COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

MACROSTRUTTURA GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione e SIT

PIANO DI RECUPERO (PdR) DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RQ 20.1 PETTORI

Relazione
Responsabile del Procedimento

arch. Alice Lenzi

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Alice Lenzi, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo alla proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata del comparto "RQ 20.1. – Zona Vecchia Fornace Via Pettori", attesta e certifica quanto sotto riportato in merito al procedimento in oggetto.

La presente relazione, unitamente al rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, costituisce allegato all'atto da adottare ai sensi degli artt. 33 e 111 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, con il fine di valutare la coerenza al PS vigente, al PSI adottato ed agli strumenti urbanistici sovraordinati nonché la conformità al RU vigente.

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014, in attuazione della disciplina del Regolamento Urbanistico vigente prevista nella tavola DP-4 "Dettaglio delle previsione 1:2.000", dell'art.35 "Le città e i borghi di Cascina" delle NTA e della specifica Scheda Norma inserita nell'Allegato A "Disciplina urbanistica di dettaglio" alle NTA del RU (scheda RQ 20.1).

La presente relazione, tenuto conto degli ambiti applicativi dell'Art. 18 della L.R. n. 65/2014, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate:

1. ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
2. a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale ed in conformità al Regolamento Urbanistico;
3. a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
4. a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
5. a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione, gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano di Recupero;
- le risultanze del processo istruttorio come da Relazione Istruttoria redatta dal tecnico istruttore arch. Chiara Turini;
- la valutazione di coerenza;
- l'acquisizione dei pareri;
- gli adempimenti per l'adozione;
- le conclusioni

DESCRIZIONE DELL' AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA
CONDIZIONI E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA DI PIANO

Il progetto di Piano di Recupero prevede l'attuazione delle disposizioni previste dalla scheda-norma RQ 20.1 attraverso l'individuazione di 9 UMI (unità minime di intervento), individuate nell' elaborato "EP 02 – Individuazione UMI e aree pubbliche e private", che prevedono al loro interno fabbricati con destinazione residenziale, strutture private di interesse pubblico, strutture commerciali per la media struttura di vendita e dotazioni di attrezzature pubbliche da cedere al Comune di Cascina.
Si tratta della riconversione dell'area produttiva "Industrie Quaglierini Laterizi" (costituente attualmente un' area di degrado urbanistico) con cambio di destinazione d'uso al fine di rinnovare il tessuto edilizio esistente e realizzare una nuova area con funzioni strategiche per l'intero abitato di Pettori. L'intervento consiste nella realizzazione di un quartiere con vocazione prevalentemente residenziale integrato a un mix di funzioni strettamente connesse con la residenza, come attività commerciali e servizi quali ufficio postale e farmacia, oltre a strutture di interesse comune quali un centro espositivo (ricavato dal recupero e valorizzazione della parte storica dell'originario fabbricato specialistico del forno Hoffman) ed attività private di interesse pubblico da definire, il tutto in un contesto con ampia dotazione di verde, parcheggi e spazi di aggregazione quali piazza pubblica e parco pubblico diffuso, sviluppato soprattutto sul lato sud-est del comparto per creare una ricucitura con l'area a varco circostante. L'impostazione generale del PdR è dettata da due "vincoli" derivanti dalla Scheda Norma RQ 20.1, ovvero:

- il recupero e valorizzazione della parte storica dell'originario edificio specialistico;
- il recupero dell'antico tracciato della centuriazione romana.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un'asse stradale principale, che riprende l'antica centuriazione, su cui si affacciano sia l'edificio specialistico recuperato sia il centro di aggregazione costituito dalla piazza pubblica; da tale asse principale si sviluppano ortogonalmente le viabilità secondarie di distribuzione alle varie UMI in cui sono inserite le diverse tipologie edilizie di fabbricati residenziali/commerciali/strutture private interesse pubblico.
L'intervento prevede, altresì, la realizzazione delle dotazione di standards urbanistici, previsti dalla scheda norma superiori, agli standards pubblici di cui al DM 1444/68 ed inseriti sia all'interno del comparto che all'esterno e che saranno ceduti al Comune di Cascina.
L'intervento prevede infatti anche la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione del vigente RU esterno al perimetro del comparto come dotazione aggiuntiva ma non computata ai fini degli standards individuati da scheda norma.
Per quanto riguarda l'***edificato*** il progetto prevede la realizzazione di:

- **Fabbricati residenziali** inseriti nelle UMI 1-4-5 e costituiti da varie tipologie (monofamiliari, bifamiliari e condominiali) con al massimo due piani fuori terra;

- **Fabbricati con destinazioni miste,** inseriti nelle UMI 2-6, ovvero costituiti (a piano terra) da strutture private di interesse pubblico non convenzionate (farmacia ed ufficio postale) e destinazione commerciale relative alla media struttura di vendita;
- **Fabbricato soggetto a recupero**, inserito nella UMI 3, destinato ad accogliere una struttura privata di interesse pubblico convenzionata (centro espositivo ed attività culturali);
- **Fabbricato destinato a ERS (edilizia residenziale sociale),** inserito nella UMI 7, con tipologia condominale con due piani fuori terra;
- **Fabbricato con destinazione a struttura privata di interesse pubblico non convenzionata,** inserito nella UMI 8, costituito da 3 piani fuori terra;

Per tutti gli edifici, da istruttoria, è stato verificato il rispetto delle distanze da confini e fabbricati, il rispetto della permeabilità dell'area e della dotazione a verde nonché il rispetto della sosta stanziale e di relazione, ove dovuta.
Gli edifici in progetto saranno realizzati con la certificazione CasaClima usufruendo, in questo modo, delle premialità previste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda, invece, **le dotazioni di standards e spazi pubblici** da cedere all'Amministrazione Comunale il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere concentrate nella UMI 9**:**

- **opere di urbanizzazione primaria**: rientrano in questa voce tutti i tracciati stradali previsti nel piano, tutti i parcheggi pubblici, tutti i marciapiedi, le piazze e le piste ciclopedonali, compresi quelli ricadenti all'interno dell'area fuori perimetro a cessione; rientrano in questa voce altresì tutti i sottoservizi, ovvero rete Enel e le due nuove cabine elettriche, rete Telecom, rete Gas metano, rete Acquedotto compreso il tratto esterno al piano indicato nell'elaborato delle opere di urbanizzazione, la rete della Fognatura bianca completa di vasca di prima pioggia, la rete della Fognatura nera completa di depuratore a gestione privata, la rete di illuminazione pubblica e i relativi corpi stradali, compresi tutti i pozzetti, le caditoie e gli allacci alle reti esistenti;
- **opere di urbanizzazione secondaria:** rientrano in questa voce la sistemazione delle aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani, compreso realizzazione del pozzo per emungimento acqua, impianto di irrigazione, concimazione, semina e piantumazione delle specie arboree e arbustive, la realizzazione del parco attrezzato con giochi bambini e con postazioni attività fisica, nonché la realizzazione dell'arredo urbano, comprese le fioriere, le panchine, le rastrelliere.

RISULTANZE DEL PROCESSO ISTRUTTORIO

Il Piano di Recupero, depositato in data 18.01.2021 prot.gen.948, integrato in data 19.03.2021 prot.gen.9813 e definitivamente perfezionato in data 26.04.2021 prot.13861 è costituito dai seguenti elaborati:

Numero progressivo	DESCRIZIONE	N° TAV	n. protocollo	DATA protocollo
	DOCUMENTAZIONE GENERALE			
1	Richiesta piano	1	948	18.01.2021
2	Attestazione pagamenti	2	948	18.01.2021
	PROGETTO ARCHITETTONICO			
3	Bozza Convenzione	-	13571	22.04.2021
4	Dichiarazione di Asseveramento	DA	948	18.01.2021
5	Inquadramento generale del Piano	EZ 01	948	18.01.2021
6	Norme Tecniche di Attuazione	NTA	9813	19.03.2021
7	Relazione generale	RZ 01	948	18.01.2021
8	Documentazione Fotografica	RZ 02	948	18.01.2021
9	Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000	RZ 03	948	18.01.2021
10	Dichiarazione di proprietà	RZ 04	948	18.01.2021
11	Fascicolo adesione piano altra proprietà	RZ 05	948	18.01.2021
12	Relazione ed indagini di fattibilità	RZ 06	948	18.01.2021
13	Relazione di invarianza idraulica	RZ 07	9813	19.03.2021
14	Valutazione previsionale clima acustico	RZ 08	13762	23.04.2021
15	Relazione ambientale art.40 delle NTA	RZ 09	13861	26.04.2021
16	Disciplina tecnica per il recupero del forno	RZ 10	948	18.01.2021
17	Indagine Ambientale	RZ 11	948	18.01.2021
18	Deposito Genio Civile	RZ 12	948	18.01.2021
19	Planimetria Stato Attuale	EA 01	948	18.01.2021
20	Pianta PT	EA 02	948	18.01.2021
21	Pianta PP	EA 03	948	18.01.2021
22	Pianta Copertura	EA 04	948	18.01.2021
23	Sezioni Ambientali	EA 05	948	18.01.2021
24	Planimetria generale progetto	EP01	948	18.01.2021
25	Sezioni Progetto	EP 01bis	948	18.01.2021
26	Individuazione UMI e aree pubbliche e private	EP 02	948	18.01.2021
27	Individuazione standard	EP 02bis	948	18.01.2021
28	Percorsi e dotazioni	EP 03	948	18.01.2021

29	Tipologie edilizie residenziali	EP 04	948	18.01.2021
30	ERS	EP 04 bis	948	18.01.2021
31	CasaClima	EP 04 ter	948	18.01.2021
32	Recupero forno	EP 05	948	18.01.2021
33	Tipologie edilizie non convenzionate	EP 06	948	18.01.2021
34	Tipologie edilizie MSV	EP 06bis	948	18.01.2021
35	Permeabilità	EP 07	948	18.01.2021
36	Sistemazione verde	EP 08	948	18.01.2021
37	Verifiche urbanistiche	EP 09	948	18.01.2021
38	Render	EP 10	948	18.01.2021
39	Piano Particellare di esproprio	EP 11	948	18.01.2021
	PROGETTO OO.UU.			
40	Relazione OO.UU.	EU 01	9813	19.03.2021
41	Individuazione OO.UU. Primaria e Secondaria	EU 02	948	18.01.2021
42	Cronoprogramma	EU 03	11395	01.04.2021
43	Fascicolo pareri	EU 04	948	18.01.2021
44	Stima delle opere a scomputo	EU 05	11395	01.04.2021
45	CME – Primaria interno	EU 06	11395	01.04.2021
46	CME – Primaria esterno	EU 07	11395	01.04.2021
47	CME -Secondaria interno	EU 08	11395	01.04.2021
48	CME – Secondaria esterno	EU 09	11395	01.04.2021
49	EP - Primaria	EU 10	11395	01.04.2021
50	EP – Secondaria	EU 11	11395	01.04.2021
51	Allegato 1 al CME	EU 12	9813	19.03.2021
52	Allegato 2 al CME	EU 13	9813	19.03.2021
53	Allegato 3 al CME	EU 14	9813	19.03.2021
54	Relazione e piano manutenzione verde	EU 15	948	18.01.2021
55	Progetto verde	EU 16	948	18.01.2021
56	Irrigazione	EU 17	948	18.01.2021
57	Acquedotto	EU 18	9813	19.03.2021
58	Fognatura Bianca	EU 19	13571	22.04.2021
59	Fognatura Nera	EU 20	13571	22.04.2021
60	Profili fognatura bianca	EU 21	948	18.01.2021
61	Profili fognatura nera	EU 22	948	18.01.2021
62	Illuminazione pubblica	EU 23	9813	19.03.2021
63	Verifica Illuminotecnica	EU 24	9813	19.03.2021
64	Enel	EU 25	9813	19.03.2021
65	Telecom	EU 26	948	18.01.2021
66	Gas	EU 27	9813	19.03.2021
67	Piano manutenzione opera	EU 28	948	18.01.2021
68	Viabilità e sezioni stradali	EU 29	9813	19.03.2021
69	Barriere architettoniche	EU 30	9813	19.03.2021
70	Analisi prezzi	EU 31	12065	08.04.2021
71	Realizzazione sovrastruttura stradale	EU 32	948	18.01.2021

