



**Oggetto: Comune di Casciana Terme Lari (PI) – nuovo Piano Operativo Comunale - Adozione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014 di cui alla DCC n. 20 del 14/05/2021 - Osservazione regionale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014**

Il Comune di Casciana Terme Lari con D.C.C. n. 20 del 14/5/2021 ha adottato il nuovo Piano Operativo Comunale; precedentemente era stato adottato insieme ai comuni di Pontedera, Cascina, Buti, Capannoli e Palaia il Piano Strutturale Intercomunale di cui, in data 07/08/2020 con delibera di giunta dell'Unione Valdera n. 104, l'Unione Comuni Valdera ha preso atto delle avvenute adozioni nei singoli comuni facenti parte dell'Unione Valdera.

**OSSERVAZIONE**

A seguito dell'esame degli elaborati adottati del PO, si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza del PO in oggetto con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale con particolare riferimento a:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** “Norme per il governo del territorio”;
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 con particolare riferimento alla scheda d'Ambito n.8 Piana Livorno Pisa Pontedera e alla Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B;-

Nello specifico si richiamano le seguenti direttive di cui alla disciplina d'uso scheda d'Ambito n.8 del PIT che sono state utilizzate per le verifiche di coerenza e compatibilità del Piano Operativo in fase istruttoria:

*1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica);*

*1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;*

*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 senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), 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 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;*



## RILIEVI

### **Dimensionamento del POC e confronto con dimensionamento PS approvato**

In relazione al dimensionamento del nuovo POC, riportato nelle tabelle dimensionali di cui all'art.28 delle NTA, si riscontrano numerose e consistenti incongruenze rispetto al dimensionamento massimo ammissibile del Piano Strutturale, approvato con Del.C.C. n. 20 del 27/03/2019, le cui tabelle sono riportate e confrontate al medesimo articolo. Da un confronto tra le due tabelle dimensionali risulta infatti quanto segue:

UTOE 1 - In relazione alle previsioni di nuova edificazione a carattere industriale-artigianale interne al territorio urbanizzato dell'UTOE 1 (Pianura) il PS stabilisce in 37.700 mq di SE il dimensionamento massimo mentre il Piano Operativo fissa il dimensionamento massimo in 41.283 mq. Nello stesso modo risultano difforni i dimensionamenti relativi alle previsioni a carattere commerciale al dettaglio (14.640 mq. nel PS e 30.217 mq. nel POC). Ciò comporta un aumento del dimensionamento massimo per le destinazioni commerciali rispettivamente di 3.583 e 15.577 mq.

Per quanto riguarda le previsioni che sono state assoggettate a Copianificazione, il dimensionamento a carattere artigianale di nuova edificazione il PS prevede 69.550 mq. di industriale-artigianale, 5.000 mq. di commerciale al dettaglio e 37.450 mq. Per il commerciale all'ingrosso; tali dimensionamenti non trovano riscontro nelle tabelle del POC che prevedendo rispettivamente 83.406 mq., 11.000 mq. e 39.250 portando il dimensionamento massimo complessivo copianificato a 153.656 mq. di SE, con 21.656 mq. di SE in più rispetto alle tabelle del PS.

UTOE 2 – Per quanto riguarda l'UTOE 2 (Collina) le difformità tra il dimensionamento del POC adottato e del PS approvato riguardano le previsioni a carattere residenziale interne al territorio urbanizzato derivanti dal riuso (10.625 mq. nel PS diventati 20.716 mq. nel POC) e l'inserimento di un dimensionamento produttivo derivante dal riuso (2.495 mq.) non ricompreso nel dimensionamento del PS approvato.

Per quanto sopra esposto è necessario che vengano verificati e corretti i dati riportati nelle tabelle dimensionali al fine di riallineare i due strumenti, riportando inoltre in modo chiaro il dimensionamento residuo nel Piano strutturale a seguito del prelievo del primo POC in apposite tabelle dimensionali come previsto all'art.5 c.4 del regolamento 32/R/2017.

Si rileva inoltre che il primo Piano Operativo ha prelevato quasi completamente il dimensionamento del PS destinato alla nuova edificazione a carattere Industriale-artigianale, Commerciale al dettaglio, Commerciale GSV e Commerciale all'ingrosso destinato all'UTOE 1. A tal proposito si ricorda che ai sensi dell'art.6 c.4 del citato regolamento 32/R/2017 gli indirizzi e prescrizioni dettati dal Piano Strutturale per la redazione del Piano Operativo sono finalizzati all'attuazione progressiva delle quantità del dimensionamento dello stesso, di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c), della l.r. 65/2014, sulla base di verifiche del fabbisogno quinquennale.

