



**COMUNE DI CASCINA**  
Provincia di Pisa

**SERVIZIO AUTONOMO GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
LOCALITA' SANT'ANNA - UTOE 10**

**RELAZIONE**  
**ai sensi dell'art.16 della L.R. 1/2005 e ss. mm. e ii.**

**Il Responsabile**  
**Servizio Autonomo Governo del Territorio**  
*Arch. Elena Pugi*

**Il Responsabile**  
**Servizio Ambiente**  
*Arch. Sabina Testi*



## RELAZIONE ATTESTAZIONI E VERIFICHE

Ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n.1/2005 e ss.mm.ii.

---

*La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. ed è corredata delle verifiche ed attestazioni previste dalla stessa norma.*

La variante al vigente Regolamento Urbanistico si rende necessaria al fine di poter attuare l'intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato, in località Sant'Anna - UTOE 10, comprendente la realizzazione di 39 nuovi alloggi residenziali, derivanti dal recupero di un fabbricato(*ex biscottificio*) dismesso e dalla demolizione e ricostruzione di alcuni fabbricati esistenti nel comparto, nonché la realizzazione di spazi aperti a verde e parcheggio pertinenziale interrato ricompresi in un progetto architettonico unitario, presentato dai soggetti attuatori in data 04.02.2009 e successive integrazioni, che modifica sostanzialmente le caratteristiche progettuali del piano di recupero precedentemente approvato con DCC n.13 del 27 marzo 2002 e di cui è stata stipulata la relativa convenzione in data 02 febbraio 2005.

L'Amministrazione Comunale al fine di garantire il recupero e la riqualificazione dell'area di degrado urbanistico in oggetto con deliberazione di Giunta Comunale n.64 del 07 aprile 2011, che assume valenza di atto di indirizzo ed avvio del processo di valutazione integrata e della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ha accolto la proposta di piano attuativo presentata dai proprietari delle aree ubicate all'interno delle suddette unità di recupero in località Sant'Anna, prendendo atto che l'intervento comporta la necessità di una contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico comprendente la modifica della disciplina nonché la ripermimetrazione della stessa unità di recupero.

La sottoscritta arch. Elena Pugi, Responsabile del Servizio Autonomo Governo del Territorio del Comune di Cascina, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo alla proposta di approvazione del progetto di piano attuativo con contestuale variante al RU, attesta e certifica quanto sotto riportato:

- ai sensi dell'art. 16 comma 1 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. si **ATTESTA E CERTIFICA** che il procedimento relativo all'atto urbanistico in oggetto si svolge **nel rispetto** delle norme legislative e dei regolamenti vigenti.
- ai sensi dell'art. 16 comma 2 della LRT 1/2005 si **CERTIFICA LA PIENA COERENZA dell'atto urbanistico in oggetto con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento tenendo conto anche degli altri piani o programmi di settore vigenti**, come **VERIFICATA** nell'allegata relazione sull'attività svolta ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.

La variante al regolamento Urbanistico è di competenza Comunale e la sua procedura è regolata dalla LRT 1/2005 ed in particolare dagli articoli 16 e 17.

Ai sensi dell'art. 16 comma tre della LRT 1/2005 e ss.mm.ii. **SI ALLEGA** agli atti da adottare il **Rapporto del Garante della Comunicazione** di cui all'art. 19 della citata legge.

Cascina, li 17.07.2012

**Il Responsabile**  
**Servizio Autonomo Governo del Territorio**  
Arch. Elena Pugi

# RELAZIONE SULL'ATTIVITA' SVOLTA

## Ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R.T. n.1/2005 e ss.mm.ii.

### CONTENUTI DELL'ATTO URBANISTICO E OBIETTIVI

L'area oggetto di proposta di piano attuativo è ubicata in località Sant'Anna e ricompresa tra la via Tosco Romagnola e la linea ferroviaria FI-PI. Secondo il Piano Strutturale del Comune di Cascina, approvato con DPGRT n.43 del 06.02.1998, l'area ricade all'interno del *Sistema Territoriale della Pianura Storica*, di cui all'art.5.1 delle NTA del PS, ed 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, ricadendo all'interno dell'UTOE 10 – Sant'Anna, risulta disciplinata dall'art.7.3.2 delle NTA del PS, “Le UTOE del sub-sistema Asse Storico” il cui 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 proposta di piano attuativo presentata riguarda la riqualificazione dell'edificato esistente con il recupero di un fabbricato ad uso produttivo dismesso “*ex biscottificio*” nel quale saranno ricavate 33 nuove unità abitative e la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera e in linea con 6 nuove unità abitative, per un totale di 39 nuovi alloggi residenziali, spazi aperti a verde e parcheggi pertinenziali interrati.