Come è stato riscontrato dall'istruttoria, la documentazione allegata alla proposta contiene:

a) la localizzazione della proposta di piano con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
b) l'assetto plani volumetrico complessivo dell'area di intervento.
c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
d) la verifica degli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente;
e) l'indicazione dei dati catastali delle particelle comprese nel perimetro del piano di lottizzazione;
f) la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione;
g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni e ai percorsi;
h) la normativa tecnica di attuazione;
i) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del progetto con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
j) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
k) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal Progetto e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Il tecnico istruttore, all'interno della sua relazione, conclude che:

"Vista:

- *la documentazione presentata che, dal punto di vista urbanistico risulta completa e non necessita di ulteriori integrazioni;*
- *verificati i presupposti di coerenza con gli strumenti sovraordinati ed il Regolamento Urbanistico vigente;*
- *verificati altresì i presupposti di conformità con le normative regionali e nazionali;*
- *effettuato il deposito al Genio in data 16.06.2020;*
- *il Piano è stato iscritto nel registro dei depositi con il numero 430 in data 24.06.2020, non è rientrato nel sorteggio e, pertanto, risulta archiviato;*

Considerati:

1. *il parere positivo della CdS del 23.02.2021 da parte dei seguenti Servizi:*
   - Servizio Edilizia Privata;
   - Servizio Patrimonio;
   - Servizio Polizia Municipale;
   - Servizio SUAP;
   - Servizio Urbanistica;

2. *la documentazione integrativa, presentata in data 19.03.2021 prot.gen.9813, che ha superato quanto richiesto, in sede di CdS del 23.02.2021, dal Servizio LL.PP. che, pertanto, esprime parere positivo con le prescrizioni che dovranno essere tenute in considerazione nella presentazione sia del progetto esecutivo che verrà approvato con determina dirigenziale da parte del Servizio LL.PP. sia nella successiva presentazione del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;*
3. *la documentazione integrativa presentata in data 19.03.2021 prot.gen.9813 che ha superato quanto richiesto dal Servizio Ambiente in sede di CdS del 23.02.2021;*
4. *il parere positivo condizionato a specifica prescrizione di ARPAT in merito allo Stralcio Variante di iniziativa privata al PCCA approvata con deliberazione consiliare n.61 del 22.04.2021 quale atto propedeutico alla adozione/approvazione del Piano di Recupero;*
5. *la bozza di convenzione depositata dal S.A. visionata da tutti i Servizi interessati che non hanno eccepito sul contenuto depositato e dalla POA della Macro 2 Governo del Territorio che ne ha sottoscritto l'accettazione".*

Premesse tutte queste considerazioni si ritiene che **la fase istruttoria della proposta di Piano di Recupero**, sottolineando che le incongruenze e/o refusi rilevati non necessitano di ulteriori precisazioni e approfondimenti, **possa ritenersi conclusa e procedibile e la proposta di Piano possa essere inoltrata alla POA che ne valuterà l'inserimento nell'ordine del giorno della prossima commissione consiliare Governo del Territorio e Ambiente".**

VALUTAZIONE DI COERENZA

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di Piano di Recupero. Di seguito i passaggi compiuti per l'attestazione di questa fase.

