



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

**Piano di Recupero con contestuale variante al
Regolamento Urbanistico
in località Sant'Anna - UTOE 10**

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Luglio 2012

Il Responsabile

Servizio Autonomo Governo del Territorio
arch. **Elena Pugi**

I progettisti

arch. **Sabina Testi**
arch. **Davide Tonelli**
arch. **Chiara Turini**

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

Premesse

Il vigente RU individua in località Sant'Anna all'interno dell'UTOE 10 varie unità di recupero e valorizzazione disciplinate dall'art.24 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico relative ad immobili dismessi destinati ad ex fabbrica di biscotti ed ex struttura ricettiva, con l'obiettivo di recuperare e riqualificare volumi dismessi e/o degradati, di ricucire l'edificato esistente, nonché garantire la dotazione, la cura e riordino degli spazi aperti privati e di uso pubblico.

Parte dell'area oggetto di intervento è contrassegnata nella cartografia del Regolamento Urbanistico con specifico simbolo per cui, ai sensi dell'art.11 delle NTA dello stesso, è regolata da un piano attuativo con contestuale variante al RU precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27 marzo 2002 pubblicata sul BURT n.27 del 3 luglio 2002. E' seguita poi la stipula della relativa convenzione in data 2 febbraio 2005.

In data 4 febbraio 2009 prot.2510 e successive integrazioni, i Sig.ri Poldaretti Marco e Poldaretti Franco – in qualità di proprietari - hanno presentato istanza di approvazione del progetto di piano attuativo in variante al vigente RU relativamente alle suddette unità di recupero e valorizzazione in località Sant'Anna all'interno dell'UTOE 10, comprendente una diversa soluzione progettuale relativa all'assetto urbanistico del comparto con modifica sostanziale delle previsioni del Piano di Recupero approvato con DCC n.13/2002.

La nuova soluzione progettuale del 1 marzo 2011 prot. n. 6260 e successive integrazioni prevede un intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato esistente con il recupero di un fabbricato ad uso produttivo dismesso e la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera e in linea per un totale di 39 nuovi alloggi residenziali, spazi aperti a verde e parcheggi interrati.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il recupero e riqualificazione dell'area di degrado urbanistico in oggetto, con deliberazione di Giunta n.64 del 7 aprile 2011, ha accolto la proposta di piano attuativo presentata dai proprietari delle aree ubicate all'interno delle suddette unità di recupero e valorizzazione in località Sant'Anna, prendendo atto che l'intervento comporta:

- la necessità di una contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico;
- l'attribuzione di una quota aggiuntiva al numero di alloggi previsti nella misura di n.7 nuove unità abitative per complessive n.39 prelevate dalle previsioni di recupero relative all'UTOE 10 di Sant'Anna mantenendo invariata la volumetria da recupero massima realizzabile pari all'esistente.

Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona

Secondo il **Piano Strutturale** del Comune di Cascina approvato con DPGRT n.43 del 06.02.1998, l'area ricade nel Sistema territoriale della pianura storica di cui all'art.5.1 delle NTA del PS.

