



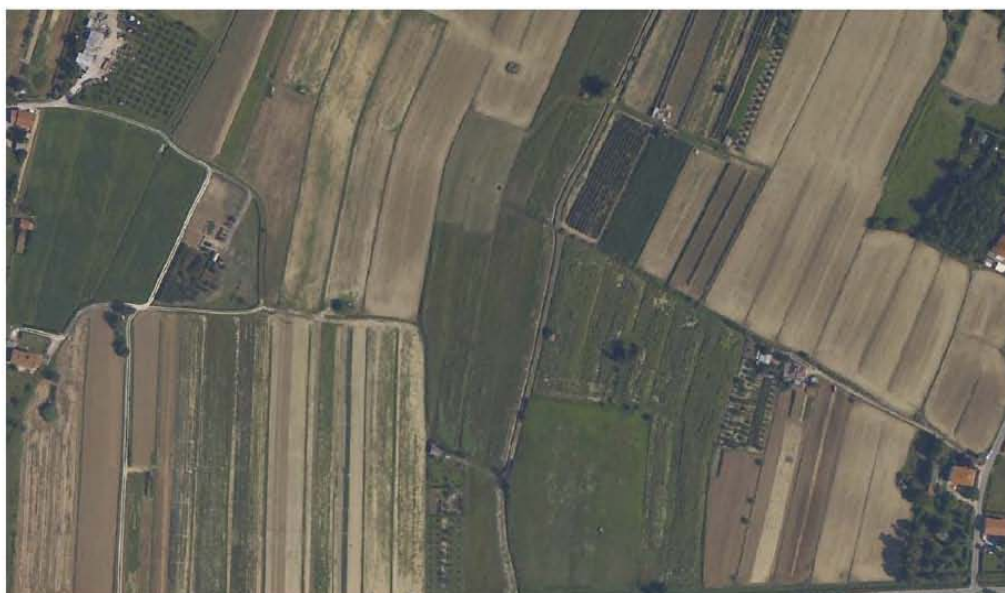
**COMUNE DI CASCINA**

Provincia di Pisa

**SERVIZIO AUTONOMO GOVERNO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA**

---

**VARIANTE NORMATIVA DEL VIGENTE REGOLAMENTO  
URBANISTICO PER LE AREE AGRICOLE**



**Il Responsabile del Procedimento**  
arch. Elena Pugi

**Gruppo di progettazione variante RU**  
arch. Sabina Testi - arch. Davide Tonelli - arch. Ilaria Bellini - arch. Chiara Turini

**RELAZIONE TECNICO URBANISTICA**

Febbraio 2012



# ***RELAZIONE TECNICO URBANISTICA***

## **1. PREMESSE**

Il Comune di Cascina è dotato di Piano Strutturale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.43 del 06.02.1998 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n.29 del 22.03.2000 come modificato dalla successiva variante parziale finalizzata all'adeguamento della disciplina di dettaglio e normativa nonché alla reiterazione delle previsioni decadute, approvata con Deliberazione C.C. n.45 del 20.12.2005.

La normativa regionale, nell'ambito del territorio rurale, è disciplinata dal Regolamento Regionale 5/R/2007 di Attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005 divenuto efficace in data 30 aprile 2007 e successivamente modificato ed integrato con D.P.G.R. del 09 Febbraio 2010, n.7/R; tale regolamento è relativo alla disciplina del territorio rurale ed in particolare gli artt.6 e 7 dello stesso disciplinano, rispettivamente, le condizioni per la realizzazione degli annessi agricoli di cui all'art.41 comma 5 della L.R.1/2005 e quelle per l'installazione di manufatti precari di cui all'art.41 comma 8 della stessa legge regionale.