Il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 19 marzo 2015, è divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed in particolare alla disciplina dettata dalla Scheda Norma RQ16.1a dell'allegato A alle NTA.

La "Variante parziale al piano strutturale per l'adeguamento e la ridistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione e la variante di monitoraggio al regolamento urbanistico" del Comune di Cascina sono state adottate prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 e in particolare:

- Ai sensi dell'art. 227 di tale nuova LR, è stata approvata la Variante parziale al **Piano Strutturale** ai sensi del Titolo II, Capo I della medesima, previa acquisizione del parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della stessa Legge Regionale per la previsione di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della medesima Legge Regionale.
- La Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico è stata approvata ai sensi del Titolo II, Capo I della LR 65/2014 ai sensi della procedura prevista dagli artt. 16 e art.17 della L.R.T. 1/2005;

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione del piano di recupero in oggetto, si applica l'Art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", che recita:

Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale comunale vigente risulta che il Piano di recupero in oggetto non rientra nelle aree agricole.

Trattandosi di un intervento posto al di fuori del territorio rurale non è necessario il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R. n. 65/2014;

Per l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto è necessario avviare il procedimento di approvazione ai sensi dell'articolo 30 e quindi del successivo articolo 111 della suddetta legge, perché conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Conformità al PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA adottato con DCC di Cascina numero 55 del 04/08/2020. L'area costituente il comparto edificatorio risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato definito dall'art. 4 della lrt 65/2014 e come individuato alle tavole 7 STA del Piano Adottato, inoltre l'intervento risulta perseguire uno degli obiettivi individuati nell'utoe 1C (art.79 Disciplina di Piano) quale recupero e riqualificazione delle aree e dei complessi degradato e dismessi come la ex Fornace Quaglierini.

Conformità al PIT approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015

Ai sensi dell'art 20 *"Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio"* della disciplina del PIT, gli atti di governo del territorio, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT (BURT n. 28 part I del 20.05.2015), si **conformano** alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.

Gli strumenti vigenti alla data di pubblicazione della delibera di approvazione del PIT sul BURT **adeguano** i proprio contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.

Ai sensi del comma 3 dell'art 23 *"Disposizioni transitorie",* fino all'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento delle strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e le relative varianti che interessano i beni paesaggistici.
In base all'accordo tra la Regione Toscana e il Ministeri dei beni e delle attività culturali e del turismo, sottoscritto il 16 dicembre 2016 all'art 4 *"Oggetto della conferenza paesaggistica"* viene specificato al punto 2 quando si applica la procedura di conformazione ed al punto 3 quando si applica la procedura di adeguamento.
Nello specifico al punto 3, dell'accordo suddetto, viene esplicitato che l'adeguamento di cui all'art 21 della disciplina di PIT si applica alle varianti degli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica vigenti che interessino beni paesaggistici, pertanto nel caso in cui le varianti non riguardino beni paesaggistici, come definiti dall'art 134 del Codice, la conferenza paesaggistica non ha luogo.

Il Piano di Recupero in oggetto **non contiene beni paesaggistici**, ne ha elementi di valore riconosciuti nelle invarianti della scheda d'ambito n. 8.
La proposta di piano è altresì corredata da una relazione che attesta la coerenza con le direttive e prescrizioni contenute nella disciplina di piano, con la sopracitata scheda d'ambito n°8 del PIT, con il PTC e con il PS.
La presente relazione ha verificato:

- che non ci sono incrementi della superficie utile lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento e quindi rispetta interamente le prescrizioni della scheda/norma del RU;
- che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 in quanto il Piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati già precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati;
- che l'intervento rispetta le prescrizioni ed è coerente con le direttive del PIT, pertanto il piano è da considerarsi ADEGUATO al PIT.

