COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – PR 38.2 - COMPARTO 2 VIA DEL FOSSO VECCHIO – UTOE 38 – CASCINA EST CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.

Relazione

Responsabile del Procedimento

Arch. Davide Tonelli

Premessa

Il sottoscritto Arch. Davide Tonelli, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo alla proposta di piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al r.u. "PR 38.2 PIP Cascina Est, Comparto 2" 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 dell'Art. 33 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, col fine di valutare la coerenza al PS e la conformità al RU.
La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di Lottizzazione ex Art. 115 L.R. n. 65/2014, in attuazione della disciplina del Regolamento Urbanistico vigente; tavola DP-10 "Dettaglio delle previsione 1:2.000", dell'art.27.2 "Aree per nuovi insediamenti produttivi [PR]" delle NTA del Regolamento Urbanistico e della specifica Scheda Norma inserita nell'Allegato A "Disciplina urbanistica di dettaglio" alle NTA del RU (PR 38.2).
La presente relazione, tenuto anche 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:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale ed in conformità al Regolamento Urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;
- a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione, gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.
- a verificare il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 227 della stessa.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo di Variante e contestuale Variante al RU;
- le risultanze del processo istruttorio come da Relazione Istruttoria redatta dal tecnico istruttore, Arch. Cristina Donati ;
- gli adempimenti per l'adozione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione e validazione del Responsabile del Procedimento.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

L'area oggetto dell'intervento è posta all'interno dell'Utoe 38 "Zona produttiva Cascina", come individuata dalla Tav 2 NORD del PS "Subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari".
L'area, posta nel Sistema Territoriale della Pianura Storica, confina a nord con il comparto 1 de PIP Cascina est, di cui in origine costituiva il comparto 2, mai attuato e pertanto decaduto, a sud con la via Campania, oltre la quale si sviluppa l'area produttiva esistente, ad ovest confina con la zona produttiva esistente,

nello specifico con immobili di proprietà del soggetto attuatore e ad est confina con un'area inedificata la cui destinazione urbanistica è strada di progetto, oltre la quale si trova un'area di filtro verso l'edificato esistente la cui destinazione urbanistica è verde attrezzato e per il tempo libero.
Si tratta di una previsione già disciplinata nei Regolamenti Urbanistici previgenti.
Il PRG del 1975 approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5636 del 2 luglio 1975, individua l'area in oggetto come zona C "zone produttive" in particolare "zone industriali e artigianali". La zona produttiva è stata attuata negli anni 80-90 attraverso strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, come il Piano di Dettaglio e il Piano degli Insediamenti Produttivi, PIP, approvato con DGR n. 906 del 21.11.1980, poi decaduto per effetto della decorrenza dei termini di efficacia decennale prevista dalla normativa in materia.
Successivamente l'Amministrazione, valutato il fabbisogno di aree destinate al soddisfacimento delle esigenze di aziende produttive locali, ed accertato il preminente interesse pubblico, nel 1998 ha ritenuto opportuno provvedere al completamento funzionale del comparto produttivo, tramite l'approvazione di un nuovo PIP con DCC n. 79 del 22.09.1998.
Il Regolamento Urbanistico del 2000 approvato, ai sensi dell'art. 30 comma 7 della LRT 5/95 , con DCC n. 29 del 22/03/2000 in conformità all'allora vigente Piano Strutturale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998, e la successiva **variante parziale del 2005** di reiterazione, approvata con DCC n. 45 del 20.12.2005 e finalizzata all'adeguamento della disciplina di dettaglio e normativa nonché alla reiterazione delle previsioni decadute, in virtù di quanto previsto dall'art 11 delle NTA, hanno recepito integralmente il Piano Attuativo approvato nel 1998, confermando integralmente le previsioni, i parametri urbanistici e la dotazione di standard da cedere all'amministrazione Comunale.
Il PIP del 1998, modificato con Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29 settembre 2008, ha confermato il comparto con il n°2.
Alla luce di ciò la variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico, con contestuale variante al Piano Strutturale per adeguamento e ridistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione, approvata con DCC n. 11 del 19/03/2015, ha reinserito il comparto n.2 come Aree di trasformazione di cui all'Allegato A "disciplina delle trasformazioni" alle NTA ed ha confermato il comparto 1 come *"Interventi attuati o in corso di attuazione"* disciplinato appunto dall'art.11 delle NTA.