Poiché la recente modifica normativa, apportata alla L.R. 1/2005 in data 10.08.2011, ha riguardato l'intera disciplina relativa al Titolo IV Capo III della Legge Regionale 1/2005 si rende necessaria un'attenta ricognizione e verifica della coerenza della normativa comunale a quella regionale; in particolare si rende opportuno effettuare una verifica di coerenza e di allineamento della disciplina comunale alle normative regionali degli interventi, da realizzare nelle aree agricole, relativi:

- alla installazione di manufatti precari da parte di imprenditori agricoli e di annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
- alla realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo in funzione delle esigenze connesse all'attività dell'azienda.

Con tale adeguamento della disciplina comunale si intende pertanto perseguire l'obiettivo di superare anche alcune problematiche del vigente Regolamento Urbanistico in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e della nuova disciplina regionale.

Tale esigenza nasce anche dall'applicazione quotidiana delle norme e dalla necessità di promuovere la conservazione e la valorizzazione dell'economia rurale del territorio.

## **2. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

La variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è stata predisposta 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 e a supporto del Regolamento Urbanistico approvato con propria Deliberazione n. 29 del 22 marzo 2000, esecutiva, come modificato dalla successiva variante parziale approvata con propria Deliberazione Consiliare n. 45 del 20 dicembre 2005, esecutiva.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici, siamo partiti 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, con particolare attenzione agli studi di riferimento depositati in occasione dell'approvazione del PS e del RU del comune: la fattibilità geologica valutata in sede di formazione del Regolamento Urbanistico nel 1999 è strettamente connessa alla pericolosità geologica analizzata nel marzo 1997 a supporto del Piano

Strutturale, nella quale veniva evidenziata l'incidenza dei parametri geomorfologici, litotecnici ed idraulici sull'intero territorio comunale. Le classi di fattibilità geologica risultato dello studio del Dott. Bruni e del Dott. Tacchi tengono conto contestualmente dell'incidenza dei fattori prettamente geologici e di quelli idraulici in funzione delle previsioni urbanistiche.

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 dal Servizio Ambiente ai sensi dell'art.11 della LR 1/2005 e relativo Regolamento attuativo 4/R del 09.02.2007, al fine di individuare gli effetti attesi dalla variante, i possibili effetti indotti sulle risorse dalla trasformazione e di indicare quindi le eventuali prescrizioni da adottare per l'attuazione degli interventi previsti con la variante. 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.

### **3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

La presente variante normativa persegue i seguenti obiettivi:

- a. programmatico: allineare ed adeguare la normativa comunale alle linee guida delle normative regionali in materia di fabbricati in zona agricola recentemente modificate con particolare riferimento alla realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e dei manufatti precari per lo svolgimento di attività agricola, nonché ai criteri, obiettivi e prescrizioni individuati nelle NTA del vigente Piano Strutturale comunale;
- b. economico-sociale: promuovere la conservazione e la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento delle aziende agricole e delle conduzioni poderali ancora presenti sul territorio favorendo gli interventi che garantiscano lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela del territorio rurale;
- c. paesaggistico: garantire la tutela e la salvaguardia del paesaggio agrario, attraverso l'incentivazione dell'attività agricola strutturata che consenta il mantenimento, la manutenzione e la cura della trama poderale esistente, delle alberature tipiche ai margini delle coltivazioni, della viabilità di antico impianto, del reticolo idrografico superficiale garantendone il funzionamento;

### **4. CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA**

In dettaglio la variante normativa riguarda la modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico contenuta negli artt. 33, 34 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi al territorio extraurbano e riferiti alle zone agricole del territorio della pianura storica e bonificata ed alle aree rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche.

La variante normativa per il territorio extraurbano, relativa alle modifiche di cui agli artt.33 "Aree agricole" (sistema territoriale della pianura storica), art.34 "Aree rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche", ed art. 36 "Aree agricole" (sistema territoriale della pianura bonificata) delle NTA del R.U., risponde alla esigenza di effettuare una verifica di coerenza e di allineamento della disciplina comunale alle normative regionali in materia di interventi in zona agricola recentemente modificate. In particolare la disciplina relativa alle condizioni per la realizzazione degli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli

imprenditori agricoli di cui all'art. 41, c. 5 L.R. 1/2005 e quelle per l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento di attività agricola di cui all'art. 41, c. 8 L.R. 1/2005.

