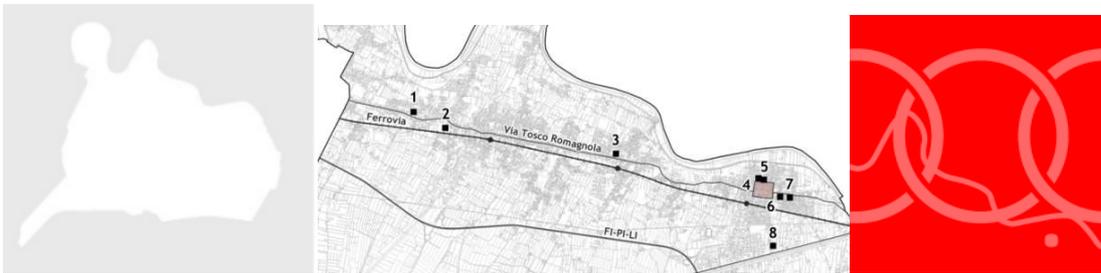




**Comune di
Cascina**

MACROSTRUTTURA 1

Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica



ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUAZIONE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART. 125/126 LR 65/2014 ai sensi dell'art. 125 comma 2, con valenza di VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU procedimento artt. 30 e 32 LR 65/2014 - ADOZIONE ATTO

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi degli artt. 18 e 32 L.R.65/2014

Cascina, maggio 2025

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Luisa Nigro

PROCEDURA - ATTO DI RICOGNIZIONE EX ART. 125 LRT N. 65/2014

Il Comune di Cascina è dotato di Piano Strutturale Intercomunale vigente (approvato con DCC n. 28 del 27/04/2023) mentre è in fase di elaborazione il Piano Operativo (avvio Procedura di elaborazione del POC ai sensi dell'art. 17 LRT 65/2014 e avvio VAS ai sensi dell'art. 23 della LRT 10/2010 . DCC n. 79 del 12/12/2023).

Il Regolamento urbanistico vigente approvato con DCC n. 29 del 22/03/2000, poi modificato da successive varianti tra cui quella di monitoraggio di cui alla DCC n. 11 del 19/03/15, è decaduto per la sola parte delle aree in trasformazione (art.95 comma 1 lettera b)) e non per la gestione degli insediamenti esistenti.

La variante semplificata di cui in oggetto ha il fine di recuperare aree produttive degradate attraverso la rigenerazione urbana prima del completamento dell'iter di elaborazione del POC utilizzando lo strumento della ricognizione di cui al secondo comma dell'art. 125 della LRT 65/2014.

Il percorso procedimentale di riferimento è quello di cui all'art. 125 e 126. L'art. 125 comma secondo prevede:

“ 2. 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”

Pertanto dalla suddetta norma discende che le aree e/o gli edifici oggetto di rigenerazione urbana possono essere individuati in base all'atto di ricognizione di cui al comma 2 dell'art. 125. Il comma 3 del medesimo art. 125 pone il piano operativo come alternativo e non come presupposto all'atto di ricognizione, orientando la rigenerazione urbana in coerenza al PSI, che individua la rigenerazione urbana quale precisa strategia di recupero.

Successivamente alla conclusione della procedura di cui all'art.125 il comune procederà con l'apertura della presentazione delle proposte di interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.126 della LRT 65/2014.

Le fasi della procedura sono le seguenti:

1. Elaborazione **atto comunale di ricognizione**¹ ai sensi del comma 2 dell'art.125 costituito dagli elaborati richiesti² e dal Rapporto Ambientale con valenza **Documento Preliminare**³ ai sensi dell'**art.5 comma 3 della LRT 10/2010** ai fini della procedura di VAS, subordinando l'atto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, effettuata dall'autorità competente individuata nel NUCVA comunale, secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, in riferimento al punto a) del comma 3, e cioè per modifiche ai piani urbanistici che determinano l'uso di piccole aree a livello locale.
La variante è stata oggetto di specifico percorso di informazione e partecipazione all'interno del percorso del redigendo POC.
2. Trasmissione ai fini delle CONSULTAZIONI da parte del NUCVA comunale (autorità competente), del DP - **Documento Preliminare** agli SCA, con acquisizione dei pareri.

¹ Ai sensi del comma 3 dell'art.125 il POC e l'atto di ricognizione sono considerati equivalenti ai fini della presente procedura: "La previsione del piano operativo o l'atto comunale di ricognizione di cui al comma 2, sono costituiti da.."

