



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

**VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON
DELIBERA C.C. 72 DEL 28.11.2000 ZONA PRODUTTIVA
NAVACCHIO - COMPARTO 3**

Relazione

del Responsabile del Procedimento

Arch. Francesco Giusti

Responsabile P.O.A. Macrostruttura 2 Governo del Territorio

Premessa

Il sottoscritto Arch. Francesco Giusti, in qualità di Responsabile del Procedimento dell'atto urbanistico relativo all'approvazione della *Variante al piano particolareggiato approvato con delibera C.C. 72 del 28.11.2000 zona produttiva Navacchio - comparto 3*, attesta e certifica, quanto sotto riportato, in merito al procedimento in oggetto, prendendo altresì atto della Relazione istruttoria agli atti presso il Servizio Pianificazione e SIT.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 al fine di descrivere le azioni, svolte dal Responsabile del Procedimento, finalizzate ad evidenziare e certificare in particolare:

- i profili di coerenza esterna con gli strumenti della pianificazione sovraordinati;
- che lo strumento proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale;
- il rispetto delle disposizioni previste dall'art. 4 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della LRT 65/2014;
- che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione in materia ambientale ai sensi della LR 10/2010;

La presente relazione contiene:

1. Inquadramento urbanistico delle aree contenute nel Comparto 3 del PP 2000 approvato con DCC 72 del 28.11.2000;
2. la descrizione dell'azione amministrativa, delle condizioni e degli obiettivi della proposta di Variante al Comparto 3;
3. i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinati;
4. i profili di coerenza interna con gli atti di governo del territorio sovraordinati;
5. gli adempimenti per l'approvazione;
6. la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di approvazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE CONTENUTE NEL COMPARTO 3

L'area oggetto di intervento è situata nella porzione settentrionale dell'area produttiva-commerciale di Navacchio, nell'UTOE 39. Area coincidente con il comparto 3 del PP 2000, unico comparto non ancora attuato, che si colloca in adiacenza alla parte terminale del tessuto insediativo della frazione di Visignano e delimitata sui due lati maggiori dalla via di Visignano sul confine ovest e la via Oristano sul confine ad est, per una superficie territoriale pari a mq 32.517,00.

Nella cartografia del regolamento urbanistico l'area di intervento è contraddistinta con apposito simbolo grafico (*) che individua le aree attuate o in corso di attuazione al momento dell'entrata in vigore del RU vigente, per tali aree sono confermate le previsioni dei piani attuativi precedentemente approvati e convenzionati e restano vincolate ai parametri urbanistici determinati con le modalità previste negli stessi piani attuativi, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute.

Le NTA disciplinano le aree sopra descritte con l'art. 11, che al comma 4 prevede la facoltà di eventuali modifiche ai piani attuativi ammesse solo nel rispetto delle previsioni del vigente RU a condizione che non comportino incrementi della SUL o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento.

DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA, DELLE CONDIZIONI E DEGLI OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

Nell'anno 2010 le ditte catastali allora proprietarie delle aree ubicate all'interno del Comparto n. 3 hanno presentato istanza di attuazione privata degli interventi edificatori ivi previsti, mediante richiesta di convenzionamento finalizzato al rilascio dei permessi di costruire, in conformità delle previsioni contenute nel Piano Particolareggiato approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 72 del 28 novembre 2000, per la realizzazione di edifici in parte con destinazione commerciale, multisala cinematografica, spazi ricreativi e per il tempo libero secondo il Progetto Unitario Planivolumetrico (P.U.P.).

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 01 aprile 2010 è stato approvato il Progetto Unitario Planivolumetrico (PUP) per l'attuazione del Comparto 3, convenzionato in data 09/04/2010 rep. 198/2010.

In data 16 aprile 2010, è stato rilasciato il provvedimento Unico n. 12/SU/2010, a cui è seguita comunicazione di inizio lavori a far data dal 18 aprile 2011.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 30 comma 3bis della L 98/2013 (decreto del fare) il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di **tre anni**. Pertanto i termini disposti con la convenzione suddetta sono di fatto prorogati sino al 18 aprile 2018.