La realizzazione degli interventi contenuti nella nuova soluzione progettuale di piano di recupero comporta, la necessità di adottare contestualmente una variante al vigente RU consistente:

- nella **modifica ed aggiornamento della disciplina** specifica dell'unità di recupero e valorizzazione per la quale, con apposita simbologia adottata in cartografia ai sensi dell'art.11 delle NTA dello strumento urbanistico, si fa riferimento a quella definita con il piano di recupero e contestuale variante al regolamento urbanistico approvato con DCC n.13 del 27 marzo 2002 e di cui è stata stipulata la relativa convenzione in data 02 febbraio 2005;
- nella **riperimetrazione della unità di recupero e valorizzazione** tesa ad escludere dal perimetro dell'area oggetto di riqualificazione porzioni marginali di aree legate ad altre proprietà cui 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 della proprietà;
- 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;

La proposta di piano di recupero con contestuale variante al RU si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **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, 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;
- **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.

## COERENZE

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.	PS	RU	PCCA	PUT
<b><u>obiettivo urbanistico e programmatico:</u></b> 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;	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
<b><u>obiettivo sostenibilità ambientale:</u></b> 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.

## ASPETTI METODOLOGICI

La presente relazione è stata elaborata, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LR 1/2005, per descrivere l'attività svolta nell'ambito della formazione ed elaborazione della variante in oggetto, secondo i seguenti riferimenti normativi di livello comunitario, nazionale e regionale:

- Direttiva 2001/42/CE;
- Direttiva 85/337/CEE;
- D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. – Parte II;
- Legge Regionale 1/2005 e ss.mm.ii. Artt.11-14;
- Legge Regionale 12 Febbraio 2010, n.10 “ Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza – Titolo II.
- Legge Regionale 22 Febbraio 2012, n.6 “ Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r.10/2010, alla l.r.49/1999, alla l.r.56/2000, alla l.r.61/2003 ed alla l.r.1/2005”.

È stato predisposto da parte dei soggetti proponenti il Documento di Valutazione Integrata VI, redatto secondo i disposti del Regolamento 4/R/2007 e ss.mm.ii avente i contenuti, ai sensi dell'art. 22 della l.r. 10/2010, del documento preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 della stessa legge.

Con DGC n. 64 del 07 aprile 2011, esecutiva, è stato formulato l'atto di indirizzo per la redazione dell'atto urbanistico con il quale è stato dato contestuale 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. 22 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.

## VALUTAZIONE INTEGRATA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In applicazione dell'articolo 11 della L.R.T. 1/2005 e del regolamento attuativo DPGR 09.02.2007 n.4/R, vigenti alla data di avvio per la formazione della variante in oggetto, è stato avviato il processo di valutazione integrata.

In applicazione alla L.R.T 10/2010 in materia di VAS è stato dato contestuale avvio anche alla procedura preventiva di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 “*Ambito di applicazione*” della medesima LR infatti vengono individuati nel dettaglio:

- i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e per i quali deve essere effettuata obbligatoriamente la valutazione ambientale strategica, elencandoli al comma 2, lettere a) e b);
- i piani e programmi per i quali l'autorità competente deve effettuare preventivamente, secondo le disposizioni di cui all'art.22 della medesima legge, la valutazione della significatività degli effetti ambientali, tali da comportare la necessità di procedere alla valutazione ambientale strategica, ed elencati al comma 3, lettere a) b) e c).

Il piano di recupero con contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico in oggetto, alla luce del citato art. 5, è assimilabile alla fattispecie di cui al comma 3 lett.c) del medesimo articolo della L.R.10/2010, che prevede appunto che la stessa sia subordinata alla preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ed inoltre ai sensi dell'art.5 bis della medesima legge regionale,

l'atto urbanistico ricade nella casistica del comma 1 lettera g) "per i quali i Comuni provvedono all'effettuazione della VAS".

Come già riportato il **"Documento di Valutazione Integrata"** è stato assunto anche quale **documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica VAS di cui all'art. 22 della l.r.10/2010 e ss.mm.ii..**

Detto documento, con riferimento alla normativa in materia di VI è stato redatto in maniera semplificata ed in un'unica fase considerata la minima entità, il carattere non cumulativo, la natura strettamente territoriale, l'esigua entità dello spazio e della popolazione interessata dalla proposta di variante in oggetto. Inoltre lo stesso documento, con riferimento alla normativa in materia di VAS, illustra la proposta di variante e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'Allegato 1 della suddetta L.R. 10/2010.

#### **LE MODIFICHE NORMATIVE**

La L.R.T. 17 febbraio 2012, n.6 recante "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali" ha apportato modifiche sostanziali alla L.R.T. 01/2005 ed alla L.R.T. 10/2010 e 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 conclusosi al momento dell'entrata in vigore della suddetta L.R. 6/12, si applicano le nuove norme.

Alla luce di ciò la presente relazione recepisce le nuove disposizioni della l.r. 10/2010 in materia di VAS così come modificate dalla l.r. 6/2012.

Mentre, poiché tutte le disposizioni in materia di Valutazione Integrata sono state abrogate con l'entrata in vigore della l.r. 6/2012 ed essendo stato dato avvio a tale processo con deliberazione della Giunta Comunale n.64 del 07.04.2011 e successivo avviso pubblico del 21.04.2011, dunque precedentemente all'entrata in vigore della suddetta legge, lo svolgimento del processo di valutazione integrata si intende ricompreso nella procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica illustrata nella presente relazione.

