



## **Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014**

**OGGETTO: ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUAZIONE  
“AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA artt. 125 e 126 della L.R. 65/2014” ai  
sensi dell'art. 125 comma 2 della L.R. 65/2014, con valenza di  
VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
procedimento artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 - ADOZIONE.**

### **PREMESSA**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è stato nominato con Decreto n. 535 del 12.12.2024 della Responsabile E.Q. della Macrostruttura 1 Ing. Luisa Nigro, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, nell'ambito delle proprie funzioni e secondo quanto disposto dalla disciplina in materia di comunicazione e partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio e delle loro varianti.

La funzione del Garante dell'informazione è svolta ai sensi:

- dell'art. 38 (Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione) comma 2 della L.R. 65/2014;
- del Regolamento di attuazione n. 4/R/2017 “Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione.”
- della Del. G.R. n. 1112 del 16.10.2017 “Approvazione delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della L.R. 65/2014 (Norme per il Governo del territorio) e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017”.

Il ruolo del Garante consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione degli atti di governo del territorio e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Il Garante assicura che la documentazione degli atti di governo del territorio risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione.

Il rapporto del Garante costituisce il contributo per l'amministrazione procedente ai fini della definizione dei contenuti degli atti di governo del territorio e delle determinazioni motivatamente assunte.

A seguito dell'adozione dell'atto di governo del territorio, in linea generale, il Garante promuove attività di informazione sul procedimento, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni allo strumento.

Il presente rapporto viene redatto in riferimento al procedimento di adozione dell'atto di ricognizione per l'individuazione delle aree e immobili da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, con valenza di variante semplificata al Regolamento Urbanistico, anticipatoria del Piano Operativo, ai sensi degli artt. 30 (Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia) e 32 (Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo) della L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

## **AMBITO NORMATIVO LOCALE**

Ai fini dell'illustrazione della presente variante urbanistica si ritiene opportuno premettere la cronologia degli atti che precedono la proposta in oggetto.

Il Comune di Cascina è dotato:

- di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con Del. C.C. di Pisa n. 30 del 28.03.2023 e Del. C.C. di Cascina n. 28 del 27.04.2023. Lo strumento è divenuto efficace nel momento in cui è stato pubblicato sul BURT, in data 21.06.2023. Il PSI ha sostituito il Piano Strutturale (PS) comunale approvato con Del. G.R. n. 43 del 06.02.1998 e poi successivamente variato;
- di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Del. C.C. n. 29 del 22.03.2000 e poi modificato da successive varianti: con Del. C.C. n. 11 del 19.03.15 il Comune di Cascina ha approvato la Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico e contestualmente è stato provveduto alla nuova pubblicazione di alcune previsioni urbanistiche modificate. A decorrere dal 31.03.2024 la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio del RU vigente ha perso la sua efficacia ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014.

In data 14.12.2023 con Del. C.C. n. 79 il Comune di Cascina ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo (PO) comunale.

In riferimento a quanto sopra, il Comune di Cascina con Del. G.C n. 118 del 03.08.2022 fissava il proprio indirizzo, dando mandato agli uffici di elaborare la documentazione afferente all'avvio del Piano Operativo Comunale (POC), procedendo al contempo alla preparazione di due varianti urbanistiche "anticipatorie" dell'attuazione puntuale di strategie, obiettivi e azioni del POC, tra cui quella oggetto del presente rapporto, relativa alla rigenerazione urbana. La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 34 del 25.02.2025 ha fornito ulteriore indirizzo in merito alla definizione dei contenuti della Variante.

## OGGETTO

Già a livello di Piano Strutturale Intercomunale è prevista la promozione dei Progetti Strategici Territoriali (P.S.T.), ai fini del conseguimento delle strategie intercomunali, sostenendo *“progetti di rigenerazione urbana connessi ad azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali modalità operative capaci di garantire il minor consumo di suolo e di creare nuove centralità basate sui criteri di sostenibilità e sicurezza ambientale, di sostenibilità socioeconomica e di efficientamento energetico. Tali progetti dovranno avere elevati standard di attrattività generata da qualità urbanistica e architettonica oltre che di accessibilità intermodale”*.

Tra gli obiettivi del Piano Operativo c'è quello di dare priorità agli interventi di rigenerazione urbana e, nell'ambito dei medesimi, alla realizzazione delle opere pubbliche (infrastrutture, verde urbano, spazi pubblici).

La priorità è il recupero delle aree dismesse produttive, in particolare delle ex mostre del mobilio localizzate lungo l'asse Tosco Romagnola, molte già oggetto di comparti a recupero o di isolati di rinnovo urbano nel vigente Regolamento Urbanistico e di fatto mai attuati.