In data 18 aprile 2018 la società Forti Sviluppo Immobiliare Srl e Braccianti Edilizia Srl, aggiudicatrici dell'asta pubblica di cui alla procedura di concordato preventivo (Desio & Robè Srl in liquidazione C.P. 9/13), previa autorizzazione del Commissario Giudiziale nelle more del trasferimento delle aree, sono stati autorizzati a presentare istanza di variante alle previsioni per il Comparto 3 del PP della zona produttiva di Navacchio.

L'ammissibilità di tale Variante trova conferma nel comma 4 del suddetto art. 11 che consente modifiche, nel rispetto del regolamento urbanistico, a condizione che le modifiche stesse non comportino incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento insediativo.

IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione strategico ambientale, la variante al piano particolareggiato in oggetto risulta **NON assoggettabile a VAS** né a **Verifica di assoggettabilità** in quanto la stessa variante:

- non comporta contestuale variante al **RU approvato con DCC 11/2015, il quale è stato sottoposto a Verifica di VAS.**

Il Comparto in oggetto poiché disciplinato dall'art. 11 delle NTA del RU prevede l'applicazione delle norme con cui il piano è stato approvato e pertanto già sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Tale piano è stato fatto salvo e valutato con la variante al RU del 2015 di cui alla relativa relazione di monitoraggio.

Nel dettaglio:

Relativamente ai contenuti plano-volumetrici viene modificata la disposizione dei campi edificatori ed è previsto l'inserimento di nuovi accessi al comparto, sostanzialmente queste modifiche costituiscono le motivazioni per cui è stato necessario procedere con la Variante al PP poiché le norme tecniche al Piano individuavano questi due elementi fra quelli vincolanti.

Le funzioni previste sono diminuite (no multisala) ed è previsto un minore volume edificato con il mantenimento della stessa tipologia costruttiva originaria.

Il Comparto non ricade in siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura dell'art. 38 (Misure generali di salvaguardia) del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico.

Pertanto si può attestare che sia applicabile l'art 5 bis comma 2 della LR 10/2010.

PROFILI DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

Le valutazioni effettuate dai professionisti nell'elaborato "Verifica di non assoggettabilità a VAS" **attestano la coerenza** con i seguenti piani sovraordinati:

- **PIT – Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico**

La variante risulta Coerente con la Disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico in quanto le scelte effettuate con la proposta di variante ne perseguono gli obiettivi, ne applicano gli indirizzi per le politiche e le direttive come risultano dalle schede di valutazione contenute nel citato documento.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza rispetto agli aspetti ambientali e paesaggistici, dall'analisi effettuata si rileva come l'area in oggetto non risulti interessata da vincoli di natura paesaggistica.

- **PTC - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Gli Obiettivi di Piano:

- *uso sostenibile delle risorse essenziali;*
- *conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;*
- *riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche.*

Nel dettaglio rispetto al Sistema della pianura dell'Arno costituiscono obiettivi specifici di questo sistema territoriale:

- *incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;*
- *riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali*
- *ricerca, per Pisa e per tutti i centri ordinatori primari e secondari, di soluzioni tecniche e gestionali atte a ridurre il consumo di fonti energetiche primarie e dei corrispondenti impatti sulle componenti ambientali, sia locali che globali, nell'ambito del patrimonio edilizio residenziale, delle aree produttive, dei centri per la grande distribuzione commerciale e dei centri terziari direzionali;*
- *riduzione del consumo di energia e di acqua e la messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica, in particolare nei Comuni ad alta criticità per consumi per usi produttivi industriali e civil.*

I Criteri progettuali delle nuove aree per insediamenti produttivi e di aree in ampliamento di aree esistenti sono:

- *ampliamento di aree produttive esistenti o la previsione di nuove non dovrà, produrre la saldatura fisica con insediamenti edilizi con altra destinazione d'uso.*
- *adeguata separazione tra preesistenze e nuove previsioni insediative produttive dovrà essere prevista mediante la realizzazione di aree a verde, attrezzate con infrastrutture ciclopedonali e per la sosta.*
- *Viabilità interna, percorsi ciclabili, sistemazioni interne all'area, infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali.*

La proposta di variante attua il completamento insediativo del comparto, attraverso una diversa collocazione spaziale degli edifici, della viabilità interna e degli spazi a parcheggio in maniera da garantire una migliore accessibilità all'area ed una maggiore funzionalità della mobilità.