#### **FASE DI CONSULTAZIONE**

Il Comune di Cascina ha dato seguito al processo di valutazione integrata ed alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della proposta di piano di recupero con contestuale variante al RU in località Sant'Anna-UTOE 10 con apposito avviso pubblico del 21 aprile 2011, con il quale è stata data la possibilità a:

- i soggetti competenti in materia ambientale di partecipare con le modalità previste dalla normativa vigente alle diverse fasi del processo di valutazione integrata per fornire gli apporti collaborativi di competenza;
- chiunque avesse interesse di presentare entro il 31 maggio 2011 istanze, suggerimenti e proposte;

secondo specifiche modalità indicate nell'avviso.

L'avviso pubblico è stato inserito anche in apposita pagina web del sito istituzionale del Comune di Cascina, contenente tutta la documentazione tecnica della variante in oggetto compreso il suddetto documento di valutazione integrata assunto quale documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Al fine di ottenere i relativi pareri di competenza, con apposita nota dell'Ufficio prot. n. 12519 del 22.04.2011, è stato comunicato agli enti territorialmente e funzionalmente interessati, le istituzioni e le autorità con specifiche competenze in materia ambientale detto avvio, completo della documentazione allegata alla variante, al fine di acquisire entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della nota stessa, pareri di competenza, apporti e contributi sulla proposta di variante in argomento.

Nei termini stabiliti per la fase partecipativa sono pervenuti all'Ufficio due contributi da parte di:

**contributo 1** **Autorità di Bacino Fiume Arno**– prot. 16371 del 25 maggio 2011;

**contributo 2** **Azienda USL 5 Pisa**- prot.15070 del 16.05.2011;

oltre alla comunicazione del Consorzio Fiumi e Fossi, pervenuta per posta elettronica in data 03.05.2011, con la quale riconoscendo che nell'area oggetto dell'intervento non sono ubicati canali di competenza, il Consorzio stesso non rileva la necessità di alcun parere di competenza. Oltre i termini stabiliti per la fase partecipativa, ma che nell'ottica della collaborazione sinergica tra enti, ai sensi dell'art.27 della LR 1/2005, trasparenza e concertazione degli atti urbanistici, questa Amministrazione ha ritenuto opportuno valutare, sono pervenuti ulteriore sei contributi da parte di:

- contributo 3** Arpat - prot. 17523 del 06 giugno 2011;
- contributo 4** Provincia di Pisa – prot. 17793 del 08 giugno 2011;
- contributo 5** Provincia di Pisa-Servizio Ambiente – prot. 18155 del 13 giugno 2011;
- contributo 6** Ministero per i Beni e Attività Culturali – prot. 18772 del 16 giugno 2011;
- contributo 7** Toscana Energia – prot. 20051 del 30 giugno 2011;
- contributo 8** Acque spa – prot. 20705 del 07 luglio 2011;

Si riportano di seguito le descrizioni sintetiche e le considerazioni relative ai contributi collaborativi pervenuti.

<b>Contributo 1</b> <u>Autorità di Bacino Fiume Arno</u> – prot. 16371 del 25 maggio 2011;
--

L'Autorità di Bacino Fiume Arno ricorda che “per quanto riguarda lo sfruttamento della risorsa idrica, visto l'incremento dei consumi che sarà previsto in fase progettuale, ai fini dell'approvvigionamento delle acque superficiali e sotterranee” è stato adottato il Piano di bacino Stralcio “Bilancio Idrico” e le relative misure di salvaguardia. Con riferimento a detto Stralcio, l'intervento ricade in acquifero con bilancio prossimo all'equilibrio e bilancio positivo, con disponibilità prossima alla ricarica (D2) e in interbacino relativo al reticolo superficiale sotteso a sezioni significative per le quali non è stata determinata la portata di deflusso minimo vitale.

L'Autorità rileva, inoltre, che la proposta di intervento in oggetto interessa una zona classificata a pericolosità idraulica media (PI2) e non ricade in area classificata a pericolosità da processi geomorfologici di versante o frana. L'intervento risulta quindi fattibile alle condizioni previste da art.8 delle NTA del PAI.

Viene ricordato infine che per tali tipologie di interventi non è prevista l'espressione di parere da parte dell'Autorità di bacino.

### **Considerazioni**

Il contributo pervenuto da parte dell'Autorità di Bacino si intende pienamente recepito dall'atto urbanistico e comunque garantito con le norme del piano.

