



**Oggetto: pratica ID 95914 - Comune di Crespina Lorenzana (PI) - 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. 0345981 del 19/06/2024, relativa alla proposta di Variante urbanistica con contestuale Permesso a Costruire SUAP, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, relativa al comparto C per la realizzazione di una "Cittadella della Logistica".**

### Verbale della riunione

Il giorno **29/07/2024**, sono presenti in videoconferenza le Amministrazioni del Comune di Crespina Lorenzana e della Regione Toscana, 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;

Per il **Comune di Crespina Lorenzana** sono presenti il Sindaco **David Bacci** ed il vicesindaco con delega all'urbanistica **Gianluca Catarzi**;

La **Provincia di Pisa** non è presente alla riunione odierna.

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 – Dirigente del Settore, Arch. Massimo Del Bono – Responsabile T.I.E.Q., Arch. Rossana Bartolini – Funzionaria referente di zona;

Per il **Comune di Crespina Lorenzana**: il Responsabile Direzione *Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio*, Funzionario arch. P.E. Luca Melani, l'arch. P.E. Massimiliano Vannini per lo *Sportello Unico Edilizia e Ambiente* ed in veste di progettisti consulenti dell'Amministrazione l'arch. Mauro Ciampa e la dott.sa Agronoma Elisabetta Norci.

La Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, è chiamata a verificare che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al PIT-PPR, 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 ai sensi del comma 5.

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 9:30**.

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.

In premessa si ricorda il quadro della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Crespina Lorenzana:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 6 del 25/01/2024, ai sensi della L.R. 65/2014;
- Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 7 del 25/01/2024, ai sensi della L.R. 65/2014.

In apertura dei lavori della Conferenza l'arch. Del Bono 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 proposto dall'Amministrazione Comunale di Crespina Lorenzana.

### Procedimento urbanistico

In merito al procedimento di formazione della Variante oggetto della Conferenza odierna, si premette quanto segue:

- con D.C.C. n. 92 del 22/12/2008 e con D.C.C. n. 93 del 22/12/2008 sono state approvate le Varianti rispettivamente al Piano Strutturale e al Regolamento U relative all'UTOE 3C per il progetto "Outlet – Village", il cui Piano Attuativo è stato approvato con D.C.C. n. 76 del 25/09/2008;
- in data 29/04/2009 è stata sottoscritta la Convenzione relativa al progetto "Outlet – Village", rep. 2898 registrato a Pontedera il 19/05/2009 n. 89, trascritto a Livorno il 26/05/2009 n. part. 5081; la suddetta Convenzione è ancora in essere (n. 29 del 06/11/2018);
- con note prot. n. 4553 del 12/04/2023 e n. 6291 del 22/05/2023 pervenute all'Amministrazione Comunale la Società Techbau S.p.A. ha manifestato l'interesse di realizzare un nuovo insediamento logistico/produttivo per complessivi mq. 74.000 circa di superficie coperta, nel comparto 3c Lavoria Nord (attualmente destinato al progetto "Outlet – Village");
- con D.G.C. n. 57 del 01/06/2023 il Comune di Crespina Lorenzana ha deliberato di procedere all'attivazione del Protocollo d'Intesa con la Regione Toscana per la realizzazione di suddetto complesso logistico/industriale, il quale riveste interesse pubblico, che prevede una contestuale Variante al PS e PO;
- con Delibera n. 102 del 30/10/2023 il Comune di Crespina Lorenzana ha approvato lo schema di Protocollo d'Intesa per la realizzazione del suddetto complesso logistico/industriale, siglato il 29/01/2024 tra Regione Toscana, Comune di Crespina Lorenzana, la Società Baker Hughes – Nuovo Pignone, la Società G4 S.c.a.r.l. e la Società Techbau S.p.A.;

Con nota prot RT n. 0345981 del 19/06/2024 il Comune di Crespina Lorenzana ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per la verifica sulla nuova previsione oggetto di Variante, che comporta nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato; a seguire con nota prot. RT n. 375134 del 03/07/2024 la Regione Toscana ha convocato in data odierna la Conferenza di Copianificazione.