Adotta tipologie insediative di altezza contenuta, adeguate rispetto alla maglia territoriale ed al tessuto edilizio consolidato, comportante una riduzione del carico urbanistico previsto dalla S.U. vigente con un incremento della dotazione degli spazi destinati a standards ;

Conferma la localizzazione dell'area a verde da cedere al Comune nella parte nord del comparto, costituente spazio di connessione ciclopedonale ed ecologica in ambito urbano verso l'abitato di Visignano.

Pertanto la Variante risulta coerente con gli obiettivi del PTC.

PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI

Le valutazioni effettuate dai professionisti nell'elaborato "Verifica di non assoggettabilità a VAS" **attestano la coerenza** con i seguenti atti di governo:

- **PS- Piano Strutturale**

La proposta di variante alla disciplina di dettaglio del P.P. mette in atto l'obiettivo di riequilibrio prescritto dalla disciplina del Piano Strutturale prevedendo:

- a) una dotazione di standards urbanistici in misura pari al 27,95% della superficie territoriale dell'intero comparto
- b) una dotazione complessiva di standards di parcheggio e verde pari a mq. 18.423,90 > mq. 17.557,00 previsti dal vigente P.P.

- **RU- Regolamento Urbanistico**

La proposta di variante conferma e rispetta le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 3 e 4 delle NTA del vigente RU e pertanto non comporta variante allo stesso.

Per quanto riguarda il percorso ciclo-pedonale interno al comparto lungo il fosso "Diversivo" limitatamente al solo tratto previsto all'interno della zona a verde di connettività verso l'abitato di Visignano, è stata rilevata la necessità che quest'ultimo costituisca "elemento di continuità con la rete ciclo-turistica comunale" già esistente a nord per dare accesso agli insediamenti commerciali previsti nel comparto stesso; pertanto per espressa previsione dell'art. 19.3 comma 4 delle NTA del vigente RU, l'opera fuori comparto costituisce la connessione necessaria. Si precisa che l'indicazione grafica del percorso in progetto ha valore indicativo e non prescrittivo, quindi modificabile e da approfondire nell'ambito del progetto dell'opera pubblica.

Pertanto la proposta risulta coerente con lo strumento.

Inoltre la variante costituisce il superamento del Progetto Unitario Planivolumetrico approvato, sostituendolo con una nuova soluzione urbanistica .

PROFILI DI COERENZA CON I PIANI DI SETTORE SOVRAORDINATI

Le valutazioni effettuate dai professionisti nell'elaborato "Verifica di non assoggettabilità a VAS" **attestano la coerenza** con i seguenti piani di settore:

- **PGRA**

Nell'ambito delle attività di controllo effettuata, l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pisa, ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011 n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) ha espresso il proprio esito positivo con la seguente prescrizione:

i piani attuativi e/o i progetti di interventi ricadenti in pericolosità idraulica elevata dovranno essere supportati da studi e/o soluzioni progettuali che documentino e garantiscano la sicurezza idraulica per tr. 200 anni, l'invarianza idraulica e l'efficienza dell'eventuale reticolo minore intercettato dall'intervento senza aggravii di rischio per le aree adiacenti.

La proposta di variante al PP2000 contiene sia l'integrazione dell'indagine geologica a dimostrazione della fattibilità delle previsioni oltre agli studi idraulici finalizzati a prevedere adeguate opere per la salvaguardia del reticolo idraulico secondario oltre a quelle relative alla messa in sicurezza idraulica necessarie in considerazione delle acque meteoriche in esubero derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli prevista dagli interventi antropici (c.d. invarianza idraulica).