### **UTOE 1 (Pianura)**

Si premette che nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nell'ambito della UTOE 1, ed in modo particolare per gli insediamenti urbani a carattere residenziale di Perignano-Casine-Spinelli (TUP1), Quattro Strade (TUP3) e Lavaiano (TUP4), il Piano Strutturale ha applicato in modo esteso l'art.4 comma 4 della l.r. 65/2014, prevedendo numerosi interventi finalizzati alla ridefinizione/riqualificazione del margine urbano, che fossero condizionati alla realizzazione di interventi infrastrutturali e di riordino degli standard esistenti e strettamente collegati ad interventi di rigenerazione urbana e per ospitare social housing.



Preso atto che il POC adottato attraverso le tavole di progetto (QP) ed una specifica disciplina (schede norma) prevedono la puntuale individuazione degli interventi di trasformazione e/o di rigenerazione urbana nei vuoti urbani o ai margini e delle aree da rigenerare e/o riconvertire individuate come **TU\_rdn** (aree di rigenerazione con decollo), **TU\_ran** (aree di rigenerazione con atterraggio) e **TU\_rn** (aree di rigenerazione), si rileva in termini generali la necessità di effettuare adeguati approfondimenti rispetto agli indirizzi del PS relativi a tali ambiti nel rapporto con le aree **TU\_tn (aree di trasformazione)**, facendo riferimento, in particolare, all'elaborato DT02b1 (schede norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato UTOE 1).

Nello specifico, esaminando le previsioni di nuova edificazione per l'UTOE 1, disciplinate nel dettaglio nell'elaborato di progetto DT02b1, si rilevano le seguenti criticità riferita ai singoli sistemi urbani:

#### **TUP1 – Perignano-Casine-Spinelli a prevalente carattere residenziale**

Il Piano Strutturale in relazione all'insediamento urbano TUP1 ha previsto indicazioni anche di carattere puntuale da sviluppare nel successivo PO in relazione agli ambiti individuati ai sensi del comma 4 che si riportano di seguito:

*“...le aree di espansione, già previste ed in parte attuate, che avevano lo scopo di dare unitarietà all'insediamento principale della Piana, in sede di Piano operativo potranno essere modificate e riviste [...], utilizzando alcune aree anche come “atterraggio” per ospitare volumi da dismettere e trasferire da altre parti del territorio urbanizzato o dal territorio rurale attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica “a distanza” e per ospitare quote di social housing.”*

*“...Si prevede la possibilità di recuperare gli immobili produttivi posti nel centro urbano di Perignano, a sud della Via Livornese attraverso il trasferimento delle volumetrie in parti del territorio urbanizzato a ciò destinate dallo strumento operativo, destinando gli spazi recuperati a funzioni urbane e si prevede l'eliminazione delle previsioni a carattere artigianale e commerciale a nord della Via Livornese nella parte ovest di Perignano e il mantenimento di sole funzioni di servizio pubbliche e/o private.”*

Si rileva che l'assetto planimetrico e la disciplina delle aree destinate agli interventi di completamento del margine insediativo di cui all'elaborato DT02b1 del POC non appaiono tenere adeguatamente conto di tali condizioni alla trasformabilità, né articolare alla scala adeguata tali indicazioni del PS, presentando in tal senso profili di incoerenza e contrasto con quanto previsto all'art.4 c.4 della l.r. 65/2014. Si rileva intatti che la maggior parte delle previsioni a carattere residenziale sul margine insediativo non sono collegate attraverso una specifica disciplina, ad interventi di recupero di immobili produttivi posti nel centro di Perignano, o ad interventi di trasferimento volumetrico da altre parti del territorio urbanizzato o dal territorio rurale attraverso meccanismi di perequazione, come previsto dalla disciplina del PS, o ancora ad interventi di edilizia sociale come previsto dalla legge regionale. Ci si riferisce, nello specifico, agli interventi TU\_t4, TU\_t5a e TU\_5b connessi al completamento della circonvallazione a nord di Perignano, nonché gli interventi TU\_t8a TU\_t8b TU\_t11a e TU\_t11b che secondo gli indirizzi progettuali sono destinati a “conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando lo spazio pubblico” ed a “...riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo un nuovo margine urbano-rurale”.



