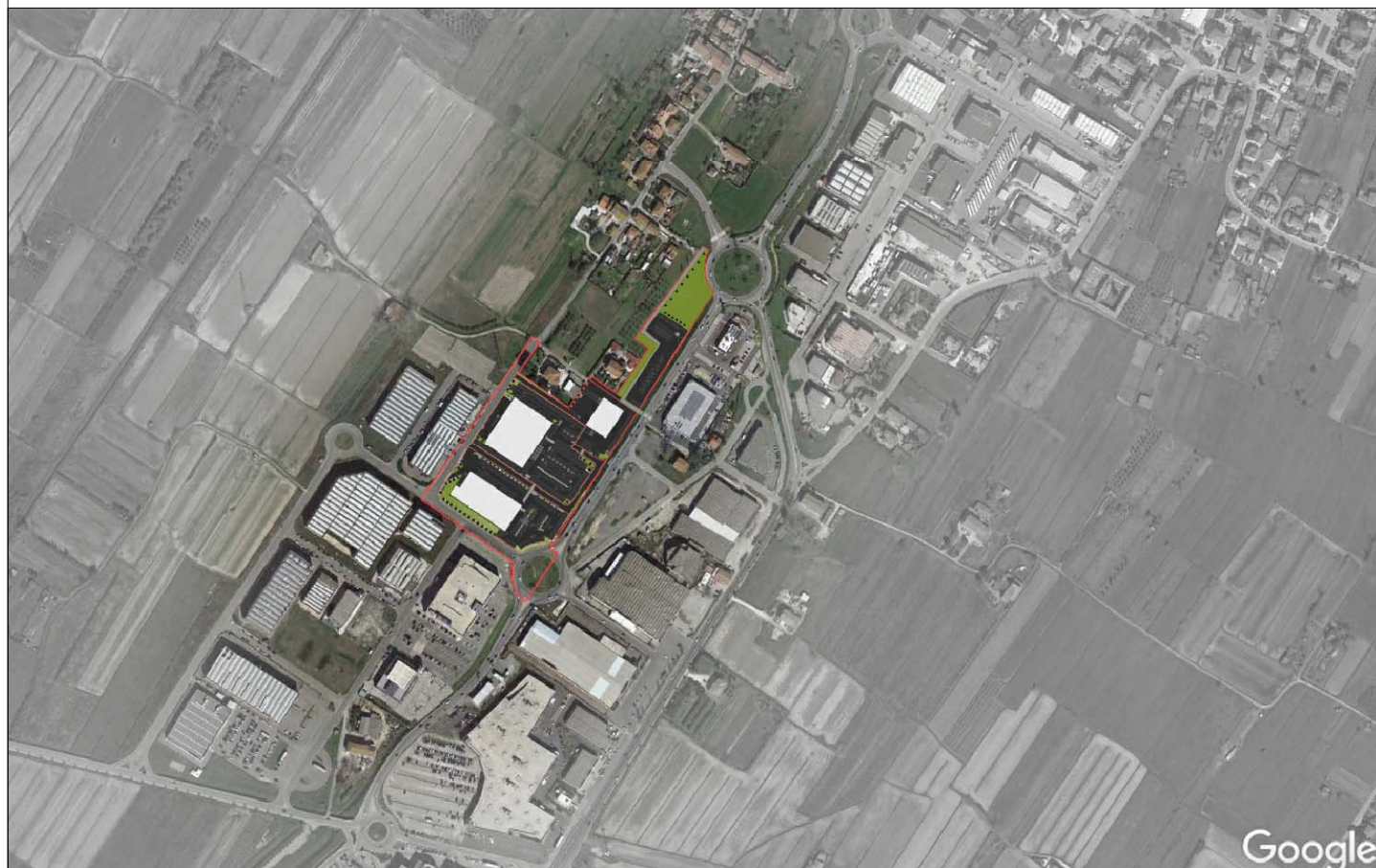


VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

Zona produttiva Navacchio - COMUNE DI CASCINA



RESPONSABILE DEL PROGETTO
Geom. Franco Falaschi

Via Pieve, 111
56010 Calcinai PI - Italy

PROGETTO ARCHITETTONICO
Geom. Claudio Grazian

Località Noce, 10
56010 Vicopisano PI - Italy

PROGETTO ARCHITETTONICO
Seven&Seven srl

ARCH. FABRIZIO CERRAI
ING. LUCIA GIACONI - collaboratore
Via Salvo D'Acquisto, 44/d
56025 Pontedera PI - Italy

VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

PROGETTISTI

REDATTO DA :	DATA:		REVISIONE:
	MARZO 2019		07

COMUNE DI CASCINA

(Prov. di PISA)

UTOE N. 39 “ZONA PRODUTTIVA DI NAVACCHIO “

PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON DELIB. C.C. N 72/2000

PROPOSTA DI VARIANTE COMPARTO 3

Documento per la verifica delle disposizioni dell’art. 5 comma 4 bis L.R.T. 10/2010

e dell’art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006

PREMESSE

Il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici :

- **Piano Strutturale (PS)** approvato con DPGRT n 43 del 6/2/1998, recentemente sottoposto a “Variante parziale per adeguamento e la redistribuzione dell’attuale dimensionamento di previsione” approvata con delibera del C.C. n 10 del 19/03/2015 ;

- **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera del C.C. n 29 del 22/03/2000, variante parziale approvata con delibera C.C. n. 45 del 20/12/2005, sottoposto recentemente a “Variante di Monitoraggio” approvata con delibera del C.C. n 11 del 19/03/2015.

Entrambi gli atti di pianificazione sono stati sottoposti alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla 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) e s.m.i. ;

La decisione finale, costituita dai provvedimenti di approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi, è stata assunta sulla base del parere finale espresso da parte del Nucleo Unificato di Valutazione (Nvca) approvato con Determinazione dirigenziale n. 1 del 03/03/2015.

Il vigente RU , attraverso la “ Variante di monitoraggio” ha confermato, nell’UTOE 39 di Navacchio, le previsioni e la disciplina del Piano Particolareggiato della zona produttiva di Navacchio, approvato con delibera del C.C. n. 72/2000,i cui effetti cumulativi sono stati valutati congiuntamente a quelli di “nuova previsione” per quanto attiene alle quantità insediative di dimensionamento prelevate dal P.S. oltre che per le relative verifiche di sostenibilità e compatibilità ambientale degli interventi.

Il Piano Particolareggiato confermato suddivide l’ambito produttivo suddetto in quattro comparti funzionali (identificati con i n. 1,2,3 e 4) ciascuno con specifica disciplina attuativa prevista nelle relative N.T.A di dettaglio ed in particolare il comparto 1 è stato attuato quale PIP con le procedure di cui all’art. 27 della L. 865/71, mentre per i comparti 2,3 e 4 è prevista la possibilità di attuazione ad iniziativa privata.

Attraverso le procedure espropriative ed il convenzionamento con i privati l’Amministrazione Comunale ha proceduto alla completa realizzazione delle principali opere infrastrutturali e di urbanizzazione generale necessari a garantire le condizioni per l’insediamento delle attività produttive e commerciali.

L'area interessata dalla proposta insediativa corrisponde a quella del comparto 3 rimasta inattuata a causa del coinvolgimento della Società proprietaria nelle procedure esecutive di concordato preventivo promosse dal Tribunale di Pisa .

Su detta area è stato rilasciato, da parte del Comune di Cascina, previo convenzionamento, il Provvedimento Unico n° 12/S.U. del 16/04/2010, con il quale è stato approvato sia il Progetto Unitario Planivolumetrico (P.U.P.) che il progetto architettonico di nuova edificazione dell'intera area comportante la realizzazione di un unico organismo edilizio costituito da un corpo centrale con destinazione a multisala cinematografica e relativi spazi ricreativi e da due esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione.