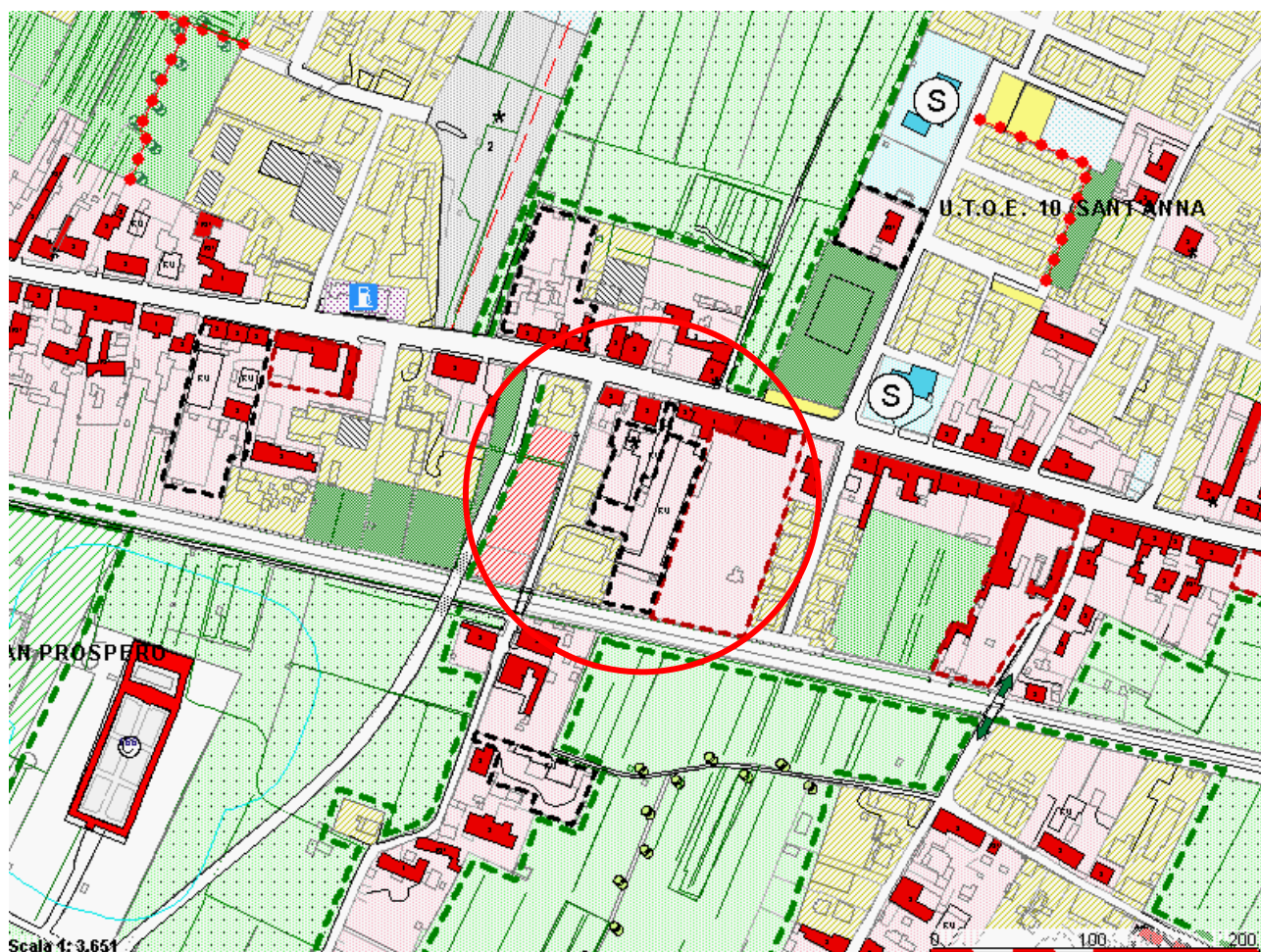
L'area è compresa nel Sub-sistema insediativo Asse Storico di cui all'art.5.1.3 delle NTA per il quale il PS detta precisi criteri progettuali e normativi di cui all'art.7.2 punti n.3, 4 e 9. In particolare l'area ricade all'interno dell'UTOE 10 – Sant'Anna disciplinata dall'art.7.3.2 delle NTA del PS, "Le UTOE del sub-sistema Asse Storico".

L'obiettivo principale è quello della conservazione e restauro degli edifici e relative aree di pertinenza aventi valore di testimonianza storica, la riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti, il completamento dell'insediamento di recente formazione, il collegamento tra gli spazi pubblici di progetto e quelli esistenti e di progetto di iniziativa comunale.

La tavola n.4 del Piano Strutturale, " Statuto dei luoghi: invarianti strutturali di tutela" individua un'area destinata a varco/parco ambientale ai margini del tessuto storico, ed in particolare tra il fabbricato ex biscottificio dismesso e la ferrovia. Ai sensi dell'art.8 delle NTA del PS "Lo Statuto dei luoghi", la rete dei varchi/parchi è individuata quale invariante strutturale di tutela, per i quali si prescrive la tutela massima in quanto aree destinate al mantenimento e conservazione degli ambienti naturali.