² Art 125 comma 3, l'atto di ricognizione è costituito da:

a) perimetrazione delle aree nella scala appropriata, **con individuazione delle connessioni fra le singole aree;**

b) una scheda per ciascuna area con descrizione dell'area individuata, gli obiettivi di riqualificazione, **le prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT con valenza di piano paesaggistico da rispettare** nonché le direttive a cui fare riferimento nella definizione degli interventi, i parametri urbanistici, **i parametri di performance ambientali**, le misure di salvaguardia relative agli ambiti oggetto di rigenerazione urbana da rispettare fino alla approvazione del piano di intervento, gli eventuali incrementi e le eventuali ulteriori premialità.

³ L'Art. 8 comma 5 della LRT 10/2010 prevede che la Verifica di Assoggettabilità e la fase Preliminare possano essere effettuate contemporaneamente. In tal caso il Proponente o l'Autorità procedente e l'Autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli Art. 22 e Art. 23 debba avvenire entro i termini previsti comprendenti le tempistiche per le consultazioni dell'Art. 22 comma 3. Pertanto, la procedura invocata, nell'ambito della presente istanza, deve intendersi ai sensi degli artt.li 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i.

3. DETERMINAZIONE⁴ DEL NUCVA DI ESCLUSIONE A VAS con suggerimenti e prescrizioni inserite nelle schede dell'atto di ricognizione e nelle relative norme.
4. Integrazione del materiale costituente l'atto di ricognizione e PUBBLICAZIONE SUI SITI WEB DELL'AUTORITÀ COMPETENTE della Determinazione del NUCVA contenente le conclusioni del provvedimento di Esclusione di assoggettabilità a VAS comprese le motivazioni, ai sensi del comma 5 art.22 LRT 10/2010.
5. **PROPOSTA di ADOZIONE dell' ATTO DI RICOGNIZIONE**, art 125 c 4 bis, con deliberazione di **Consiglio Comunale** ai sensi dell'art.30 (aree interne al TU e variante non sottoposta ad avvio del procedimento di cui all'art 17⁵ e con procedura art. 32- pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, 30 giorni di osservazione; nel caso non pervengano osservazioni efficacia della variante a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne da atto).
Alla proposta di delibera è ALLEGATA la determinazione del NUCVA in merito alla compatibilità ambientale.
6. **APPENA EFFICACE L'ATTO DI RICOGNIZIONE**, con validità quinquennale dalla pubblicazione sul BURT, si proseguirà sulle aree individuate dall'ATTO, con l'acquisizione da parte da parte dei soggetti attuatori dei piani di intervento ai sensi dell'art.126 della LRT 65/2014 e dal percorso di partecipazione pubblica individuato dallo stesso art. 126, a cui viene data valenza e forma di specifico percorso di informazione e partecipazione.

CONTENUTI DELL'ATTO DI RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE DELLE FASI PROCEDURALI SVOLTE

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 03.08.2022, costituente atto di indirizzo, l'Amministrazione ha fissato le proprie linee programmatiche per l'attività di pianificazione urbanistica comunale, attraverso la predisposizione dell'avvio del procedimento del POC e, nelle more della predisposizione dello stesso, l'elaborazione della disciplina urbanistica che permetta di fornire gli strumenti per l'attivazione di quanto necessario al raggiungimento di specifici obiettivi tramite due varianti urbanistiche "anticipatorie", fra cui *"la rigenerazione urbana delle aree produttive e commerciali dismesse e/o necessitanti di riqualificazione, ivi comprese le ex mostre del mobile, in grado di portare a nuova vita strutture e spazi in condizione di degrado, in linea con quanto sostenuto dalla normativa regionale"*.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione di n. 34 del 25.02.2025, esecutiva, ha confermato il proprio indirizzo dando mandato agli uffici per l'elaborazione tecnica conclusiva dell'atto di ricognizione ai sensi dell'art 125 comma 2 della LR 65/2014, avallando la metodologia, la procedura, le aree ed i contenuti richiamati in premessa della suddetta deliberazione, e la predisposizione della documentazione afferente *"Atto di ricognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana"* dando altresì mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di coordinare gli step successivi necessari.

