



MACROSTRUTTURA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA E SIT

Proposta di variante al Piano Attuativo vigente dell'Utoe 40 area per nuovi insediamenti produttivi - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 65/2014.

Il sottoscritto Arch. Davide Tonelli, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo alla proposta di variante al Piano Attuativo vigente dell'Utoe 40, area per nuovi insediamenti produttivi di iniziativa privata, attesta e certifica quanto sotto riportato in merito al procedimento in oggetto.

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

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

Premessa

La proposta di variante al Piano Attuativo vigente denominato "Zona produttiva per il riciclaggio di materie prime e seconde dell'Utoe 40 a Navacchio in via del Nugolaio", è stata presentata in data 15/11/2017 prot. 35071 dal "Consorzio il Nugolaio srl" in qualità di rappresentante la proprietà; tale piano attuativo era stato definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n°56 del 03/11/2011 e successiva convenzione ai rogiti del notaio Nicola Mancioppi del 10/10/2012.

La convenzione suddetta prevedeva la contestuale cessione gratuita all'amministrazione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) interne ed esterne al comparto che in effetti sono poi state cedute contestualmente alla sottoscrizione della convenzione.

Il Piano Attuativo è stato successivamente modificato con Delibera di C.C. n°26 del 13/05/2014 inerente esclusivamente la modifica della convenzione e dove, in sintesi, veniva introdotta la possibilità di subentro di un nuovo socio a far parte del Consorzio.

Il Piano Attuativo suddetto è stato recepito integralmente dalla Variante di Monitoraggio al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del Consiglio Comunale n°11 del 19 marzo 2015 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT parte II n°20 del 20/05/2015, disciplinando l'area con l'art.11 "interventi attuati o in corso di attuazione" delle N.T.A.; in particolare si rimanda alla Scheda Norma "PR 40 – via del Nugolaio" dell'allegato A alle NTA che conferma il piano attuativo



approvato con la delibera n°56 del 2011.

Descrizione della proposta di variante

La proposta di variante si configura con la integrazione parziale o in alcuni casi anche la sostituzione delle tavole originarie del piano, nonché di una integrazione della convenzione originaria con le modifiche di una parte degli accordi in essa contenuti tra l'Amministrazione ed il soggetto attuatore.

La proposta nello specifico differisce dalla documentazione approvata con il piano attuativo del 2011 nei seguenti elaborati:

Tav. 3 Planimetria di progetto, individuazione Lotti Edificabili, standard, e individuazione aree da cedere

Tav. 4 Schema Planivolumetrico

Tav. 7 Sezioni ambientali (integrata ex novo)

Tav. A1 Innesto sulla viabilità principale S.P. n.27, stato attuale e stato di progetto

Tav. A2 Schema linea acquedotto duale - area da cedere (pubblica)

Tav. A2 bis Schema linea acquedotto duale area privata

Tav. A4 Schema Linea fognatura bianca area da cedere (pubblica)

Tav. A4 bis Schema Linea fognatura bianca area privata

Tav. A5 Schema Linea Enel area da cedere (pubblica)

Tav. A5 bis Schema Linea Enel area privata

Tav. A6 Schema Linea Telecom area da cedere (pubblica)

Tav. A6 bis Schema Linea Telecom area privata

Tav. A7 Schema Linea illuminazione pubblica area da cedere (pubblica)

Tav. A7 bis Progetto Linea illuminazione pubblica area privata

Tav. A8 Schema Linea fognatura nera area da cedere (pubblica)

Tav. A8 bis Schema Linea fognatura nera area privata

Tav. A9 Sezioni e profili stradali (integrata ex novo)

Relazione generale

Norme Tecniche di attuazione

Computo Metrico Estimativo

Schema di convenzione

Rapporto Ambientale

Restano invariati gli elaborati di seguito elencati:

Tav. 0: Quadro conoscitivo

Tav. 1 Inquadramento territoriale, estratto di mappa, piano parcellare

Tav. 2 Rilievo dello stato attuale, sezioni, documentazione fotografica

Tav. 5 Sezioni, Profili e Tipologie architettoniche.

Tav. 6 Schema del verde pubblico

Estratto catastale ed Elenco delle proprietà

Relazione geologica

Relazione verifica Idraulica

Relazione tecnica di acustica ambientale



La proposta nel suo complesso non comporta variazioni sostanziali al Piano Attuativo vigente in particolare non variano i parametri a standards urbanistici, il perimetro del piano attuativo, le aree da cedere all'Amministrazione, le indagini geologiche e idrauliche originarie, nonché l'impatto ambientale complessivo.