Secondo il **Regolamento Urbanistico** la zona in località Sant'Anna all'interno dell'UTOE 10 è classificata area urbana storica e disciplinata dall'art.24 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico. In particolare l'area è interessata da varie unità di recupero e valorizzazione disciplinate dal citato art.24 relative ad immobili dismessi destinati ad ex fabbrica di biscotti ed ex struttura ricettiva.

Come già anticipato, in parte l'area individuata nella cartografia del Regolamento Urbanistico con specifico simbolo, ai sensi dell'art.11 delle NTA dello stesso, è regolata da un piano attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 27 marzo 2002 pubblicata sul BURT n.27 del 3 luglio 2002 di cui è stata stipulata la relativa convenzione in data 02/02/2005.



Estratto del Regolamento Urbanistico con individuazione dell'area oggetto d'intervento.

Gli atti di pianificazione vigenti in parte hanno recepito il suddetto Piano di Recupero e prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

- unità di recupero e valorizzazione - zona n. 1 di cui all'allegato n. 3 alle N.T.A. del vigente RU. È ammessa la ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione pari volume, per un

massimo di tre piani fuori terra. L'intervento dovrà prevedere il recupero di spazi a standards previsti dal D.M. 1444/1968 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio. L'area comprende manufatti classificati "edifici degradati o in contrasto" (opificio artigianale) e "manufatti non schedati";

- unità di recupero e valorizzazione adiacente alla precedente, per la quale valgono le disposizioni contenute nell'art. 24 delle N.T.A. del vigente RU. L'area comprende "manufatti non schedati"

Il Quadro Conoscitivo di riferimento

La variante al Regolamento Urbanistico vigente ed il Piano Attuativo in oggetto sono stati predisposti sulla base delle conoscenze e della documentazione che compone il quadro conoscitivo di riferimento contenente i criteri di valutazione a supporto del Piano Strutturale del Comune di Cascina approvato con DPGRT n.43 del 06.02.1998.

Ad integrazione del quadro conoscitivo di riferimento sono stati condotti approfondimenti specifici in merito agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici afferenti all'area interessata dall'intervento.

L'indagine geologica è stata impostata partendo dall'analisi del quadro conoscitivo disponibile, costituito dal P.T.C. provinciale, dal P.A.I. dell'autorità di Bacino dell'Arno e dagli Strumenti Urbanistici Generali del Comune di Cascina, svolgendo le necessarie indagini geologiche in attuazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale 26/R del 2007. Nello specifico l'indagine verifica la situazione geologico-morfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica locale, al fine di determinare la pericolosità geologica dell'area e la fattibilità della previsione.

Lo studio idrogeologico-idraulico si è concentrato principalmente sulle problematiche relative al reticolo idrografico minore per la definizione della pericolosità da fenomeni di ristagno, analizzando un intorno più ampio relativo al Fosso della Mariana di San Frediano.

Sono poi stati affrontati studi degli aspetti geomorfologici e geotecnici e di quelli sismici.

Lo studio idraulico ha affrontato l'analisi dei dati pluviometrici per la verifica dell'invarianza idraulica delle trasformazioni nonché il non aggravio della situazione per le proprietà limitrofe con l'obiettivo di migliorare il funzionamento di tutto il sistema idraulico nel suo complesso.

Il quadro conoscitivo è stato altresì integrato con l'analisi degli aspetti socio-economici, ambientali e territoriali, e della salute nel documento di Valutazione Integrata redatto ai sensi dell'art.11 della LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 4/R del 09.02.2007, al fine di individuare le pressioni generate dal Piano di recupero sui vari sistemi, i possibili effetti indotti sulle risorse dalla trasformazione e di indicare quindi le eventuali prescrizioni da adottare per l'attuazione del Piano. Tale documento viene assunto anche quale documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art.22 della LR 12 febbraio 2010 n. 10 e ss.mm.ii.