Per quanto attiene alla normativa regionale intervenuta successivamente agli studi integrativi condotti per la valutazione del rischio idraulico, contenuti nella "Variante di Monitoraggio al RU" del 2015 e nell'analisi di fattibilità geologico-idraulica prodotta a supporto della proposta di variante relativa al comparto in oggetto, si rileva quanto di seguito riportato:

- rispetto alle disposizioni di cui alla L.R. n. 41 del 24/07/2018

l'area del comparto 3 del PP della zona produttiva di Navacchio risulta classificata nella - Carta della Pericolosità Idraulica- del vigente Piano Strutturale come "area a pericolosità idraulica elevata" I3 che, in mancanza dell'adeguamento degli attuali strumenti urbanistici comunali, corrisponde, per la disposizione transitoria dell'art. 18, alle " **Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti**". La disciplina di cui al capo III, relativa agli "Interventi edilizi nel territorio urbanizzato" prevede, all'art. 11 comma 2, la possibilità, in tali aree, di eseguire interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 8 comma 1 lett. a), b) e c) della stessa legge.

L'intervento sulla base delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica di fattibilità prodotta a supporto della variante in oggetto, prevede una sopraelevazione di + 30 cm rispetto al piano attuale, oltre che un sistema di invaso delle acque meteoriche in esubero derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli (vedi documento "relazione invarianza idraulica" senza aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, in conformità all'art. 8 comma 1 lett. c) della suddetta legge regionale e quindi risulta coerente con la normativa sopravvenuta.

Le nuove costruzioni non vanno ad interessare le aree di tutela del fosso Diversivo, così come individuate all'art 3 della citata legge regionale, e quindi ne rispettano la disciplina.

- rispetto alle disposizioni di cui alla L.R. n. 41 del 24/07/2018 e regolamento approvato con DPGR. N 42/R del 25 /07/2018

le opere ricadenti nelle aree di tutela del Canale Diversivo di cui all'art. 3 comma 1 della L.R. n 41/2018 ed all'art. 4 comma 1 del Regolamento n 42/R del 2018, risultano compatibili con quelle ritenute ammissibili, anche in considerazione della "sussistenza delle condizioni per la tutela della pubblica incolumità" ai sensi

dell'art. 115 comma 1 del D. Lgs. n 152/2006 e s.m.i. e sottoposte al rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte del Consorzio Bonifica n 4 del Basso Valdarno previa verifica della relativa compatibilità idraulica da parte della competente struttura regionale. Le prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzatorio costituiscono condizione per il rilascio dei relativi titoli edilizi come prescritto nella disciplina normativa integrativa relativa al comparto 3 proposta con la variante in oggetto.

- **PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE**

L'attuazione del comparto, attraverso una diversa collocazione spaziale degli edifici, della viabilità interna e degli spazi a parcheggio garantisce una migliore accessibilità all'area ed una maggiore funzionalità della mobilità interna, adottando sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati:

- al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative
- al contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera.

Obiettivo coerenti con Il Piano di tutela delle acque, approvato con D.C.R. del 25 gennaio 2005, n.6, strumento con cui si persegue la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle risorse idriche.

- **P.I.E.R.**

L'adozione di sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative ed il contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera sono obiettivi dell'intervento pertinenti con i principi del P.I.E.R.

- **P.C.C.A.**

L'area interessata dall'intervento ricade nella classe V, ossia aree con prevalente funzione industriale, con scarsità di abitazioni, pertanto la tipologia di insediamento commerciale in progetto con la variante risulta compatibile con la classe acustica di riferimento.

Pertanto la proposta risulta coerente con gli strumenti richiamati.

ADEMPIMENTI PER L'APPROVAZIONE

La procedura individuata per l'approvazione della Variante al PP, trattandosi di variante a piano attuativo conforme alla disciplina dell'art. 11 delle NTA del RU vigente, è quella prevista dall'*art. 112 Particolari varianti ai piani attuativi* della LR 65/2014, ossia approvazione con un unico atto, poiché la soluzione proposta non comporta ne aumento di SUL ne di volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta la riduzione complessiva della dotazione di standard, non c'è aumento delle altezze massime rispetto quelle previste nel PP approvato ed oggetto di variante.

Successivamente alla approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante al PP 2000 Comparto 3, il Servizio Pianificazione e SIT del Comune di Cascina, provvederà alla pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURT, lo **strumento** acquista efficacia dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

La variante al piano attuativo in oggetto, disciplinata dall' art. 112 *Particolari varianti ai Piani Attuativi* della LR 65/2014, non è soggetto alle norme procedurali dell'art. 16 della LR 65/2014, pertanto non essendoci atto di avvio del procedimento viene a mancare il presupposto in cui dare informazione delle attività che saranno svolte per l'informazione della popolazione.