Per quanto riguarda gli aspetti idrici, le norme di fattibilità ambientale contenute nelle NTA del piano prevedono:

- il potenziamento della rete dell'acquedotto su un tratto di via Tosco Romagnola [con attraversamento totale della stessa] per una lunghezza complessiva di circa 60 mt, necessaria a raggiungere la tubazione esistente, idonea a fornire il comparto;
- che le nuove utenze siano dotate di impianto autonomo con serbatoio di accumulo tipo autoclave [a gestione privata] per regolare le pressioni e le portate;
- in fase di attuazione, ai sensi dell'art.44 delle NTA del vigente RU e con specifico riferimento alle Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile della Regione Toscana, sia perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi alla classificazione di pericolosità idraulica dell'area in oggetto [pericolosità idraulica media (P.I.2), non ricadente in area classificata a pericolosità da processi geomorfologici di versante o frana], le norme di fattibilità ambientale contenute nelle NTA del piano prevedono che l'intervento sia fattibile alle condizioni previste dall'art.8 delle norme di attuazione del PAI [approvate con DPCM 6 maggio 2005].



Il parere igienico-sanitario espresso risulta favorevole di massima purchè siano rispettate le distanze di sicurezza previste dalla normativa da eventuali elettrodotti e da altre fonti elettromagnetiche e comunque il campo elettromagnetico risulti inferiore alla soglia di sicurezza (0,5micro Tesla), non siano presenti industrie insalubri e pertinenti emissioni atmosferiche; la zonizzazione acustica sia conforme al tipo di insediamento da realizzare, siano rispettate le distanze di rispetto da eventuali pozzi idropotabili, siano fatte salve le distanze di rispetto da eventuali cimiteri, sia accertabile la salubrità dei luoghi interessati ed i reflui siano correttamente convogliati in fognatura comunale.

#### **Considerazioni**

Il contributo pervenuto da parte di Azienda USL 5 Pisa si intende pienamente recepito dall'atto urbanistico e comunque garantito con le norme del piano, come illustrato nel Documento Preliminare aggiornato allegato alla presente relazione.

Il Dipartimento ARPAT precisa la necessità, fermo restando l'obbligo normativo di produrre una valutazione previsionale di clima acustico di dettaglio in occasione di presentazione dei progetti definitivi degli insediamenti, in questa fase preliminare di progettazione, di maggiori approfondimenti in merito alle considerazioni sul clima acustico dell'area, vista la criticità della situazione acustica causata dalla via Tosco Romagnola e dalla linea ferroviaria Pisa-Firenze, in modo da:

- valutare la possibilità/necessità di interventi di mitigazione finalizzati a limitare i possibili disagi per i futuri residenti;
- imporre particolari prescrizioni nei casi in cui potrebbero risultare non pienamente rispettati i limiti previsti dalle norme di settore sul rumore prodotto dalle infrastrutture dei trasporti, anche tenendo conto delle disposizioni in merito ai requisiti passivi acustici degli edifici

Il Dipartimento ARPAT sottolinea altresì l'opportunità di verificare lo stato di attuazione del piano di abbattimento e contenimento del rumore ex DM 29.11.00, presentato da RFI, che prevede la realizzazione di una barriera in prossimità dell'infrastruttura per l'area in oggetto, anche per la definizione del clima acustico dell'area nell'ambito del procedimento in itinere.

#### **Considerazioni**

Il contributo pervenuto da parte di Arpat si intende recepito con le norme del piano, così come integrate con l'inserimento di un apposito articolo "*prescrizioni di fattibilità ambientale*" che in particolare, per quanto riguarda il sistema aria-clima acustico, prevedono nella successiva fase di presentazione di idoneo titolo abilitativo, la redazione, secondo le prescrizioni che il Dipartimento ARPAT fornirà nelle more di approvazione del piano urbanistico in oggetto, di una valutazione previsionale di clima acustico di dettaglio da sottoporre a parere ARPAT.

Con nota trasmessa via fax il 11.07.2012 è stata inviata al Dipartimento ARPAT la documentazione integrativa prodotta dal proponente a seguito delle richieste contenute nel contributo collaborativo in oggetto.

Il Dipartimento dello Sviluppo Locale UO Strumenti Urbanistici della Provincia di Pisa rileva che:

- l'area non presenta caratteristiche di particolare pregio paesaggistico ed ambientale ma piuttosto un degrado diffuso sia architettonico che ambientale pertanto il piano attuativo, che deve essere valutato in un'ottica di *riqualificazione* anche di un contesto territoriale più ampio, *deve prevedere una soluzione progettuale rivolta ad un progetto architettonico unitario che ripercorra la memoria storica dell'area produttiva*;
- deve essere quantificato il dimensionamento rispetto alle previsioni del PS tenuto conto dell'incremento di carico urbanistico;
- devono essere ampliati gli spazi di pertinenza affinché assumano un ruolo di valorizzazione, oltre che di servizio all'edificato;
- deve essere valutato, per quanto di competenza dal Servizio Viabilità della stessa provincia, il naturale incremento di traffico sulla via Tosco Romagnola in conseguenza della realizzazione dei nuovi alloggi.