Con deliberazione GC n. 64 del 07 aprile 2011, esecutiva, è stato formulato l'atto di indirizzo per la redazione dell'atto urbanistico ed è stato dato contestualmente dato avvio a:

1. processo di Valutazione Integrata di cui all'art. 11 della L.R.T. 03 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. e di cui al Regolamento approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 09 febbraio 2007 considerato che è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 11, comma 1 lett g) L.R.T. 1/2005;

2. procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 21 e seguenti della L.R. 10/2010 considerato che la variante di cui trattasi è riconducibile alla fattispecie di cui al comma 3 lettera c) dell'art. 5 della citata legge regionale.

Con l'entrata in vigore della L.R.T. 17 febbraio 2012, n.6 recante "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali sono state apportate modifiche sostanziali alla L.R.T. 10/2010 ed alla L.R.T. 01/2005; secondo le disposizioni transitorie dettate dall'art. 94 della suddetta legge, per quanto riguarda i procedimenti di VAS avviati a far data dall'entrata in vigore della L.R.T. 10/10 e non conclusi al momento dell'entrata in vigore della suddetta LR 6/2012, si applicano le nuove norme. Alla luce di ciò sono state recepite le nuove disposizioni della L.R. 10/2010 in materia di VAS così come modificate dalla L.R. 6/2012. Mentre, poiché con l'entrata in vigore della suddetta L.R. 6/2012, tutte le disposizioni in materia di Valutazione Integrata sono state abrogate ed essendo stato dato avvio a tale processo in data 21.04.2011, dunque precedentemente all'entrata in vigore della stessa legge, lo svolgimento della medesima Valutazione Integrata si intende ricompreso nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica; inoltre il Documento di valutazione integrata, modificato ed aggiornato con gli apporti e contributi pervenuti nella fase partecipativa, viene assunto quale Documento Preliminare aggiornato ed allegato alla relazione ex art. 16 LR 1/2005 del Responsabile del Procedimento, parte integrante della variante.

La Giunta Comunale, con deliberazione n.122 del 12.07.2012, esecutiva, in qualità di autorità competente, a conclusione della fase partecipativa, ha escluso, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii., l'atto urbanistico in oggetto, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli dal 21 al 33 della citata Legge Regionale, secondo i contributi pervenuti e fatti propri:

- dal citato Documento preliminare aggiornato, allegato alla relazione ex art. 16 della LR 1/2005;
- dalle prescrizioni di fattibilità ambientale recepite nelle NTA del piano di recupero.

Il progetto di piano di recupero

La nuova soluzione progettuale contenuta nel piano di recupero presentato il 1 marzo 2011 prot. n. 6260 e successive integrazioni, prevede un intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato esistente con il recupero di un fabbricato ad uso produttivo dismesso e la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera e in linea per un totale di 39 nuovi alloggi residenziali, spazi aperti a verde e parcheggi interrati.

Il progetto si pone i seguenti obiettivi:

- a) obiettivo urbanistico e programmatico: attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata, utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;
- b) obiettivo sostenibilità ambientale: gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.

Variante al regolamento urbanistico

La realizzazione degli interventi contenuti nella nuova soluzione progettuale di piano di recupero comporta la contestuale approvazione di variante al vigente RU consistente:

- a) nella modifica e aggiornamento della disciplina specifica dell'unità di recupero e valorizzazione per la quale, con apposita simbologia in cartografia ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. dello strumento urbanistico, si fa riferimento a quella definita con il piano di recupero e contestuale variante al regolamento urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 13 del 27 marzo 2002 di cui è stata stipulata la relativa convenzione in data 02/02/2005;

b) nella ripermimetrazione delle unità di recupero e valorizzazione tesa ad escludere dal perimetro dell'area di riqualificazione porzioni marginali di aree legate ad altre proprietà costituenti per lo più resedi pertinenze di edifici esistenti ininfluenti ai fini della riqualificazione urbanistica dell'area, per la quale si propone di confermare la disciplina specifica contenuta all'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del R.U. vigente, "Aree urbane storiche", in accoglimento della richiesta delle proprietà stesse;

c) nell'incremento del numero di alloggi pari a n. 7 unità da prelevarsi dalla quota residua disponibile dell'U.T.O.E. 10 di Sant'Anna che attualmente ha un numero di alloggi relativi al recupero pari a 11 mantenendo invariata la volumetria da recupero massima realizzabile pari all'esistente;

