

**Oggetto: Procedimento di adozione e approvazione della Proposta di Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione**

Relazione finale del Garante della Comunicazione (art. 38).

Con delibera di Giunta Comunale n. 24 del 28.02.2013, è stata nominata, nel procedimento di formazione ed approvazione delle Proposte di Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione e di Variante di Monitoraggio al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, la sottoscritta quale Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R.T. 1/05 e nelle more dell'approvazione del Regolamento ivi indicato

Il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998;
- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con propria Deliberazione n. 29 del 22 marzo 2000, esecutiva, come modificato dalla successiva variante parziale approvata con propria Deliberazione Consiliare n. 45 del 20 dicembre 2005, esecutiva;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 12 marzo.2013:

- è stato dato avvio alle procedure per la formazione della "Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale per adeguamento e redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione", atto urbanistico predisposto in conformità alla LR 1/2005 e soggetto alla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR 10/2010, avviata contestualmente;
- è stato approvato il Documento di Avvio dell'atto urbanistico che ha contemporaneamente valore di documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 e di Documento Preliminare di V.A.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;

Con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 10 marzo 2014:

- è stata approvata la "Relazione di monitoraggio sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico 2005-2013" aggiornata;
- si è ritenuto opportuno predisporre per gli atti urbanistici da adottare due distinti atti deliberativi, ad oggetto:
  - o Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione;
  - o Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico;

La variante in oggetto si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

**1. PROGRAMMATICO**

- verificare le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di Cascina;
- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione delle aree degradate e degli edifici dismessi e abbandonati presenti sul territorio, al fine garantire migliori livelli di qualità insediativa per uso residenziale e/o di centro di servizi per la vita associata, garantendo il contenimento del consumo di suolo e più in generale la tutela delle risorse non riproducibili;
- redistribuire l'attuale dimensionamento residuo verificato in fase di monitoraggio dei vigenti strumenti urbanistici ponendo particolare attenzione al consumo di suolo in favore del recupero del patrimonio edilizio esistente, adeguandone l'unità di misura secondo i disposti della normativa regionale intervenuta;

**2. URBANISTICO**

- aggiornare ed adeguare il vigente Piano Strutturale 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;
- 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;

### **3. SOCIO-ECONOMICO**

- 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;

### **4. PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

- tutelare e promuovere la città con la differenziazione delle identità storiche e delle sue parti attraverso scelte funzionali, progetti di sistema del verde e della mobilità, programmi e disciplina per la tutela geomorfologica, per la salvaguardia del territorio agricolo quale presidio territoriale e di tutela attiva dell'ambiente e del paesaggio, per il rispetto e la tutela attiva del paesaggio e delle aree di interesse naturalistico, anche attraverso il recupero delle aree estrattive dismesse;
- tutelare la qualità dell'ambiente e difendere il patrimonio naturale e delle risorse migliorandone l'uso anche attraverso politiche volte ad incentivare l'installazione e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di autoproduzione e a potenziare l'installazione di tali impianti su opere pubbliche, nonché implementando azioni di tutela ambientale e protezione degli ecosistemi, e di monitoraggio.

La proposta di variante al Piano Strutturale consiste in:

- adeguamento del dimensionamento alle intervenute disposizioni regionali relative agli strumenti di pianificazione territoriale, con particolare riferimento alle articolazioni e parametri per il dimensionamento di cui all'art. 7 del DPGR 3/R/2007, conversione e redistribuzione del dimensionamento residuo di previsione nelle UTOE;
- verifica della vocazione e caratteristiche di alcune aree interne al perimetro delle UTOE e integrazione delle NTA con le salvaguardie per le aree a pericolosità idraulica molto elevata derivanti dalle indagini geologiche effettuate ai sensi del DPGR 53/R/2011, finalizzate anche nell'adeguamento al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno - DPCM 6 maggio 2005), nell'ambito delle quali gli interventi sono soggetti ai criteri di fattibilità definiti dallo stesso DPGR, oltre che alle prescrizioni e limitazioni di cui alla Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21 (Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua);

Nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sono state avviate le consultazioni ai sensi dell'art. 23 della L.R. Toscana n. 10/2010 ed è stato trasmesso il suddetto Documento Preliminare all'Autorità Competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale già individuati nella suddetta deliberazione, per definire la portata e il livello di dettaglio più adeguati delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale;

Con determinazione n. 2 del 23/10/2013 il Nucleo Unificato di Valutazione Ambientale (Nucva) con funzioni di Autorità Competente ai sensi dell'art. 5, c. 1 D.Lgs. n. 152/2006 e art. 4 lett. h) L.R. Toscana n.10/2010, al termine della fase di consultazione:

- ha preso atto dei contributi pervenuti durante la fase di consultazione che hanno confermato la rispondenza del Documento di Avvio dell'atto urbanistico in argomento alle disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 23 L.R. 10/2010;
- ha dato mandato di redigere il Rapporto Ambientale recependo detti contributi utili alla definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguati, secondo i criteri indicati al cap. 11 del Documento di Avvio, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 24 della L.R. Toscana 10/2010;

In fase di preparazione dei documenti necessari per l'adozione degli atti urbanistici in argomento, è stato redatto il Rapporto Ambientale (R.A.) secondo i criteri indicati al cap.11 del suddetto Documento

di Avvio, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 24 della L.R.10/2010 e tenendo conto del necessario maggiore livello di dettaglio dell'atto urbanistico che permette di individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dalle Varianti.

Con Delibera di C.C. n.15 del 27.03.2014 è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 e 17 bis, della L.R. Toscana 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche, la **“Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione**

In data 16.04.2014, con note prot.9817 del 16.04.2014 e prot.9816, tale deliberazione, completa di tutti gli allegati, è stata trasmessa, rispettivamente, alla Regione ed alla Provincia di Pisa per la presentazione delle eventuali osservazioni, così come previsto all'art.17 della LRT 1/2005 e ss.mm.ii.;

In data 23.04.2014 l'avviso di avvenuto deposito presso la Segreteria Generale della deliberazione consiliare suddetta e relativi allegati, è stato pubblicato Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.16 parte II;

In data 23.04.2014 è stato altresì affisso all'Albo Pretorio (al n. 583/2014) l'avviso di avvenuto deposito presso la Segreteria Generale della deliberazione consiliare sopraccitata e relativi allegati in libera visione al pubblico per sessanta giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, affinché chiunque, entro tale termine perentorio, potesse presentare eventuali osservazioni e contestualmente affissi manifesti nei luoghi di pubblica frequenza del territorio comunale;

In data 17.04.2014 il Servizio Autonomo Tutela Ambientale ed Attività Edilizia ha trasmesso al Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, una nota con cui è stata comunicata ai sensi del comma 1 dell'art.25 LR 10/2010, l'avvenuta adozione della variante in oggetto;

A conclusione del periodo di pubblicazione (23.06.2014), come risulta dall'attestazione redatta dal Segretario Comunale allegata alla delibera di approvazione definitiva, durante il quale chiunque ha potuto prendere visione degli atti urbanistici e presentare osservazioni redatte per iscritto utilizzando i moduli predisposti dall'ufficio al fine di facilitare la catalogazione e l'istruttoria, sono pervenuti:

- entro il termine perentorio dei 60 giorni dalla data di deposito sono state presentate n.29 osservazioni alla Variante al Piano Strutturale;
- oltre il termine sono pervenute n.1 osservazioni alla Variante al Piano Strutturale;
- entro il termine perentorio dei 60 giorni dalla data di deposito sono state presentate n.274 osservazioni alla variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico;
- oltre il termine sono pervenute n.10 osservazioni alla variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico;
- la Regione Toscana ha formulato le proprie osservazioni trasmesse con nota prot.15575 del 18/06/2014;
- la Provincia di Pisa ha formulato le proprie osservazioni trasmesse con nota prot.15904 e 15907 del 20/06/2014;

La Giunta Comunale nella seduta del 12/03/2014 ha proposto i criteri per la valutazione delle osservazioni pervenute avverso la variante di cui trattasi;