Il Piano di lottizzazione si pone come obiettivo, il completamento dell'area industriale, mediante la realizzazione di tre opifici distinti ricadenti quasi interamente nella proprietà del soggetto proponente, nonché il completamento di un tratto di viabilità pubblica in adiacenza al lato sud.
L'intervento proposto prevede la contestuale Variante al RU poiché è previsto un ampliamento del perimetro del comparto edificatorio disciplinato dalla Scheda Norma PR 38.2, ricomprendendo all'interno del nuovo perimetro le aree censite al Catasto Terreni del Comune di Cascina al foglio n°33 dalle particelle nn. 1659 e 884, senza alcuna variazione della SUL prevista nella scheda suddetta.
L'ampliamento del perimetro interessa un'area di circa mq 3530, di cui mq 2480 circa appartenenti alle aree produttive esistenti e mq 1044 circa a Strade.
Quindi la proposta di variante riguarda unicamente l'ampliamento del perimetro con il contestuale cambio di disciplina urbanistica da *aree produttive esistenti* ad *aree di trasformazione*, mantenendo la medesima destinazione dei suoli all'interno dell'UTOE 38 "Zona produttiva di Cascina" e comunque all'interno del perimetro delle aree urbanizzate; pertanto tutto l'intervento si configura come **"variante semplificata"** al regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/14.

RISULTANZE DEL PROCESSO ISTRUTTORIO

La presente relazione tenendo conto della Relazione istruttoria, che fa propria, procede confermando e rilevando gli aspetti sotto indicati in riferimento alle varie verifiche.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

La proposta di Variante al vigente Piano Particolareggiato è avanzata da Bacci Agostino Paolo, quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Forte srl" con sede in Ponsacco frazione Le Melorie, via di Gello n 143, con prot. 14997 del 19.05.2017, in ultimo integrata con prot. 35272 del 16/11/2017.

Con riferimento alla Relazione Istruttoria predisposta dall'Arch. Cristina Donati, il sottoscritto ha accertato che è possibile attestare la piena completezza formale degli elaborati presentati in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014 e in considerazione della tipologia della richiesta costituente Variante al RU.

La documentazione prodotta ed integrata in tempi diversi è costituita da:

- Fascicoli Tecnici
  - RELAZIONE TECNICA
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - COMPUTO METRICO
  - CONVENZIONE – schema
  - DICHIARAZIONE E RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE AI SENSI DEL DPR 503 DEL 24.07.1996 E DEL DPGR 41/R DEL 29.07.2009
  - ESTRATTO DI MAPPA
  - VISURE
  - TITOLO DI PROPRIETA'
  - ESTRATTO DI RUC
  - RELAZIONE IDROGEOLOGICA/IDRAULICA
  - DIRITTI DI SEGRETERIA
  - VERIFICA CONFORMITA' CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
  - RELAZIONE REDATTA AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART 40 "NORME AMBIENTALI" DELLE NTA
  - RELAZIONE IMPIANTI ELETTRICO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
  - PARERE ENTI