### Descrizione della previsione

La previsione oggetto della valutazioni della Conferenza riguarda la realizzazione di una "Cittadella della Logistica" nel territorio comunale, per le attività della società Baker Hughes – Nuovo Pignone, anche a seguito della firma del Protocollo d'Intesa sopra richiamato.

L'area identificata per il progetto della "Cittadella della Logistica" è limitrofa all'area produttiva di Lavoria, e si sviluppa nelle vicinanze del tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li. Si prevede di connettere con una nuova viabilità di raccordo lo svincolo della suddetta strada regionale con l'area della previsione. Nello specifico il progetto sarà articolato in un unico fabbricato principale e in una serie di piccoli fabbricati accessori.

All'interno dell'elaborato "Relazione tecnica illustrativa" si legge che le aree a verde previste si configurano in verde urbano a complemento della viabilità e delle aree di sosta, ai fini dell'ombreggiamento delle stesse; filari

arborei che si presentano come un vero e proprio corridoio ecologico che accompagna visivamente il tracciato del percorso ciclo-campestre; fasce tampone, che fungono da filtro tra la nuova edificazione in progetto e l'immediato intorno; vegetazione ripariale, con un alternarsi di vegetazione ad alto fusto ed arbustiva, zone umide a nord, con l'integrazione di vasche di laminazione, alberi ad alto fusto e specie arbustive.

All'interno dell'elaborato "*Relazione tecnica illustrativa*" si legge inoltre che le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto e computate come standard urbanistico includeranno un parcheggio auto ad uso pubblico, un parcheggio per camion ad uso pubblico, opere a verde e arredo, inclusi un percorso ciclo-campestre e la fermata dell'autobus, la nuova viabilità interna, una rotatoria ed i marciapiedi ad uso pubblico; in aggiunta è prevista l'asfaltatura di via Lavoria.

Come opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto è prevista una nuova rotatoria all'intersezione tra la nuova viabilità extraurbana in progetto e la SP31 Cucigliana-Lorenzana all'intersezione con lo svincolo alla S.G.C. Fi-Pi-Li, nella parte a nord del comparto.

### Descrizione della Variante urbanistica

La previsione di "*Cittadella della Logistica*" comporta Variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo del Comune di Crespina Lorenzana, la procedura individuata dall'Amministrazione Comunale è quella dell'art. 35 della L.R. 65/2014 "*Varianti mediante sportello unico per le attività produttive*".

Le aree oggetto di Variante sono identificate all'interno del Piano Strutturale e del Piano Operativo vigenti come aree destinate al Piano Attuativo convenzionato denominato "*Outlet Village Pisa*", approvato dall'ex Comune di Crespina nel 2008, mentre la zona a sud, tra il comparto d'interesse e via Lavoria, ricade nel territorio rurale come "*Area agricola produttiva*".

Le variazioni grafiche delle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo in base alla nuova previsione della "*Cittadella della Logistica*" vengono presentate nella tavola di Variante urbanistica denominata "*Elaborato di supporto – inquadramento territoriale ed urbanistico*"; viene inoltre prevista una nuova Scheda Norma all'interno del Piano Operativo, destinata alla previsione e denominata "*Cittadella della Logistica*".

L'Amministrazione Comunale precisa inoltre che il dimensionamento rispetto alla precedente previsione urbanistica denominata "*Outlet Village Pisa*" era di 25.000 mq circa di Superficie coperta (10% rispetto alla Superficie Territoriale), mentre la nuova previsione denominata "*Cittadella della Logistica*" è di 78.000 mq circa di Superficie coperta (il 20% rispetto alla Superficie Territoriale).

La modifica al perimetro dell'area d'interesse relativa alla Variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo comporta inoltre un aumento della Superficie Territoriale di 118.000 mq circa.

Di seguito i dati dimensionali della previsione della "*Cittadella della Logistica*".