L'art 36 della citata LR 65, specifica che nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi, le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal Comune in ragione dell'entità dei potenziali effetti degli interventi previsti, tenuto conto dei livelli prestazionali indicati dal regolamento 4/R/2017 in funzione dei contenuti delle diverse tipologie di atti di governo del territorio.

Nel caso in oggetto, trattandosi di particolare variante che per i suoi contenuti è soggetta ad approvazione in un unico atto, si può ritenere, alla luce delle considerazioni sopra espresse, che non sia necessaria, la redazione del rapporto del garante e che l'analisi della Variante nella Commissione consiliare, unitamente alla pubblicazione sul sito web del Comune, dell'atto di approvazione completo di tutti gli allegati sia una forma di pubblicità soddisfacente al fine dell'informazione e della partecipazione dei cittadini.

PARERI – CERTIFICAZIONI e PRESCRIZIONI

I pareri dei Servizi interni quali Lavori Pubblici, Patrimonio, Edilizia privata, SUAP/Commercio e Polizia Municipale di cui alle Conferenze di Servizi interne tenutesi nelle date 28/12/2018, 14/01/2019 e 14/03/2019 oltre alle successive conferme, oltre alla dichiarazione del Servizio SIT in merito alle attestazione sulla perimetrazione del comparto, restano allegati alla Relazione istruttoria agli atti presso il Servizio Urbanistica e alla proposta di Delibera di Consiglio Comunale.

Gli ulteriori dettagli modificati con le integrazioni da parte del soggetto attuatore di cui ai prot 10750 e 10836 del 18.03.2019, prot. 11138 11194 e 11206 del 20 03 2019, prot. 12787 del 02.04.2019 , e infine prot 12787-12864 del 02 04 2019 si intendono accertati tramite verifiche intersettoriali senza necessità di ulteriori pareri interni e dal RDP con la presente licenziati.

Mentre è pervenuto in data 22/03/2019 il parere favorevole del Servizio Polizia Municipale le cui prescrizioni ritenute accettate si riportano integralmente:

- tavola 14 bis (opere di urbanizzazione primaria e secondaria esterne al comparto)- parere favorevole delle strutture a condizione che sia rispettata l'altezza minima dal piano della

carreggiata (art. 81 comma 6 del regolamento al Codice della Strada) CON ALTEZZA NON INFERIORE A mt .5,10

- Rispetto delle norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento ed al D.M. 05.11.2001 n. 9762 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" in base alla classificazione della strada.

In data 28.03.2019 con prot. interno n. 0012290/2019 è pervenuto parere favorevole del Servizio Ambiente in merito alla Relazione art.40 e alla non assoggettabilità a VAS.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

Segue tabella riassuntiva con l'elenco degli elaborati costituenti la **Variante al Piano Particolareggiato, zona produttiva di Navacchio - comparto 3**, in cui viene mantenuta la numerazione originale degli elaborati del PP 2000 e viene indicato quali sono gli elaborati aggiunti, quelli sostituiti e quelli non rappresentati poiché invariati, rispetto agli elaborati allegati alla DCC di approvazione del PP.

Numero progressivo	Numero elaborato	Oggetto	PP approvato	Variante al PP – comp. 3
0	---	Raffronto elenco elaborati PP 2000-Variante	non presente	aggiunta
1	Tav. n. 1	Stralcio del RU – scala 1:2000		sostituita
2	Tav. n. 1 bis	Quadro conoscitivo	non presente	aggiunta
3	Tav. n. 2	Planimetria generale - stato attuale – scala 1:1000		sostituita
4	Tav. n. 3	Planimetria generale – impianto edilizio - stato di progetto – scala 1:1000		sostituita
5	Tav. n. 4	Schema con suddivisione in comparti edificatori e distacchi – scala 1:1000		sostituita
--	Tav. n. 5	Sviluppo e parametri dimensionali comparto PIP n. 1 (suddivisione in sub-comparti n. 2 – scala 1:1000)	mantenuta	INVARIATA Non riconsegnata
6	Tav. n. 6	Sviluppi e parametri dimensionali comparti nn 3 e 4 – scala 1:1000		sostituita
7	Tav. n. 6 bis	Sviluppo e parametri dimensionali comparti nn. 3,4 – scala 1:1000	non presente	aggiunta
8	Tav. n. 6	Standards ai sensi del D.M. 1444/68	non presente	aggiunta