Pertanto al fine di ottemperare agli indirizzi del Piano Strutturale e di rendere gli interventi edilizi coerenti con i disposti dell'art.4 c.4 è necessario che tali previsioni siano strettamente connesse agli interventi di riqualificazione urbana o trasferimento/atterraggio di volumetrie, individuati puntualmente dal POC nell'ambito del territorio urbanizzato o del territorio aperto, siano classificati, come previsto dalle norme del POC, come zone TU\_ra - "Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione" disciplinate dall'art. 26.8 delle N.T.A.

Si richiamano inoltre i seguenti indirizzi di cui all'elaborato PG03 del PS:

*"...Nella realizzazione di nuovi tratti di strada, parcheggi e/o piazzali dovrà essere garantito un adeguato drenaggio delle acque di superficie, in particolare per la salvaguardia delle aree agricole al contorno del centro urbano; dovrà essere fatto uso di fasce e barriere verdi lungo le strade sia come elementi di arredo ma anche come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale."*

*"Si dovranno riqualificare i fronti urbani verso l'esterno; nella definizione del nuovo margine/limite urbano si dovranno mantenere/ricreare nuove relazioni con il territorio aperto."*

*"...La nuova strada di circonvallazione, nella parte Nord del territorio urbanizzato che servirà a collegare tale zona con la Via Sicilia e la zona produttiva/commerciale di Perignano, di cui al TUP2, dovrà essere corredata di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mentendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilita in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inibizione all'edificabilità."*

Per quanto riguarda la previsione di fasce o barriere verdi di mitigazione come elementi di connessione ecologica fra verde urbano e verde del territorio rurale si ritiene che la sola individuazione nei singoli schemi metaprogettuali non sia sufficiente a garantire la creazione di una rete ecologica strutturata di collegamento tra il contesto urbano e quello rurale poiché non è specificato il valore prescrittivo delle indicazioni presenti nelle schede. Occorre pertanto che tali indicazioni di massima siano collegate a prescrizioni per le fasi progettuali successive che rendano "cogenti" le infrastrutture ecologiche lineari indicate all'interno delle schede d'ambito, in termini di localizzazione, dimensioni, dotazioni ambientali finalizzate alla mitigazione degli effetti, ecc.

In relazione alla previsione edificatoria TU\_t3a ed alla considerata la necessità di ottemperare a quanto stabilito in sede di conferenza paesaggistica ex art.21 del PIT in fase di conformazione del Piano Strutturale (verbale della conferenza del 08/03/2019), si ritiene opportuno escludere dalle previsioni edificatorie la porzione edificatoria a nord dei parcheggi pubblici al fine di mantenere la continuità ecologico ambientale tra il territorio aperto e la previsione del "parco urbano" TU\_t12. Inoltre in relazione a quest'ultima previsione la scheda norma prevede la possibilità di insediare funzioni ricreative e di servizio che non state definite né dimensionate, pertanto si chiede di integrare la scheda norma specificando la tipologia di funzioni ammissibili ed il relativo carico urbanistico, verificandone la compatibilità con la disciplina d'uso della Scheda d'Ambito del PIT n.8 e gli esiti della conferenza paesaggistica.

In relazione alle previsioni a completamento dei tessuti edificati lineari di "Le Casine" e di "Spinelli" (TU\_t15, TU\_t16a/ TU\_t16b/ TU\_t16c) si richiamano gli indirizzi di cui all'elaborato PG03 del PS, definiti nell'ambito della conferenza paesaggistica conformazione del PS che, nella definizione degli interventi di trasformazione, prescrivono di mantenere *"... varchi ineditati al fine di evitare la saldatura fra i nuclei esistenti e dovranno essere mantenuti elementi di relazione con il territorio rurale per ragioni di connessione ecologica, da utilizzare anche come occasioni pubbliche di*



percezione paesaggistica verso la campagna.” A tal proposito si rileva che rispetto all’elaborato del Piano Strutturale approvato i varchi di inedificabilità finalizzati al mantenimento della intervisibilità con il territorio aperto e ad evitare la saldatura tra i nuclei urbani sono stati ridotti in sede di Piano Operativo; le previsioni edificatorie di cui alle schede sopra citate, infatti, occludono quasi completamente il varco attualmente presente riducendo la fascia di connessione ecologica ad “un canale” di ridotte dimensioni. Pertanto in coerenza con quanto previsto nel PS e con le indicazioni della conferenza paesaggistica si chiede di rivalutare le previsioni TU\_15 e TU\_16a riducendone l’estensione al fine di mantenere un varco di consistenti dimensioni ed evitare la saldatura tra i nuclei insediativi.