- Elaborati grafici
  - TAV_01 PERIMETRO DI COMPARTO
  - TAV_02 RILIEVO ATTUALE
  - TAV_03 USO DEL SUOLO E RILIEVO FOTOGRAFICO
  - TAV_04 ESTRATTO PIANO STRUTTURALE: STATUTO DEI LUOGHI
  - TAV_05 ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO: TUTELE AMBIENTALI
  - TAV_06 FUNZIONI DI COMPARTO
  - TAV_07 FOTO AEREA CON SCHEMA DI PROGETTO
  - TAV_08 REGOLAMENTO URBANISTICO CON INSERIMENTO SCHEMA DI PROGETTO
  - TAV_09 PARAMETRI URBANISTICI, CAMPO EDIFICATORIO, LOTTI FUNZIONALI
  - Tav_10 L 122/89 – PERMEABILITÀ
  - TAV_11 PLANIVOLUMETRICO
  - TAV_12 SEZIONI AMBIENTALI E SEZIONI STRADALI
  - TAV_13 ELABORATO GRAFICO PER DPR 503 DEL 24.07.1996 E DPGR 41/R DEL 29.07.09
  - TAV_14 PIANO PARTICELLARE
  - TAV_15 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE FOGNARIA NERA-BIANCA
  - TAV_16 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ACQUEDOTTO
  - TAV_17 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE GAS
  - TAV_18 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ENEL
  - TAV_19 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
  - TAV_20 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE TELECOM
  - TAV_21 SCHEMI AMBIENTALI ART. 40 NTA

TAV_22 TRACCIATO STRADALE CONTESTO URBANO
TAV_23 CARTA TEMATICA TRACCIATO STRADALE
TAV_24 SEGNALETICA

Con riferimento alla suddetta documentazione è stato riscontrato:
Nel dettaglio, come attestato dall'istruttoria, la documentazione allegata alla proposta contiene:

a) la localizzazione della proposta di piano con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria.
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 con indicazione delle superfici soggette a monetizzazione (verde e parcheggi);
e) l'indicazione dei dati catastali delle particelle comprese nel perimetro del piano di lottizzazione;
f) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano di lottizzazione e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, che contiene:
   - la quantificazione del corrispettivo per la cessione della particella 1812 del foglio 33 CT del Comune di Cascina, di proprietà pubblica;
   - la quantificazione del corrispettivo per poter ricomprendere nel comparto la porzione della particella 872 del foglio 33 CT del Comune di Cascina;
   - l'autorizzazione al soggetto attuatore ad eseguire gli interventi previsti nel PdL su aree di proprietà pubblica
   - la modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, il quale contributo sarà determinato alla data del rilascio dei Permessi di Costruire, sulla base di progetto esecutivo oggetto di approvazione da parte del Comune;
   - Le garanzie a favore del Comune per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
   - La quantificazione del corrispettivo da versare in luogo della realizzazione e cessione all'amministrazione degli standard aggiuntivi.
g) l'accoglimento della proposta di monetizzazione avanzata dal proponente e autorizzata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 27/09/2017.

RILIEVI DI CARATTERE GENERALE e PARAMETRI URBANISTICI

Il **Regolamento Urbanistico vigente**, come detto, individua l'area in oggetto quale Area di Trasformazione disciplinata in dettaglio nell'allegato A alle NTA del RU dalla Scheda Norma PR 38.2.
Obiettivo dell'intervento è il completamento dell'insediamento produttivo di tipo artigianale/industriale da realizzare mediante piano di lottizzazione di iniziativa privata.
La variante proposta contestualmente al piano attuativo si configura come una richiesta di modifica del perimetro rispetto alle previsioni della scheda norma.
Rispetto ai parametri urbanistici, come disciplinati dalla scheda norma, la proposta di piano pur considerando una maggior Superficie Territoriale ed una maggior Superficie Fondiaria lascia invece invariata la Superficie Utile Lorda.

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Il Piano di Lottizzazione prevede come destinazioni d'uso Artigianale ed industriale con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

E' stata redatta una specifica RELAZIONE MOTIVATA ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 per la VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, a firma congiunta del sottoscritto con l'allora Responsabile della Macrostruttura Pianificazione del Territorio e Patrimonio, Ing. Luisa Nigro.
La relazione illustra le motivazioni che conducono a far ricorso alla procedura semplificata, poiché, si ritiene che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale, approvate a marzo 2015, ritenendo quindi adeguato fare riferimento al quadro conoscitivo ambientale dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali è stata espletata positivamente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); inoltre si ritiene che gli effetti attesi possano essere eventualmente mitigati attraverso l'applicazione dell'art 40 "Norme ambientali" e seguenti (art. 40.1 - 40.9) contenuti nel Capo I del Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.
Oltre a ciò la variante non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfonditi in sede di formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico.
Infine la variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e si ritiene coerente con gli obiettivi specifici della III invariante del PIT a valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, in quanto l'intervento è volto a indirizzare le strutture produttive evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, utilizzando parte di territorio la cui destinazione attuale è Aree Produttive.