Come riportato nella *Relazione illustrativa, Doc.1*, allegata all'atto in adozione, a cui si rimanda per approfondimenti in merito alle motivazioni delle scelte compiute sotto il profilo urbanistico, **l'ATTO DI RICOGNIZIONE** si basa sull'individuazione di 8 aree estrapolate dalla mappatura, svolta nell'ambito delle analisi del redigendo POC, connotate da un'alta concentrazione di volumetrie dismesse/degradate e sulla base dei contributi presentati nell'ambito della procedura di redazione dello stesso POC, con il fine di un recupero sostenibile articolato in multicriteri e sostenuto con

⁴ Art. 22 comma 4 della LRT 10/2010 - L'autorità competente sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione del DP agli SCA

⁵ Poiché le aree oggetto della variante non comprendono beni paesaggistici, la variante non è soggetta all'avvio del procedimento anche ai sensi dell'art.21 comma 1 della Disciplina del PIT/PPR.

procedure di partecipazione civica come verifica dell'utilità collettiva degli interventi in attuazione dell'articolo 125 della L.R.T. 65/2014.

Le aree e inserite nell'atto di ricognizione, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono complessivamente otto e sono così individuate:

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

L'atto di Ricognizione per i propri contenuti si configura come contestuale variante semplificata ai sensi dell'art. 30 al RU della L.R. 65/2014.

La variante non determina cambiamenti di pericolosità idraulica e geologica rispetto alla fattibilità del Regolamento Urbanistico e del PSI alla luce degli approfondimenti svolti in sede di formazione dell'atto di ricognizione; non riguarda aree interessate da Beni Paesaggistici e non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato inoltre si ritiene coerente con gli obiettivi specifici del PSI dei comuni di Pisa-Cascina, strumento quest'ultimo conformato al PIT-PPR;

Per il dimensionamento degli interventi, è stato effettuato il prelievo dalla disponibilità del PSI, come da tabella riportata nella sopra citata relazione illustrativa.

La variante comporta la variazione dei seguenti elaborati del vigente RU, limitatamente all'inserimento delle 8 ARU:

- Tavole 4-6-10-13. - DETTAGLIO DELLE PREVISIONI - Scala 1:2.000;
- Tavole 1 e 3- QUADRO GENERALE DELLE PREVISIONI - Scala 1:5000

e l'integrazione delle NTA- norme tecniche di attuazione con l'inserimento dell'art. Art. 26.4 – Aree per interventi di rigenerazione urbana (ARU).

Relativamente alla normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 65/2014 e della L.R. 10/2010, si da atto di quanto segue:

- come da Deliberazione Giunta Comunale n.17/2021, modificata con successiva Deliberazione Giunta Comunale n.5/2023 sono stati nominati i membri costituenti il NUCVA, (Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale) quale soggetto competente in materia Vas;
- il servizio Pianificazione Ambiente in data 10/03/2025 con prot 9380 ha provveduto ad inoltrare ai componenti del NUCVA la documentazione contenente DP-DOCUMENTO PRELIMINARE e quanto ritenuto necessario alla valutazione del progetto nella sua totalità,
- i componenti del NUCVA entro dieci giorni dal ricevimento del detto documento hanno convenuto di procedere all'inoltro ai Soggetti Competenti in materia Ambientale in data 18/03/2025 con prot. 10683 (e successive integrazioni prot. 10937 del 19/03/2025 e prot 11039 del 20/03/2025) della nota del servizio Ambiente, con indicazione del percorso per la consultazione della documentazione relativa alla Variante in oggetto;

A seguito dell'Avvio delle consultazioni dal 23/05/2024 sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- pec prot. 10802 del 18/03/25 - Snam Rete Gas;
- pec prot. 10781 del 18/03/25 - Comando provinciale Vigili del Fuoco;

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

I componenti esterni del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale (NUCVA) sono stati invitati con pec prot. 15128 del 17/04/2025 per il giorno 02/05/25, ai fini della valutazione dei suddetti contributi e hanno fatte proprie le indicazioni contenute in essi oltre a ulteriori particolari prescrizioni ivi indicate da inserire negli elaborati di variante con conseguente aggiornamento degli elaborati di Variante.

con Determinazione n. 2 del **02 MAGGIO 2025** del 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.T. 10/2010 - è stata determinata l'ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS dell'atto di ricognizione quale esito della VERIFICA DI ASSGGETTABILITA' A VAS ai sensi dell'art.22 della LRT 10/2010.

In data 24/04/2025 prot. .15874/2025 è stato effettuato il DEPOSITO DELLE INDAGINI geologiche ed idrauliche presso l'Ufficio regionale del Genio Civile nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 104 L.R. 65/2014, DPGR 30/01/2020 n. 5/R e L.R. 41/2018, con numero di deposito 640 in data 06/05/2025 acquisito da questo Ente con prot.17091 del 07/05/2025. Il suddetto deposito è soggetto a controllo obbligatorio il cui esito sarà comunicato entro 60 giorni dalla data del deposito stesso.

CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

- La variante in adozione è conforme alle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale vigente e non presenta elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con l'integrazione paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale, in particolare con obiettivi, prescrizioni e direttive inerenti la scheda di Ambito 8 e relative invarianti strutturali.
- Le aree oggetto della variante non sono soggette a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.
- La variante in adozione è coerente e attuatrice di specifico obiettivo dei contenuti dell'atto di Avvio del Procedimento del POC.
- La variante semplificata è stata sottoposta alla verifica di impatti significativi sull'ambiente e integrata con le necessarie prescrizioni.
- La variante semplificata riguarda aree interne al perimetro del TU non interessate da Beni paesaggistici.
- La variante semplificata, in virtù dell' Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione sottoscritto il 17 maggio 2018, non costituisce variante generale al vigente RU non conformato, pertanto la variante non costituisce variante a strumento conformato, conseguentemente non è sottoposta alla conferenza paesaggistica di cui all'art.20 della Disciplina del PIT-PPR.
- La variante sarà oggetto di valutazione rispetto al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico a seguito della sua adozione contestualmente a quanto previsto all'art.20 della LRT 65/20148.
- La variante semplificata è corredata dalla presente Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art.18 e dell'art.31 comma 3 della LRT che attesta e certifica la piena conformità agli obiettivi e alle direttive del PIT-PPR.

FORME E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI

Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare e dall'interesse che l'intervento riveste per la collettività.

La finalità è quella di garantire la partecipazione dei soggetti interessati, o comunque coinvolti nel procedimento, così come previsto dalla Legge Regionale n° 65/2014, attraverso un processo comunicativo che sarà proporzionale all'interesse e ai potenziali effetti che l'intervento può rivestire per la collettività.

La procedura di variante semplificata prevede all'art. 32 comma 2 secondo periodo della L.R. 65/2014 che il Comune individua le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

La procedura definita dall'art. 32 della Legge regionale prevede un periodo di pubblicazione dopo l'adozione di 30 gg, periodo durante il quale i cittadini e gli aventi diritto possono presentare osservazioni.

Per questo procedimento, per quanto variante semplificata ma anticipatrice dei contenuti del redigendo POC, si è provveduto a specifici focus all'interno del percorso dello strumento urbanistico e si prevede l'adozione delle seguenti azioni:

- pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune dei documenti tecnici e amministrativi che compongono la variante
- pubblicazione di Comunicato stampa a carattere divulgativo sui seguenti media:
 - sito internet istituzionale dell'Ente
 - canale whatsapp dell'Ente

Il responsabile ed i tecnici assegnati al Servizio Pianificazione, durante la fase di deposito e osservazione, saranno disponibili, su appuntamento, ad illustrare i contenuti e gli effetti della Variante a chiunque ne faccia richiesta.

Ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014 si allega alla proposta di adozione il Rapporto del Garante della comunicazione e della Partecipazione arch. pianif. Sara Trevisan.

ELABORATI DELL'ATTO DI RICOGNIZIONE CON VALENZA DI VARIANTE SEMPLIFICATA

L'atto di ricognizione con valenza di variante semplificata a l vigente RU è composta dai seguenti elaborati, oltre alla presente Relazione (All. 1):

- All. 2 - Doc. 1 – relazione illustrativa;
- All. 3 - Doc. 2 – modifiche normative;
- All. 4 - Doc. ARU - disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana;
- All. 5 - Doc. 3 – modifiche cartografiche;
- All. 6 -Doc. 4 – Relazione tecnica di fattibilità (geologica-idraulica);
- All. 7 - Doc. 4.1 - Relazione idraulica di approfondimento per ARU n. 1 - 2 - 8;
- All. 8 - Doc. 5 - Album Schede Norma VAS;
- All. 9 - Determinazione NUCVA.

All. 10 - Rapporto del Garante della partecipazione e dell'informazione

Il materiale è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Cascina al link:

www.comune.cascina.pi.it/it/page/varianti-al-regolamento-urbanistico

ATTESTAZIONE ART.18 LRT 65/2014

Ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, la sottoscritta, Ing. Luisa Nigro, quale Responsabile del Procedimento

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e si è formato in piena coerenza con il Piano Strutturale Intercomunale ed in attuazione degli obiettivi specifici del redigendo POC di cui all'avvio del suo procedimento;
- la coerenza esterna della variante, con gli strumenti di pianificazione e i piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- la coerenza interna della variante, con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

La sottoscritta, inoltre, si impegna a fornire al Garante dell'informazione e della partecipazione, gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La Responsabile Macrostruttura 1

Ing. Luisa Nigro