La variante proposta dalle Società FORTI SVILUPPO IMMOBILIARE Srl e BRACCIANTI EDILIZIA s.r.l. in qualità di soggetti attuatori ed attuali comproprietari delle aree, deriva dalla necessità di un adeguamento del modello insediativo rispetto a quello approvato ,secondo uno schema più adeguato alle esigenze di funzionalità ed economicità richieste dal settore comportante una diversa organizzazione interna dei nuovi insediamenti commerciali e delle dotazioni di standards di verde e parcheggio richiesti dalla normativa regionale e comunale. La fattibilità di tale proposta, si è basata sul confronto con l'attuale disciplina urbanistica vigente, in maniera da evitare effetti territoriali aggiuntivi, né mutazioni sostanziali rispetto allo scenario della pianificazione vigente, né modificazione del carico urbanistico e degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento attribuito all'area dall'attuale pianificazione, in piena coerenza con quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico,".

Considerato il contenuto della proposta di variante, si rileva che l'art. 5 comma 4 bis della L.R.T. 10/2010 precisa che per la VAS relativa a modifiche a strumenti attuativi si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 6 del D.lgs 152/2006 .

L'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 prescrive che la verifica di assoggettabilità a VAS, relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. Inoltre, nel caso di piani attuativi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, si rilevano diverse disposizioni specifiche in merito alle procedure di verifica di assoggettabilità, tendenti a sottrarre dette previsioni, dall'ambito dell'assoggettabilità a VAS .

Ne rappresentano una parte quelle introdotte dal legislatore nazionale nel d.lgs. 152/2006 (commi 3, 3-bis, 4 e 12, art. 6; comma 6, art. 12) e in atti normativi in materia di governo del territorio – ultimo comma dell'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dal comma 8, art. 5 del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni dalla l. 106/2011; art. 27 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla l. 214 del 22 dicembre 2011).

Inoltre nell'art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 si specifica che “in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005 (ora L.R.T. n. 65/2014 con specifico rinvio all'art. 14 della stessa), nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

A fronte della normativa vigente, si giunge alla conclusione che, per specifica previsione di legge, la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Nel caso in ispecie, dalla conclusione del procedimento di definizione della " Variante di monitoraggio " del vigente Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n. 11 del 19/03/2015), risulta che con Deliberazione Consiglio Regionale del 27 marzo 2015, n. 37 è stato approvato" l'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico" (d'ora in poi PPR) i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Cascina per quanto disposto al capo VII della disciplina di piano.

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il comparto 3 della zona produttiva di Navacchio, destinato a nuovi insediamenti a prevalente carattere commerciale, ha una superficie territoriale di circa mq. 32.517 di cui mq. 3.749,63 interessati dalla viabilità pubblica già realizzata dall'Amministrazione Comunale, ha un andamento pressoché pianeggiante ed è fiancheggiato sul lato est da un fosso demaniale di scolo delle acque meteoriche e su altri due lati dalla viabilità pubblica.

L'area è disciplinata dall'art. 11 delle NTA del vigente R.U. che si riferisce a quegli ambiti già disciplinati da "piani attuativi precedentemente approvati e convenzionati" (nel ns. caso dal PP. approvato con delibera C.C. n. 72/2000) le cui previsioni sono state confermate per quanto attiene alle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, ed ai contenuti planivolumetrici degli interventi.

La disciplina del R.U., al comma 4 dello stesso articolo, consente altresì la possibilità di apportare "Eventuali modifiche dei piani attuativi a condizione che non comportino incrementi della Superficie utile Lorda (Sul) o degli altri parametri rilevanti ai fini del dimensionamento."

La variante alle previsioni del PP del 2000 relativa al comparto in oggetto, per quanto illustrato nelle premesse, scaturisce dall'esigenza di superamento della soluzione insediativa approvata dal Comune di Cascina nel 2010 che prevedeva la realizzazione di un unico organismo edilizio che, ancorché suddiviso in tre corpi reciprocamente adiacenti, risultava caratterizzato da una interconnessione funzionale delle sistemazioni e degli spazi esterni pertinenti ai singoli insediamenti.

La soluzione tipologica, peraltro fortemente condizionata dall'obbligo del rispetto delle distanze minime tra le nuove strutture di vendita e quelle commerciali esistenti, introdotto con l'entrata in vigore del Regolamento Regionale n 15/R del 2009 (e venuto meno a seguito delle censure della Consulta) non risultava più in linea con le esigenze di funzionalità ed economicità richieste dal settore basato su soluzioni tipologiche ad altezze ridotte rispetto a quella autorizzate (di tipo aggregato e pluripiano peraltro fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al tessuto urbano consolidato) con una diversa collocazione degli spazi a parcheggio in prossimità all'asse viario di accesso alla zona commerciale (via Oristano) così da garantire una migliore accessibilità all'area da

parte dell'utenza ed una migliore funzionalità nella distribuzione dei flussi di traffico secondo quanto prescritto dal Regolamento Regionale 15/R del 2009 .

La modifica dell'impianto insediativo prevede una diversa articolazione dei volumi su tre lotti funzionali A ,B e C destinati alla realizzazione dei singoli edifici commerciali per la media distribuzione e dei relativi spazi a standards di parcheggio (pubblici e per la sosta stanziale e di relazione) in misura superiore alla dotazione minima richiesta dalla normativa regionale, accessibili tramite una viabilità secondaria di accesso, privata di uso pubblico, con sola entrata in dx da via Oristano ed uscita sulla viabilità interna, in maniera da differenziare i flussi di traffico evitando un aggravio per la circolazione veicolare sull'asse principale di accesso alla zona commerciale.

Ciascun lotto è articolato in maniera da includere, oltre ai campi di edificazione anche tutte le aree a standards commisurate alle attività commerciali da insediare (secondo i disposti del DPGRT n 15/R del 2009) mentre le aree a verde pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale sono state localizzate in posizione analoga a quella prevista dal vigente PP. e lungo la viabilità esistente, in maniera da costituire spazio di connessione ciclopedonale ed ecologica in ambito urbano verso l'abitato di Visignano ed elemento di arredo in adiacenza alla via Caprera .

Nel loro complesso le modifiche previste perseguono l'obiettivo di :

-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali;

-adottare tipologie insediative di altezza contenuta, più 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 ;

- confermare 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 con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.

- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati al:

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

– incrementare l'offerta insediativa creando condizioni per la crescita occupazionale.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle quantità edificabili è da evidenziare come la proposta di Variante riduca, in maniera significativa la Superficie Utile Lorda complessiva di nuova costruzione dagli attuali **mq. 9.800,00** previsti dalla disciplina vigente a **mq. 6.457,00** complessivamente previsti nel progetto.

Gli interventi previsti con la Variante non comportano inoltre variazioni alle condizioni di pericolosità o fattibilità generale a carattere geologico, sismico ed idraulico, già contenute nel quadro di riferimento del vigente Piano

attuativo, come peraltro confermato nella relazione geologica integrativa elaborata a supporto e verifica della fattibilità relativa agli interventi previsti dalla variante stessa a cui si rimanda.

Per una maggiore e più dettagliata definizione delle caratteristiche e delle modalità di intervento relative ai singoli interventi si rimanda alla relazione illustrativa, alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli elaborati grafici di Variante.

