



Comune di
Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

NUOVO PIANO STRUTTURALE

NUOVO PIANO OPERATIVO

Comune di Crespina Lorenzana

Conferenza di Copianificazione
(Contestuale integrazione Avvio del Procedimento)

Relazione tecnico illustrativa. INTEGRAZIONE
(articoli 17 e 25 LR 65/2014 e smi)

CC.
In.2

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
(Contestuale integrazione Avvio del Procedimento)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA. **INTEGRAZIONE**
(Articoli 17 e 25 LR 65/2014 e smi)

INDICE

1. Stato del procedimento di formazione del nuovo PS e del PO	4
2. Motivazioni dell'integrazione degli atti di avvio del procedimento.....	6
3. Contenuti della previsione oggetto di integrazione della Copianificazione	6
- Proposta di integrazione della disciplina del nuovo PS	6
- Proposta di integrazione della disciplina del PO	8

In allegato

- Schema progettuale della proposta di variante urbanistica
 - Deliberazione del Consiglio Comunale di integrazione dell'Avvio del procedimento
-

1. Stato del procedimento di formazione del nuovo PS e del PO

Come compiutamente descritto nella “Relazione illustrativa” che correda gli atti della prima Conferenza di Copianificazione, svolta (ai sensi dell’art. 25 della LR 65/2014) con esito positivo e prescrizioni in data 21.2.2002 (a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio), il Comune di Crespina – Lorenzana ha formalmente avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO), con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 5.11.2019. Oltre agli obiettivi di governo del territorio, l’atto di avvio del procedimento ha richiamato le finalità di adeguamento e conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed ha previsto lo svolgimento del complementare procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché di eventuale contestuale adeguamento del vigente Piano di Classificazione Acustica (PCCA) del Territorio Comunale.

Successivamente, anche in dovuta risposta ai rilievi di natura contenutistica e procedimentale evidenziati dalla Regione Toscana con specifica nota – contributo, inviata nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dall’art. 53 della LR 65/2014, il Comune di Crespina ha provveduto ad integrare l’Atto di avvio del procedimento con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 07.12.2021. Secondo quanto descritto nella relazione illustrativa che accompagna il provvedimento, l’integrazione dei contenuti di avvio del procedimento ha riguardato in estrema sintesi:

- la puntualizzazione delle ragioni e motivazioni di integrazione dell’Avvio del procedimento;
- il sistema delle conoscenze successivamente predisposto (Quadro conoscitivo del nuovo PS e del PO) comprendente anche la ricognizione e declinazione del “Patrimonio territoriale” comunale;
- la ricognizione e declinazione dei “Morfortipi” del PIT/PPR e la conseguente perimetrazione del “Territorio urbanizzato” e del territorio rurale;
- la delineazione del quadro propositivo preliminare del nuovo PS e del PO, comprendente una prima ipotesi di articolazione della disciplina del nuovo PS e del PO;
- la definizione tematica ed articolazione delle previsioni da sottoporre all’attenzione od oggetto della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell’art. 25 commi 1 e 2 della LR 65/2014.

In particolare le previsioni (meramente localizzative) del nuovo PS individuate dall’atto di integrazione dell’Avvio del Procedimento sono state le seguenti:

Previsioni oggetto di Copianificazione (art. 25 c. 1 LR 65/2014)

- **A. Nuove aree produttive e/o specialistiche**
 - A.1. “Completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest”.
 - A.2. “Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est”.
 - A.3. “Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est”.
 - A.4. “Integrazione dei servizi e delle attività turistico – ricettivi di Gioielli” (stralciata dal verbale).
 - A.5. “Potenziamento del Polo produttivo di Laura”.
- **B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali**
 - B.1 “Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria”.
 - B.2. “Nuovo parcheggio di completamento del Polo produttivo di Lavoria”.
 - B.3. “Nuovo polo scolastico e per servizi educativi di Cenaia”.
 - B.4. “Nuovo parco urbano e per manifestazioni all’aperto di Crespina”.
 - B.5 “Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina”.
 - B.6 “Nuova area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico di Lorenzana (Tremoletto)”.

Previsioni poste all’attenzione della Copianificazione (art. 25 c. 2 LR 65/2014)

- **C. Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali**
 - C.1 “Ampliamento dell’impianto di depurazione di Cenaia”.
 - C.2 “Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano”.
 - C.3 “Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina”.
 - C.4 “Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina”.
- **D. Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità**

- D.1 “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 ed ingresso alla SGC” a Lavoria.
 D.2. “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 e via Zavagno” a Cenaia.
 D.3. “Adeguamento della viabilità di servizio al Parco delle Civette” a Crespina.