Infine per quanto riguarda le previsioni edificatorie collocate sul margine del “parco urbano”, con particolare riferimento alle previsioni TU\_t9 e TU\_t14 si ritiene opportuno limitare il ricorso a tipologie edilizie in linea e prevedere consistenti fasce di verde sul lato rivolto verso il parco al fine di tutelare i coni visuali dagli insediamenti esistenti e mitigare il passaggio dal margine costruito all’area aperta periurbana.

### **TUP2 - Perignano a prevalente carattere produttivo-commerciale**

Si riscontra per l’area TU\_t22 l’indicazione nella scheda metaprogettuale di mantenimento del cono visuale rivolto verso la limitrofa area TU\_t23 ma tale indicazione appare contraddittoria in quanto la maggior parte della porzione centrale dell’area TU\_t23 è occupata da superficie edificabile e la disciplina della scheda norma non prevede prescrizioni specifiche in relazione alle altezze dei nuovi fabbricati. Considerato che parte dell’area è interessata anche dalla realizzazione di un fosso canale per la messa in sicurezza idraulica di tutto il polo produttivo di Perignano e dalla relativa fascia di rispetto si ritiene opportuno che l’amministrazione valuti che tutta l’area TU\_t23 venga lasciata libera per essere destinata a dotazioni ambientali per il polo produttivo e per le misure di mitigazione del rischio idraulico.

Si evidenzia che nell’elaborato PG03 del PS le aree ricomprese nell’intervento TU\_t67 sono destinate ad interventi di ricucitura del margine e realizzazione di una nuova circonvallazione. In relazione a tale previsione, ma in generale tutte le previsioni di completamento/ridefinizione del margine urbano interne al perimetro del TU, si richiama quanto prescritto nel citato elaborato PG03 del PS: “...le nuove viabilità di circonvallazione [...] dovranno essere corredate di barriere verdi utili, oltre che alla mitigazione ambientale e paesaggistica dell’infrastruttura, anche ad identificare paesaggisticamente il limite del territorio urbanizzato rispetto a quello rurale, mantenendo allo stesso tempo una connessione verde con la campagna circostante. Per tali aree, la cui effettiva dimensione sarà stabilita in sede di pianificazione urbanistica, il Piano Operativo dovrà prevedere l’inibizione all’edificabilità.”. Tali indirizzi non appaiono sufficientemente sviluppati nella norma di cui all’elaborato DT02b o nelle NTA del POC per poter costituire efficaci prescrizioni di carattere progettuale. Inoltre lo schema metaprogettuale prevede della fasce verdi troppo esigue per poter adempiere a quanto sopra indicato e non prevede ulteriori infrastrutturazioni ecologiche trasversali che possano mitigare gli effetti del carico insediativo complessivo.

Si ricorda, inoltre che il PS prescrive al primo P.O. di prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) al fine di progettare il margine con il territorio aperto, prevedendo interventi di mitigazione paesistica. Pertanto si ritiene necessario integrare le schede norma delle previsioni a contatto con il margine insediativo esterno in tal senso.

### **TUP 3 - Quattro strade**

In relazione all’intervento TU\_t24 si rileva che lo schema metaprogettuale, secondo le indicazioni del Piano Strutturale, prevede numerose “infrastrutture verdi” che possono svolgere un importante ruolo di implementazione della permeabilità tra spazio urbano e aperto e di miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo. Anche in questo



caso si ritiene che tali indicazioni debbano diventare prescrittive per i successivi strumenti attuativi, non tanto in senso localizzativo ma quantificando gli spazi da lasciare aperti in termine di superfici e dotazioni ambientali (alberature ecc.). Si ritiene inoltre opportuno prevedere una fascia verde di filtro tra le nuove previsioni e l'insediamento esistente sul lato est del comparto.

#### **TUP 4 - Lavaiano**

In relazione alle previsioni che interessano il margine di Lavaiano TU\_ra 1a, 1b,1c, aree a prevalente destinazione residenziale destinate all'atterraggio di volumi frutto di rigenerazione urbana provenienti dalle UTOE 1 e 2, disciplinate rispettivamente agli artt.26.8 e 26.9 delle NTA, sarebbe opportuno individuare fin dal primo Piano Operativo le aree di rigenerazione le cui volumetrie dovranno atterrare in via prioritaria nei comparti in questione.