VALUTAZIONI DI COERENZA AGLI STRUMENTI NORMATIVAMENTE SOVRAORDINATI CHE NON SONO STATI PRECEDENTEMENTE CONSIDERATI PER DISCIPLINA E PRESCRIZIONI SOPRAVVENUTE

Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio vigenti nel Comune di Cascina ,non risultano conformati alle disposizioni della nuova Legge Regionale sul governo del territorio n.65 del 10.11.2014 e s.m.i. e del nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27.03,2015, per cui la proposta di variante al P.P. in oggetto viene assoggettata, per quanto disposto dall'art. 18 della Disciplina di Piano a verifica di coerenza, con la disciplina statutaria del PIT rispetto alle :

- a) prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive contenute nella disciplina relative allo statuto del territorio del PIT ;
- b) direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio relative ai beni paesaggistici;

Tale verifica, tesa ad accertare la mancanza di disposizioni difformi alla suddetta disciplina all'interno degli atti di pianificazione comunale, viene condotta limitatamente all'area interessata alla variante al Piano Attuativo, prendendo in esame quella parte della disciplina del PIT ad essa attinente e pertinente al fine di adeguare, se necessario, lo strumento urbanistico di dettaglio ai sensi dell'art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina di Piano alle prescrizioni del PIT.

La “ Scheda d'Ambito n. 8- **piana di Livorno-Pisa e Pontedera**” allegata al PIT costituisce l'elemento di riferimento che descrive le caratteristiche proprie del sistema territoriale, gli obiettivi e le direttive riferite al comparto commerciale interessato dalla proposta di variante al vigente Piano Attuativo.

Le valutazioni effettuate sono intese quale strumento di attestazione e verifica alla 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, né applicano gli indirizzi per le politiche e le direttive come risultano dalle seguenti schede di valutazione

SIMBOLI DI VALUTAZIONE DI COERENZA

C	Coerente
NC	Non Coerente
CC	Coerenza condizionata

Scheda d'ambito – parte 2°		verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
Processi storici di territorializzazione, relativamente al Periodo contemporaneo		
Contenuti	<p><i>Pisa riprese a svilupparsi, a partire dall'area della stazione, come centro di attrazione regionale, rappresentando un importante nodo di traffico (polo terminale dell'asse Firenze-Mare e ganglio ferroviario e viario per le comunicazioni lungo l'asse tirrenico), ruolo rafforzato dalla costruzione dell'aeroporto di San Giusto (1937) e, nel dopoguerra, dell'autostrada tirrenica e del collegamento con la Firenze-Mare.</i></p> <p><i>Le funzioni della città che si è conurbata con Cascina, sono rimaste quelle terziarie superiori (soprattutto amministrative e culturali-formative).</i></p> <p><i>Tra gli anni '50 e '60 si registrò il primo ridimensionamento dell'industria manifatturiera pesante e l'affermarsi di quella leggera, con piccole e medie imprese (abbigliamento e mobili in legno) localizzate nelle pianure di Valdarno e Val d'Era.</i></p> <p><i>L'industrializzazione post-bellica investì l'area Livorno Collesalveti (specialmente petrolchimica) e Cascina, con un piccolo distretto del mobile allargato a Ponsacco e altri luoghi della Val d'Era.</i></p> <p><i>In crescita anche le attività locali (edilizia, commercio e trasporti) e il settore turistico nel litorale.</i></p>	<p>L'intervento prevede il completamento del sub-sistema produttivo di Navacchio (UTOE n 39) sviluppatosi a partire dagli anni 80 ed in avanzata fase di realizzazione</p>
Valutazione		C

Invariante Strutturale - parte 3°		
I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici		verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
Descrizione strutturale	<i>Il baricentro dell’ambito è rappresentato dalla piana di Pisa Antica di età cronologica ma giovane di dinamica, la piana di Pisa è una pianura alluvionale in senso stretto, contenente le articolazioni classiche di questi ambienti.</i>	<i>Il comparto interessato dall’intervento rientra all’interno del sistema insediativo a carattere produttivo e commerciale di Navacchio delimitato dal sistema infrastrutturale di trasporto costituito dalla S.G.C. Fi-Pi , dalla strada Provinciale S.P. n 24 Arnaccio- Calci e dalla viabilità interna di collegamento con l’abitato di Visignano e collocato all’interno del sistema morfogenetico della pianura pensile.</i> <i>L’area non ricade all’interno di aree protette tipo SIC,SIR. ANPIL o altro ne all’interno di zone sottoposte a vincolo paesaggistico.</i> <i>Per quanto attiene alle condizioni di sicurezza idraulica dell’area viene fatto espresso rinvio alle previsioni del Piano di Gestione del rischio Alluvioni dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno che attribuisce all’area la classe di pericolosità P.2 nonché agli studi idraulici effettuati a supporto della pianificazione di livello comunale ai sensi del DPGR. N 53/R/2011 che prevedono una classe di pericolosità Pi.3 , condizioni che consentono l’attuazione degli interventi edificatori.</i> <i>Nella fase esecutiva dovranno essere previsti adeguate opere per la salvaguardia del reticolo</i>
	<i>Una caratteristica specifica è l’alto tasso di aggradazione, cioè di deposizione di sedimenti e conseguente innalzamento della quota.</i>	
	<i>Ancora in epoca storica, questa caratteristica ha determinato l’evoluzione da tratti vallivi a depressioni impaludate dei “paduli” di Bientina e Fucecchio.</i>	
	<i>Ha causato anche un evento, recente, di avulsione, che ha portato l’Arno sul percorso attuale, da un percorso antico molto vicino all’attuale canale scolmatore.</i>	
	<i>Il percorso attuale è fortemente spostato sulla destra idrografica, è determinato dagli interventi antropici ed è presumibilmente stabile solo in conseguenza degli interventi stessi, compresa la costruzione dello scolmatore stesso.</i>	
	<i>La pianura pisana vera e propria, luogo di concentrazione di insediamenti storici e moderni, si struttura nei due sistemi morfogenetici classici delle pianure alluvionali.</i>	
	<i>La Pianura pensile si stende lungo il corso attuale dell’Arno, con i suoi argini naturali e artificiali; lungo il dosso formato dalla parte più a monte dell’antico corso abbandonato, lungo il corso del Serchio, che comprende un meandro abbandonato per azione antropica in era moderna.</i>	
	<i>I suoli del sistema morfogenetico si presentano, in questo ambito, con tessiture insolitamente fini.</i>	
	<i>I Bacini di esondazione formano la “bassa pianura” che, in condizioni naturali, si riempirebbe ad ogni piena di acqua stagnante. L’area più vasta si trova in sinistra idrografica, tra l’Arno e le colline a sud</i>	
	<i>La Pianura bonificata per diversione e colmata, a sud, ha caratteri intermedi tra i Bacini di esondazione e la Pianura pensile.</i>	
<i>I suoli sono più argillosi, quindi più resistenti alla compattazione, di quanto tipico del sistema; si deve presumere che gli insediamenti, insolitamente estesi per questo sistema, abbiano occupato aree meglio drenate</i>		
<i>Le aree di pianura dell’ambito sono un risultato della coevoluzione dei sistemi alluvionali e dell’azione dell’uomo. Come tali, sono strutturalmente in perenne ricerca dell’equilibrio. Le aree di Pianura pensile sono</i>		