Pertanto, viste tutte le considerazioni narrate, si ritiene che la Variante in esame possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, per cui l'Autorità Competente dovrà esprimersi con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a Vas, entro 30 giorni dal ricevimento di copia della proposta di piano.

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 Lottizzazione con contestuale Variante consentendo, al tempo stesso, lo svolgimento del processo decisionale che accompagna l'elaborazione della proposta di variante.
La conformità e coerenza della proposta di piano con contestuale Variante è stata verificata in riferimento:

- al Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 19 marzo 2015 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015 ed in particolare alla disciplina dettata dalla Scheda Norma PR 38.2 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 della variante al piano attuativo 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 la Variante al Piano 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 completare l'attuazione del Piano di Lottizzazione in oggetto è necessario avviare il procedimento di Variante urbanistica semplificata in quanto la proposta di piano risulta conforme all'articolo 30 *"Varianti semplificate al Piano Strutturale. Varianti semplificate al Piano Operativo e relativo termine di efficacia"*,
Poiché la variante riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.
Gli interventi relativi a tali aree sono stati conteggiati nella fase del precedente monitoraggio e dei relativi dimensionamenti utilizzati, si e tenuto conto della ridefinizione del dimensionamento degli insediamenti contenuto nel Piano strutturale e articolato per funzioni, dal quale sono prelevati i dimensionamenti inseriti nel quadro previsionale strategico in funzione della localizzazione delle previsioni del vigente Regolamento urbanistico (allegato C cfr).

- 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.
Le varianti agli strumenti si **adeguano** al PIT per le parti del territorio interessate.
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 agli strumento 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 attuativo in oggetto, con contestuale Variante al RU, 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 il rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina di piano e nella sopracitata scheda d'ambito n. 8.

La presente relazione ha verificato:
- la non modifica comportante incrementi della Superficie utile lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento.
- le condizioni per l'applicazione della verifica di assoggettabilità **semplificata** a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma ter della LR 10/2010.
- 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 precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- che l'approvazione del Piano con contestuale variante non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001
- che l'intervento rispetta le prescrizioni ed è coerente con le direttive del PIT, pertanto il piano con contestuale variante proposto, è da considerarsi **ADEGUATO al PIT**

TITOLI ABILITATIVI

Si ritiene che il titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell'intervento proposto sia il Permesso a Costruire.
Per l'area di proprietà comunale, su cui ricade porzione della strada di progetto, come da convenzione, si autorizza l'esecuzione dei lavori su area di proprietà pubblica, il relativo progetto esecutivo dell'opera pubblica, con COMPUTO METRICO relativo, sarà oggetto di approvazione con determina dirigenziale da parte del servizio Lavori Pubblici prima del rilascio del relativo titolo abilitativo.

OPERE E SCOMPUTI

Il contributo relativo per opere e impianti non destinati alla residenza, ai sensi dell'art 189, è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e a quelle necessarie allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001, di importo sotto soglia comunitaria, verranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri dovuti.
Le opere pubbliche consistono nella realizzazione di un tratto di viabilità e il suo raccordo con la viabilità esistente a sud del comparto edificatorio, nonché la realizzazione di tutti i servizi a rete all'interno del comparto. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sulla base del progetto esecutivo approvato dal Comune.

CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame l'iter istruttorio di verifica tecnica ha rilevato la sussistenza delle seguenti tutele e salvaguardie:
Pericolosità e fattibilità (DPGR 53/R del 25/10/2011) – Inquadramento-
La relazione istruttoria evidenzia che l'area dal punto di vista della **pericolosità** sia Idraulica, che sismica nonché idrogeologica appartiene alla **classe media** mentre riguardo alla fattibilità dal punto di vista geologico l'area è soggetta a **fattibilità condizionata FG3** e dal punto di vista **Idraulico** e **sismico** rispettivamente a **fattibilità FI2 e FS2 con normali vincoli.**

La relazione Idrogeologica/Idraulica a firma del dott. Geologo Samuele Morandi conclude che gli interventi previsti risultano fattibili dal punto di vista geologico-tecnico alle condizioni e nei limiti indicati nella relaizione stessa e riassunti nella relazione istruttoria dell'arch. Cristina Donati.

Tutele ambientali beni culturali e paesaggistici
Non è presente, nell'area di intervento nessuna tutela rispetto all'individuazione della **TAVOLA DELLE TUTELE AMBIENTALI** 1A NORD del RU vigente, e nessun elemento soggetto alla disciplina dei BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI ai sensi del DLgsl. 42/2004.

ASPETTI AMBIENTALI
E' stata depositata dai proponenti una RELAZIONE redatta ai sensi del comma 4 dell'art 40 "norme ambientali" delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico ed un elaborato grafico esplicativo con schemi ambientali (TAV_21 SCHEMI AMBIENTALI ART. 40 NTA)

PARERI ESTERNI
Per la proposta di piano sono stati acquisiti pareri esterni riassunti a seguire.
Acque spa
ha rilasciato **parere preventivo di fattibilità favorevole condizionato**:
- per il servizio acquedotto, all'allaccio della rete idrica esistente su via Campania/via Palermo;
- per il servizio fognatura nera/depurazione, poiché il depuratore di San Prospero ha raggiunto la massima capacità non consentendo ulteriori incrementi di afflusso di reflui, nel comparto dovrà comunque essere realizzata la fognatura nera separata che sarà lasciata inattiva fino alla risoluzione delle problematiche sopra esposte e, nel periodo transitorio, la struttura dovrà dotarsi di impianto di depurazione autonomo di realizzazione e gestione esclusivamente privata.
Toscana energia ha rilasciato **nulla osta** per la soluzione tecnica adottata.
E-distribuzione è **possibile allacciare** le nuove forniture previste senza necessità di ulteriori opere.
Telecom esprime **parere favorevole** all'attuazione del progetto.

PARERI INTERNI

- Conferenza di Servizi del 12.10.2017

E' stato deciso come livello di progettazione delle opere di urbanizzazione, di richiedere al soggetto attuatore il progetto definitivo e la convenzione dovrà contenere le indicazioni che eventuali opere di raccordo con la viabilità esistente interna al comparto dovranno essere dettagliata nella successiva fase della progettazione esecutiva delle opere pubbliche.

- Parere Servizio Lavori Pubblici del 9.11.2017

Parere favorevole a condizione che nel progetto esecutivo siano raccordati i marciapiedi in modo tale da non creare pericoli e che siano cambiate le dimensioni delle tubazioni dei pozzetti.

Si da atto che, la consegna definitiva della proposta di piano prot . 35272 del 16.11.2017 è successiva al parere rilasciato dal servizio lavori pubblici, pertanto la prescrizione relativa al cambio delle dimensioni delle tubazioni dei pozzetti è già stata recepita nell'elaborato grafico tavola n°12, rilevando peraltro che

graficamente le tubazioni erano già state rappresentate in modo corretto ed erroneamente era stato scritto un diametro di 500 mm anziché di 125 mm, per contro la tavola n°23 mantiene il refuso sopra descritto che si ritiene ininfluente viste le correzioni già inserite nella suddetta tav. n°12.

Il progetto esecutivo delle opere pubbliche interne al comparto, con COMPUTO METRICO relativo, sarà oggetto di approvazione con determina dirigenziale da parte della Macrostruttura Governo del Territorio, servizio Lavori Pubblici, prima del rilascio del relativo titolo abilitativo.