- Destinazioni d'uso previste : industriale e artigianale, direzionale e di servizio.
- Parametri urbanistici :
  - S.T. = 373.460 mq
  - S.E. max = 77.993,40 mq di N.E.
  - H max = 16,5 m
- Vincoli paesaggistici: assenti
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire attraverso SUAP

In conclusione della descrizione dell'intervento, il **Comune** si sofferma sulla descrizione degli elementi di mitigazione paesaggistica previsti, in particolar modo la previsione di ampie aree verdi situate a nord dell'area di interesse, in prossimità allo svincolo progettato per connettersi direttamente alla S.G.C. Fi-Pi-Li. Viene inoltre precisato che i proponenti, successivamente alla presentazione della documentazione richiesta per l'odierna Conferenza di Copianificazione, a seguito di puntuali richieste dell'Amministrazione Comunale, hanno modificato la prima proposta, ampliando l'ambito di mitigazione rispetto all'edificio esistente posto a sud, con una fascia verde di 30 metri di ampiezza interposta tra l'edificio ed il nuovo polo logistico. Infine si ricorda che per la sua complessità il progetto nel suo complesso è stato sottoposto a procedura VAS ed è prevista la procedura di VIA per i parcheggi di previsione.

### **Rilievi**

Si premette che il territorio del Comune di Crespina Lorenzana, interessato dalla previsione, ricade nell'Ambito di paesaggio n. 8 - Piana Livorno Pisa Pontedera del PIT-PPR, pertanto riferimento per le valutazioni della previsione sono gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso di cui alla Scheda del PIT-PPR, riferita

all'Ambito di paesaggio in questione. Si rileva inoltre che l'area si inserisce in prossimità dell'insediamento produttivo esistente di Lavoria, in un'area non interessata da vincoli paesaggistici.

Come richiamato in premessa, l'area è attualmente sottoposta a Piano Attuativo per la realizzazione di un complesso a carattere commerciale denominato "Outlet Village Pisa", la cui convenzione è ancora in essere, il Piano Operativo vigente del Comune individua l'area con la destinazione "Pac - Piani Attuativi, Progetti Unitari e altri strumenti attuativi convenzionati e non decaduti"; la Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, prevede la modifica alla destinazione urbanistica dell'area di previsione, con un ampliamento dell'area stessa e l'introduzione nel Piano Operativo di una apposita Scheda Norma, attualmente assente nello strumento urbanistico, in quanto la previgente previsione è fatta salva dal Piano Operativo.

Si rileva inoltre che la proposta presentata all'Amministrazione Comunale riguarda la proposta di Variante urbanistica con contestuale Permesso a Costruire SUAP, ai sensi dell'art.35 della L.R. 65/2014, pertanto il procedimento inquadra l'intervento nelle modalità dell'intervento diretto.

Dall'esame della documentazione della Variante urbanistica e del progetto si evidenzia quanto segue:

- si rilevano possibili criticità derivanti dalle dimensioni del fabbricato principale, sia in termini di Superficie coperta che in termini di altezza, rispetto alla Direttiva 1.5 correlata all'obiettivo 1 della Scheda d'Ambito n. 8 del PIT-PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi-Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico". Si ritiene pertanto che debbano essere valutate soluzioni progettuali alternative che prevedano una diversa articolazione di altezze e volumi, volte a mitigare l'impatto visivo del fabbricato. In tal senso è necessario introdurre gli opportuni indirizzi nella Scheda Norma del Piano Operativo, finalizzati ad approfondire gli aspetti paesaggistici della progettazione, oltre che del/dei fabbricati, delle aree pertinenziali e delle opere di mitigazione ambientale. Si ritiene inoltre che dovranno essere studiati i corretti allineamenti affinché fabbricati ed opere di mitigazione siano correttamente integrati nella maglia territoriale (e rurale);
- si sottolinea la necessità di inserire come prescrizioni al progetto l'utilizzo di materiali permeabili per le superfici dedicate al parcheggio di servizio al personale e pubblico, e di un adeguato trattamento arboreo limitrofo ai suddetti parcheggi (il Comune precisa di aver già inserito una prescrizione in tal senso);
- in relazione alle possibili problematiche di natura infrastrutturale si richiama il contributo del Settore regionale "Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale", che costituisce parte integrante del presente verbale, nel quale viene richiamato il contributo dello stesso Settore inviato all'Amministrazione Comunale in fase di formazione di Piano Strutturale e Piano Operativo comunali (prot. RT n. 0038026 del 23/01/2023), nel quale si sollecita a provvedere "ad una opportuna analisi con gli enti gestori (Città Metropolitana di Firenze per la SGC FiPiLi, Provincia di Pisa per la S.P.31 e Comune) relativamente alla fattibilità, anche dal punto di vista di sicurezza stradale, dell'innesto della nuova viabilità prospiciente all'attuale svincolo SGC FiPiLi, sia in caso di realizzazione della nuova rotatoria che in caso contrario, del tratto di sotto-attraaversamento alla S.G.C. della nuova viabilità comunale di previsione anche in ordine alla manutenzione della strada regionale. Inoltre il proponente dovrà verificare ed ottenere l'autorizzazione della Città Metropolitana di Firenze, in qualità di ente gestore della SGC Fi-Pi-Li, per qualunque opera si intenda realizzare nell'ambito della fascia di rispetto stradale nonché la verifica con il Settore Regionale competente in materia di Patrimonio per quanto attiene alla proprietà regionale correlata alla SGC Fi-Pi-Li.". Si evidenzia inoltre che numerosi strumenti urbanistici in fase di redazione ed approvazione da parte di altri Comuni (PSI, PS o POC), posti lungo la S.G.C. Fi-Pi-Li, contengono consistenti previsioni a carattere produttivo, logistico e commerciale all'ingrosso, i quali costituiscono potenziali ulteriori aggravamenti sulla infrastruttura stradale, particolarmente sugli svincoli in entrata e in uscita, i cui effetti sono difficilmente valutabili se esaminati singolarmente; si ritiene che di tale aspetto l'Amministrazione Comunale dovrebbe tenerne di conto nelle valutazioni dell'impatto della proposta di trasformazione, anche attraverso un confronto con i Comuni limitrofi in fase di consultazioni e Conferenza dei servizi;
- con riferimento alla proposta di Scheda Norma in Variante al Piano Operativo vigente, richiamate le indicazioni progettuali relative alle aree a verde presenti nella "Relazione tecnica illustrativa", si ritiene che le stesse debbano essere riportate nella Scheda Norma in Variante al Piano Operativo, come prescrizioni alla

progettazione, in modo che la realizzazione dell'intervento sia condizionato alla realizzazione delle opere di mitigazione paesaggistiche ed ambientali;

- in considerazione della complessità della proposta di trasformazione e del carico antropico complessivo da essa derivante, si ritiene che la modalità attuativa dovrebbe prevedere il ricorso al Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014, anche al fine di garantire un maggior controllo sull'intervento. In tal senso si richiamano quelli che sono i contenuti del Progetto Unitario Convenzionato, da prescrivere nella Scheda Norma del Piano Operativo per la redazione del progetto, nella redazione del permesso di costruire:
  - a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
  - b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
  - c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
  - d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
  - e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
  - f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- si ricorda inoltre che l'evento alluvionale del Novembre 2023 ha comportato l'allagamento di importanti aree poste lungo il corridoio infrastrutturale S.G.C. Fi-Pi-Li, a tal proposito si richiama il contributo del Settore regionale "*Genio Civile Valdarno Inferiore*", parte integrante del presente verbale, all'interno del quale sono richiesti approfondimenti sugli studi idraulici e di gestione del rischio alluvioni, in base ai quali il suddetto Settore potrà effettuare più approfondite valutazioni;
- si richiama infine il contributo del Settore regionale "*Valutazione Impatto Ambientale*", parte integrante del presente verbale, per quanto concerne la Valutazione dell'Impatto Ambientale.

Con riferimento agli esiti dell'istruttoria regionale il **Comune** ribadisce l'impegno nella mitigazione dell'impatto visivo del fabbricato principale, particolarmente nella zona meridionale dell'intervento, dove è prevista una fascia verde a sud della previsione, in modo da limitare l'impatto della previsione rispetto al casolare posto a sud, a tal proposito viene mostrata una sezione ambientale del progetto.