Dinamiche di trasformazione	<i>interessate da una pressione insediativa concentrata, mentre le aree di Pianura bonificata per diversione e colmata, il Margine inferiore delle aree costiere, la Costa alta e i Fondovalle sono interessati da una pressione insediativa diffusa, che si traduce in un consumo di suolo complessivo piuttosto elevato in proporzione agli effetti percettivi.</i>	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).
Valori	<i>L'area presenta notevoli valori geomorfologici e paesaggistici. Gran parte del territorio è tutelata da aree naturali protette di livello nazionale e locale che comprendono ambienti diversi, dai rilievi montani alle paludi costiere</i>	
Criticità	<i>Le maggiori criticità dell'ambito si esprimono nelle aree di pianura e costiere. Le pianure dell'Arno, del Serchio e dell'Era sono naturalmente esondabili; la loro condizione attuale è il risultato di un prolungato sforzo di adattamento alle esigenze dell'uomo, sforzo che non può mai essere dato per compiuto. La Pianura pensile dell'Arno e del Serchio è da considerare a rischio elevato di esondazioni, anche a breve tempo di ritorno per certi insediamenti recenti; gli insediamenti più vecchi sono meglio situati o protetti da estese arginature ma, data la dinamica della pianura, resta la sensibilità agli eventi a lungo tempo di ritorno. I suoli con tessiture insolitamente fini sono suscettibili alla degradazione superficiale; la falda ne riceve un'alimentazione ridotta ma una maggiore protezione, peraltro a scapito di un possibile trasferimento di inquinanti alle acque superficiali, drenate dai sistemi di bonifica verso le aree più basse e più umide. Questo ambito ha risorse idriche piuttosto limitate. È quindi critica la tendenza ad impermeabilizzare aree di ricarica delle falde, come la Pianura pensile e il Margine</i>	
Valutazione		C

Invariante Strutturale - parte 3°		verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
I caratteri ecosistemici del paesaggio		
Descrizione strutturale	La pianura alluvionale del basso valdarno costituisce l'elemento caratterizzante la porzione settentrionale dell'ambito, con agricoltura intensiva, elevata urbanizzazione concentrata e diffusa, presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Fiumi Arno e Serchio) e secondario.	L'intervento previsto va a completare l'insediamento produttivo e commerciale di Navacchio senza che ciò comporti nuovo consumo di suolo né nuovi processi di urbanizzazione, in quanto si colloca in un ambito completamente urbanizzato e delimitato da infrastrutture viarie pertanto non si pone in contrasto con gli indirizzi di tale invariante
Dinamiche di trasformazione	Le dinamiche di trasformazione più significative sono relative ai processi di artificializzazione e di urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento al basso valdarno, agli assi infrastrutturali Pisa-Pontedera e LivornoPontedera ed alla zona dell'Interporto di Guasticce. Tali aree presentano un elevato grado di urbanizzazione, con edificato residenziale, commerciale e industriale, concentrato o diffuso, una elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto ed energetiche e una matrice agricola intensiva. La presenza di densi corridoi infrastrutturali ha costituito un elemento attrattivo per nuovi processi di urbanizzazione e di consumo di suolo	
Valori	Non rilevati ne previsti per l'area in oggetto	
Criticità	Gli elementi di criticità più significativi sono relativi ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali (con perdita e/o frammentazione di aree umide, agroecosistemi, boschi planiziali), con particolare riferimento al basso Valdarno, agli assi Pisa-Pontedera e Livorno Pontedera e alla zona di Guasticce. Tali aree presentano un elevato grado di urbanizzazione, con edificato residenziale, commerciale e industriale, concentrato o diffuso, elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto ed energie	
Valutazione		C

Invariante Strutturale - parte 3°		verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali		
Descrizione strutturale	<p><i>La struttura insediativa dell’ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n. 1 “Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali” (Articolazione territoriale 1.3).</i></p> <p><i>Si tratta del sistema insediativo di tipo prevalentemente planiziale che si sviluppa nell’area terminale del val d’Arno inferiore, caratterizzato dalla dominanza delle realtà urbane di Pisa e Livorno, con il loro centro storico compatto e a raggiera di assi in uscita, e fortemente condizionato dalla dimensione longitudinale del corridoio infrastrutturale storico Firenze-Pisa (Arno, Statale Tosco Romagnola, ferrovia Leopolda), lungo il quale si è sviluppato il sistema policentrico lineare Pontedera-Cascina-Pisa.</i></p> <p><i>Ad est della città di Pisa, lungo la Statale n. 67 Tosco-Romagnola si snoda un sistema ravvicinato di piccoli e medi borghi rurali a sviluppo lineare.</i></p> <p><i>Un fitto sistema a pettine di assi nord sud collega i centri all’Arno e alla piana agricola circostante, in cui permangono le tracce della centuriazione.</i></p> <p><i>I recenti processi di urbanizzazioni hanno configurato un sistema insediativo di tipo lineare quasi privo di soluzioni di continuità (Sistema lineare di pianura dell’Arno Pisa-Pontedera).</i></p>	<p>L’area d’intervento si colloca all’interno di un ambito ove la struttura insediativa è caratterizzata dal morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali (articolazione territoriale 1.3) corrispondente in particolare con un tessuto a proliferazione produttiva di tipo lineare (TPS1).</p> <p>L’intervento consiste :</p> <ul style="list-style-type: none">- nel completamento di un area interamente urbanizzata e delimitata da infrastrutture viarie;-non comporta saldatura tra aree urbanizzate o lungo gli assi infrastrutturali;- non interessa i varchi ineditati ;- non interferisce con elementi rappresentativi dell’antiche “ tracce della centuriazione romana” spesso corrispondenti con tratti della viabilità rurale, fossi maginette etc. <p>La soluzione insediativa conferma la formazione , in corrispondenza della parte nord del comparto, di un margine ben definito di verde di connessione ecologica che migliora il valore percettivo e di integrazione verso l’abitato e gli spazi ineditati circostanti .</p>
Dinamiche di Trasformazione	<p><i>Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale (Confronto della periodizzazione dell’edificato e delle infrastrutture a tre soglie:</i></p> <p><i>800 –Carta Topografica della Toscana dell’ Inghirami; 1954 - IGM; 2011- CTR) emerge che la crescita insediativa ha investito prevalentemente la fascia di pianura compresa tra il corso dell’Arno e la SGC FI-PI-LI, con una consistente conurbazione lineare che ha coinvolto anche le aree golenali. 38. Analizzando nello specifico le trasformazioni avvenute nell’ambito negli ultimi settant’ anni si rileva che: lungo la Statale Tosco Romagnola, le espansioni dei centri di matrice storica si sono saldate progressivamente fino a formare una conurbazione lineare continua, riducendo a singoli lotti di terreno libero i consistenti varchi di territorio agricolo che marcavano le discontinuità tra gli insediamenti (Un’area in cui la saldatura è particolarmente evidente si ritrova tra Navacchio e Cascina).</i></p> <p><i>Le dinamiche di espansione, oltre a seguire la direzione longitudinale della viabilità principale, si sono progressivamente inspessite con raddoppi longitudinali e diffuse a “pettine” lungo gli assi lineari che si sviluppano in direzione nord sud, verso le anse dell’Arno, inglobando i centri rurali e la maglia agraria della centuriazione e andando a saturare le aree golenali</i></p>	
	<p><i>Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi”:</i></p>	

Valori	<p>- il Sistema lineare di pianura dell'Arno tra Pontedera e Pisa, con i centri storici di Cascina e Pontedera che conservano la leggibilità dell'impianto romano sia per la loro forma, in genere quadrata o rettangolare, sia per la loro collocazione alla convergenza dei due assi fondamentali:</p> <p>- il cardo ed il decumano;</p> <p>- le tracce della centuriazione.</p> <p>Nella pianura pisana l'orientamento e la successione alla medesima distanza di alcuni tratti della viabilità rurale e dei fossi oltre alla presenza di numerose marginette rivelano la matrice centuriate delle aree agricole di pianura a nord e a sud dell'Arno</p>	
Criticità	<p>Nello specifico le criticità dell'ambito riguardano:</p> <p>- la presenza di grandi conurbazioni lineari continue lungo la Statale Tosco Romagnola, nel tratto Pontedera-Pisa, e lungo la Statale della Val d'Era (439), nei tratti Pontedera-Ponsacco a sud e Pontedera-Buti a Nord, con conseguente: occlusione dei residui varchi inedificati;</p> <p>- frammistione di funzioni residenziali e produttive; degrado dei margini stradali (assenza di corredo viabilistico adeguato, presenza di spazi aperti abbandonati, ecc...);</p> <p>- frammistione dei flussi e congestione viabilistica; perdita di identità dei centri storici che si sviluppano lungo l'asse viario; perdita delle relazioni trasversali con la maglia agraria circostante e con il fiume; saturazione delle aree golenali con occlusione dei fronti fluviali e perdita delle relazioni storiche tra città e fiume;</p>	
Valutazione		C

