzi volti ad una progettazione paesaggistica del margine dell'insediamento rivolto verso il territorio aperto.

#### **SC67 Impianti ed attrezzature sportive, servizi pubblici**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 19.000 mq

Nuova SE prevista 500 mq per attività di supporto

Funzioni ammesse: o di interesse pubblico, attività ricreative e per il tempo libero.

Ambito del territorio rurale al margine dell'abitato di Staffoli versante est in cui sono già presenti attività sportive esistenti suscettibili di ampliamento ed in cui localizzare nuove attività di interesse pubblico, ancorché di iniziativa privata, necessarie nella frazione. La finalità della previsione è di consentire una possibilità di sviluppo delle attrezzature sportive e per il tempo libero esistenti dotando la frazione di ulteriori servizi. Riqualificare il margine del tessuto insediativo attestato su via Vecchia Livornese con ridefinizione di fasce di filtro e schermatura a verde, con finalità di connessione ma anche attrezzate come aree a verde e ricreative. In connessione con gli ampliamenti dovranno essere potenziate le aree di parcheggio a partire dai parcheggi esistenti che servono l'intero tessuto e gli impianti sportivi su via Milano.

#### **Rilievi**

Nessun rilievo

## **Previsioni situate nel Comune di Castelfranco di Sotto**

### **CS1 Insedimento produttivo**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 230.000 mq

Nuova SE prevista 110.000 mq

Funzioni ammesse: Attività produttive industriali e artigianali, attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi

L'obiettivo generale è quello di completare il contesto produttivo conciario creando le condizioni per l'insediamento di nuove attività ottimizzando gli sforzi fatti dalle Amministrazioni negli anni passati per superare situazioni di criticità in termini ambientali ed economici, ed oggi che il distretto del cuoio risulta fortemente attrattivo a livello nazionale ed internazionale, consentire lo sviluppo dando ulteriore impulso all'economia produttiva del settore. Lo sviluppo insediativo previsto dovrà quindi contribuire a destinare i suoli compresi tra via delle Confina e la Bretella (fino alla rotatoria mediana) per verde di connessione a basso indice manutentivo; in questo senso saranno da prevedere meccanismi perequativi per consentire interventi di messa a dimora con modalità a distanza quale opzione per l'attuazione di standard in interventi fuori comparto in cui la realizzazione e cessione del verde non rappresenta una prospettiva significativa per la collettività. Sono quindi da riservare fasce a margine della Bretella in modo da sviluppare piani vegetazionali pluristratificati con effetto frontiera sui bordi dando forma a quel sistema di infrastrutturazione verde con la partecipazione delle associazioni rappresentative del mondo imprenditoriale prevedendo meccanismi compensativi legati ad un coordinamento più ampio in termini di servizi ecosistemici.

### **Rilievi**

Considerata la collocazione dell'area in posizione centrale rispetto alla successiva previsione CS2 (posta a nord) ed il previsto completamento dell'area produttiva (SC2) posto più a sud lungo la Bretella del cuoio nel comune di Santa Croce e condividendo la previsione, introdotta nella CS2, di un varco di connessione ecologica che garantisca il collegamento tra l'ambito del canale Usciana e le aree limitrofe alla Bretella destinate dal PSI a rinaturalizzazione e forestazione urbana, si ritiene che la presenza di tale corridoio debba essere precisato con opportune prescrizioni anche per la CS1. E' opportuno che tali aspetti siano approfonditi in sede di adozione con l'introduzione nelle NTA/Schede norma di indirizzi puntuali al POC che tengano conto dei seguenti aspetti:

- mantenimento della continuità con il varco previsto nella CS2 mantenendo una fascia inedificata sul margine destro dell'area;
- previsione di un adeguata rete interna all'area aree verdi e permeabili con funzione di fasce di mitigazione ambientale, anche con funzione di corridoi ecologici, che valorizzino gli elementi di pregio presenti tuttora nel territorio rurale integrandoli nella progettazione del nuovo insediamento;

### **CS2**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 353.000 mq

Nuova SE prevista 150.000 mq

Funzioni ammesse: Attività produttive industriali e artigianali, attività commerciali limitate alla media struttura di vendita, direzionale e servizi

