



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 89 del 27/07/2021

Rif. Proposta n. 89/2021

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RQ 20.1 PETTORI

L'anno **2021** il giorno **27** del mese di **Luglio** alle ore **14:30** nel Palazzo Comunale, convocato in videoconferenza ai sensi dell'art. 73, c. 1 del D.L. n. 18/2020 e del Decreto del Presidente del C.C. prot. n. 17529 del 25.05.2021 si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i componenti contrassegnati:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		VAGHETTI PAOLO	Consigliere	X	
GUAINAI MIRKO	Presidente CC	X		POLI FABIO	Consigliere		X
RAGAGLIA ALESSANDRO	Consigliere	X		BARONTINI DAVID	Consigliere	X	
RIBECHINI SARA	Consigliere	X		COSENTINI LEONARDO	Consiglio	X	
ROMEI LORENZO	Consigliere	X		FUNEL DANIELE	Consigliere		X
MARRUCCI ALESSIA	Consigliere	X		MEINI ELENA	Consigliere		X
CENTRELLA MARIA CRISTINA	Consigliere	X		COSENTINI CRISTIANO	Consigliere	X	
CONTE ADRIANA	Consigliere	X		CINI CHIARA	Consigliere	X	
PADDEU IVO	Consigliere	X		LAZZERINI PAOLO	Consigliere		X
SANTINI NICOLA	Consigliere		X	DI PEDE STEFANO	Consigliere	X	
CALVANI INGRID	Consigliere	X		ROLLO DARIO	Consigliere	X	
TASSELLI FEDERICO	Consigliere	X		PELUSO LORENZO	Consigliere		X
BIBOLOTTI CRISTINA	Consigliere	X					

Risultano Assenti n°6 componenti l'Assemblea

Presiede la Seduta il **Presidente del Consiglio Comunale Mirko Guainai**
Partecipa alla seduta il **Segretario Generale Paolo Di Carlo**

Sono inoltre presenti gli Assessori:
DEL GIUDICE BICE, MASONI IRENE



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

Durante la trattazione del presente punto:

- entra l'Assessore Cipolli.
- entra il Consigliere Poli. Presenti n. 20
- entra e poi esce il Consigliere Funel. Presenti n. 20
- esce il Consigliere Cini. Presenti n. 19

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 - Piano Strutturale (P.S.) approvato con D.P.G.R.T. n. 43 del 06.02.1998 (pubblicato sul BURT n.9 del 04.03.1998), come parzialmente variato con Delibera C.C. n. 10 del 19.03.2015 (pubblicata sul BURT del 29.04.2015), efficace dal 14.05.2015;
 - Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo, come variato parzialmente con la "Variante di monitoraggio" approvata con Delibera C.C. n. 11 del 19.03.2015, efficace dal 20.05.2015, data di pubblicazione sul BURT;
 - Piano Strutturale Intercomunale (PSI) adottato con D.C.C. n.55 del 04.08.2020 e pubblicato sul BURT n.35 Parte II del 26.08.2020;
- il vigente R.U., all'interno dell'UTOE 20 PETTORI, individua l'area di trasformazione RQ disciplinata da specifica Scheda Norma, denominata "RQ 20.1 PETTORI", contenuta nell'Allegato A - "Disciplina Urbanistica di Dettaglio" - alle N.T.A. del medesimo RU;
- tale scheda norma prevede:
 - quale destinazione urbanistica di progetto, quella di attrezzature di interesse collettivo convenzionate a garanzia dell'interesse pubblico, residenziale e commerciale relativa alla media struttura di vendita;
 - quale possibile modalità di attuazione, il piano di recupero di iniziativa privata;
- l'area di trasformazione di cui trattasi prevede il recupero di un'area di degrado urbanistico con destinazione produttiva attraverso il cambio di destinazione d'uso finalizzato al rinnovo del tessuto edilizio per la realizzazione di una nuova area con funzioni strategiche per l'intero abitato;

considerato che:

- la Società "Industria Laterizi Quaglierini srl", quale proprietaria della maggioranza delle aree comprese all'interno del comparto, ha presentato proposta di Piano di Recupero integrandola più volte sino alla definizione della procedura con prot.gen.9234 del 10.03.2020 e che la documentazione definitiva, necessaria al perfezionamento del Piano, è stata depositata in data 26.04.2021 prot.gen.13861;
- il Piano di Recupero in questione risulta costituito dai seguenti elaborati, che si allegano alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale della stessa:



COMUNE DI CASCINA **Provincia di Pisa**

- Richiesta Piano di Recupero **(All. n. 1)**;
- Attestazione dei pagamenti **(All. n. 2)**;
- Bozza di convenzione **(All. n. 3)**;
- DA Dichiarazione di Asseveramento **(All. n. 4)**;
- EZ 01 Inquadramento generale del Piano **(All. n. 5)**;
- NTA **(All. n. 6)**;
- RZ 01 Relazione generale **(All. n. 7)**;
- RZ 02 Documentazione fotografica **(All. n. 8)**;
- RZ 03 Dichiarazioni ai sensi del D.P.R. 445/2000 **(All. n. 9)**;
- RZ 04 Dichiarazione di proprietà **(All. n. 10)**;
- RZ 05 Fascicolo adesione Piano altra proprietà **(All. n. 11)**;
- RZ 06 Relazione ed indagini fattibilità **(All. n. 12)**;
- RZ 07 Relazione invarianza idraulica **(All. n. 13)**;
- RZ 08 Valutazione previsionale di clima acustico **(All. n. 14)**;
- RZ 09 Relazione ambientale Art. 40 delle NTA **(All. n. 15)**;
- RZ 10 Disciplina tecnica per il recupero del forno **(All. n. 16)**;
- RZ 11 Indagine ambientale **(All. n. 17)**;
- RZ 12 Deposito Genio civile **(All. n. 18)**;
- EA 01 Planimetria Stato Attuale **(All. n. 19)**;
- EA 02 Piano Terra **(All. n. 20)**;
- EA 03 Piano Primo **(All. n. 21)**;
- EA 04 Pianta delle Copertura **(All. n. 22)**;
- EA 05 Sezioni Ambientali **(All. n. 23)**;
- EP 01 Planimetria generale progetto **(All. n. 24)**;
- EP 01bis Sezioni Progetto **(All. n. 25)**;
- EP 02 Individuazione UMI ed aree pubbliche e private **(All. n. 26)**;
- EP 02bis Individuazione standard **(All. n. 27)**;
- EP 03 Percorsi e dotazioni **(All. n. 28)**;
- EP 04 Tipologie edilizie residenziali **(All. n. 29)**;
- EP 04bis Edilizia Residenziale Sociale **(All. n. 30)**;
- EP 04ter Edilizia sostenibile CasaClima **(All. n. 31)**;



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

- EP 05 Progetto recupero forno **(All. n. 32)**;
- EP 06 Tipologie edilizie strutture private di interesse pubblico non convenzionate **(All. n. 33)**;
- EP 06bis Tipologie edilizie Media Struttura di Vendita **(All. n. 34)**;
- EP 07 Permeabilità **(All. n. 35)**;
- EP 08 Sistemazione del verde **(All. n. 36)**;
- EP 09 Verifiche Urbanistiche **(All. n. 37)**;
- EP 10 Render **(All. n. 38)**;
- EP 11 Piano Particellare di Esproprio **(All. n. 39)**;
- EU 01 Relazione sulle opere di urbanizzazione **(All. n. 40)**;
- EU 02 Individuazione OOUU Primaria e Secondaria **(All. n. 41)**;
- EU 03 Cronoprogramma **(All. n. 42)**;
- EU 04 Fascicolo Pareri Enti **(All. n. 43)**;
- EU 05 Stima delle opere a scomputo **(All. n. 44)**;
- EU 06 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria interne al comparto **(All. n. 45)**;
- EU 07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto **(All. n. 46)**;
- EU 08 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto **(All. n. 47)**;
- EU 09 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto **(All. n. 48)**;
- EU 10 Elenco prezzi Opere Urbanizzazione Primaria **(All. n. 49)**;
- EU 11 Elenco prezzi Opere Urbanizzazione Secondaria **(All. n. 50)**;
- EU 12 Allegato 1 al CME **(All. n. 51)**;
- EU 13 Allegato 2 al CME **(All. n. 52)**;
- EU 14 Allegato 3 al CME **(All. n. 53)**;
- EU 15 Relazione e piano di manutenzione del verde **(All. n. 54)**;
- EU 16 Progetto del verde **(All. n. 55)**;
- EU 17 Irrigazione **(All. n. 56)**;
- EU 18 Acquedotto **(All. n. 57)**;
- EU 19 Fognatura bianca **(All. n. 58)**;
- EU 20 Fognatura nera **(All. n. 59)**;