Invariante Strutturale - parte 3°		verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
I caratteri morfotipologici sistemi dei agro ambientali dei paesaggi rurali		
Descrizione strutturale	<i>Nelle aree dove la trama paesistica della bonifica ha subito alterazioni strutturali, coincidenti con gran parte della pianura, si osservano semplificazione e allargamento della maglia agraria (morfotipo 6) associati a urbanizzazione diffusa e nastriforme. In particolare tra l’Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno, gli spazi rurali si sono progressivamente contratti per effetto della pressione urbana e appaiono come mosaici colturali complessi a maglia fitta a prevalenza di colture erbacee (morfotipo 20), strettamente relazionati ai tessuti edificati.</i>	L'intervento previsto va a completare l'insediamento produttivo e commerciale di Navacchio su di un area completamente urbanizzata e delimitata da infrastrutture viarie in maniera da : - non incidere su ambienti agricoli e naturali ; - non alterare la trama fondiaria della bonifica costituita dalle rete infrastrutturale idraulica e viaria soggetta a tutela; -senza produrre alcuna saldatura lineare fra aree urbanizzate nè ulteriore consumo di suolo
Dinamiche di trasformazione	<i>Nelle aree di pianura la dinamica di trasformazione più evidente è legata al consumo di suolo agricolo per processi urbanizzazione (a macchia d’olio e nastriformi), particolarmente accentuata nelle aree a nord del Serchio (tra Nodica e Pontasserchio) e nella fascia compresa tra il corso dell’Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno, dove gli spazi aperti sono diventati fortemente residuali con perdita di qualità paesaggistica ed ecologica (morfotipi 6 e 20).</i>	
Valori	<i>In pianura, i principali valori sono riferibili alle parti in cui si è conservata la trama fondiaria della bonifica, caratterizzata dal reticolo infrastrutturale idraulico e viario, dalla rete dei manufatti idraulici e rurali, dalla tessitura dei campi, solitamente stretti e lunghi, che perde talvolta orientamento e scansione a causa delle semplificazioni e dagli accorpamenti poderali</i>	
Criticità	<i>La pianura è la parte di territorio interessata dalle criticità maggiori, riferibili al consumo di suolo agricolo e all’espansione urbana, concentrate in particolare nella fascia compresa tra l’Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno e in quella a nord del Serchio, tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio (morfotipi 6 e 20)</i>	
Valutazione		C

Interpretazione di sintesi - parte 4°	verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
4.1 - Patrimonio territoriale e paesaggistico	
4.2 - Criticità	<p>La soluzione insediativa e le nuove previsioni di riorganizzazione plani volumetrica dell'impianto edilizio prevedono una trasformazione adeguata al contesto, evitando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volumi ed attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al tessuto edilizio consolidato; - ulteriori processi di dispersione insediativa, preservando e valorizzando gli spazi aperti limitrofi
<p><i>L'assetto urbano e viario – oggi massicciamente alterato da dinamiche di trasformazione recenti - si contraddistingue per un'articolazione complessa, riconducibile al ruolo dominante svolto da Pisa (sistema radiale asimmetrico) e di Livorno (sistema radiocentrico a ventaglio), al sistema policentrico lineare Pontedera-Cascina-Pisa con i centri storici di Cascina e Pontedera che conservano ancora la leggibilità dell'impianto romano, alla dimensione longitudinale predominante del corridoio infrastrutturale storico Firenze-Pisa (Arno, Statale Tosco Romagnola, ferrovia Leopolda).</i></p> <p><i>I principali elementi di eccellenza della vasta area pianeggiante sono riferibili, in particolare, alle parti in cui è ben conservata la trama fondiaria della bonifica, con il reticolo infrastrutturale idraulico e viario di cui restano elementi strutturanti come i canali artificiali storici del Fosso Reale, della Fossa Chiara, il Canale Barra-Barretta, il canale Emissario, la rete dei manufatti idraulici e rurali, la tessitura storica dei campi (presente soprattutto nell'area dell'ex Lago di Bientina, nella pianura a sud di Cascina e in quella di Coltano)</i></p> <p><i>Le trasformazioni degli ultimi decenni hanno profondamente trasformato gli assetti della pianura.</i></p> <p><i>Nella piana bonificata, nuovi inserimenti di urbanizzazioni e fasce infrastrutturali hanno contribuito alla frammentazione e semplificazione del territorio rurale e delle dotazioni ecologiche.</i></p> <p><i>Lungo l'asse viario Pisa-Pontedera le espansioni dei centri abitati hanno formato una conurbazione lineare continua dove le dinamiche di espansione, oltre a seguire la direzione longitudinale della viabilità principale, si sono progressivamente inspessite con raddoppi longitudinali e diffuse a "pettine" in direzione nord-sud, verso le anse dell'Arno, inglobando i centri rurali, cancellando la maglia della centuriazione e saturando le aree golenali.</i></p>	
Valutazione	C

Indirizzi per le politiche	
Sistemi della Costa, Pianura e fondovalle	verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
<p>1. Punto 7. al fine di riqualificare le pianure alluvionali, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo.</p> <p>Tale indirizzo risulta prioritario per la fascia a maggiore pressione insediativa compresa tra l'Arno e la SGC Firenze Pisa Livorno, la zona dell'Interporto di Guasticce, il triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, la pianura pisana tra Coltano e Chiesanuova (caratterizzata dalla presenza di nodi degli agroecosistemi).</p> <p>Tale indirizzo è perseguibile: evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini; arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli; promuovendo interventi di recupero e miglioramento delle aree individuate nella carta della rete ecologica come "diretrici di connettività da ricostituire" e "aree critiche per la funzionalità della rete", con particolare riferimento alle diretrici tra i rilievi delle Cerbaie e le colline a sud-est di Pontedera (asse La Rotta – Montecavoli), tra le Cerbaie e i Monti Pisani attraverso la bassa pianura di Bientina o tra i boschi costieri di Migliarino e le colline boscate a nord di Vecchiano.</p> <p>2. Punto 11.nella programmazione di nuovi interventi è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. <p>Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla superstrada FI-PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico</p> <ul style="list-style-type: none"> - indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti, favorendo progetti di conversione, riqualificazione e riuso delle strutture industriali dismesse o in via di dismissione. Tale indirizzo è prioritario per il porto, il retroporto e l'interporto di Livorno, l'area produttiva lungo il canale dei Navicelli, l'area industriale di Pontedera, l'area industriale Solvay di Rosignano. <p>Mentre in quelle " riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito" viene previsto di :14.garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere, prevenendo sia eccessive impermeabilizzazioni di suolo nella Pianura pensile, nel Margine e nelle zone di Margine inferiore, a ovest di Pisa e lungo la costa, sia i rischi di inquinamento legati alle utilizzazioni agricole intensive;</p>	<p>Rispetto agli "Indirizzi per le politiche" si rileva che l'area oggetto di intervento in variante al Piano Particolareggiato, è un'area con caratteristiche urbane, a completamento del sistema insediativo a carattere prevalentemente produttivo e commerciale, (UTOE n 39 di Navacchio) delimitata dal sistema infrastrutturale di trasporto costituito dalla S.G.C. Fi-Pi e dalla strada Provinciale S.P. n 24 Arnaccio- Calci.</p> <p>La realizzazione dell'area ,interna al territorio urbanizzato, non incide su ambienti agricoli e naturali , non si colloca né interessa varchi ineditati, né prevede ulteriori saldature lineari tra aree urbanizzate e non altera le relazioni visuali .</p> <p>Gli interventi edificatori,come rilevabili dal foto- inserimento (vedi tavola progettuale) prevedono tipologie insediative con altezza contenuta, compatibile con il tessuto produttivo esistente all'interno di un ambito già delimitato dal sistema infrastrutturale.</p> <p>Dal punto di vista della qualità insediativa saranno previsti interventi di sistemazione vegetale delle aree a parcheggio e degli spazi non edificati di margine in maniera da migliorare la percezione visiva d'insieme.</p> <p>L'intervento prevede l'impiego di soluzioni costruttive in linea con le prescrizioni di natura ambientale contenute nelle NTA del Regolamento Urbanistico tra cui anche il contenimento del grado di impermeabilizzazione del suolo, ricorrendo a soluzione costruttive per gli spazi a parcheggio completamente drenanti ,garantendo così ,insieme al verde, una permeabilità complessiva pari al 36,81% dell'intera superficie di comparto, e di conseguenza un adeguato grado di ricarica per la falda acquifera.</p>
Valutazione	C