Nella premessa del paragrafo 4 della relazione di Avvio del procedimento veniva infatti motivata l'esigenza della variante in oggetto nel modo seguente: *“per quanto riguarda le aree produttive e commerciali dismesse, comprese le ex mostre, la disciplina delle schede norma non ha individuato, per i comparti oggetto di scheda, funzioni attrattive per il loro recupero. Altresì per le realtà non già assoggettate dal vigente strumento a piano unitario, ma su cui è facoltà da parte di privati poter chiedere perimetrazione e dimensionamento per il recupero, non c'è stata richiesta relativa ad interventi a scala superiore alla dimensione del solo lotto di proprietà, senza risoluzione dell'intero isolato, massimizzando al contempo il volume esistente”*.

La variante riguarda l'approvazione dell'atto di ricognizione che individua le aree e gli immobili da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, che saranno attuati secondo il procedimento degli art. 125 e 126 della L.R. 65/2014, il tutto come meglio indicato nella sezione relativa al PROCEDIMENTO del presente Rapporto.

I contenuti dell'atto di ricognizione sono determinati puntualmente all'art. 125 comma 3 della L.R. 65/2014.

Tali aree sono state estrapolate dalla mappatura, effettuata nel Piano Strutturale Intercomunale, del tessuto produttivo dismesso, relativamente a quelle connotate da un'alta concentrazione di volumetrie dismesse/degradate rispetto al costruito dell'isolato di appartenenza e sulla base dei contributi ricevuti all'interno della procedura di redazione del Piano Operativo.

In conformità all'art. 122 della L.R. 65/2014, l'obiettivo di rigenerazione delle aree urbane degradate è l'incentivazione e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in quanto il processo di dismissione di queste aree interne al tessuto urbano implica la creazione di vuoti che costituiscono opportunità, al netto delle problematiche di tipo ambientale, sociale ed economico, in contesti strategici del tessuto.

Le aree interessate sono complessivamente otto, di seguito elencate:

- ARU.1 – Area in loc. San Lorenzo alle Corti, Via Tosco Romagnola;
- ARU.2 – Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola;
- ARU.3 – Area in loc. San Frediano a Settimo, Via Tosco Romagnola;
- ARU.4 – Area a Cascina, Via della Pace;
- ARU.5 – Area a Cascina, Via della Pace;
- ARU.6 – Area a Cascina, Via della Repubblica – Via Tosco Romagnola;
- ARU.7 – Area a Cascina, Via della Repubblica – Via Tosco Romagnola;
- ARU.8 – Area a Cascina, Via Bruno Genovesi.

## **PROCEDIMENTO**

*Ai sensi dell'art. 125 comma 2 della L.R. 65/2014 "I comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica cui all'articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica."*

L'approvazione dell'atto di ricognizione delle aree da attuare mediante rigenerazione urbana prevede come primo passaggio l'elaborazione dell'atto di ricognizione ai sensi dell'art. 125 comma 2, corredato dagli elaborati richiesti e sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010, come meglio specificato nel presente Rapporto nella sezione relativa all'ATTIVITÀ VALUTATIVA.

L'approvazione dell'atto di ricognizione ai sensi dell'art. 125 comma 4 della L.R. 65/2014 ha valenza di adozione di Variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente, disciplinato dall'art. 32 della L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" il quale prevede che, a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale relativa all'adozione, sia pubblicato il relativo avviso sul BURT e siano resi accessibili gli atti in via telematica sul sito istituzionale del comune, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia di Pisa.

Chiunque interessato potrà presentare osservazioni nei 30 giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso. Sulle osservazioni eventualmente pervenute si pronuncerà il Consiglio Comunale adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non pervengano osservazioni, la Variante al Regolamento Urbanistico e l'atto di ricognizione diverranno efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto.

Dalla pubblicazione sul BURT l'atto di ricognizione acquisisce piena efficacia con validità quinquennale.

Dall'efficacia dello strumento è prevista ai sensi dell'art. 126 della L.R. 65/2014 l'apertura della procedura per la presentazione da parte dei privati dei piani di intervento, attuativi dell'atto di ricognizione approvato. I piani di intervento verranno resi pubblici e accessibili e, nei successivi quindici giorni dalla data di pubblicazione, chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni. Negli ulteriori quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente periodo, i piani di intervento sono presentati e discussi nel corso di un'assemblea pubblica per assicurare la conoscenza e per raccogliere i contributi dei cittadini. Nei quindici giorni successivi allo svolgimento dell'assemblea, i cittadini possono presentare osservazioni.

## ATTIVITÀ VALUTATIVA

Per la presente approvazione dell'atto di ricognizione con valenza di Variante al Regolamento urbanistico, è stato applicato l'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).", il quale determina i casi in cui viene effettuata la **verifica di assoggettabilità a VAS**, procedimento disciplinato dall'art. 22 della stessa L.R. 10/2010 del quale si ripercorrono i vari passaggi:

- *"Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1" alla L.R. 10/2010;*
- con prot. n. 9380 del 10/03/2025 il documento preliminare è stato trasmesso all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità a VAS: per il comune di Cascina l'autorità competente per la decisione è il NUCVA (Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale), i cui membri sono stati nominati con Del. G.C. n. 17/2021 e successiva modifica Del. G.C. n. 5/2023;
- Il NUCVA ha convenuto entro il termine di dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare all'inizio delle consultazioni, mediante l'inoltro ai Soggetti Competenti in materia Ambientale SCA del documento preliminare stesso.  
La trasmissione è stata effettuata con prot. n. 10683 del 18.03.2025 e successive integrazioni prot. n. 10683 del 19.03.2025 e prot. n. 11039 del 20.03.2025, comprendendo il l'indicazione del percorso per la consultazione della documentazione della Variante.