Sulla base dei succitati criteri di valutazione, l'Ufficio ha elaborato, per ciascuna osservazione, una sintesi dei contenuti e le relative controdeduzioni e, a seguito dell'esito dell'istruttoria, le osservazioni medesime sono state analizzate nella Relazione Tecnica di controdeduzioni allegata alla proposta di delibera;

A conclusione del periodo di pubblicazione sono inoltre pervenuti n.6 pareri da parte degli Enti:

- Azienda Us15 Pisa – prot. n. 21810 del 28.08.2014;
- Azienda Us15 Pisa – Parere su recupero sottotetti a fini abitativi – prot. n. 4254 del 23.02.2015;

- Autorità Idrica Toscana – prot. n. 17599 del 09.10.2014;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Le Province di Pisa e Livorno – prot. n. 4112 del 19.02.2015;
- Autorità Di Bacino Del Fiume Arno – prot. n. 2140 del 29.01.2015;
- Autorità Di Bacino Del Fiume Arno - Decreto del Segretario Generale n.7 del 9 febbraio 2015 di approvazione delle modifiche di perimetrazione della cartografia del PAI – prot. n. 3786 del 17.02.2015;

A varianti ormai in corso di approvazione è intervenuta l'adozione del Piano di Indirizzo Territoriale PIT [Deliberazione di CR n.58 del 02.07.2014], con valenza di Piano Paesaggistico;

La variante al Piano Strutturale adottata risulta coerente con:

- le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale vigente;
- il suddetto PIT adottato a luglio 2014 dal momento che la stessa variante non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi generali di cui agli articoli 6, 8, 10, 12 della Disciplina di Piano, nonché con gli obiettivi specifici di cui all'art.7 comma 2, all'art.9 commi 2 e 3, all'art.11 commi 2, 3 e 4, all'art.13 comma 2 della medesima disciplina di piano, in conformità a quanto previsto dall'art.38 della "Disciplina di piano" e dalla Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

come valutato nel Rapporto Ambientale adottato ed in quello da approvare, nella sezione dedicata alle coerenze con i piani e programmi che interessano il territorio di Cascina;

È altresì intervenuta la nuova legge regionale n.65/2014 sul "Governo del Territorio" che ha necessariamente comportato la revisione delle procedure in atto per la conclusione dei procedimenti urbanistici, con particolare riferimento alla "Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione";

Ai sensi dell'art. 227 di tale nuova LR, verificata l'esistenza di una previsione di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della medesima Legge Regionale, rappresentato dal completamento della zona commerciale di Navacchio, si è resa necessaria la richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della stessa Legge Regionale;

La suddetta Conferenza di copianificazione, che si è svolta in data 17.02.2015, ha avuto esito positivo, valutando l'unica previsione di impegno di suolo non edificato ricadente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ed ha:

- verificato la conformità delle previsioni proposte al PIT;
- verificato che non sussistono alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;

indicando quali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio le seguenti indicazioni già espresse in sede di osservazione:

- configurare l'ampliamento dell'UTOE 39 –Insediamento produttivo di Navacchio – come un completamento a chiusura del tessuto edilizio esistente senza creare nuovi fronti edificatori e mantenendo gli allineamenti dell'insediamento produttivo esistente;
- prevedere un impianto insediativo coerente con la geometria della maglia rurale;
- far sì che l'intervento contribuisca a migliorare la visuale fruita dalla S.G.C. attraverso adeguati interventi di sistemazione anche vegetale delle aree a parcheggio e delle aree non edificate di margine;

Con determinazione n. 1 del 03/03/2015 il Nucleo Unificato di Valutazione Ambientale (Nucva) ha preso atto:

- delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed ai contributi degli enti;
- delle verifiche di coerenza relative al PIT adottato contenute nel cap. 6 del R.A.;
- degli esiti della conferenza di copianificazione;
- delle modifiche/integrazioni proposte dagli uffici agli elaborati che costituiscono la variante in oggetto;

ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.26 LRT 10/2010 sulla Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione;

A seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio per la Tutela del Territorio di Pisa, le indagini geologiche integrative sono state trasmesse in data 11 febbraio 2015 con nota prot. 3246;

E' pervenuto con nota del 12 marzo 2015 da parte dell'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) in materia di indagini geologiche", l'esito del controllo sulle indagini:

- **l'esito positivo con la seguente prescrizione:**

per gli interventi ricadenti nelle "aree soggette a ristagno", preso atto delle indicazioni contenute nelle indagini a supporto delle stesse, dovrà essere redatto "uno studio di dettaglio che valuti l'entità del ristagno tenendo conto anche della morfologia dei luoghi e del reticolo di drenaggio ivi presente, e indichi soluzioni progettuali adeguate finalizzate anche al non aumento del rischio nelle aree adiacenti".