Per quanto riguarda gli altri obbiettivi di qualità e relative direttive di cui ai nn. 2, 3 e 4 contenuti nella disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.8 si rileva che gli stessi si riferiscono ad ambiti e territori non attinenti all'area in oggetto.

Se da un lato il P.I.T./P.P.R. attraverso la Disciplina **di Piano impone e propone obbiettivi e direttive** da dover perseguire al fine di un corretto sviluppo del territorio in chiave paesaggistica, dall'altro **impone anche il rispetto dei vincoli paesaggistici** così come descritti all'interno del D.Lgs n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Il P.I.T./P.P.R. ha "rivestito " i vincoli paesaggistici esistenti ex art. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004 definendo in apposite schede le direttive e le prescrizioni che dovranno essere rispettate nella azione corrente di trasformazione del territorio e gli strumento della pianificazione territoriale e urbanistica dovranno riportare i perimetri areali dei vincoli; di seguito viene riportata la cartografia di riferimento per la disciplina dei beni paesaggistici vincolati di cui all'allegato 8B del PIT dove l'area oggetto è individuata con cerchiatura rossa.

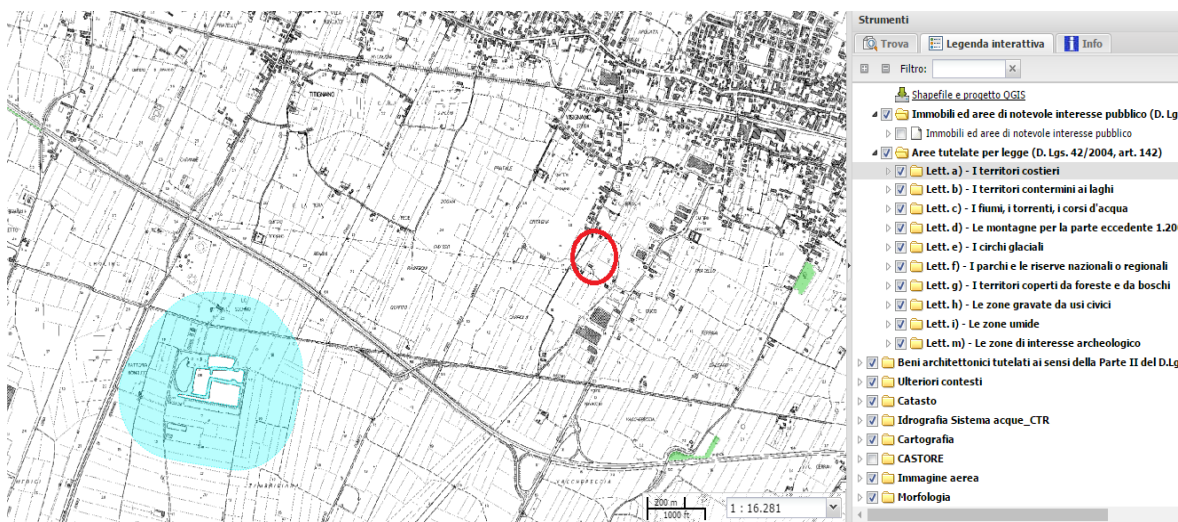


fig. 1 Confronto Cartografia dei Beni Vincolati del PIT con l'area interessata dalla variante

L'esame della cartografia evidenzia come l'area in oggetto non risulti interessata da vincoli di natura paesaggistica ex art. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/2004, per cui si omette la relativa verifica di coerenza riguardo alle direttive e prescrizioni contenute nel PIT.

CONCLUSIONI

Dall'analisi effettuata si rileva come l'intervento previsto nel comparto 3 della zona produttiva di Navacchio, in variante al P.P. del 2000, oggetto della richiesta allegata, risulti coerente con le prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive contenute nella disciplina relative allo statuto del territorio del PIT per quanto riguarda agli aspetti ambientali e paesaggistici.

VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON ALTRI PIANI SOVRAORDINATI

Oltre alla verifica di coerenza della proposta di variante al PP 2000 con la disciplina relative allo statuto del territorio del PIT per quanto riguarda agli aspetti ambientali e paesaggistici di cui sopra , si riportano di seguito le verifiche di coerenza esterna delle azioni e degli obbiettivi della proposta di variante alle previsioni del comparto 3 della zona produttiva di Navacchio con quelli contenuti negli altri piani e programmi sovraordinati che interessano l'ambito territoriale in oggetto. In particolare sono stati verificati i seguenti piani :

Obiettivi del P.I.T.		
Obiettivo 1	Direttive correlate	Verifica di coerenza delle azioni e degli indirizzi dell'atto urbanistico
	<p><i>1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete";</i></p> <p><i>1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano</i></p>	<p>L'intervento proposto risulta in linea con gli obbiettivi e le direttive correlate contenute nelle scheda d'Ambito n. 8 Area piana livorno-pisa-pontedera (punto 6,1 della disciplina d'uso) per quanto pertinenti all'area oggetto d'intervento. Nello specifico l'area interessata</p>

<p>Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idro-geomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.</p>	<p>e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;</p> <p><i>1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva</i></p> <p><i>1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;</i></p> <p><i>1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC FI- PI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;</i></p> <p><i>1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme</i></p>	<p>interna al tessuto insediativo della zona produttiva e commerciale di Navacchio presenta caratteristiche urbane e non risulta ricompresa all'interno di aree inviduate dal PIT come “ direttrici di connettività da ricostruire e/o riqualificare”. L'intervento non va ad interessare varchi ineditati , non comporta saldature lineari di continuità tra aree urbanizzate e prevede la realizzazione di volumi ed attrezzature coerenti con il tessuto edilizio consolidato senza comportare alterazioni significative della qualità morfologica e percettiva d'insieme.</p>
--	--	---

	<i>produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;</i>	
Valutazione		C

VERIFICA DI COERENZA CON IL P.T.C.		
Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>- adottare tipologie insediative di altezza contenuta, più 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 ;</p> <p>-confermare 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 con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera – incrementare l'offerta insediativa creando condizioni per la crescita occupazionale</p>	C	<p><u>Art. 5 Obiettivi di Piano</u></p> <p>5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,</p> <ul style="list-style-type: none"> - l' uso sostenibile delle risorse essenziali - la 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; - la 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; <p><u>11.2 Sistema della pianura dell'Arno: Città ed insediamenti – Obiettivi</u></p> <p>Costituiscono obiettivi specifici per le città e gli insediamenti urbani di questo sistema territoriale,</p> <p>11.2.8 l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;</p> <p>11.2.11 la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;</p> <p>11.2.14 la 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;</p> <p>11.2.24 la 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 civili.;</p>