Per ognuna delle singole previsioni individuate dal nuovo PS è stata quindi definita la relativa possibile proposta di disciplina comprendente la determinazione delle prescrittive “*Dimensioni massime sostenibili*” dei nuovi insediamenti, la definizione delle relative “*disposizioni applicative*” (direttive) e delle corrispondenti “*misure di mitigazione*” degli effetti (ambientali e paesaggistici) indotti sul territorio (ai sensi dell’articolo 25 comma 5 della L.R. 65/2014), allo scopo di assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle ipotesi delineate e quindi di considerare gli eventuali contenuti di natura prescrittiva da introdurre nel nuovo PS nell’ambito della redazione del Quadro propositivo propedeutico alla formale adozione dello strumento di pianificazione territoriale comunale.

In forma complementare sono state anche individuate dall’atto di integrazione dell’Avvio del Procedimento le seguenti previsioni (conformative del regime e della destinazione dei suoli) del PO:

Previsioni oggetto di Copianificazione (art. 25 c. 1 LR 65/2014)

- **Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)**
 - Rn.1.1 “Nuovi insediamenti di completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest”;
 - Rn.1.2 “Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est”;
 - Rn.1.3 “Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est”;
 - Rn.3.1 “Nuovi insediamenti per servizi e attività turistico – ricettive di Gioielli” (stralciata);
 - Rn.4.1 “Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Laura”.
- **Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G - I)**
 - 1. I2 “Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria”;
 - 2. I2 “Nuovo parcheggio e area a verde di completamento del Polo produttivo di Lavoria”;
 - 3. F4 “Nuovo parco urbano e per manifestazioni all’aperto di Crespina”;
 - 4. I2 “Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina”;
 - 5. I2 “Nuove aree a parcheggio e servizio del verde attrezzato di Lorenzana (Tremoletto)”.

Previsioni del PO poste all’attenzione della copianificazione (Art. 25 C. 2 LR 65/2014)

- **Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)**
 - 6. F3 “Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano”;
 - 7. F4 “Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina”;
 - 8. F2 “Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina”.
- **Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità (I)**
 - 9. I1 “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 ed ingresso alla SGC” a Lavoria;
 - 10. I1 “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 e via Zavagno” a Cenaia;
 - 11. I1 “Adeguamento della viabilità di servizio al Parco delle Civette” a Crespina.

Al fine di fornire alla conferenza le informazioni necessarie alle verifiche di compatibilità e coerenza con la LR 65/2014 e smi e la disciplina del PIT/PPR, la proposta di disciplina delle suddette nuove previsioni di trasformazione (siano esse oggetto di copianificazione, oppure poste all’attenzione della copianificazione) è stata riportata in apposite “*Schede analitico- descrittive*” che recano, per ogni singola previsione, informazioni, dati ed indicazioni concernenti:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione* (comprendente: Inquadramento geografico - Ortofoto 1:5.000, Identificazione catastale – foglio e mappali 1:2.000, Indicazioni localizzative di dettaglio del PO – Schema di massima 1:2.000).
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione* (comprendente: Elementi identificati e strumenti attuativi ed operativi, Articolazione spaziale e superfici di riferimento: territoriale, fondiaria e minima di standard urbanistici e spazi pubblici).
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni* (comprendente: Parametri urbanistico – edilizi, Categorie funzionali prevalenti, Eventuali ulteriori indicazioni dimensionali o funzionali).

- d) *Descrizione e obiettivi della previsione*, accompagnata dalla descrizione dei caratteri degli interventi e delle opere previste (con particolare riferimento alla qualità degli insediamenti e dello spazio pubblico).
- e) *Condizioni per l'attuazione della previsione* (comprendente: Verifica di "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti, Misure e prescrizioni di dettaglio, Ulteriori misure definite nell'ambito del procedimento).

Come precedentemente richiamato la Conferenza di Copianificazione si è svolta con esito positivo, lo stralcio di una previsione (nel nuovo PS A.4 e nel PO Rn.3.1) e con la richiesta di introduzione di prescrizioni ed indicazioni oltre a quelle già indicate negli atti richiamati.