L'obiettivo generale è lo sviluppo del contesto produttivo conciario creando le condizioni per l'insediamento di nuove attività ottimizzando gli sforzi fatti dalle Amministrazioni negli anni passati per superare situazioni di criticità in termini ambientali ed economici ed oggi, che il distretto del cuoio risulta fortemente attrattivo a livello nazionale ed internazionale, consentire lo sviluppo dando ulteriore impulso all'economia produttiva del settore. Il PSI intende creare nelle aree ancora libere tra i due comuni un vero e proprio corridoio ecologico di valenza non soltanto locale che possa dare forza alla integrazione tra i versanti boscati e il fiume Arno quali ambiti di maggior naturalità del territorio. Lo sviluppo insediativo previsto dovrà quindi contribuire a destinare parte delle aree a contatto con gli insediamenti esistenti a verde di connessione a basso indice manutentivo; in questo senso saranno da prevedere meccanismi perequativi per consentire interventi di messa a dimora anche con modalità a distanza quale opzione per l'attuazione di standard in interventi fuori comparto in cui la realizzazione e cessione del verde non rappresenta una prospettiva significativa per la collettività.

### **Rilievi**

Considerata la consistente previsione di implementazione dei comparti "Produttivi lungo la Bretella del Cuoio" CS2-SC2-SC3, si evidenzia che l'area in oggetto per la sua posizione, vicinanza con il canale Usciana ed i relativi vincoli e prescrizioni idrauliche ad esso correlate, presenza di edificato sparso a carattere rurale ecc, presenti maggiori criticità rispetto alle altre aree di previsione. Si ritiene pertanto opportuno invitare l'Amministrazione comunale pertanto a considerare questa previsione come una strategia del piano a lungo termine da sviluppare in seguito al completa-

mento delle altre aree produttive previste dal PSI (CS2 – SC2 – SC3) e da condizionare all'esito delle verifiche idrauliche in sede di redazione di PSI e POC. Si ritiene in particolare che per l'area in questione sia opportuno definire un dimensionamento di massima ed una strategia di utilizzo della valuta da valutare in successivi Piani Operativi in rapporto con allo stato di attuazione delle altre aree a carattere produttivo.

### **CS3 Attività Commerciali, direzionali e servizi pubblici**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 57.000 mq

SE esistente 350 mq

Nuova SE prevista 3200 mq

Funzioni ammesse: attività commerciali fino alla media struttura di vendita, direzionale, servizi pubblici e di interesse generale, verde pubblico attrezzato e di connessione ecologica. Corridoio infrastrutturale finalizzato alla connessione viaria tra il ponte sull'Arno, via Kennedy e via Provinciale Francesca.

Ambito di margine attestato su via Aldo Moro. Si tratta di un tessuto insediato in tempi recenti con episodi di ERP caratterizzati da case in linea isolate sul lotto; il lato verso est invece è rimasto inedito ed oggi si presenta a prato lasciato incolto in quanto in attesa di trasformazione. Le previsioni dell'ultima variante al RU avevano l'obiettivo di consentire una fascia edificabile connessa ad interventi di verde pubblico sul margine e fasce di connessione in chiave paesaggistica lungo il nuovo margine determinato da un corridoio infrastrutturale importante che potrebbe connettere il ponte sull'Arno fino alla Provinciale Francesca.

Di queste ipotesi insediative solo la porzione più a nord ha trovato attuazione dando origine ad un primo lotto del tracciato viario di bypass connesso con la realizzazione di alcuni nuovi insediamenti.

#### **Rilievi**

la **Conferenza** chiede necessari chiarimenti in merito alla tipologie di strutture commerciali di previsione. Fermo restando la strategia di realizzazione di una sorta di circonvallazione est occorre che venga prevista un'adeguata fascia di mitigazione lungo la nuova viabilità che costituisca un margine verde a completamento dell'edificato e di transizione con il contesto agricolo di margine. Gli interventi dovranno prefigurare l'obiettivo di un completamento e riqualificazione del margine.

### **CS4 corridoio infrastrutturale/servizi pubblici di interesse generale**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 9.000 mq

Sviluppo lineare del tracciato circa 900 ml

Funzioni ammesse: corridoio infrastrutturale, servizi pubblici e di interesse generale, aree a verde di filtro e connessione ecologica

Il tracciato attraverserebbe terreni agricoli interstiziali a contesti pertinenziali con promiscuità di usi; una campagna che risente delle spinte espansive del RU previgente che prevedeva ugualmente un bypass ampio per il capoluogo connesso a sviluppi insediativi consistenti poi azzerati con l'ultima variante sulla base di molte rinunce all'edificabilità. Seppur con modalità non più perseguibili il tema di un tracciato al margine nord ovest rimane una opportunità importante sia dal punto di vista viabilistico sia per la definizione di un margine netto tra abitato e campagna dotandolo anche di fasce di mediazione in chiave paesaggistica. Nelle aree interstiziali residue tra la viabilità e l'abitato esistente, l'agricoltura non rappresenta più una funzione prioritaria, e possono contribuire con varie modalità alla creazione di spazi urbani prevalentemente verdi, più o meno attrezzati, quali componenti di un anello verde specie laddove coincidenti con fasce di rispetto degli elettrodotti.