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

- EU 21 Profili fognatura bianca (All. n. 60);
- EU 22 Profili fognatura nera (All. n. 61);
- EU 23 Illuminazione pubblica (All. n. 62);
- EU 24 Verifica illuminotecnica (All. n. 63);
- EU 25 Rete ENEL (All. n. 64);
- EU 26 Rete TELECOM (All. n. 65);
- EU 27 Rete distribuzione GAS (All. n. 66);
- EU 28 Piano di manutenzione dell'opera (All. n. 67);
- EU 29 Viabilità e sezioni stradali (All. n. 68);
- EU 30 Barriere Architettoniche (All. n. 69);
- EU 31 Analisi Prezzi (All. n. 70);
- EU 32 Realizzazione sovrastruttura stradale (All. n. 71)
- Relazione Responsabile del Procedimento (All. n. 72);
- Parere Servizio LL.PP. (All. n. 73);
- Parere Servizio Ambiente (All. n. 74);
- Parere Dipartimento ARPAT su valutazione clima acustico (All. n. 75);
- Rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione (All. n. 76);

dato atto che:

- la Società "Industria Laterizi Quagliarini srl", quale proprietaria costituente la maggioranza assoluta dei beni ricompresi nel perimetro del comparto, in data 08.03.2019 tramite pec ha chiesto alla "Soc. E-Distribuzione", proprietaria di un bene immobile inserito all'interno del comparto per una consistenza pari a mq 55,88, di manifestare il proprio interesse a partecipare al Piano in oggetto e che, a tale richiesta, la società ha risposto, in data 18.03.2019 tramite PEC, di non manifestare tale interesse;
- il Comune di Cascina, in data 24.06.2020 prot.gen.19717 ha dato comunicazione ai proprietari non aderenti al Consorzio della presentazione della proposta di Piano di Recupero come previsto dall'art.108 comma 1 della L.R.T. 65/2014 e che lo stesso Ente provvederà ad adottare le procedure previste dallo stesso art. 108 della L.R.T. 65/2014;
- l'intervento prevede l'attuazione del comparto edificatorio, come da scheda-norma RQ 20.1, oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico esterno ed adiacente all'area previsto dal Regolamento Urbanistico vigente;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto costituite da viabilità interna, parcheggi, marciapiedi, aree verdi pubbliche, piazze



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

pavimentate, verde attrezzato con parco giochi per bambini ed area fitness, percorsi ciclo-pedonali, vasca di prima pioggia nonché tutte le reti dei sottoservizi quali fognatura nera e bianca, acquedotto, gas metano, rete ENEL, rete della telefonia ed illuminazione pubblica sia di opere di urbanizzazione secondaria ed edilizia residenziale sociale (ERS);