	ter			
9	Tav. n. 7	Reti tecnologiche – schema fognatura nera		sostituita
10	Tav. n. 8	Reti tecnologiche – schema fognatura bianca		sostituita
11	Tav. n. 8 bis	Reti tecnologiche – schema fognatura bianca Reticolo comparto 3	non presente	aggiunta
12	Tav. n. 9	Reti tecnologiche – schema impianto pubblica illuminazione		sostituita
13	Tav. n. 9 bis	Reti tecnologiche – schema rete elettrica Comparto 3	non presente	aggiunta
14	Tav. n. 10	Assonometria generale d'insieme		sostituita
--	Tav. n. 11	Opere stradali – particolari e sezioni	mantenuta	INVARIATA Non riconsegnata
15	Tav. n. 12	Elaborato ed elenchi ditte catastali – scala 1:2000		sostituita
16	Tav. n. 12 bis	Sovrapposizione della mappa catastale e RU vigente	non presente	aggiunta
17	Tav. n. 13	Planimetria generale di progetto - inquadramento generale		sostituita
18	Tav. n. 14	Opere di urbanizzazione - interne al comparto	non presente	aggiunta
19	Tav. n. 14 bis	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria- fuori comparto	non presente	aggiunta
20	Tav. n. 14 ter	Sovrapposizione della mappa catastale e percorso ciclabile fuori comparto	non presente	aggiunta
21	Tav. n. 15	Profili ambientali e indicazioni delle altezze utili interne	non presente	aggiunta
22	Tav. n. 16	Segnaletica stradale	non presente	aggiunta
23	---	Relazione tecnica generale e piano finanziario		sostituita
24	---	Computo estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto	non presente	aggiunta
25	---	Computo estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto	non presente	aggiunta
26	---	Relazione opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto	non presente	aggiunta
27	---	Relazione art. 40 NTA del RUC	non presente	aggiunta

28	---	Norme urbanistiche		sostituita
29	---	Relazione invarianza idraulica	non presente	aggiunta
30	---	Verifica di non assoggettabilità a Vas	non presente	aggiunta
31	---	Richieste pareri e autorizzazioni	non presente	aggiunta
32	---	Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti	non presente	aggiunta
33	TAV U	Comparto 3 Progetto PP 2000, Progetto di variante, Stato sovrapposto	non presente	aggiunta
34	---	Bozza di convenzione	non presente	aggiunta
35	---	Relazione geologica		sostituita
36	---	Modulistica Genio Civile	non presente	Aggiunta
37	---	Autorizzazione alla presentazione del piano dei sig.ri Contardo e del sig.ri Pagliarulo	non presente	aggiunta
38	---	Progetto tombamento fosso diversivo	non presente	aggiunta
39	---	Sussistenza delle condizioni per la tutela della pubblica incolumità	non presente	aggiunta
40 a-b	---	Estremi registrazione accordo preliminare di vendita	non presente	aggiunta
41	---	Richiesta pronuncia di decadenza del Progetto Unitario Planivolumetrico con asseveramento conformità dello stato dei luoghi allo stato attuale illustrato nella proposta di variante al PP	non presente	aggiunta

Per quanto riguarda la bozza integrativa di convenzione sono stati inseriti tutti gli elementi necessari all'attuazione del comparto in variante, in particolare :

- Attuazione per UMI (unita minime di intervento) per il lotto C;
- Manutenzione delle aree pubbliche successivamente al loro collaudo con durata ventennale con individuazione dell'importo da quantificare da parte del soggetto attuatore garantito da polizza fideiussoria da indicare.
- scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria per le opere fuori comparto;
- procedure di frazionamento per le aree standard e creazione di sole due particelle (verde pubblico e parcheggio pubblico) a carico dei soggetti attuatori per le aree a standard in cessione alla AC;

- preliminari di acquisto per le aree su cui insiste il collegamento della pista ciclabile a nord del comparto di cui al numero di protocollo 12787 del 02/04/2019 per la porzione di particelle 988 F 27 pari a mq 113 dai sig,ri Farnesi Mazzantini e per la porzione di particelle 989 F 27 pari a mq 67 dalle sig, re Ciucci;
- prescrizione del collaudo ai fini dell'abitabilità legata al primo fabbricato;
- elaborato con area su catastale con proprietà in cessione come da elaborato riportato sotto comprensivo delle particelle 1152 e 1151 foglio 27 oggetto di cessione gratuita a favore della AC.