La ripermimetrazione dell'unità di recupero e valorizzazione consiste nell'esclusione di alcune porzioni di aree marginali, in recepimento delle richieste dei singoli proprietari allegate alla nota del 4 febbraio 2009 al n. 2510 di trasmissione degli elaborati di piano, che riportiamo di seguito:

- il Sig. Napoletano Ferdinando ha fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al NCEU del comune di Cascina nel foglio 24 particella 14 sub.1 categoria C/6, classe 3 per una consistenza di mq 31;
- i Sig.ri Gambini Luciano e Guerrini Fernanda hanno fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al NCEU del comune di Cascina nel foglio 24 particelle n.162 sub.2 e n.194 per una consistenza rispettivamente di mq. 285;
- i Sig.ri Poldaretti Franco e Poldaretti Marco hanno fatto espressa richiesta di esclusione della porzione di proprietà interna all'unità di recupero e valorizzazione oggetto della nuova proposta di piano attuativo, rappresentata al NCEU del comune di Cascina nel foglio 24 particella n.148 sub.18 per una consistenza rispettivamente di mq. 156.

Le porzioni escluse corrispondono a circa 0,1% (472mq su 5.239,88mq di St) della superficie territoriale complessiva e manterranno l'attuale destinazione urbanistica, "Aree urbane storiche" di cui all'art.24 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico: ciò non comporta aumento o diminuzione del carico urbanistico, in quanto la capacità edificatoria è strettamente legata al recupero della volumetria esistente.

La variante, che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di recupero, non contrasta con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale e sarà approvata con il procedimento unificato di cui agli artt.16 e 17 della citata L.R.1/2005.

L'efficacia del Piano Attuativo è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante.

Verifica della dotazione di standards e spazi pubblici

L'area di recupero e riqualificazione ricade all'interno dell'UTOE n.10 Sant'Anna ove le schede di dimensionamento allegate al Regolamento Urbanistico individuano una dotazione complessiva di standards pari a circa 24 mq/ab.

La disciplina specifica contenuta nell'Allegato 3 alle NTA del vigente RU, per l'unità di recupero e valorizzazione contrassegnata in cartografia da apposito simbolo, prescrive il recupero degli spazi a standard di cui al DM 1444/1968 prevedendo la possibilità di monetizzare questi spazi secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale. Il progetto di piano di recupero prevede l'individuazione degli spazi aperti destinati a verde e parcheggi privati garantendone la cura ed il riordino, integrandoli con gli spazi esistenti. Gli spazi a verde e parcheggi pubblici vengono conteggiati secondo i parametri di zona ai sensi del citato DM, ovvero $852,50\text{mq} + 137,50\text{mq} = 990\text{mq}$. Degli stessi, dato lo scarso interesse da parte dell'Amministrazione Comunale alla cessione, se ne chiede la monetizzazione.

Coerenze con gli strumenti di pianificazione

La valutazione di coerenza, come affrontato nel Documento Preliminare aggiornato e allegato alla presente relazione, si riferisce al confronto tra gli obiettivi e le azioni dell'atto urbanistico e quelli degli altri pertinenti piani che insistono sulla zona, di competenza di altri enti od amministrazioni ovvero della stessa amministrazione comunale.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi fissati dall'atto urbanistico in oggetto e le azioni in essa previste con quelli degli altri piani, utilizzando un sistema tabellare in cui è riportato un giudizio qualitativo di coerenza. In particolare si precisa che per coerenza condizionata si intende quella subordinata all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi.