Conformità al Piano di Classificazione Acustica PCCA.
Il Comune di Cascina è dotato di PCCA approvato con D.C.C. n. 42 del 08 luglio 2004, modificato con successiva D.C.C. n. 62 del 28/9/2006 ed oggetto di variante generale, avviata con D.G.C. n. 174 del 13/10/2011, adottata con DCC n. 68 del 17/11/2013.
Nel piano approvato nel 2006 l'area interessata dal Piano attuativo di iniziativa privata per il recupero della dismessa fornace ricadeva, in considerazione dell'attività produttiva preesistente, nella classe acustica IV, classe acustica non coerente con le funzioni individuate dal progetto di recupero presentato, come da parere ARPAT acquisito con prot. 18428 del 12/06/2020, secondo il quale, per quanto riguarda la matrice acustica, viene ritenuto opportuno procedere con specifica variante al PCCA stesso. Pertanto con DCC n.61 del 22/04/2021 è stato **APPROVATO lo STRALCIO DELLA VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PCCA L.R.T. N. 89/98 ADOTTATA CON DCC 68 del 17/12/2013, LIMITATAMENTE ALLA SCHEDA NORMA RQ20.1**, variante che già introduceva in fase di adozione la classe III all'area.

L'avviso di approvazione dello stralcio della variante è stato pubblicato sul BURT n.20 Parte II del 19.05.2021 come disposto dagli artt.11 comma 4 e 19 comma 6 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.; lo strumento acquisterà efficacia decorsi 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT come disposto dall'art.19 comma 6 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.
In merito alla conformità del Piano di Recupero al PCCA come sopra modificato, è stato richiesto il nuovo parere in merito al clima acustico ad ARPAT, pervenuto in data 24/05/2021 prot. 17162 con esito favorevole con le seguenti prescrizioni: "siano rispettate tutte le indicazioni di progetto degli edifici (altezza e disposizione degli edifici, distanza dalle infrastrutture,ecc.) riportate nella documentazione tecnica presentata".

Pertanto l'intervento risulta conforme al PCCA in corso di efficacia.

ACQUISIZIONE DEI PARERI

PARERI ESTERNI
Per la proposta di piano sono stati acquisiti i pareri esterni inseriti nel fascicolo "EU04-Pareri Enti" riassunti a seguire:

- Acque spa del 21.06.2019: parere in merito ad acquedotto,fognatura nera-depurazione;
- Toscana energia del 24.06.2019;
- E-distribuzione del 29.06.2017;
- Telecom del 26.08.2015.

Nel succitato fascicolo sono altresì inserite le ricevute di invio della documentazione trasmessa ai Soggetti gestori a seguito delle modifiche apportate alla planimetria generale dell'intervento in oggetto.

Il Servizio Pianificazione/SIT ha inoltro acquisto tramite trasmissione :

- in data 17.06.2020 la documentazione relativa al deposito alla Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile-Settore Genio Civile Valdarno Inferiore; il piano è stato iscritto nel registro con il numero 430 del 24.06.2020 come da prot. 19863 del 25.06.2020. In data 09.07.2020 prot.gen.21757 è stato comunicato il verbale di sorteggio e l'archiviazione del Piano in oggetto.

- In data 30.04.2020 la documentazione relativa alla valutazione previsionale di clima acustico ad ARPAT; in data 12.06.2020 prot.gen.18428 è pervenuto il parere NEGATIVO in merito, a cui è seguita ulteriore richiesta dopo l'**APPROVAZIONE dello STRALCIO DELLA VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PCCA L.R.T. N. 89/98 ADOTTATA CON DCC 68 del 17/12/2013, LIMITATAMENTE ALLA SCHEDA NORMA RQ20.1**,di cui è pervenuto il parere con esito favorevole in data 23/04/2021 prot. 17162.