La bozza di convenzione concordata fra le parti risulta definitivamente protocollata in data 11/04/2019 prot.n.14267.

Successivamente alla protocollazione di tutti gli elaborati e alla relativa conclusione dell'iter istruttorio da parte del Servizio Pianificazione e SIT, propedeutica alla convocazione della Commissione Consiliare, il Servizio Patrimonio ha proceduto, con DETERMINA N. 394 DEL 11/04/2019 a firma della POA BARBARA MENINI avente oggetto *"CORREZIONE MATERIALE DEL DECRETO DI ESPROPRIO N. 13 DEL 10 DICEMBRE 2001, RECANTE IN OGGETTO "ESPROPRIO FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ ED AMPLIAMENTO PROV.LE ARNACCIO – CALCI NELLA ZONA COMMERCIALE DI NAVACCHIO"* a diversa risoluzione delle particelle 1251 e 1252 foglio 27 (oggetto di precedente procedimento espropriativo non concluso) rispetto a quanto indicato in convenzione, comunicato dal servizio competente ed istruito.

SI SEGNALE PERTANTO CHE QUANTO INDICATO NELLA BOZZA DI CONVENZIONE IN PREMESSA E NELL'ART. 9 IN RIFERIMENTO A DETTE CONSISTENZE, POTRÀ ESSERE MODIFICATO NELLA BOZZA STESSA IN SEDE DI SOTTOSCRIZIONE SECONDO QUANTO DISPOSTO DALLA CITATA DETERMINA, posto che avverso detto provvedimento può essere proposto ricorso avanti al TAR nel termine di 60 giorni dalla notifica ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica.

Infatti tale variazione **non inficia le valutazioni urbanistiche espresse** il cui scopo resta l'acquisizione di dette consistenze, interne al comparto 3, in proprietà. E di cui si cede la capacità edificatoria ai soggetti attuatori.