### **Considerazioni**

Il contributo pervenuto si può ritenere recepito dagli elaborati dell'atto urbanistico con specifico riferimento alle norme di fattibilità ambientale contenute nelle NTA del Piano che prevedono, per quanto riguarda il sistema paesaggio, che, in fase di richiesta di titolo abilitativo, siano realizzati specifici interventi di mitigazione ambientale finalizzati ad una progettazione architettonica unitaria, che ripercorra la memoria storica dell'area produttiva. Per quanto riguarda la sistemazione esterna, in particolare, il sistema del verde, dei percorsi pedonali e degli accessi al parcheggio interrato devono essere idoneamente progettati secondo un disegno razionale degli spazi, dei percorsi comuni e delle aree di pertinenza, in modo da valorizzare l'intero nuovo complesso edilizio.

Con nota trasmessa via fax il 12.07.2012 è stato inviato al Dipartimento del Territorio della Provincia di Pisa lo Studio prodotto dal proponente relativamente al sistema mobilità, finalizzato ad approfondire il contributo collaborativo in oggetto. Con nota trasmessa via mail in data 17/07/2012, la Provincia, in merito al contributo integrativo trasmessole, prende atto del dato sull'analisi giornaliera dei flussi veicolari effettuato dall'Arch.Nerini, che risulta essere /non significativo/ rispetto alle destinazioni d'uso previste.

<b>Contributo 5</b>	<b><u>Provincia di Pisa - Servizio Ambiente</u></b> – prot. 18155 del 13 giugno 2011
---------------------	--

Il Servizio Ambiente della Provincia di Pisa rileva che gli interventi di cui al piano di recupero in oggetto ricadono in un'area sprovvista di sistema fognario che dovrebbe essere realizzato entro la fine del 2012 (con collaudo nel 2013) con recapito finale al depuratore di San Prospero. La realizzazione dell'intervento o comunque l'utilizzo delle unità abitative previste non può che essere condizionato alla realizzazione della rete fognaria.

### **Considerazioni**

Il contributo è da valutarsi unitamente al parere preventivo della Soc. Acque SpA Divisione investimenti e servizi tecnici direttamente al soggetto proponente e comunque agli atti dell'ufficio, secondo il quale i fabbricati dovranno regolarmente allacciarsi alla fognatura mista presente lungo la via Tosco Romagnola e recapitante al depuratore di San Prospero per mezzo della centralina di sollevamento presente in via Santa Maria.

Pertanto il medesimo contributo si intende pienamente recepito dall'atto urbanistico e comunque garantito con le norme del Piano.

<b>Contributo 6</b>	<b><u>Ministero per i Beni e Attività Culturali</u></b> – prot. 18772 del 16 giugno 2011;
---------------------	---

La Soprintendenza ha espresso parere complessivamente favorevole al progetto rilevando che:

- le scale esterne di accesso ai fabbricati richiedono un ripensamento in termini di localizzazione od almeno di schermatura;
- appare carente la sistemazione esterna priva di approfondimenti progettuali per quanto riguarda il verde, i percorsi pedonali e gli accessi al parcheggio sotterraneo.

### **Considerazioni**

Il contributo pervenuto si può ritenere recepito dagli elaborati dell'atto urbanistico con specifico riferimento a quelli grafici ed alle norme di fattibilità ambientale contenute nelle NTA del Piano, che prevedono per quanto riguarda il sistema paesaggio che, in fase di richiesta di titolo abilitativo, siano realizzati specifici interventi di mitigazione ambientale finalizzati ad una progettazione architettonica unitaria, che ripercorra la memoria storica dell'area produttiva.

Per quanto riguarda:

- i fabbricati residenziali, i collegamenti verticali esterni di accesso ai fabbricati devono, come da parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, essere posizionati internamente o comunque dotati di apposita schermatura, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- la sistemazione esterna: il sistema del verde, dei percorsi pedonali e degli accessi al parcheggio interrato devono essere idoneamente progettati secondo un disegno razionale degli spazi, dei percorsi comuni e delle aree di pertinenza, in modo da valorizzare il nuovo complesso edilizio.

#### **Contributo 7 Toscana Energia – prot. 20051 del 30 giugno 2011;**

La società esprime parere tecnico favorevole per quanto riguarda la fornitura del gas naturale ai nuovi fabbricati residenziali, previsti dall'intervento, che potranno essere alimentati derivandosi dalla rete di distribuzione in servizio posta su via Tosco Romagnola.

#### **Considerazioni**

Il contributo si intende pienamente recepito dall'atto urbanistico e comunque garantito con le norme del Piano.

#### **Contributo 8 Acque spa – Settore acquedotto prot. 20705 del 07 luglio 2011;**

Il settore acquedotto di Acque SpA comunica che la rete distributiva presente in prossimità dell'area oggetto di intervento non è da ritenersi assolutamente sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile pertanto lo stesso ente esprime parere favorevole, in merito all'approvvigionamento idrico, a condizione che:

- sia realizzato il potenziamento della rete dell'acquedotto su un tratto di via Tosco Romagnola, per una lunghezza complessiva di circa 60ml, fino ad arrivare dove è presente una tubazione idonea a fornire il comparto;
- la tubazione di potenziamento dovrà essere in ghisa sferoidale di DN100 in barre da 6ml;
- alle estremità della tubazione, e comunque sui nodi della condotta dovranno essere realizzati idonei pozzetti di manovra con le relative saracinesche per la manutenzione della rete;
- considerato che la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico è comunque indispensabile dotare le nuove utenze di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;
- i contatori saranno collocati al limite tra la proprietà pubblico/privato.