2. Motivazioni dell'integrazione degli atti di avvio del procedimento

In data 13.07.2022 (agli atti del Comune di Crespina – Lorenzana con il protocollo: 8252, il Presidente e legale Rappresentante della Fondazione "Madonna del soccorso" Onlus ha presentato una specifica istanza con la quale richiedeva una "variante urbanistica" per la realizzazione della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) "Maria Immacolata", comprensiva di uffici amministrativi e direzionali, centro fisioterapico, agenzia formativa e centro riabilitativo (ippoterapia). Tale istanza, corredata di apposito progetto di massima (in allegato alla presente) e di relazione tecnico illustrativa, volta a motivare e descrivere in dettaglio le motivazioni e le ragioni (tecniche, economiche, ecc.) della richiesta. L'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno incardinare tale richiesta nel procedimento di formazione del PS e PO in itinere pertanto l'istanza è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare "Uso e Assetto del territorio - Trasporti" nella seduta del 25.07.2022 che ha espresso parere favorevole. Successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 01.08.2022 (riportata in allegato alla presente relazione) il Comune di Crespina – Lorenzana ha quindi proceduto all'integrazione dell'atto di avvio del procedimento di formazione del nuovo PS e del PO, con riferimento alla proposta di realizzazione della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) "Maria Immacolata", comprensiva di uffici amministrativi e direzionali, centro fisioterapico agenzia formativa e centro - riabilitativo (ippoterapia), dando mandato all'ufficio tecnico di predisporre gli atti necessari alla richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 15 della LR 65/2014.

3. Contenuti della previsione oggetto di integrazione della Copianificazione

- Proposta di integrazione della disciplina del nuovo PS

Secondo l'articolazione indicata nella Relazione illustrativa oggetto di Avvio del procedimento e della Conferenza di Copianificazione già svolta, di seguito si riporta i contenuti propositivi della previsione che il Comune di Crespina – Lorenzana intende proporre ad **integrazione della disciplina del nuovo PS** già verbalizzata.

N.B.:

Testo della disciplina del nuovo PS già condiviso in conferenza = *Testo corsivo*

Testo oggetto di integrazione della disciplina del nuovo PS = Testo sottolineato

B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Definizione generale)

Si tratta di ipotesi di localizzazione di previsioni (ovvero azioni ed interventi) di aree da destinare al potenziamento di attrezzature e servizi di interesse generale, ovvero di standard urbanistici, volti al miglioramento delle capacità di organizzazione dell'offerta di dotazioni territoriali di livello collettivo che in determinate UTOE e per le specifiche caratteristiche tipologiche e funzionali dei

rispettivi principali insediamenti (prevalentemente produttive o specialistiche – UTOE 1 Lavoria, ovvero prevalentemente residenziali e miste UTOE 2 Cenaia, UTOE 3 Crespina, UTOE 4 Lorenzana - Tremoleto) possono contribuire a migliorarne la qualità, l'efficienza e le possibilità di fruizione. Queste aree, in ragione delle specifiche dislocazioni (ai margini degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti), possono contribuire in forma complementare al completamento della viabilità locale e dei servizi di mobilità ed accessibilità (anche in relazione alle localizzazioni di cui alla successiva lettera D) al conseguente disegno di un rinnovato margine urbano (con funzioni e caratteri pubblici e/o di uso pubblico), in parte destrutturato e non completato, assicurando la complessiva riqualificazione degli spazi già insediati. Si tratta altresì di previsioni localizzative volte ad incrementare i servizi e le attrezzature di livello territoriale e di area vasta in un quadro finalizzato a caratterizzare e qualificare il Comune di Crespina – Lorenzana per particolari funzioni ed attività specialistiche di interesse collettivo (socio – sanitarie e riabilitative).

In particolare, [...] per ogni singola previsione di trasformazione sono individuate dal PS le seguenti “Disposizioni applicative”, le conseguenti “Misure di mitigazione” degli effetti (ambientali e paesaggistici), le “Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti” e gli ulteriori parametri o indicazioni ritenuti essenziali per la declinazione della previsione nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

- [...]