#### **UTOE 2 (Collina)**

per quanto riguarda i sistemi insediativi principali di cui all'UTOE 2, con particolare riferimento ai nuclei urbani di Lari (TUC1) e Casciana Terme (TUC 2) si rileva quanto segue:

#### **TUC 1 – Lari**

In relazione alla previsione TU\_t38 si ritiene opportuno che gli interventi di nuova edificazione a completamento del margine insediativo si attestino solo lungo la viabilità ed in prossimità del complesso edilizio esistente lasciando libera la porzione superiore dell'area destinata nello schema metaprogettuale a “infrastrutturazione ecologica lineare”.

Si rileva inoltre che una parte dell'area a sud del centro storico di Lari che il Piano Strutturale definisce come “Aree di interesse paesaggistico di tutela dell'insediamento di Lari inibite all'edificazione” (Elaborato PG 03) nel Piano Operativo è stata in parte inserita nell'ambito TU\_r5, classificato nelle “parti del territorio urbanizzato destinate ad interventi di rigenerazione/riqualificazione urbana” e disciplinato con specifica scheda norma. La scheda norma prevede sia il recupero dei fabbricati di pregio nell'area che la riqualificazione di tutta l'area anche con nuove dotazioni territoriali e funzioni sociali. Si ritiene opportuno, al fine di ottemperare a quanto previsto dal PS, di ribadire la inedificabilità per la porzione a sud del centro storico, limitandosi ad interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale in continuità con il parco agrario di cui al comparto TR\_t9.

#### **TUC 2 – Casciana Terme**

In relazione al comparto a carattere residenziale TU\_t42, localizzato a nord del centro storico ed i cui interventi risultano funzionali al completamento della viabilità di circonvallazione, al fine di rendere la previsione coerente con le finalità di cui all'art.4, si ritiene opportuno che l'Amministrazione valuti una riduzione delle aree edificabili poste a nord con conseguente aumento della fascia verde a tutela degli insediamenti (F5) al fine di mantenere una consistente area destinata a verde pubblico attrezzato e servizi collettivi, che serva di transizione tra il margine insediativo ed il territorio aperto nella parte superiore del comparto

Inoltre al fine di verificare la coerenza con i principi di cui all'art.4 c.4 nella definizione delle aree di riqualificazione del margine, come anche stabilito dalla disciplina del Piano Strutturale, si ritiene opportuno destinare il comparto insediativo TU\_t47b come area destinata all'atterraggio di volumi derivanti dalla rigenerazione urbana in continuità con la disciplina prevista per la limitrofa area TU\_ra3.



TU\_t48 in relazione alla previsione di una struttura per l'imbottigliamento di acqua ad uso potabile, in considerazione della peculiarità si ritiene opportuno integrare la scheda norma con prescrizioni maggiormente precise sulla tipologia edilizia consentita e la collocazione dei fabbricati nel comparto in funzione degli aspetti paesaggistici rilevanti da tutelare.

#### TUC 4 – Casciana Alta

In relazione alla area destinata a rigenerazione urbana ed al recupero delle situazioni di degrado limitrofe al centro storico (TU\_r4) al fine di verificare la coerenza degli interventi rispetto ai disposti dell'art.4 comma 4 della LR 65/2014 si ritiene opportuno individuare i comparti TU\_t52 e TU\_t51 come zone destinate all'atterraggio delle volumetrie frutto degli interventi di rigenerazione/riqualificazione, classificandole zone TU\_ra - *“Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di volumi di rigenerazione”*.

#### Previsioni oggetto delle verifiche della Conferenza di Copianificazione

Con riferimento alle previsioni delle Aree di trasformazione TU\_C.cop1, TU\_C.cop2, TU\_C.cop3, TU\_C.cop4, TU\_C.cop5 e TU\_C.cop6 - "Area produttiva/artigianale di Perignano" si richiamano gli approfondimenti richiesti dalla conferenza di Copianificazione del 17/12/2019 in relazione alla previsione di prescrizioni finalizzate a misure di mitigazione paesaggistica nelle aree di margine a ridosso della pianura agricola. In merito agli indirizzi progettuali e prescrizioni paesaggistiche, si rileva che le schede norma prescrivono in termini generici la realizzazione di barriere verdi e fasce alberate lungo i margini dei lotti e lungo la viabilità esterna, oltre a prevedere piani/interventi di inserimento paesaggistico in fase di progettazione successiva. Si ritiene opportuno fin da adesso il POC, analogamente a quanto detto per le previsioni a carattere residenziale, contenga indicazioni paesaggistiche più specifiche ed articolate per ciascun comparto, finalizzate alla progettazione di una consistente infrastrutturazione ecologica interna all'area produttiva e progettata in modo integrato con quest'ultima.