#### **Considerazioni**

Il contributo si intende pienamente recepito dall'atto urbanistico e comunque garantito con le norme del Piano, che prevedono il completo rispetto di tutte le prescrizioni indicate nel suddetto parere, subordinando comunque la richiesta di titolo abilitativo all'acquisizione di nuovo parere di Acque Spa Settore Acquedotto.

#### **CONCLUSIONI DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE**

Con riferimento alle modifiche normative citate nella presente, il “Documento di Valutazione Integrata” è stato assunto quale Documento Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. 12 febbraio 2010 n. 10 e ss.mm.ii., dal momento che la proposta di piano di recupero con variante al RU rientra nelle fattispecie previste dall'art. 5 comma 3 lett. c) della L.R. 10/2010 ed inoltre, ai sensi dell'art.5 bis della medesima legge regionale, l'atto urbanistico ricade nella casistica del comma 1 lettera g) “per i quali i Comuni provvedono all'effettuazione della VAS”.

L'atto urbanistico è stato pertanto oggetto di consultazione unitamente a tutti gli elaborati del Piano, nei modi e nei tempi meglio relazionati ai precedenti paragrafi. Nell'ambito della fase partecipativa sono pervenuti da parte degli enti suddetti i contributi collaborativi che, pur non mettendo in discussione le verifiche di coerenza della variante in oggetto, hanno determinato lievi modifiche agli elaborati del Piano di Recupero in oggetto, in ragione di prescrizioni di fattibilità ambientale sintetizzate dal Servizio Ambiente nella relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, predisposta ai sensi dell'art. 22 L.R.T. 10/10 e ss.mm.ii. a conclusione della fase partecipativa.

Nella suddetta Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS è sinteticamente emerso che:

- il processo di valutazione ambientale ha confermato le verifiche di coerenza contenute nel "Documento di Valutazione Integrata" suddetto;
- i contributi pervenuti non hanno messo in discussione la coerenza dell'atto urbanistico in oggetto pur proponendo lievi modifiche;
- le verifiche effettuate hanno confermato l'ipotesi di non assoggettabilità a VAS;

ed inoltre, considerando che la proposta di piano di recupero con contestuale variante al RU:

- 1) non comporta, in base ai criteri di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010, impatti significativi sull'ambiente, secondo quanto contenuto nel citato documento preliminare per le seguenti motivazioni:
  - le trasformazioni consentite, rispetto alla normativa vigente, sono di modesta entità comportando un incremento del carico urbanistico comunque modesto e contenuto nel dimensionamento di riferimento dell'UTOE, previsto dagli strumenti urbanistici comunali;
  - la coerenza è verificata con tutti i piani e programmi di riferimento, come riportato nel Documento Preliminare ed in forma sintetica nello specifico paragrafo della presente Relazione;
- 2) pur stabilendo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, permette di affrontare la valutazione dell'eventuali criticità riguardanti gli aspetti idrogeologici nelle successiva fase attuativa degli stessi (titolo abilitativo);
- 3) comporta:
  - effetti non rilevanti per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
  - impatti sull'ambiente che, per la loro entità, per le caratteristiche quantitative e qualitative e per l'estensione ed il carattere locale dell'ambito interessato dall'intervento, sono da ritenersi di scarsa entità;
  - impatti su aree non riconosciute come protette;
  - l'adozione di idonee misure di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi;

L'Amministrazione ha proceduto alla conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e con deliberazione n. 122 del 12 luglio 2012, la Giunta Comunale, in qualità di Autorità Competente, **ha escluso**, ai sensi dell'art. 22 comma 4 della LR 10/2010, la variante al Regolamento Urbanistico dal **processo di Valutazione Ambientale Strategica**, secondo i contributi pervenuti e fatti propri:

- dal **Documento Preliminare aggiornato** avente anche valenza di relazione illustrativa ai sensi dell'art.67 comma 2) lett.c) della L.R.1/2005 che si allega alla presente relazione – **ALLEGATO A**;
- dalle **"Prescrizioni di fattibilità ambientale"** sintetizzate dal Servizio Ambiente nella relazione di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla citata DGC n.122/2012 e recepite dalle norme e dagli elaborati dell'atto urbanistico, che si riportano di seguito:

## **Attività Cantieristica**

In relazione alla fase cantieristica le criticità avranno carattere temporaneo e saranno legate alla movimentazione delle terre e dei materiali e potranno essere convenientemente compensate adottando adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- evitare l'inquinamento della falda da scarichi diretti;
- contenere la produzione di rifiuti;
- contenere i livelli sonori e di polveri;
- rispettare le disposizioni inerenti le attività temporanee;
- minimizzare il consumo di risorse naturali per prelievo materiali da costruzione
- gestire le terre e rocce da scavo con le modalità che dovranno essere puntualmente specificate nell'ambito della richiesta di titolo abilitativo, il tutto nei termini e modalità di cui al D.Lgs. 152/06 e ss. mm. e ii. e del Regolamento Comunale in materia

## **Fase di esercizio**

### **Sistema aria**

qualità dell'aria: gli effetti sono da considerarsi di modesta entità ed in genere legati all'incremento di traffico veicolare dei residenti per il consumo di combustibili energetici e per il riscaldamento delle abitazioni.