OBIETTIVI	PIT	PTCP	PAI Ass.idrol.	PAI Tut.acque	PAI Bil. Idrico	PS	RU	PCCA	PUT
<u>obiettivo urbanistico e programmatico:</u> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso, realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente, in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
<u>obiettivo sostenibilità ambientale:</u> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺

Legenda

☺	Coerente	☹	Non coerente
☺	Coerenza condizionata	☹	Indifferente

In conclusione l'atto urbanistico risulta coerente con il Piano Strutturale del Comune di Cascina, con il PTC e il PIT approvati successivamente al PS e con tutti i piani di settore che insistono sull'area interessata dal suddetto atto urbanistico. La coerenza con il Regolamento Urbanistico è condizionata all'approvazione del piano di recupero in variante a detto strumento, con la modifica della disciplina del vigente RU, contenuta nell'Allegato 3 delle vigenti NTA al medesimo RU, con la modifica cartografica per la ripermimetrazione dell'area oggetto di intervento, nonché con l'incremento del numero degli alloggi a recupero dell'U.T.O.E. 10 di Sant'Anna.

Elaborati dell'atto urbanistico

Gli elaborati dell'atto di pianificazione sono:

Variante RU:

- Relazione tecnico urbanistica

- Relazione geologica di fattibilità
- Estratto tavola D.V. n.6 RU – Tavola unica: stato attuale e stato modificato. Scala 1:2.000
- Stralcio NTA RU – Allegato 3 “Disciplina specifica riferita alle unità di recupero e valorizzazione interne alle UTOE” – stato attuale e stato modificato
- Stralcio RU: scheda di dimensionamento UTOE 10 – Sant’Anna – stato attuale e stato modificato
- Relazione ai sensi dell’art.16 della L.R.1/2005 e ss.mm.ii.

Piano di recupero:

- Tav.1 Quadro Conoscitivo
- Tav.2 Planimetria generale ed individuazione PdR
- Tav.3 Piante Prospetti Sezioni – Stato attuale “Fabbricato A”
- Tav.4 Piante Prospetti Sezioni – Stato attuale “Fabbricato B”
- Tav.5 Planimetria generale
- Tav.6 Piante edifici a schiera- “Fabbricati A-B”
- Tav.7 Prospetti e sezioni- Edifici a schiera- “Fabbricati A-B”
- Tav.8 Piante edificio condominiale-“Fabbricati C-D”
- Tav.9 Piante edificio condominiale-“Fabbricati C-D”
- Tav.10 Prospetti e sezioni- Edificio condominiale-“Fabbricati C-D”
- Tav.11 Volumi- Edifici a schiera- “Fabbricati A-B”
- Tav.12 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato C”
- Tav.13 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato C”
- Tav.14 Volumi edificio condominiale-“Fabbricato D”
- Tav.15 Riepilogo volumi- “Fabbricati A-B-C-D”
- Tav.16 Verifica L122/89-R.E.
- Tav.17 Stato sovrapposto
- Tav.18 Verifica DPGR n.2 del 09.02.2007
- Tav.19 Verifica superficie coperta totale-Distanze
- Tav.20 Dati urbanistici e verifiche standards
- Tav.21 Percorsi interni
- Tav.22 Planimetria Enel – Planimetria Telecom
- Tav.23 Planimetria Gas-Acquedotto- Fognature bianche e nere
- Tav.24 Rendering
- Norme tecniche attuazione
- Schema convenzione
- Relazione fattibilità
- Relazione geologica di fattibilità del PdR
- Relazione clima acustico
- Corredo fotografico

Il Piano di recupero e la contestuale variante al vigente RU sono corredate, ai sensi dell’art. 16 comma 3 della citata LRT n. 1/05, della relazione a firma del Responsabile del procedimento con la quale:

- si accerta e si certifica che il procedimento stesso si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

- si verifica e si certifica che l'atto urbanistico si è formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;
- si assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, di eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati;
- si illustra l'attività svolta per la definizione dei contenuti della variante;

e alla quale è allegato il Documento Preliminare aggiornato a seguito della conclusione della fase partecipativa nell'ambito della verifica di VAS.

Cascina, lì 17 luglio 2012.

Il Responsabile
Servizio Autonomo Governo del Territorio
Arch. Elena Pugi