- **l'esito negativo del controllo delle indagini, ai sensi di cui all'articolo 9 comma 3**, per quanto attiene la previsioni del **lotto residenziale libero B2 sito in via Piastroni**, ricadente in pericolosità idraulica molto elevata stante la mancata individuazione e definizione degli interventi di messa in sicurezza idraulica e per carenza di elaborazione delle indagini

e che riporta le seguenti raccomandazioni:

- per le previsioni la cui fattibilità è stata condizionata agli interventi strutturali del Canale Scolmatore gli studi idraulici richiamati nelle schede dovranno analizzare oltre al reticolo principale anche il reticolo secondario ritenuto rilevante ai fini della pericolosità dell'area;
- per quanto attiene le indicazioni di fattibilità di interventi non oggetto di scheda norma, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica molto elevata, la verifica del rispetto in merito ai condizionamenti, alle limitazioni e alle prescrizioni previste all'art. 2 della L.R. 21/2012 è demandata al Comune nell'ambito del rilascio dei provvedimenti edilizi di competenza;
- 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 aggravamenti di rischio per le aree adiacenti;

A seguito delle osservazioni pervenute, dei contributi degli enti e degli esiti della conferenza di copianificazione, gli uffici hanno elaborato le controdeduzioni che hanno comportato:

- la modifica ed aggiornamento degli elaborati urbanistici costituenti entrambe le varianti urbanistiche quali, in particolare per quanto riguarda la **Variante parziale al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione**
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Indagini geologico-tecniche – pericolosità;
- l'implementazione del **Rapporto Ambientale** con particolare riferimento all'integrazione del Quadro Conoscitivo dei sistemi ambientali in ragione di quanto emerso nelle osservazioni pervenute, con particolare riferimento ai seguenti capitoli, in cui vengono evidenziate le suddette integrazioni migliorative, ritenute non significative:
  - PARTE 1 – CAP. 2 Coerenza della proposta di variante con altri piani e programmi;
  - PARTE 2 – CAP 9.3.1 Sistema Aria e CAP. 9.3.2 Sistema Acqua;
  - PARTE 3 – CAP. 12 Criticità individuate e CAP. 13 Misure di mitigazione;

E' stata elaborata la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. Toscana n. 65/2014 con la quale:

- si accerta e si certifica che il procedimento stesso si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- si verifica e si certifica che l'atto urbanistico si è formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;

- si verifica e si certifica la tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- si verifica e si certifica il rispetto dei criteri di cui all'art. 224 per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- si verifica e si certifica il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale e a quelle relative al Titolo V;
- si assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, di eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati;
- si illustra l'attività svolta per la definizione dei contenuti della variante.

Per l'approvazione definitiva della variante di cui trattasi, in applicazione dell'art. 227, acquisito il parere della Conferenza di Copianificazione, si segue la procedura prevista dal Titolo II, Capo I della LR 65/2014;

La variante al Piano Strutturale, a seguito della sua adozione, è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Permanente "Ambiente e Governo del Territorio" nelle sedute del 29 luglio 2014, 18 e 19 novembre 2014, 03 dicembre 2014, 18 dicembre 2014, 20 febbraio 2015, 25 febbraio 2015, 12 marzo 2015, 17 marzo 2015 come risulta dai verbali agli atti del Servizio Urbanistica;

La presente relazione viene inoltrata ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014 al Responsabile del procedimento.

Cascina, 12/03/2015

Il Garante della comunicazione  
f.to dott.ssa Chiara Papucci