E' necessario adottare interventi di contenimento delle sorgenti emissive prevedendo l'uso di impianti termici ad alto rendimento, anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

clima acustico: gli effetti sono da valutarsi vista la criticità della situazione acustica della zona a motivo della presenza sia della via Tosco Romagnola che della prospiciente linea ferroviaria Pisa – Firenze.

In fase di richiesta di idoneo titolo abilitativo dovrà essere presentata, secondo le indicazioni dell'apporto collaborativo dell'ARPAT, una valutazione previsionale di clima acustico di dettaglio, ai sensi della vigente normativa in materia, in modo da definire le modalità e gli elementi necessari per la fattibilità delle opere e la necessità di imporre particolari prescrizioni, nei casi in cui potrebbero risultare non pienamente rispettati i limiti previsti dalle normative di settore sul rumore prodotto dalle infrastrutture dei trasporti, anche tenendo conto delle disposizioni in merito ai requisiti acustici degli edifici. La valutazione dovrà tenere conto degli eventuali interventi realizzati da RFI con riferimento al Piano di abbattimento e contenimento del rumore ex DM 29.11.2000.

### **Sistema acqua**

Approvvigionamento idrico: come da contributo collaborativo di Acque\_SpA - Settore Acquedotto, considerata la presenza di una rete distributiva assolutamente non sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile, dovrà essere realizzato il potenziamento della rete dell'acquedotto su un tratto di via Tosco Romagnola [con attraversamento totale della stessa] per una lunghezza complessiva di circa 60 mt, necessaria a raggiungere la tubazione esistente, idonea a fornire il comparto. La tubazione di potenziamento dovrà essere realizzata in ghisa sferoidale, di DN100 in barre da 6 mt, con la previsione, all'estremità della medesima e comunque sui nodi della condotta, di idonei pozzetti di manovra muniti di saracinesche necessarie alla manutenzione della rete. Inoltre, considerato che la zona in oggetto risulta strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, è necessario dotare le nuove utenze di impianto autonomo con serbatoio di accumulo tipo autoclave [a gestione privata] per regolare le pressioni e le portate. I contatori dovranno essere collocati al limite tra la proprietà pubblica e quella privata.

In fase di attuazione dunque, ai sensi dell'art.44 delle NTA del vigente RU e con specifico riferimento alle Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile della Regione Toscana, deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile.

In fase di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere acquisito nuovo parere di Acque Spa Settore Acquedotto.

La realizzazione di pozzi che attingono dalla falda freatica deve rispettare quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Fognatura e depurazione: considerato che l'area in oggetto è servita da fognatura mista presente lungo la via Tosco Romagnola recapitante al depuratore di San Prospero per mezzo della centralina di sollevamento presente in via Santa Maria, i fabbricati, come da parere Acque Spa – Settore Fognatura e Depurazione, dovranno regolarmente allacciarsi alla medesima purchè sia prevista la posa in opera di adeguata e dimensionata fossa biologica o tipo Imhoff.

In fase di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere acquisito nuovo parere di Acque Spa Settore Fognatura e Depurazione.

### **Sistema suolo**

Gli effetti sul sistema suolo sono legati alla sua trasformazione per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, di garages pertinenziali interrati raggiungibili con apposita rampa e altri spazi privati e di uso

comune che comportano comunque l'impermeabilizzazione del suolo in percentuali dipendenti dalla metodologia costruttiva e dalla scelta dei materiali.