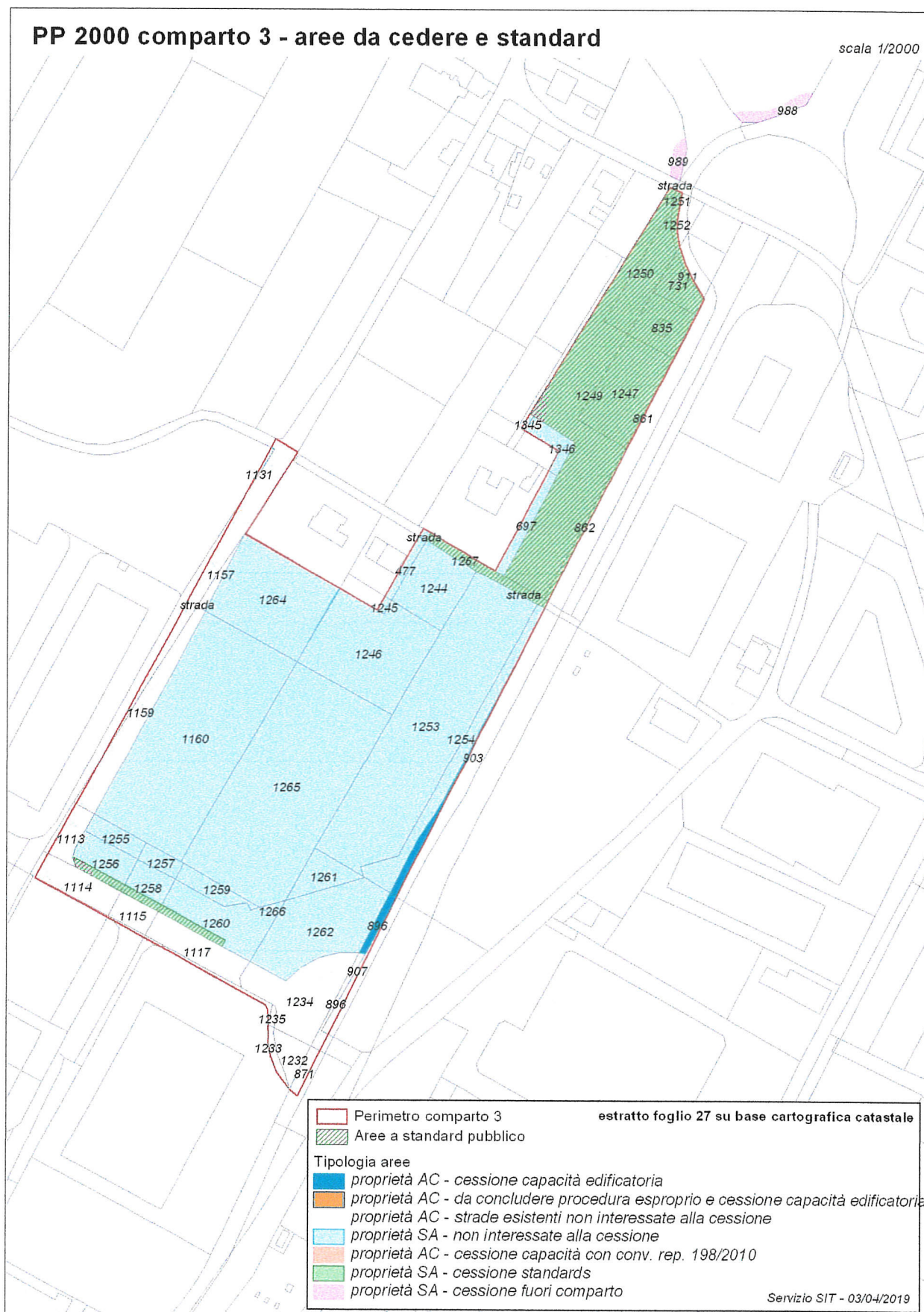
Le sopracitate segnalazioni saranno inserite nella proposta di deliberazione per l'approvazione della variante in oggetto.

Cascina, 11.04.2019

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Francesco Giusti

PP 2000 comparto 3 - aree da cedere e standard

scala 1/2000





**Comune di
Cascina**

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il titolo V della L.R. 65/2014 comprende un complesso di disposizioni afferenti, in generale e nello specifico, la totalità degli atti di governo del territorio (dal Piano di Indirizzo territoriale fino ai Piani Attuativi e al Progetto Unitario Convenzionato) previsti e disciplinati dalla normativa regionale.

Tali disposizioni sono riferibili in primo luogo alla formazione dei diversi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e, per quanto applicabili, alle relative varianti. Risulta evidente che tale titolo costituisce l'infrastruttura normativa delle attività pianificatorie ammissibili e il rispetto delle relative disposizioni costituisce il presupposto di legittimità dei correlati procedimenti.

Conseguentemente, si può ritenere che la variante in oggetto, in relazione all'ambito di interesse, risulti predisposta nel rispetto delle disposizioni richiamate.

Visto quanto sopra la sottoscritta Responsabile del Procedimento

CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014:

- che quanto contenuto nella presente Relazione, possiede i requisiti ed i contenuti richiesti dall'art. 18 della legge regionale di governo del territorio;
- che relativamente alla proposta di variante al piano particolareggiato risultano regolarmente effettuate tutte le procedure richieste al Decreto Legislativo 152/2006 e dall'applicazione dell'art.5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (verifica di assoggettabilità a VAS);
- che il procedimento di formazione della variante si è svolto, fino a questa fase, nel pieno rispetto delle normative legislative e regolamentari vigenti;
- che, conseguentemente, con riferimento alla documentazione progettuale predisposta, nonché alla documentazione geologica idraulica e sismica di supporto ricorrono le necessarie condizioni per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale con unico atto in particolare secondo quanto previsto dall'art. 112 e in generale dall'art. 19 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.

Cascina, 11.04.2019

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Francesco Giusti