		<p><u>54.3 Criteri progettuali delle nuove aree per insediamenti produttivi e di aree in ampliamento di aree esistenti</u></p> <p>54.3.1 L'ampliamento di aree produttive esistenti o la previsione di nuove non dovrà, produrre la saldatura fisica con insediamenti edilizi con altra destinazione d'uso. Un'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.</p> <p>54.5 Viabilità interna, percorsi ciclabili, sistemazioni interne all'area, infrastrutture tecnologiche a rete e puntuali;</p> <p>54.5.1 Gli strumenti di pianificazione comunale dettano disposizioni per promuovere, nell'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità interna alle aree produttive, la realizzazione di percorsi ciclopedonali di collegamento tra strutture produttive e aree per servizi (es. servizi ricreativi, di ristoro ecc.), in raccordo con i percorsi extra-urbani ed urbani;</p> <p>54.5.2 Gli strumenti urbanistici dettano altresì disposizioni per garantire nella realizzazione della viabilità all'area l'inserimento nel sottosuolo di tubazioni ed ogni altro dispositivo atto ad alloggiare le reti tecnologiche (energia elettrica, rete duale acque, comprese quelle per le telecomunicazioni), prevedendo nel contempo dispositivi per le diramazioni ai singoli lotti;</p>
--	--	--

VERIFICA DI COERENZA CON IL P.S.		
Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>- adottare tipologie insediative di altezza contenuta, più 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 ;</p> <p>-confermare 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 con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera – incrementare l'offerta insediativa creando condizioni per la crescita occupazionale</p>	C	<p>Obiettivi generali del sistema</p> <p>6. realizzazione della zona commerciale di Navacchio come elemento di riorganizzazione del sistema commerciale centrale.</p> <p>Art. 5.1.5 Il Sub-sistema Produttivo Zona di Navacchio</p> <p><u>Obiettivi :</u></p> <p>1. realizzazione di polarità economiche e produttive, che per le loro caratteristiche e dotazioni rappresentano gli elementi portanti del sistema economico-sociale comunale;</p> <p><u>Criteri specifici per il sub-sistema produttivo :</u></p> <p>2. per le zone insediative più recenti è necessaria l'adozione di strumenti attuativi di completamento e conclusione con particolare riferimento alla dotazione di nuovi servizi (reti informatiche, fibre ottiche, ecc..) per lo sviluppo e riqualificazione delle attività presenti;</p> <p>3. per le zone previste per nuovi interventi, la progettazione avverrà tramite approvazione di specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, e la realizzazione o tramite PIP o Piano di lottizzazione d'iniziativa privata.</p> <p><u>Art. 7.4 Il dimensionamento e il riequilibrio.</u> Il dimensionamento è parte sostanziale delle presenti norme e si riferisce ad ogni sistema territoriale e funzionale, nonché per i sub-sistemi e per ogni singola UTOE.</p> <p>13. il riequilibrio relativo alle aree produttive prevede che ogni area dovrà destinare non meno del 20% della Superficie Territoriale, escluse le sedi varie, a superficie a standards ai sensi del DM. n.1444/68.</p>

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., che in parte saranno ceduti e in parte monetizzati, come previsto dall'art.5 delle NTA del P.P.

VERIFICA DI COERENZA CON IL R.U.		
Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano Variante 2015
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>- adottare tipologie insediative di altezza contenuta, più 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 ;</p> <p>-confermare la localizzazione dell'area a verde da cedere al Comune nella parte nord del comparto, costituente spazio di connessione ciclopeditonale ed ecologica in ambito urbano verso l'abitato di Visignano con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera</p> <p>– incrementare l'offerta insediativa creando condizioni per la crescita occupazionale</p>	C	<p>PROGRAMMATICO</p> <p>- verificare le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di Cascina e i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio ed eventualmente confermare le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, con il fine di completare il progetto unitario dei vigenti strumenti urbanistici ponendo particolare attenzione alla valutazione delle fragilità del territorio al fine di promuovere interventi sostenibili.</p> <p>- Riconfermare, limitare o escludere gli interventi di trasformazione previsti dal vigente RU attraverso una verifica di congruità secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi</p> <p>URBANISTICO</p> <p>- aggiornare ed adeguare i vigenti strumenti urbanistici comunali al mutato quadro di riferimento normativo verificandone la conformità e la coerenza con i piani sovraordinati che nel frattempo sono stati aggiornati e ridisegnati in applicazione delle nuove disposizioni di legge</p> <p>- verificare, confermare ed eventualmente incrementare le previsioni delle dotazioni a standard sull'intero territorio comunale al fine di assicurare qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità</p> <p>SOCIO-ECONOMICO</p> <p>- favorire lo sviluppo dell'economia locale e promuoverne le potenzialità e le risorse attraverso interventi di rigenerazione urbana che assicurino il rispetto dei requisiti di qualità architettonica, ambientale e di accessibilità, che prevedano: la riorganizzazione del tessuto edilizio esistente, il recupero e la riorganizzazione funzionale delle aree degradate</p>

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, si rileva che quest'ultimo non costituisce "elemento di continuità con la rete ciclo-turistica comunale" ma solo il tratto terminale di accesso agli insediamenti commerciali previsti nel comparto stesso; per espressa previsione dell'art. 19.3 comma 4 delle NTA del vigente R.U. l'indicazione grafica del percorso in progetto ha valore indicativo e non prescrittivo, quindi modificabile nell'ambito della proposta di variante alla pianificazione attuativa.

VERIFICA DI COERENZA CON IL P.G.R.A.		
Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>- adottare tipologie insediative di altezza contenuta, più 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 ;</p> <p>-confermare la localizzazione dell'area a verde da cedere al Comune nella parte nord del comparto, costituente spazio di connessione ciclopeditone ed ecologica in ambito urbano verso l'abitato di Visignano con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera</p>	C	<p>4. In coerenza con le finalità generali della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo n. 49/2010, il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone persegue i seguenti obiettivi generali che sono stati definiti alla scala del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale:</p> <p>1. Obiettivi per la salute umana</p> <p>a) riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;</p> <p>2. Obiettivi per l'ambiente</p> <p>a) riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;</p> <p>b) mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.</p> <p>3. Obiettivi per le attività economiche</p> <p>a) mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;</p> <p>b) mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;</p> <p>c) mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;</p> <p>d) mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.</p> <p>Art. 9 – Aree a pericolosità da alluvione media (P 2) – Norme</p> <p>1.Nelle aree P2 per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo e al successivo art. 10.</p>

		<p>Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio</p> <p>1. Fermo quanto previsto all’art. 9 e all’art. 14 comma 8, nelle aree P2 per le finalità di cui all’art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell’ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:</p> <p>f) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;</p> <p>g) le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;</p> <p>h) sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;</p> <p>i) le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.</p>
--	--	---

Nell’ambito delle attività di controllo effettuata, l’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque di Pisa, con nota acquisita al prot.6011 in data 13 marzo 2015, 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 LRT. 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 LRT. 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 eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento autorizzatorio costituiranno condizione per il rilascio dei relativi titoli edilizi come prescritto nella disciplina normativa integrativa relativa al comparto 3 proposta con la variante in oggetto.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE

Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera</p>	<p>C</p>	<p>Il Piano di tutela delle acque, approvato con D.C.R. del 25 gennaio 2005, n.6, rappresenta lo strumento mediante il quale la Regione Toscana in attuazione all'art. 44 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152 ed in conformità alla Direttiva Quadro in materia di acque 2000/60/CE, nonché in coerenza con il Piano Regionale di Azione Ambientale della Toscana 2007 – 2010, persegue la conservazione, la tutela e la valorizzazione delle risorse idriche.</p> <p>Obbiettivo</p> <p>Art. 10 (Ulteriori misure per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa)</p> <p>1). Concorrono al raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa le seguenti ulteriori misure volte a garantire la razionale utilizzazione delle risorse idriche attraverso:</p> <p>la costituzione di riserve;</p> <p>- la riduzione dei consumi;</p> <p>-il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque reflue</p>

VERIFICA DI COERENZA CON IL P.I.E.R.

Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p> <p>-confermare 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 con funzione di separazione verso il contesto residenziale oltre alla previsione di nuova area lungo la via Caprera costituente elemento di arredo urbano.</p> <p>- adottare sistemi costruttivi ed impiantistici finalizzati :</p> <p>a. al contenimento del consumo energetico, privilegiando il ricorso all'impiego di energie alternative</p> <p>b. contenimento del grado di impermeabilità del suolo per un adeguato grado di ricarica della falda acquifera</p>	<p>C</p>	<p>1. Ridurre del 20 % i gas serra nel 2020;</p> <p>2. Obiettivo al 2020: 20 % dell'energia prodotta mediante l'impiego di Fonti Energetiche Rinnovabili ed incremento dell'efficienza energetica;</p> <p>3. Migliorare il rendimento energetico degli edifici e degli impianti;</p> <p>4. La piantumazione di essenze arbustive e arboree aumenterà il grado di filtrazione e assorbimento di gas serra e metalli pesanti dall'atmosfera locale, tipico effetto depurativo prodotto dalle piante: saranno scelte opportune essenze e varietà particolarmente attive sotto questo profilo.</p>

VERIFICA DI COERENZA CON IL P.C.C.A.

Obiettivi dell'intervento pertinenti	Coerenza	Obiettivi ed azioni del piano
<p>-attuare 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 interna nel rispetto delle disposizioni normative regionali ;</p>	<p>C</p>	<p>Riferimento tavola Nord/Ovest Classe V = Aree prevalentemente industriali Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni</p>

LEGGE REGIONALE N. 65/2014 “ NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO”

La “ variante parziale al Piano strutturale” unitamente a quella di “ monitoraggio al vigente Regolamento urbanistico” sono state adottate prima della data di entrata in vigore della L.R.T. n. 65/2014 per cui sono state approvate con le procedure di cui all’art. 16 e 17 della L.R.T. n. 1/2005 sulla base del regime transitorio previsto dall’art. 231 della L.R. N. 65/2014; in particolare la “ Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico è stata approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 19 marzo 2015.

Considerato l’Art. 231 che detta “Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato”, fino all’adozione del nuovo piano strutturale e comunque per un periodo non superiore a cinque anni dall’entrata in vigore della legge suddetta, è consentito approvare varianti semplificate al R.U. ed anche dare attuazione ed approvare varianti relativamente alle previsioni di piani attuativi ancora efficaci secondo le procedure stabilite dalla L.R. n. 65/2014.

Fermo restando la necessità, nei tempi massimi concessi dalla L.R. n. 65/2014, di procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’Art. 4 della stessa Legge, si specifica che ai fini della formazione e valutazione della variante al PP. del 2000 troverà applicazione l’art. 224 “Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”, che recita:

- Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC .

Dalla carta dello Statuto dei Luoghi del Piano strutturale comunale vigente risulta che l’ambito ricomprensivo il comparto 3 della zona produttiva di Navacchio , in oggetto ,non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola così come non rientra nelle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola di individuazione provinciale.

Preso atto dell’entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, trattandosi di variante a piano attuativo vigente conforme alla disciplina di cui all’art. 11 delle relative NTA. , il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell’art. Art. 112 “Particolari varianti ai piani attuativi “ della citata legge, in quanto la proposta presentata non comporta aumento della Sul, né dei volumi degli edifici, né modifica del perimetro di piano convenzionato ,né riduzione degli standards previsti dal PP. vigente .

CONCLUSIONI

La disciplina di dettaglio del PP 2000 è stata riconfermata nell’ambito della variante di monitoraggio al vigente R.U. quest’ultima già sottoposta a valutazione ambientale strategica (VAS) con la quale sono state verificate le condizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale degli interventi.

L’Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/2010 specifica che “in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi (ed in subordine anche le

varianti agli stessi) di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005 (ora L.R.T. n. 65/2014 con specifico rinvio all'art. 14 della stessa) , nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali". L'art. 5 comma 4 bis della L.R.T. 10/2010 precisa inoltre che per la VAS relativa a modifiche a strumenti attuativi si applicano le disposizioni dell'art. 12 comma 6 del D.lgs 152/2006.

L'art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 prescrive che "la verifica di assoggettabilità a VAS, relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati". Nel caso in ispecie, dalla conclusione del procedimento di definizione della " Variante di monitoraggio " del vigente Regolamento Urbanistico (Del. C.C. n. 11 del 19/03/2015), risulta che con Deliberazione Consiglio regionale del 27 marzo 2015, n. 37 è stato approvato" l'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico" (d'ora in poi PPR) i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Cascina per quanto disposto al capo VII della disciplina di piano.

Si è ritenuto pertanto necessario valutare, ai sensi del comma 6 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico adottato, in quanto non considerati dal procedimento di Vas del R.U. vigente.

La presente relazione ha verificato se ricorressero i presupposti e le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006. Tali verifiche hanno permesso di stabilire che non sussistono effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. Dalla verifica compiuta sui contenuti di norme, discipline e prescrizioni sopravvenute dall'approvazione della Variante di monitoraggio al RU del 2015, confrontata con le azioni previste nella variante al PP in oggetto, emerge che:

- non sono stati introdotti ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.
 - non sono stati inseriti elementi di tutela ambientale che vadano a implicare profili di incoerenza delle modifiche al piano attuativo rispetto agli strumenti normativamente sovraordinati.
 - non si producono ulteriori effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato con la VAS elaborata con la variante di monitoraggio al RU., e pertanto si ritiene non necessario attivare i relativi nuovi procedimenti;
- La proposta di variante al PP. non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Si conferma pertanto l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 proponendo l'esclusione dell'atto urbanistico di variante al PP 2000 dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

L'area non ricade su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e pertanto non risulta necessaria l'attivazione della procedura di cui al comma 3 dell'art. 23 (Disposizioni transitorie) della disciplina del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico.

In ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità della variante in oggetto è stata redatta una relazione, contenente le azioni di mitigazione da adottare per contenere/ ridurre il carico ambientale sulle singole risorse, nel pieno rispetto delle norme contenute nell'art 40 "Norme ambientali "del Regolamento Urbanistico vigente. Tenuto conto del livello di definizione proprie di un piano attuativo si ritiene che alcune delle prescrizioni impartite in quella sede possono essere affrontate solo in un successivo momento progettuale successivo, nell'ambito del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi.

A tal fine le prescrizioni riferibili al Piano attuativo in oggetto, unitamente a quelle derivanti dalla presente relazione, saranno contenute nelle Norme di attuazione allegate allo stesso, al fine di costituirne il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti.

Tali condizioni e prescrizioni dovranno essere osservate dagli aventi titolo nei procedimenti abilitativi che verranno attivati in una fase successiva, costituendone il quadro di riferimento normativo per la fase attuativa degli interventi edilizi previsti all'interno del comparto 3.

Cascina li 05/03/2019

I tecnici incaricati