- Stime del Servizio Patrimonio e Inventari del 7.7.2017 e del 13.11.2017

La prima relativa al valore dell'area del comparto, al fine di quantificare il corrispettivo per l'acquisizione da parte del soggetto attuatore di una particella di proprietà comunale ricompresa nel comparto medesimo, quantificato in €/mq 94.43.

Si da atto che le superfici del comparto all'epoca della stima si discostano lievemente da quelle definitive, variazione comunque ininfluente per la quantificazione dell'effettivo valore stimato.

La seconda relativa alla quantificazione del valore delle cosiddette potenzialità edificatorie per la porzione di area di proprietà comunale compresa nel comparto destinata a viabilità esistente, ma di fatto da completare e funzionale al collegamento della viabilità di progetto con quella esistente; essa concorre ad incrementare la Superficie Coperta in progetto, con un valore quantificato in €/mq 57,00;

Conformità aree comparto al Regolamento Urbanistico

Attestazione della UOC SIT del 20/11/2017 circa la conformità delle particelle catastali alla rappresentazione del perimetro del comparto variato, indicato nella proposta di variante al Regolamento Urbanistico.

Parere Servizio Ambiente

In data 06/12/2017 il servizio Ambiente ha espresso il parere favorevole ai sensi dell'art.40 delle NTA vigenti.

Parere NUCVA (Autorità Competente)

Ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, l'Autorità Competente dovrà esprimersi con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a Vas; attualmente il nucleo di valutazione in oggetto è stato appena riconfermato nei suoi componenti con Delibera di Giunta Comunale n°171 del 15/11/2017.
In data 30/11/2017 è stata trasmessa al servizio ambiente tutta la documentazione aggiornata necessaria ad ottenere il parere di competenza; tale servizio ha trasmesso la documentazione al Nucva con PEC del 04/12/2017 che ha determinato l'esclusione di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, come indicato con sua Determinazione n°1 del 07/12/2017 ed in dettaglio:

1. *di ritenere il Piano di lottizzazione in oggetto variante al Regolamento Urbanistico di valenza formale e di carattere redazionale, non comportante modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS ed, in conformità*

dell'art. 5 comma 3 ter della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, sottoponibile alla procedura di assoggettabilità semplificata;

2. *di ritenere che tale variante non comporti significativi impatti sull'ambiente sulla base della documentazione richiamata in premessa ed, in particolare, dei capitoli 6 e 7 della Relazione ex art 40 NTA RU ed in relazione ai criteri di cui all'Allegato 1 della citata L.R. 10/2010;*
3. *di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – PR 38.2 - COMPARTO 2 VIA DEL FOSSO VECCHIO – UTOE 38 – CASCINA EST CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U.;*

Verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:
- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

Sono stati effettuati i depositi al Genio Civile delle indagini geologiche di supporto al Piano di Lottizzazione con contestuale variante ai sensi del DPGR del 25.10.2011 n. 53/R, con i numeri 146 e 146 in data 13.07.2017

ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Ai sensi della L.R. n. 65/2015, trattandosi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante semplificata al RU, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'art. Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi " tenuto conto di quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 107 "Piani Attuativi" della citata legge, relativamente alla contestuale variante al Regolamento urbanistico.

Questa Relazione e la Relazione del Garante della 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 e alla Regione; 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.

Ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è trasmessa alla Regione Toscana;
Decorso il termine di 30 gg dalla pubblicazione sul BURT, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle 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.

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. Donati.

Cascina, 07/12/2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Tonelli

COMUNE DI CASCINA - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Responsabile Pianificazione del Territorio

Patto dei Sindaci
Un impegno per l'energia sostenibile
Il Comune di Cascina aderisce al Patto dei Sindaci dell'Unione Europea
www.pattodeisindaci.eu www.comune.cascina.pi.it
PATTO dei SINDACI per l'energia sostenibile