Le variazioni riguardano la mancata realizzazione del depuratore centralizzato comune a tutti gli insediamenti (che sarà sostituito con depuratori singoli per ogni lotto insediato), la maggiore altezza degli argini all'interno dell'area a verde (senza modificarne comunque l'estensione e la conformazione complessiva), l'introduzione di aree a verde al posto di alcuni parcheggi (che non sono quelli previsti per gli standards urbanistici) lungo le strade interne e l'eliminazione della tubazione interrata del gas, peraltro già prevista nell'art.15 comma 7° delle NTA, con la possibilità di utilizzare fonti di energia rinnovabili.

L'eliminazione della tubazione interrata del gas metano (che era una parte delle opere di urbanizzazione da cedere) è la reale motivazione alla base della variante stessa, in relazione al fatto che la società Toscana Energia ha più volte dichiarato, con vari pareri a partire già dal 2010 e in ultimo a Febbraio 2019, che non ha in programma la realizzazione dell'estensione dell'attuale rete di distribuzione anche a sud dell'Utoe 39 di Navacchio (zona commerciale) sulla via del Nugolaio, dove sarebbe necessario uno sviluppo di circa 2,5km per arrivare fino all'area dei nuovi insediamenti dell'Utoe 40; tale modifica comporta quindi anche una differenza nei computi metrici delle opere da cedere e quindi anche dei rapporti economici sottoscritti con la convenzione del 2012.

In merito alla variazione delle modalità di depurazione delle acque di scarico, si fa presente che ai fini del Piano Attuativo non si verificano cambiamenti rispetto alle quantità complessive di reflui convogliati nel corpo recettore del Fosso Nugolaio e sono comunque confermate le prescrizioni indicate dall'Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa per il corretto innesto della tubazione nel fosso suddetto; i pareri necessari per l'autorizzazione allo scarico sono rimandati alla fase di richiesta di permesso a costruire dei singoli lotti.

Le altre modifiche sono state inserite nello schema di convenzione e riguardano le modalità di gestione delle aree pubbliche già acquisite al patrimonio comunale, in particolare l'accordo raggiunto indica che la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità e del verde saranno gestiti interamente dal soggetto attuatore con apposito disciplinare prestazionale allegato alla convenzione, in virtù del fatto che l'area sarà utilizzata quasi esclusivamente dai privati proprietari dei lotti; inoltre, per sua configurazione la zona dei nuovi insediamenti dell'Utoe 40 è completamente "chiusa" al suo interno senza possibilità di futuri ampliamenti o di collegare, con la viabilità, altre realtà esterne al comparto.

Fasi istruttorie e cronologia della documentazione presentata

Il "Consorzio il Nugolaio srl" in data 12.07.2012, prot. 20663, ha presentato richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto, richiesta successivamente integrata in data 14.02.2013, prot. 3515/2013; il Permesso a Costruire è stato rilasciato, previa approvazione del Progetto Esecutivo da parte della Responsabile POA del Servizio Autonomo Opere Pubbliche, ing. Luisa Nigro, con Determina Dirigenziale n.289 del 24.04.2013, in data 07.08.2013 con il n.16/2013 (PE 268/2012).

In data 13/07/2016 prot. 20024 il Consorzio richiede una variante al Permesso a Costruire



n°16/2013 allegando una serie di tavole che modificavano anche quelle del piano attuativo approvato; in effetti tale richiesta si configurava come una variante al piano vigente e in data 09/06/2017 prot. 17183, il Responsabile del Procedimento inviava al Consorzio una lettera nella quale si indicavano le modifiche e integrazioni da apportare alla precedente istanza.

In data 15/11/2017 prot. 35071 il Consorzio presenta la nuova proposta di variante con gli elaborati grafici aggiornati e una bozza di convenzione sulla quale iniziare una discussione con l'Amministrazione.

In data 02/03/2018 ed in seguito a vari incontri effettuati tra il presidente del Consorzio e l'Amministrazione, il responsabile del procedimento inviava una richiesta di nuova bozza di convenzione indicando le modifiche concordate da apportare; il soggetto attuatore il 16/05/2018 inviava la bozza e dopo un ulteriore incontro il Servizio Urbanistica in data 17/10/2018 aggiornava la stesura definitiva in forma di integrazione alla convenzione approvata, mentre in data 19/03/2019 consegnava il disciplinare di manutenzione delle aree di proprietà comunale già cedute all'amministrazione.

In data 22/10/2018 il Servizio richiede al tecnico del Consorzio nuove integrazioni afferenti la relazione di assoggettabilità a Vas, prontamente fornite in data 23/10/2018.