#### **Rilievi**

La **Conferenza** chiede chiarimenti in merito alla valutazione alternativa del possibile riutilizzo/completamento di infrastrutture incomplete o inadeguate nell'ambito del territorio urbanizzato, in particolare con riferimento al collegamento tra Via Camerini e Via Vittorini. L'Amministrazione conferma che la previsione infrastrutturale è finalizzata al completamento di una sorta di piccola circonvallazione e che non vi sono tratti di viabilità esistente utilizzabile per tali finalità. Ritene di poter valutare il completamento della viabilità esistente come strategia del PSI (da introdurre nel successivo POC) ma in questa fase ritiene difficile considerarla una ipotesi alternativa. La **Conferenza** segnala al comune l'opportunità di effettuare approfondimenti sulla questione.

### **CS5**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 13.000 mq

Sviluppo lineare del tracciato circa 1300 ml

Funzioni ammesse: corridoio infrastrutturale, aree a verde di filtro e connessione ecologica

**Rilievi**

Nessun rilievo

**CS6**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 21.700 mq

Nuova SE prevista 800 mq.

Funzioni ammesse: corridoio infrastrutturale, servizi pubblici e di interesse generale, ampliamento impianti sportivi esistenti e relative attività di supporto, oltre ad attività per il tempo libero.

**Rilievi**

Nessun rilievo

**CS7**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 15.000 mq

Nuova SE prevista 500 mq.

Funzioni ammesse: corridoio infrastrutturale, servizi pubblici e di interesse generale, ampliamento impianti sportivi esistenti e relative attività di supporto.

**Rilievi**

Nessun rilievo

**CS8**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 14.000 mq

SE esistente circa 2100 In TU per attività di supporto al carnevale

Nuova SE prevista 1500 mq.

Funzioni ammesse: servizi pubblici e di interesse generale, ampliamento delle attività dell'ente carnevale dei bambini pro loco di Orentano

**Rilievi**

Nessun rilievo

**CS9**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 20.500 mq

Nuova SE prevista 300 mq.

Funzioni ammesse: servizi pubblici e di interesse generale anche di iniziativa privata, ampliamento delle attrezzature sportive esistenti

**Rilievi**

Nessun rilievo

**CS10**

Dati dimensionali previsti

Superficie territoriale 75.000 mq

Nuova SE prevista 23.000 mq.

Funzioni ammesse: attività produttive industriali e artigianali, servizi e direzionale

Ambito di margine di sviluppo produttivo attestato sulla provinciale Lucchese Romana alla testata nord dell'insediamenti di Chimenti. Sono aree in graduale trasformazione anche sulla base di strumenti attuativi in corso di esecuzione. Si tratta di un contesto che sia il RU che l'ultima variante hanno confermato anche in rapporto alla sua attrattività essendo praticamente alle porte di Altopascio e che la definitiva conclusione dell'anello di circoscrizione renderà ancora più appetibili. Attualmente sono aree agricole anche se per alcune porzioni sottoutilizzate con alcuni campi lasciati a prato, non coltivati con continuità all'interno due realtà diverse una di matrice agricola/residenziale, l'altra una attività vivaistica (Pratofiorito) che si è sviluppata di recente; tutti questi insediamenti esistenti hanno accesso da via Lucchese Romana.

**Rilievi**

Analogamente a quanto rilevato per la previsione SC6, si chiede all'amministrazione comunale di chiarire se sia stato valutato incentivare la delocalizzazione in contesti produttivi esistenti per queste attività isolati in territorio aperto, anziché consentire un loro ampliamento in loco

L'Amministrazione deduce che la documentazione grafica trae in inganno poiché la previsione è limitrofa al T.U. individuato dal PS e le aree limitrofe che appaiono libere nella foto aerea sono interessate da previsioni derivanti dal previgente RU di cui sono stati già presentate le richieste di permesso a costruire.

In considerazione da quanto espresso dal comune si chiede di integrare la disciplina del PSI specificando che lo sviluppo della nuova area con relative impegno di di nuovo suolo è condizionato al completamento delle aree di previsione interne al T.U.

---

Premesso che il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 c.1 della L.R. 65/2014 ed all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione al Piano Paesaggistico, ha introdotto la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare la conformazione/adequamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti.