PARERI INTERNI

1. **- *Conferenza di Servizi del 12.09.2019:*** sono state richieste integrazioni dai Servizi interni convocati, integrazioni riassunte e richiesta con richiesta di documentazione integrativa inviata in data 07.10.2019 prot.gen.36937.Il Soggetto Attuatore ha ottemperato a quanto richiesto con il deposito della documentazione in data 10.03.2020 prot.gen.9234;
2. ***Conferenza di Servizi del 02.07.2020:*** sono state richieste integrazioni dal Servizio Ambiente, LL.PP. E Patrimonio, integrazioni riassunte e richieste con comunicazione inviata in data 09.07.2020 prot.gen.21820;
3. ***Conferenza di Servizi del 23.02.2021:*** sono state richieste integrazioni dal Servizio Ambiente e LL.PP, integrazioni richieste nell'incontro del 03.03.2021 presso gli uffici interessati; la documentazione richiesta è stata depositata in data 19.03.2021 prot.gen.9813.
   Con l'ultima integrazione da parte del soggetto attuatore sono stati acquisiti i pareri favorevoli dei Servizi Ambiente e LL.PP. , oltre a quelli gia acquisiti in sede di conferenza quali Ediliza, Patrimonio, Polizia Municipale, Suap e Commercio.

ADEMPIMENTI PER L' ADOZIONE

Ai sensi della L.R. n. 65/2015, trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa privata conforme al Regolamento Urbanistico, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi".
Questa Relazione e la Relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione, sono parte integrante della proposta di piano di lottizzazione con contestuale variante al RU, che saranno allegate alla deliberazione di adozione.
Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla Provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
Decorso il termine di 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni preventivamente presentate.
Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune; qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa, anche se presenti alcune imprecisioni che comunque non comportano dubbi sull'interpretazione complessiva della proposta di piano. Ciò anche in considerazione del fatto che, ai sensi di quanto prescritto dal citato art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, qualora, successivamente all'adozione del piano non pervenisse alcuna osservazione, il piano

stesso diverrebbe efficace con la semplice pubblicazione sul BURT dell'avviso che dà atto dell'assenza di osservazioni.

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Le iniziative necessarie, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del *Piano di Recupero* e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati saranno espletate in conformità con la vigente normativa in materia.

CONCLUSIONI

L'iter istruttorio ha verificato quanto individuato in premessa e l'intervento risulta valutato rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti.

In considerazione del carattere prescrittivo delle indicazioni esposte dai diversi servizi comunali, delle ripetute integrazioni e precisazioni che si sono rese necessarie a seguito dei rilievi emersi in fase istruttoria, si conclude condividendo le risultanze della suddetta istruttoria redatta dall'arch. Chiara Turini.

Pertanto la proposta di Piano, da inserire nell'ordine del giorno della prossima commissione consiliare Governo del Territorio e Ambiente attesa l'efficacia del PCCA, è costituita dai seguenti allegati che ne formano parte integrante e sostanziale:

- Richiesta Piano di Recupero **(All.1);**
- Attestazione dei pagamenti **(All.2);**
- Bozza di convenzione **(All.3);**
- DA Dichiarazione di Asseveramento **(All.4);**
- EZ 01 Inquadramento generale del Piano **(All.5);**
- NTA **(All.6);**
- RZ 01 Relazione generale **(All.7);**