Al fine di garantire la presenza dell'attività agricola sul territorio e rispondendo alle esigenze di coltivatori diversi dagli imprenditori agricoli anche di tipo amatoriale o per le piccole produzioni con lo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario ed i suoi caratteri peculiari, si propone di modificare gli articoli 33 e 36 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico nel modo seguente:

- consentire la possibilità di realizzare annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e manufatti precari per lo svolgimento di attività agricola;
- adeguare le dimensioni degli annessi all'uso e alla coltivazione del fondo, portando la superficie massima di detti manufatti a 20 mq, a condizione che la realizzazione non comporti modifica sostanziale della morfologia dei luoghi e sia rispettata la specifica disciplina contenuta negli artt.6 e 7 del regolamento regionale di cui al DPGRT n.5/R/2007;

Ai sensi del citato regolamento regionale si tratta di competenza specifica dell'atto di governo del territorio comunale prevedere e disciplinare la realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e dei manufatti precari per lo svolgimento di attività agricola.

Per quanto riguarda la modifica all'art.34 del RU "*Aree rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche*", in risposta alle esigenze delle aziende agricole e delle conduzioni poderali ancora presenti sul territorio, al fine di promuovere la conservazione e la valorizzazione dell'economia rurale e favorire gli interventi che garantiscano lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela del territorio rurale, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle NTA del Piano Strutturale, si propone di prevedere la possibilità, anche in queste aree, di realizzare tutto ciò di cui l'imprenditore agricolo ha bisogno per mantenere e sviluppare la sua attività sul territorio. Nel dettaglio la disciplina vigente individua le aree rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche in:

- a. le aree agricole di valenza ambientale del subsistema dell'Arno e il parco territoriale della golena, riferite all'articolo 5.1.1 delle norme tecniche del Piano strutturale;
- b. il fosso Vecchio e le aree agricole di valenza ambientale circostanti, riferite all'articolo 5.1.2 delle norme tecniche del Piano strutturale;
- c. la rete dei Varchi, riferita allo statuto dei luoghi e all'articolo 8 delle norme tecniche del Piano strutturale.

Ad eccezione delle parti del territorio individuate dalla precedente lettera a), è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli per le aziende che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime stabilite dalle normative vigenti in materia o nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale se più restrittivo e non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale. Con la variante normativa in oggetto si propone di prevedere la possibilità, anche in queste aree, di realizzare tutto ciò di cui l'imprenditore agricolo ha bisogno per mantenere e sviluppare la sua attività sul territorio, compresa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

nuovi edifici ad uso abitativo sono ammessi:

- qualora sia dimostrata l'assenza di edifici adibiti a tale uso;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità del recupero e/o riuso degli edifici esistenti a fini abitativi. Tale impossibilità dovrà essere dimostrata esclusivamente in funzione delle esigenze della conduzione dell'azienda agricola;

- gli interventi dovranno essere posizionati contigualmente agli edifici esistenti e realizzati con tipologie edilizie tradizionali e conformi allo statuto dei luoghi e secondo quanto disciplinato dall'art. 33 del R.U..

Questo in coerenza con quanto contenuto nelle NTA del Piano Strutturale comunale e nel dettaglio:

- gli art.5.1.4 “Il sub-sistema agricolo ambientale” e 5.2.2 “Il su-sistema agricolo ambientale della pianura bonificata” delle NTA del PS pongono l'obiettivo di confermare le colture tradizionali e ortive in atto e di sviluppare le conduzioni poderali ancora presenti. Le prescrizioni per il RU prevedono che non sia ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione qualora sul fondo insista un edificio avente la stessa destinazione, risulti adeguato alle nuove esigenze e non si proceda al suo recupero ancorché degradato;
- l'art.7.2 “I criteri progettuali e normativi” al punto 19) individua i criteri per la redazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale;
- infine l'art.8 “Lo statuto dei luoghi” individua tra le invarianti strutturali da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale anche la rete dei varchi/parchi: per i parchi agricoli è prescritta la tutela soggetta a regolamentazione in quanto aree caratterizzate dalle coltivazioni tradizionali e dalle sistemazioni agrarie antiche e tipiche, da percorsi storici e di valore paesaggistico, dalla sistemazione agraria derivante da colmate, dove è consentita l'attività agricola favorendo gli indirizzi culturali più tradizionali e la permanenza ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio. Le categorie di intervento ammesse prevedono la possibilità di presentare piani di miglioramento agricolo-ambientale con limitazioni relative alle volumetrie degli annessi agricoli e di norma prescrivendo che eventuali nuovi interventi dovranno essere posizionati contigualmente agli edifici esistenti e realizzati con tipologie edilizie tradizionali e conformi allo statuto dei luoghi.

Inoltre con la presente variante si propone la possibilità di installare manufatti precari, così come disciplinato all'artt. 33 e 36, esclusivamente da parte degli imprenditori agricoli, anche nelle aree di cui al suddetto art. 34 ad esclusione delle aree agricole di valenza ambientale del subsistema dell'Arno e il parco territoriale della golena.

## **5. VERIFICA DELLE COERENZE**

La valutazione di coerenza, come affrontato nel Documento di Valutazione Integrata, si riferisce al confronto tra gli obiettivi e le azioni della proposta di variante e quelli degli altri pertinenti piani che insistono sulla zona, di competenza di altri enti o amministrazioni ovvero della stessa amministrazione comunale.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi fissati dalla Variante 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	PS	RU	PCCA	PUT
<u>programmatico</u> : allineare ed adeguare la normativa comunale alle linee guida delle normative regionali in materia di fabbricati in zona agricola recentemente modificate con particolare riferimento all'installazione di manufatti precari, nonché ai criteri, obiettivi e prescrizioni individuati nelle NTA del vigente Piano Strutturale comunale	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
<u>economico-sociale</u> : promuovere la conservazione e la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento delle aziende agricole e delle conduzioni poderali ancora presenti sul territorio favorendo gli interventi che garantiscano lo sviluppo dell'agricoltura, dell'attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela del territorio rurale	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
<u>paesaggistico</u> : garantire la tutela e la salvaguardia del paesaggio agrario, attraverso l'incentivazione dell'attività agricola strutturata che consenta il mantenimento, la cura e la manutenzione della trama podereale esistente, delle alberature tipiche ai margini delle coltivazioni, della viabilità di antico impianto, del reticolo idrografico superficiale garantendone il funzionamento	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺

Legenda

☺	<i>Coerente</i>	☹	<i>Non coerente</i>	☺	<i>Coerenza condizionata</i>	☹	<i>Indifferente</i>
---	-----------------	---	---------------------	---	------------------------------	---	---------------------

In conclusione la proposta di variante al vigente RU 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 dalla suddetta variante. La coerenza con il Regolamento Urbanistico è condizionata all'approvazione della variante a detto strumento, con la modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico contenuta negli artt. 33, 34 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi al territorio extraurbano.

## 6. CONSIDERAZIONI SUL PROCEDIMENTO

La variante è soggetta alla procedura di approvazione di cui agli artt. 16 e 17 della Legge Regionale 1/2005.

Considerata la modesta entità della variante in oggetto, la quale non comporta effetti territoriali impattanti, mutazioni dello scenario della pianificazione vigente ed aumento del carico urbanistico attuale, e considerato che la variante non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità, in applicazione dell'art.3 comma 4 lettera d), si ritiene che la variante proposta non necessiti di nuove indagini geologiche tecniche, rimandando alle indagini a supporto del Piano

Strutturale e del Regolamento Urbanistico depositate all'Ufficio Tutela del Territorio di Pisa in sede di adozione dello strumento di pianificazione territoriale e dell'atto di governo del territorio.