Premesso inoltre che il nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territori urbanizzato del PSI deve essere inteso quale misura indicativa e di massima, rinviando agli approfondimenti di scala ed alle localizzazioni dei successivi Piani Operativi le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità ambientale e paesaggistica.

### **Conclusioni**

Visto il contributo della Provincia di Pisa di cui al prot. RT 0505199 del 07/11/2023 allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Programmazione Viabilità allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Servizi Pubblici Locali Energia Inquinamenti allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore VIA-VAS allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

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

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

SC1 - in fase di di adozione del PSI devono essere definite le opportune prescrizioni volte a prevedere aree verdi di mitigazione degli interventi ed a tutela dei nuclei residenziali e degli edifici residenziali isolati presenti nell'ambito. In merito alla collocazione delle nuove previsioni artigianali- produttiva, il PSI deve prevedere norme che orientino i nuovi insediamenti ad interventi a bassa densità insediativa, anche al fine di prevedere adeguate misure di mitigazione paesaggistica e ambientale. Tali orientamenti progettuali dovranno prescrivere la progettazione dei nuovi insediamenti produttivi con criteri di sostenibilità al fine di evitare estese impermeabilizzazioni e prescrivere l'integrazione nella progettazione degli elementi di valore ambientale presenti nel territori (corsi d'acqua, filari alberati e siepi ecc.). Inoltre dovrà essere espressamente prevista una fascia verde a tutela del nucleo residenziale attestato su via dei Garibaldini adeguata a garantire le necessarie mitigazioni ambientali.

SC6 - Si chiede pertanto di precisare, attraverso opportuni indirizzi da inserire nella scheda norma (o disciplina) in adozione, che l'area è prioritariamente destinata all'ampliamento e riqualificazione delle attività presenti. Si chiede inoltre di prevedere nella medesima disciplina indirizzi volti ad una progettazione paesaggistica del margine dell'insediamento rivolto verso il territorio aperto.

CS1 - il PSI deve prevedere opportuni indirizzi e prescrizioni volti a garantire all'interno della zone CS1 e CS2 il mantenimento di un consistente e continuo corridoio ecologico che possa collegare il canale Usciana con il fiume Arno in continuità delle aree agricole libere ai lati della bretella del cuoio (fascia di rinaturalizzazione e

forestazione urbana). In tal senso è opportuno. In tale senso è opportuno che la scheda norma in sede di adozione sia integrata con i seguenti aspetti:

- mantenimento della continuità con il varco previsto nella CS2 mantenendo una fascia inedificata sul margine destro dell'area;
- previsione di un adeguata rete interna all'area aree verdi e permeabili con funzione di fasce di mitigazione ambientale, anche con funzione di corridoi ecologici, che valorizzino gli elementi di pregio presenti tuttora nel territorio rurale integrandoli nella progettazione del nuovo insediamento;

CS2 - si ritiene opportuno mantenere la previsione a livello di strategia del PSI con la specifica che le superfici di previsione ad essa associate rappresentano un dimensionamento indicativo e di massima da verificare nei successivi POC anche in funzione degli approfondimenti di quadro conoscitivo con particolare riferimento alle verifiche idrauliche. Si ritiene inoltre opportuno specificare che tali approfondimenti in sede di redazione del POC definiranno una strategia di utilizzo (e un dimensionamento) in rapporto allo stato di attuazione (o completamento) delle altre previsioni a carattere artigianale-produttivo oggetto di copianificazione (CS2 – SC2 – SC3), al fine di valutarne l'inclusione nel primo POC. Si ritiene chiede inoltre che il varco inedificato previsto nella scheda debba essere posto in relazione con la previsione sottostante CS1 per garantirne la funzionalità.

CS3 - è opportuno che venga prevista un adeguata fascia di mitigazione lungo la nuova viabilità che costituisca un margine verde a completamento dell'edificato e di transizione con il contesto agricolo di margine. Gli interventi dovranno prefigurare l'obiettivo di un completamento e riqualificazione del margine.

CS8 - è opportuno introdurre indirizzi nel PSI che puntualizzino che i nuovi fabbricati siano collocati in prossimità dei fabbricati/nuclei esistenti, definendo le opportune misure di inserimento/integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento.

CS10 - è opportuno introdurre indirizzi rivolti al POC nella disciplina del PSI specificando che lo sviluppo della nuova area con il relativo impegno di di nuovo suolo è condizionato al completamento delle aree di previsione interne al T.U.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Castelfranco di Sotto \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Santa Croce sull'Arno \_\_\_\_\_