## CONTRIBUTI

A seguito dell'Avvio delle consultazioni sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- pec prot. n. 10802 del 18/03/25 - Snam Rete Gas;
- pec prot. n. 10781 del 18/03/25 - Comando provinciale Vigili del Fuoco;
- pec prot. n. 11008 del 20/03/25 - Telecom Italia;
- pec prot. n. 11748 del 25/03/25 - Terna - Rete Italia;
- pec prot. n. 12778 del 02/04/25 - Arpat;
- pec prot. n. 13665 del 08/04/2025 - Acque spa;
- pec prot. n. 15196 del 17/04/2025 - Autorità Idrica Toscana;
- pec prot. n. 15209 del 17/04/2025 - Rete Ferroviaria Italiana;
- pec prot. n. 15339 del 18/04/2025 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- pec prot. n. 15522 del 22/04/2025 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno.

Tali contributi sono stati inviati al NUCVA con prot. n. 15128 del 17.04.2025, ai fini della valutazione dei suddetti contributi e hanno fatte proprie le indicazioni contenute in essi oltre a ulteriori particolari prescrizioni ivi indicate, con conseguente aggiornamento degli elaborati di Variante.

## **ESITO**

I contributi sono stati esaminati dal Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale (NUCVA) in data 02.05.2025 e, con sua determinazione, ha ritenuto non assoggettare e quindi escludere l'atto di ricognizione, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, come esito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

La determinazione costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento di approvazione dell'atto di ricognizione oggetto del presente Rapporto.

## **ATTIVITÀ DEL GARANTE**

### **ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Particolarità del procedimento relativo alla rigenerazione urbana è relativa alla partecipazione dei cittadini, ancorché puntualmente normata per quanto riguarda la fase dell'esecuzione e attuazione dei progetti di rigenerazione, a mezzo della presentazione dei piani di intervento, così definiti dalla L.R. 65/2014.

Nelle fasi iniziali le aree vengono presentate ai cittadini, anche al fine di confermare il reale interesse per la collettività.

Vista la natura del tema oggetto del presente Rapporto e la comprovata sinergia con il Piano Operativo, il tema della rigenerazione è stato trattato insieme ad altri all'interno del percorso partecipativo del Piano Operativo, ancorché quanto approvato sarà recepito dal Piano stesso (si riportano solo gli eventi pertinenti al procedimento oggetto del presente Rapporto):

- durante l'incontro pubblico di apertura del 18 marzo 2025 dal titolo "Avvio e varianti anticipatorie", è stata illustrata la procedura degli artt. 125 e 126 della L.R. 65/2014;
- durante l'incontro pubblico del 10 aprile 2025 dal titolo "Rigenerazione e recupero: prospettive per una diversificazione delle funzioni", evento di carattere seminariale rivolto soprattutto ai tecnici operanti sul territorio.  
Durante l'incontro sono state presentate le aree inserite nell'atto di ricognizione, con lettura integrale delle schede.

Benché gli interventi dei partecipanti siano stati più mirati al Piano Operativo e la sua disciplina nella sua interezza, il tema della rigenerazione urbana è stato molto apprezzato, in quanto l'introduzione nella pianificazione comunale della modalità di attuazione ai sensi degli art. 125 e 126 della L.R. 65/2014 ha dato un'alternativa che può essere la soluzione per avviare la trasformazione di quelle aree che sono da tempo disciplinate e di fatto mai attuate.

Nella fase di attuazione dell'atto di ricognizione verrà invece applicato il procedimento dell'art. 126 della L.R. 65/2014, del quale sarà data opportuna informazione e pubblicità.

## ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE

Si è proceduto a dare notizia del procedimento di adozione della variante, in tutte le sue fasi, mediante pubblicazione dell'avviso sulla pagina web del sito istituzionale dedicata al Garante dell'Informazione e della Partecipazione.

Sono pubblicati e resi accessibili l'atto di adozione (Delibera di Consiglio Comunale) e i relativi elaborati e allegati, tra cui il presente rapporto del Garante a formarne parte integrante e sostanziale.

La documentazione relativa alla variante è inoltre pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina dedicata alle Varianti al Regolamento Urbanistico al seguente link:

<https://www.comune.cascina.pi.it/it/page/varianti-al-regolamento-urbanistico>

Cascina, li 08.05.2025

### **Il Garante dell'informazione e della partecipazione**

*Pianif. Sara Trevisan*

*(Firmato digitalmente)*