Il 14/11/2018 il Servizio richiede nuove integrazioni relative all'aggiornamento della bozza di convenzione, al disciplinare da allegare alla bozza stessa, all'aggiornamento dei prezzi del computo metrico così come richiesto dal Servizio LLPP; in data 21/01/2019 il Consorzio inviava la bozza di convenzione definitiva debitamente sottoscritta e in data 29/01/2019 l'arch. Logli consegnava i computi metrici estimativi aggiornati.

In data 06/02/2019 l'azienda Toscana Energia confermava che non ha in programma un ampliamento della rete del gas lungo via del Nugolaio, confermando così la possibilità di non realizzare la tubazione della rete del gas come eventualità già prevista dalle NTA del Piano Attuativo del 2011.

In data 12/02/2019 al n°299 veniva effettuato il deposito al Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa circa la documentazione relativa alle modifiche da realizzare al Piano Attuativo.

In data 19.03.2019 prot.gen.10924 il Consorzio ha depositato il *disciplinare prestazionale* sottoposto al parere del Servizio LL.PP.

Pareri

In data 25/03/2019 è stato espresso il contributo del Servizio Ambiente inerente la dichiarazione di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.5 bis comma 2 della LR 10/2010.

Si rende necessario precisare che ogni singolo depuratore, previsto nella Variante, in luogo del depuratore centralizzato, sarà soggetto a modifiche tipologiche e dimensionali dettate dalle eventuali prescrizioni dell'ente competente in materia in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio dei singoli lotti;

In data _____ è stato espresso il parere favorevole dei lavori pubblici in merito sia al completamento delle opere di urbanizzazione previste nelle tavole e nei computi metrici allegati

alla proposta di variante nonché al disciplinare prestazionale pervenuto in data 19.03.2019 prot.gen.10924.

In data 04.04.2019 è stata presentata al proposta di variante all'attenzione della commissione consiliare governo del territorio e ambiente

Conformità

Premesso che la variante in esame non comporta un aumento della SUL, variazioni ai parametri urbanistici, riduzione di standards pubblici previsti, nonché al perimetro delle aree urbanizzate, si confermano le conformità al PS e al RU vigenti.

Relativamente alla verifica del rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R. n. 65/2014, preso atto che ricorrono le condizioni di cui all'Art. 227 della stessa, si rilevano che non ci sono variazioni del perimetro del Piano Attuativo così come riportato nella tavola QV n°2 scala 1/5000 del RU e dall'art. 11 delle NTA, confermando quindi la conformità al PS e al RU vigenti.

Relativamente al procedimento di VAS, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2010 art. 5 bis. Comma 2, l'intervento non rientra tra quelli da sottoporre a VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto trattasi esclusivamente di variante a Piano attuativo conforme ai piani sovraordinati, sottolineando inoltre che lo strumento urbanistico vigente, in sede di approvazione, è stato oggetto di valutazione degli effetti ambientali, come da documentazione allegata agli atti approvati.

Relativamente alle indagini geologico tecniche, vista la natura della variante proposta, non risulta necessario depositare nuove indagini ad integrazione di quelle già depositate presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa in data 19/01/2011, procedendo alla conferma delle stesse ai sensi dell'art.5 comma 2 del DPGR 53/R; si fa presente che è comunque stata depositata, presso la struttura suddetta, la dichiarazione che le variazioni apportate al piano attuativo in vigore non influenzano il reticolo idraulico e non comportano nessuna modifica dell'assetto esterno delle opere di messa in sicurezza dell'intera area interessata al piano attuativo.

Relativamente alla L.R. n°41/2018 in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua, l'intervento rientra tra quelli previsti dagli strumenti urbanistici e già convenzionato al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge, quindi ai sensi dell'art.17 comma 2b non si applicano le disposizioni e le limitazioni relative.

Relativamente al PIT con valenza di piano paesaggistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, si fa presente che l'area in oggetto non riguarda beni paesaggistici, ne ha elementi di valore riconosciuti nelle invarianti della scheda d'ambito n°8 afferente al territorio comunale di Cascina.

Conclusioni finali

In ordine a quanto presentato e alle varie integrazioni pervenute, nonché alle risultanze del processo istruttorio dell'arch. Chiara Turini, si propone di procedere all'approvazione con unico atto



**Comune di
Cascina**

del Consiglio Comunale della suddetta Variante ai sensi dell'Art. 112 della L.R. n.65/2014 "Particolari varianti ai piani attuativi", in quanto trattasi di variante al piano attuativo che non comporta aumento della superficie utile lorda né di volume degli edifici, non modifica di fatto il perimetro e non comporta alcuna riduzione degli standard previsti.

Cascina, lì 26/03/2019

Il Responsabile del Procedimento
arch. Davide Tonelli