A tale scopo si rende necessario prevedere, come per la previsione TU\_C.cop6, una consistente fascia di verde esterna con funzione di filtro, collegata all'infrastrutturazione verde interna ed al territorio agricolo esterno, nonché una individuazione di massima delle zone interessate dall'edificazione all'interno del comparto, per meglio comprendere la loro posizione rispetto ai varchi visuali da tutelare, nonché tra il territorio agricolo esterno all'area produttiva e l'infrastrutturazione ecologica interna sopracitata.

E' inoltre opportuno che venga prevista una rete di raccolta naturale delle acque, integrata con le infrastrutture verdi esistenti e di nuova realizzazione, anche al fine limitare i fenomeni di impermeabilizzazione a contribuire al mantenimento della biodiversità. Si richiama a tal proposito la Direttiva 1.1 correlata all'Obiettivo 1:

- di ridurre il consumo di suolo agricolo orientando i processi di urbanizzazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione, ove possibile recuperando i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura;
- limitare consumo di suolo, conservando ove possibile gli agroecosistemi di pianura urbanizzata, anche al fine di conservare e di migliorare la permeabilità ecologica delle aree.

Dato il consistente dimensionamento delle sopracitate previsioni che interessano l'ampliamento dell'area produttiva di Perignano, e che riconfermano interventi non attuati del previgente RU, allo scopo di evitare realizzazioni parziali del comparto distaccate dai tessuti produttivi esistenti e la possibile creazione di aree rurali relittuali all'interno dell'area produttiva, si suggerisce di integrare la disciplina generale di tale ambito produttivo al fine di prevedere uno sviluppo urbanistico ed edificatorio, coordinato ed organico dei comparti, tramite l'inserimento nell'NTA di un'apposita norma che



prescriva di partire con l'attuazione delle previsioni adiacenti agli insediamenti esistenti (cop. 6 e cop. 4), prima di attuare le previsioni più esterne (cop. 2).

Con riferimento alla previsione Capannina 1 si osserva di rispettare i rilievi della conferenza che aveva prescritto di assumere come limite all'espansione, l'esistente via Leopardi; dall'esame della documentazione si evince invece che viene realizzata una nuova infrastruttura rettilinea oltre la via Leopardi.

Si ricordano, infine, per le aree in questione gli adempimenti richiesti dal verbale della conferenza di Copianificazione riguardo la necessità di specificare nella disciplina del POC (schede norma), tipologie edilizie, altezze, orientamenti e collocazione dei fabbricati sulle aree oggetto di nuova edificazione al fine di fornire indicazioni per i successivi PA che assicurino una dotazione ambientale che abbia le caratteristiche assimilabili alle aree APEA.

### NTA

Art.26.9 - La norma di cui all'art.26.9 prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino ad un massimo del 20% della superficie edificabile oggetto degli interventi di rigenerazione/riqualificazione urbana come compensazione per i costi di trasferimento. Si ritiene opportuno specificare nella norma, e nell'art. 26.8 ad esso collegato, che per gli interventi di rigenerazione e trasferimento volumetrico tale incentivo non è cumulabile con altre forme di incentivazione previste dalla disciplina del POC (es. incentivi energetici fino ad un max del 10% delle superficie originaria).

Art.26.10 e successivi - In relazione alla possibilità di prevedere Grandi Strutture di Vendita nella parti di territorio disciplinate dagli artt. 26.10 (DM1), 26.11 (DM2) e 26.12 (DM3) si ricorda che la puntuale localizzazione di Grandi Strutture di Vendita è subordinata allo svolgimento ed all'esito favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art.26 della LR 65/2014, pertanto si ritiene opportuno richiamare tali adempimenti nella disciplina del POC.

Si segnalano, infine, alcuni refusi nella legenda delle Tavole Q.P. 02, ovvero gli articoli delle NTA riferiti alle zone F1, F2, F3, F4, F5, F6 riportati in legenda non corrispondono alla effettiva disciplina di tali zone.

Tenuto conto della documentazione trasmessa e della fase del procedimento, le valutazioni espresse in riferimento al PIT-PPR hanno carattere preliminare, e verranno sviluppate in sede propria ovvero tramite la conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT e dell'art. 31 della L.R. 65/2014, che valuterà la conformazione dell'atto ai contenuti del PIT, in maniera congiunta con gli organi ministeriali competenti.

Il Settore Pianificazione del territorio che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale sul Governo del Territorio.

FT/MDB