Prendendo come riferimento la classificazione di pericolosità idraulica di cui al contributo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e le indagini geologico-idrauliche a supporto dell'atto urbanistico, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- considerato che il comparto non ricade in area classificata a pericolosità da processi geomorfologici di versante o frana ed è classificata a pericolosità idraulica media (P.I.2), l'intervento è fattibile alle condizioni previste dall'art.8 delle norme di attuazione del PAI [approvate con DPCM 6 maggio 2005];
- i piani di imposta dei fabbricati deve essere posto ad un livello pari a circa cm 30 dalla quota dei marciapiedi (posti a loro volta a 10-15 cm rispetto alla viabilità);
- l'accesso ai vani scala ed alla rampa che conduce ai locali interrati, che non potranno essere utilizzati a fini abitativi) deve essere posto ad un livello pari a circa 40 cm dalla quota della via Tosco Romagnola;
- i fondi scala devono essere dotati di una pompa di sollevamento;
- in caso di presenza di impianti od installazioni sensibili alla presenza di acqua, i locali interrati devono essere dotati di sensori di livello corredati di segnalatore di allarme, acustici e luminosi da situare nell'interrato ed agli ingressi dello stesso;
- nel caso di locali interrati in cui è prevista la presenza di persone deve essere realizzata una via di fuga costituita da una scala interna di collegamento al piano superiore fornita di porta stagna;
- i locali interrati devono essere perfettamente impermeabilizzati dall'esterno;
- il nuovo sistema raccolta e smaltimento delle acque meteoriche interno al lotto dovrà essere realizzato con modalità che consentano un rilascio graduale nei recettori ultimi individuato rispettivamente nella fognatura lungo via Tosco Romagnola;
- deve essere prevista anche a scopi irrigui una vasca di raccolta delle acque meteoriche, opportunamente dimensionata e comunque capace di contenere almeno un volume di 35mc di acqua;
- in fase di presentazione del titolo abilitativo deve essere prodotto apposito studio idraulico esteso non solo all'area oggetto di intervento ma anche al contesto più ampio nel quale l'area si inserisce per l'individuazione del progetto esecutivo del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che oltre alle prescrizioni precedenti verifichi e garantisca l'invarianza idraulica dell'intero intervento nonché il non aggravio delle proprietà limitrofe.

### **Sistema paesaggio**

L'area non presenta caratteristiche di particolare pregio paesaggistico ed ambientale essendo presente, invece, un degrado diffuso sia architettonico che ambientale per lo stato di abbandono in cui versa la maggior parte degli edifici. Gli effetti indotti dall'intervento sul sistema paesaggio sono da considerarsi, pertanto, di minima entità e comunque subordinati alla contestuale realizzazione, in fase di successiva richiesta di titolo abilitativo, degli interventi di mitigazione ambientale sotto elencati, finalizzati ad una progettazione architettonica unitaria che ripercorra la memoria storica dell'area produttiva:

- Fabbricati residenziali: i collegamenti verticali esterni di accesso ai fabbricati devono, come da parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, essere posizionati internamente o comunque dotati di apposita schermatura, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- Sistemazione esterna: il sistema del verde, dei percorsi pedonali e degli accessi al parcheggio interrato devono essere idoneamente progettati secondo un disegno razionale degli spazi, dei percorsi comuni e delle aree di pertinenza, in modo da valorizzare il nuovo complesso edilizio.

### **Sistema mobilità**

L'incremento di carico urbanistico, derivante dalla realizzazione dei nuovi 39 alloggi residenziali previsti dal piano attuativo e collocati lungo la direttrice Tosco Romagnola, determinerà una crescita del traffico veicolare in prossimità del comparto, comunque supportata dalle infrastrutture viarie, aree di sosta, e dai servizi esistenti garantendo il livello di servizio della via Tosco Romagnola.

### **Sistema Energia**

Ai sensi dell'art.44 delle NTA del vigente RU e con specifico riferimento alle linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana, gli interventi di trasformazione previsti con l'atto urbanistico in oggetto debbono rispondere ai requisiti di risparmio energetico anche al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria secondo le prescrizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Le soluzioni progettuali da adottare per la realizzazione delle nuove abitazioni dovranno essere finalizzate, oltre che al raggiungimento degli standard di efficienza energetica, dettati dalla normativa vigente, anche a mitigare il loro inserimento nel contesto ambientale con il ricorso a tecnologie perfettamente integrate con l'architettura.

### **SISTEMA DI MONITORAGGIO**

Secondo quanto previsto dall'art.13 della LR 1/2005 nonché dall'art.29 della LR 10/2010, il processo di valutazione/pianificazione deve essere completato attivando specifiche misure di monitoraggio degli effetti dell'attuazione degli interventi, relativamente ai sistemi che presentano maggiore criticità: aria (clima acustico) e suolo.

L'atto urbanistico deve definire le principali modalità e gli indicatori idonei al sistema di monitoraggio secondo le prescrizioni operative che dovrebbero essere contenute nell'apposito Regolamento regionale di cui all'art.11 comma 5 della LR 1/2005, garantendo ai cittadini, attraverso il garante dell'informazione del procedimento, i necessari riscontri relativamente alle attività e ai risultati dello stesso. Non essendo ad oggi disponibili indirizzi precisi sugli indicatori da utilizzare, si propone che vengano presi in considerazione nelle successive fasi attuative [titolo abilitativo], in modo particolare, la compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico e del clima acustico con riferimento agli accorgimenti adottati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, l'utilizzazione a regimi dei sistemi per la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche nonché l'efficienza dei sistemi di mitigazione adottati per limitare gli effetti del rumore dalle infrastrutture esistenti.

Cascina, 17.07.2012

**Il Responsabile**  
**del Servizio Autonomo Governo del Territorio**  
Arch. Elena Pugi