- il Soggetto Attuatore si avvale della possibilità di realizzare alloggi con Casa Clima usufruendo dell'incremento del 20% della SUL residenziale e della riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il Soggetto Attuatore si avvale delle disposizioni, previste dall'art.26.1 comma 7 delle NTA del Regolamento Urbanistico, relative alla riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici in quanto realizza, all'interno della UMI 3, una struttura privata di interesse pubblico prevista dalla scheda-norma per la quale sarà predisposta con il Comune di Cascina apposita convenzione al fine di definirne le modalità di gestione e garantirne il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico;
- il Soggetto Attuatore non si avvale delle disposizioni, previste dall'art.26.1 comma 7 delle NTA del Regolamento Urbanistico, relative alla riduzione delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici in quanto realizza, all'interno delle UMI 2 ed 8, strutture private di interesse pubblico previste dalla scheda-norma senza procedere con il convenzionamento con il Comune;

valutato che come risulta dall'istruttoria, conclusa con esito positivo, svolta dal Tecnico Istruttore recepita nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale della stessa (**Allegato n. 72**):

- a) il Piano di Recupero è coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
- b) il Piano di Recupero, sia per la parte afferente alle opere di urbanizzazione sia per gli interventi edificatori, è conforme alla disciplina urbanistica vigente nel Comune di Cascina;
- c) sull'area oggetto dell'intervento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica che ostano alla attuazione del Piano di Recupero o che lo subordinino ad autorizzazione di altra autorità;
- d) per le verifiche relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica, il Piano di Recupero risulta conforme alle prescrizioni di dettaglio della scheda norma RQ 20.1 dell'Allegato A al RU;
- e) la localizzazione della proposta all'interno del comparto RQ 20.1, appare congrua con l'individuazione catastale, con la CTR e con la scheda norma dell'area;
- f) I parametri urbanistici dal punto di vista dimensionale risultano verificati;
- g) quanto alle prescrizioni specifiche di cui alla scheda norma, le stesse risultano essere state tutte soddisfatte;

tenuto conto che con D.C.C. n. 61 del 22.04.2021, pubblicata sul BURT n.20 parte II del 19.05.2021, è stato approvato lo "STRALCIO DELLA VARIANTE AL PIANO



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA PCCA L.R.T. N. 89/98, ADOTTATA CON D.C.C. N.68 del 17.12.2013, LIMITATAMENTE ALLA SCHEDA NORMA RQ 20.1", con il parere favorevole, prot. n. 9976 del 22.03.2021, del Dipartimento ARPAT condizionato al rispetto della seguente prescrizione:

- *"Sia eseguita, entro sei mesi dall'approvazione della variante, una campagna strumentale di accertamento dei livelli rumore ambientali presenti nell'area con modalità conformi alle disposizioni di cui al DM 16/03/98 oppure all'Appendice B al DPGR n.2/R/2014 al fine di verificarne la conformità ai nuovi limiti previsti"*

e che, in conseguenza di tale approvazione l'Ente preposto (Dipartimento ARPAT) ha dato parere favorevole al Piano di Recupero;

tenuto conto altresì che:

- per la proposta progettuale in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri interni:
 - **Servizio LL.PP.:** parere favorevole con prescrizioni al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che tali prescrizioni dovranno essere rispettate nella fase di elaborazione del progetto esecutivo (**Allegato n. 73**);
 - **Servizio Ambiente:** parere favorevole relativamente alle prescrizioni contenute nell'art. 40 delle NTA del RU (**Allegato n. 74**);
- la proposta progettuale in oggetto contiene i pareri esterni degli Enti Gestori dei sottoservizi (Telecom, Acque S.p.A. per Acquedotto e Fognatura; Toscana Energia, Enel Distribuzione) richiesti direttamente dal Soggetto Attuatore ed inseriti nel fascicolo "EU 04-Fascicolo pareri" (**Allegato n. 43**);
- a supporto del Piano di Recupero è stato acquisito, in merito alla valutazione di clima acustico, il parere favorevole del Dipartimento ARPAT pervenuto in data 24.05.2021 prot.gen.17162 (**Allegato n. 75**);
- è stata prodotta, da parte dei progettisti, dichiarazione di conformità dei files nel formato *.pdf contenuti nel CD allegato agli elaborati cartacei consegnati (**Allegato n. 9**);
- è stato redatto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione (ai sensi degli articoli 37 e 38 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii e del D.P.G.R. 4/R/2017 (**Allegato n. 76**);

tutto ciò premesso si ritiene che sussistano i presupposti per accogliere la proposta di adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata;

visto che tutti i contenuti del Piano di recupero sono stati sottoposti all'esame della competente Commissione consiliare permanente "Governo del Territorio ed Ambiente" come risulta dai verbali agli atti dell'Ufficio;