In particolare la fattibilità geologica valutata in sede di formazione del Regolamento Urbanistico nel 1999 è strettamente connessa alla pericolosità geologica analizzata nel marzo 1997 a supporto del Piano Strutturale, nella quale veniva evidenziata l'incidenza dei parametri geomorfologici, litotecnici ed idraulici sull'intero territorio comunale. Le classi di fattibilità geologica individuate dallo studio del Dott. Bruni e del Dott. Tacchi tengono conto contestualmente dell'incidenza dei fattori prettamente geologici e di quelli idraulici in funzione delle previsioni urbanistiche.

Si ribadisce la disciplina contenuta nelle NTA del Piano Strutturale vigente, secondo la quale nelle aree ricadenti nella zona classificata a pericolosità 4 – pericolosità elevata, per gli interventi relativi a edifici in aree agricole corrisponde una classe di fattibilità 4 – fattibilità limitata, secondo la quale non sono consentiti nuovi interventi edificatori [secondo gli studi geologico tecnici a corredo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, che ad oggi, insieme al PAI, al PIT e al PTC, costituiscono il riferimento in ambito geologico-idraulico per gli interventi nel territorio del comune di Cascina, *la classe di fattibilità 4 equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino di aree a pericolosità elevata o prevedendo utilizzazione dall'elevato livello di vulnerabilità*].

Analogamente, nelle aree ricadenti nella zona classificata a pericolosità 3a – pericolosità medio-bassa, e 3B – pericolosità media per gli interventi relativi a edifici in aree agricole corrisponde una classe di fattibilità 3 – fattibilità condizionata, secondo la quale gli interventi dovranno essere approfonditi in fase di attuazione attraverso la redazione di appositi studi geologici, geomorfologici ed idrogeologici in conformità ai disposti di cui al regolamento regionale in materia D.P.G.R. 53/ R/2011. Lo studio a supporto al P.A.P.M.A.A. dovrà essere condotto a livello di “area complessiva” [secondo gli studi geologico tecnici a corredo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, che ad oggi, insieme al PAI, al PIT e al PTC, costituiscono il riferimento in ambito geologico-idraulico per gli interventi nel territorio del comune di Cascina, *la classe di fattibilità 3 equivale ad un livello di rischio medio alto come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità, per esempio edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di “area complessiva” sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi attuativi che nel caso sia ipotizzato un “intervento diretto”. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari e progetti di mitigazione del rischio idraulico accertato, costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia*].

## **7. Elaborati dell'atto urbanistico**

Gli elaborati della presente variante sono:

- Relazione tecnico urbanistica;
- Stralcio NTA RU: Art. 33 “Aree Agricole - Sistema Territoriale della Pianura Storica”, art.36 “Aree Agricole - Sistema Territoriale della Pianura Bonificata”, art.34 “Aree rilevanti da un punto di vista ambientale o con funzioni strategiche” – stato attuale e stato modificato – testo a fronte;

La variante al vigente RU è corredata, ai sensi dell'art. 11 della citata LRT n. 1/05, del Documento di Valutazione Integrata redatto dal Servizio Ambiente secondo i disposti del Regolamento 4/R/2007 ha valenza, secondo quanto riportato nel documento stesso, di documento preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010, in



quanto contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della stessa legge.

Si ricorda che il processo di Valutazione Integrata e la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica finalizzata all'adozione della proposta di variante al vigente Regolamento Urbanistico per la modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico contenuta negli artt. 33, 34 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi al territorio extraurbano, sono stati contestualmente avviati con la deliberazione di Giunta del 26 gennaio 2012, individuando gli Enti competenti in materia ambientale ed i soggetti ai quali chiedere contributi e pareri ai fini della valutazione e della verifica medesime.

Cascina li 9 febbraio 2012

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