- RZ 02 Documentazione fotografica **(All.8);**
- RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000 **(All.9);**
- RZ 04 Dichiarazione di proprietà **(All.10);**
- RZ 05 Fascicolo adesione Piano altra proprietà **(All.11);**
- RZ 06 Relazione ed indagini fattibilità **(All.12);**
- RZ 07 Relazione invarianza idraulica **(All.13);**
- RZ 08 Valutazione previsionale di clima acustico **(All.14);**
- RZ 09 Relazione ambientale Art. 40 delle NTA **(All.15);**
- RZ 10 Disciplina tecnica per il recupero del forno **(All.16);**
- RZ 11 Indagine ambientale **(All.17);**
- RZ 12 Deposito Genio civile **(All.18);**
- EA 01 Planimetria Stato Attuale **(All.19);**
- EA 02 Piano Terra **(All.20);**
- EA 03 Piano Primo **(All.21);**
- EA 04 Pianta delle Copertura **(All.22);**
- EA 05 Sezioni Ambientali **(All.23);**
- EP 01 Planimetria generale progetto **(All.24);**
- EP 01bis Sezioni Progetto **(All.25);**
- EP 02 Individuazione UMI ed aree pubbliche e private **(All.26);**
- EP 02bis Individuazione standard **(All.27);**
- EP 03 Percorsi e dotazioni **(All.28);**
- EP 04 Tipologie edilizie residenziali **(All.29);**
- EP 04bis Edilizia Residenziale Sociale **(All.30);**
- EP 04ter Edilizia sostenibile CasaClima **(All.31);**

- EP 05 Progetto recupero forno **(All.32);**
- EP 06 Tipologie edilizie strutture private di interesse pubblico non convenzionate **(All.33);**
- EP 06bis Tipologie edilizie Media Struttura di Vendita **(All.34);**
- EP 07 Permeabilità **(All.35);**
- EP 08 Sistemazione del verde **(All.36);**
- EP 09 Verifiche Urbanistiche **(All.37);**
- EP 10 Render **(All.38);**
- EP 11 Piano Particellare di Esproprio **(All.39);**
- EU 01 Relazione sulle opere di urbanizzazione **(All.40);**
- EU 02 Individuazione OOUU Primaria e Secondaria **(All.41);**
- EU 03 Cronoprogramma **(All.42);**
- EU 04 Fascicolo Pareri Enti **(All.43);**
- EU 05 Stima delle opere a scomputo **(All.44);**
- EU 06 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria interne al comparto **(All.45);**
- EU 07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto **(All.46);**
- EU 08 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto **(All.47);**
- EU 09 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto **(All.48);**
- EU 10 Elenco prezzi Opere Urbanizzazione Primaria **(All.49);**
- EU 11 Elenco prezzi Opere Urbanizzazione Secondaria **(All.50);**
- EU 12 Allegato 1 al CME **(All.51);**
- EU 13 Allegato 2 al CME **(All.52);**
- EU 14 Allegato 3 al CME **(All.53);**
- EU 15 Relazione e piano di manutenzione del verde **(All.54);**

- EU 16 Progetto del verde **(All.55);**
- EU 17 Irrigazione **(All.56);**
- EU 18 Acquedotto **(All.57);**
- EU 19 Fognatura bianca **(All.58);**
- EU 20 Fognatura nera **(All.59);**
- EU 21 Profili fognatura bianca **(All.60);**
- EU 22 Profili fognatura nera **(All.61);**
- EU 23 Illuminazione pubblica **(All.62);**
- EU 24 Verifica illuminotecnica **(All.63);**
- EU 25 Rete ENEL **(All.64);**
- EU 26 Rete TELECOM **(All.65);**
- EU 27 Rete distribuzione GAS **(All.66);**
- EU 28 Piano di manutenzione dell'opera **(All.67);**
- EU 29 Viabilità e sezioni stradali **(All.68);**
- EU 30 Barriere Architettoniche **(All.69);**
- EU 31 Analisi Prezzi **(All.70);**
- EU 32 Realizzazione sovrastruttura stradale **(All.71)**
- Relazione responsabile del Procedimento **(All.72);**
- Parere Servizio LL.PP. **(All.73);**
- Parere Servizio Ambiente **(All.74);**
- Parere Dipartimento ARPAT su valutazione clima acustico **(All.75);**
- Rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione **(All.76);**
- Parere regolarità tecnica **(All.77);**
- Parere regolarità contabile **(All.78).**

Cascina, li 25.05.2021

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alice Lenzi