La **Regione**, anche in riferimento ai nuovi elaborati progettuali illustrati nel corso della seduta, rimarca la necessità di valutare soluzioni architettoniche, nei profili e nelle altezze del fabbricato principale, che mitighino ed armonizzino l'inserimento dello stesso rispetto alla maglia territoriale esistente.

Infine la **Regione** sottolinea la necessità che l'Amministrazione Comunale dichiari all'interno della documentazione che non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti per la previsione in oggetto; sottolinea inoltre la necessità di adempiere alle prescrizioni che verranno messe a verbale, oltre che alle richieste dei contributi dei settori regionali, allegati al presente verbale, con particolare attenzione ai contenuti dei contributi regionali del Settore "*Genio Civile Valdarno Inferiore*" e del Settore "*Programmazione Grandi Infrastrutture*".

### **La Conferenza**

Visti i contributi del Settore "*Programmazione Grandi Infrastrutture*" allegati che costituiscono parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore "*Bonifiche e siti orfani PNRR*" allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore "*Viabilità Regionale ambiti Pisa Livorno Lucca*" allegato che costituisce parte integrale del presente verbale;

Visto il contributo del Settore "*Valutazione Impatto Ambientale*" allegato che costituisce parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore "*Turismo Commercio e Servizi*" allegato che costituisce parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore “*Logistica e Cave*” allegato che costituisce parte integrante del presente verbale;  
Visto il contributo del Settore “*Genio Civile Valdarno Inferiore*” allegato che costituisce parte integrante del presente verbale;

**Esprime le seguenti conclusioni**

La Conferenza in sede di conclusione della seduta rilascia parere positivo con le seguenti prescrizioni, ai sensi dell’art. 25 c.5 della L.R. 65/2014:

1. l’integrazione della documentazione presentata, evidenziando che sono state valutate soluzioni alternative e che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti per la previsione in oggetto;
2. l’inserimento all’interno della Scheda Norma del Piano Operativo, di un paragrafo dedicato agli elementi di mitigazione, nel quale saranno esplicitati in modo esaustivo gli accorgimenti necessari per la tutela paesaggistica e dell’ecosistema ambientale, attraverso la descrizione delle aree a verde, come vengono indicate nell’elaborato della “*Relazione tecnica illustrativa*” presentata nel presente procedimento, oltre all’inserimento della prescrizione dell’utilizzo di materiali permeabili per i parcheggi di automobili e di un trattamento arboreo limitrofo ai suddetti parcheggi;
3. con riferimento alla Direttiva 1.5 della Scheda d’ambito n.8 del PIT-PPR, la valutazione di soluzioni progettuali del fabbricato di minore impatto paesaggistico e l’approfondimento della progettazione delle opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale volte a mitigare l’impatto visivo del fabbricato stesso, attraverso la definizione di opportuni indirizzi nella Scheda Norma del Piano Operativo, anche in termini di altezza ed articolazione dei fabbricati, in modo da integrarsi nella maglia territoriale;
4. l’inserimento all’interno della Scheda Norma del Piano Operativo della necessità di adempiere alla redazione completa dei contenuti elencati all’art. 121 della L.R. 65/2014, come segue :
  - a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
  - b) l’individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d’urbanizzazione integrative correlate all’intervento;
  - c) l’assetto planivolumetrico complessivo dell’area di intervento, comprensivo dell’indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
  - d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
  - e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
  - f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
4. la valutazione dell’impatto complessivo della proposta di trasformazione sulla viabilità del corridoio infrastrutturale S.G.C. Fi-Pi-Li, e la redazione degli approfondimenti richiesti nei contributi del Settore regionale “*Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale*”;
5. la redazione degli approfondimenti richiesti nel contributo del Settore regionale “*Genio Civile Valdarno Inferiore*”, sugli studi idraulici e di gestione del rischio alluvioni, in base ai quali il suddetto Settore potrà effettuare più approfondite valutazioni;
6. il compimento degli adempimenti relativi alla Valutazione dell’Impatto Ambientale, in base al contributo del Settore regionale “*Valutazione Impatto Ambientale*”.

La Conferenza conclude i lavori alle ore 11:00.

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

Il legale rappresentante del Comune di Crespina Lorenzana \_\_\_\_\_