- **B.7. “Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso” in Cenaia.** Si tratta di un ampio contesto agricolo circoscritto tra la Sp. 12 (via La Leccia dall'intersezione con Lavoria), la Sp. 31 e la via Cucigliana (al limite del territorio comunale di Crespina – Lorenzana) che seppure attualmente a prevalente uso e destinazione rurale risulta dotata di essenziali opere di urbanizzazione in ragione del contesto infrastrutturale esistente). Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di una attrezzatura di livello territoriale e di interesse per il comprensorio intercomunale (con esclusiva destinazione di servizio) finalizzato alla realizzazione di un nuovo polo sanitario, per la riabilitazione e l'assistenza sociale, anche corredato di servizi direzionali e amministrativi, nonché di complementari spazi a verde attrezzato e di attrezzature ed impianti collegati alla sperimentazione di innovative attività di supporto alla riabilitazione e alle funzioni socio – sanitarie con l'utilizzo dell'ippoterapia e quindi delle strutture connesse . In ragione di garantire adeguate infrastrutture per l'accessibilità ed adeguati livelli di compatibilità il nuovo polo dovrà essere corredato di adeguata viabilità di servizio (a completamento e adeguamento di quella esistente), di spazi di sosta e parcheggio, di giardini, parchi e aree a verde, la cui dislocazione è da individuarsi nel PO in sinergia con le necessità di configurazione del margine del nuovo insediamento e del contatto di questo con il restante territorio rurale. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- le previsioni delle nuove strutture socio - sanitarie devono essere dislocate secondo regole distributive coerenti e correttamente relazionate con gli insediamenti storici esistenti, perseguendo le finalità conseguenti alla specifica destinazione dei nuovi insediamenti evitando di saturare la complessiva superficie territoriale che deve essere in via prevalente destinata a spazi a verde ed attrezzature sportive complementari e di qualificazione paesaggistica ed ambientale del polo;
- le aree a verde attrezzato e quelle relative al polo socio – sanitario devono comunque essere dislocate in modo da realizzare una fascia di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della viabilità esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine dell'attrezzatura, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;

- la viabilità di servizio deve assicurare la messa in sicurezza degli accessi esistenti e le aree di sosta e parcheggio devono essere dislocate in modo da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità provinciale esistente, anche individuando soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare i nodi di interconnessione per la attenuazione della velocità di attraversamento, infrastrutture di protezione, messa in sicurezza e di distribuzione per l'accessibilità lenta), prevedendo inoltre la possibilità di interconnessione con gli itinerari ciclo – pedonali della frazione Cenaia;
- le aree di sosta e di parcheggio devono essere correttamente distribuite in relazione alle diverse funzioni insediabili ed essere facilmente accessibili dalla viabilità di servizio, nonché dotate di opportune schermature vegetali (alberature) ed inserite nel contesto di progetto;
- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazione di un polo eco – efficiente e a basso consumo di risorse, con l'impiego di soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti energetiche rinnovabili, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, del massimo sfruttamento della radiazione solare;
- deve essere realizzato il prioritario recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio rurale di impianto storico esistente, garantendo il mantenimento e la riqualificazione degli elementi architettonici e dei valori tipologici riconoscibili.

Superficie territoriale (St): 136.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 11.000 mq, oltre l'esistente da recuperare e/o ristrutturare.

- Proposta di integrazione della disciplina del PO

Sempre secondo l'articolazione indicata nella Relazione illustrativa oggetto di Avvio del procedimento e della Conferenza di Copianificazione già svolta, con apposito elaborato è inoltre proposta la "Scheda analitico descrittiva" che reca la proposta di **integrazione della disciplina del PO** concernente la nuova previsione denominata "n°.F4 "Nuovo polo per attrezzature e servizi socio - sanitari Madonna del Soccorso" che costituisce declinazione e attuazione della previsione del nuovo PS precedentemente riportata. .

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile Unico Procedimento (RUP)

Luca Melani

Progetto e coordinamento generale

Società Terre.it srl

Fabrizio Cinquini, Michela Biagi

Elaborazioni grafiche, cartografiche e progetto GIS

Società Terre.it srl

Valeria Dini, Francesca Furter

Indagini geologiche e sismiche

Geoprogetti Studio Associato

Francesca Franchi

Studi idrologici e idraulici

Società HS Ingegneria

Pozzolini Simone

Indagini del territorio aperto e rurale

Soc. NEMO srl

Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michele Giunti

Indagini di probabilità e rischio archeologico

Diego Carbone

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Piermichele Malucchi

Indagini di compatibilità e classificazione acustica

Tiziana Agostini

Uffici tecnici comunali

Elisa Balestri, Massimiliano Vannini

Garante della partecipazione

Massimiliano Vannini

Assessore all'Urbanistica

Gianluca Catarzi

SINDACO

Thomas D'Addona