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

acquisiti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 2 Governo del Territorio, ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale e Contabile che si allegano al presente atto (**Allegati nn. 77 e 78**);

visti altresì:

- la L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- il vigente Statuto Comunale;

Il Presidente del Consiglio Comunale, udita la discussione, apre la fase delle dichiarazioni di voto e concede la parola ai Consiglieri Cosentini Leonardo, Bibolotti, Poli e Ragaglia.

Alle ore 21,00 escono dall'aula i Consiglieri Cosentini Leonardo, Cosentini Cristiano e Di Pede.
Presenti n. 16

A seguire il Presidente del Consiglio Comunale, chiusa la fase delle dichiarazioni di voto concede la parola al Segretario Generale, Dott. Di Carlo, per la votazione per appello nominale il cui esito è il seguente:

con voti favorevoli 14 (Sindaco e Consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti, Barontini), contrari 2 (Consiglieri: Poli, Rollo) resi palesamente dai 16 Consiglieri presenti e votanti riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta,

DELIBERA

- 1. Di adottare**, per i motivi indicati in narrativa e le premesse che vengono integralmente richiamati, ai sensi degli artt. 33, 111 e 119 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, il Piano di Recupero di iniziativa Privata in attuazione della scheda norma "RQ 20.1-Pettori", composto dagli **elaborati allegati dal n.1 al n. 76**, oltre che del parere tecnico e contabile (**All. nn. 77 e 78**) elencati in premessa e facenti parte integrante della presente delibera;



COMUNE DI CASCINA Provincia di Pisa

2. **di dare atto** altresì che il Piano di Recupero in oggetto ha efficacia di 10 (dieci) anni a decorrere dalla sottoscrizione della convenzione;
3. **di dare atto** che il Piano di Recupero sarà depositato, presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale, per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune; il Piano verrà, inoltre, reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune di Cascina nell'Area Tematica Pianificazione/SIT – Piani Attuativi;
4. **di specificare** che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'Amministrazione Comunale procederà alla definitiva approvazione del Piano Attuativo, motivando le determinazioni assunte in merito alle eventuali osservazioni presentate; qualora non siano pervenute osservazioni, il Piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
5. **di disporre** che la Macrostruttura 2 Governo del Territorio provveda a:
 - la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione e che ne sia data comunicazione agli enti preposti;
 - la pubblicazione del Piano sul sito web comunale all'interno dell'Area Tematica dedicata;
6. **di disporre** la pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio on-line del Comune di Cascina ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D. Lgs. 267/2000;
7. **di dare atto** che chiunque ne abbia interesse può proporre ricorso contro il presente provvedimento al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, oppure al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla Pubblicazione della presente. I ricorsi sono alternativi.

INDI IL CONSIGLIO COMUNALE

Data la necessità di provvedere celermente alla formazione degli atti,

il Presidente concede la parola al Segretario Generale, il quale procede alla successiva votazione per appello nominale il cui esito è il seguente:

con voti favorevoli 14 (Sindaco e Consiglieri: Guainai, Ragaglia, Ribechini, Romei, Marrucci, Centrella, Conte, Paddeu, Calvani, Tasselli, Bibolotti, Vaghetti, Barontini), contrari 2 (Consiglieri: Poli, Rollo) resi palesemente dai 16 Consiglieri presenti e votanti riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta,

DELIBERA

DELIBERA DI CONSIGLIO n. 89 del 27/07/2021 COMUNE DI CASCINA



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Alle ore 21,04 il Presidente dichiara chiusa la seduta.



COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale

Mirko Guainai



Il Segretario Generale

Paolo Di Carlo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Cascina e rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 al repertorio n. 2277.

Cascina 13/08/2021

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è pubblicata dal _____ al _____ senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cascina

IL SEGRETARIO GENERALE