



**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 133 del 30/06/2026

Rif. Proposta n. 200/2026

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO PR 39/A
SCHEDA-NORMA "PR 39 A/B AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO -
UTOE 39 NAVACCHIO" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.
65/2014**

Il giorno trenta del mese di giugno dell'anno 2026, la Giunta Comunale convocata in modalità mista (presenza fisica e/o videoconferenza) alle ore 14:30 nei modi e termini di legge e iniziata alle ore 15:10, si è riunita composta dai seguenti Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenza</u>	<u>Assenza</u>	<u>Presenza in Videoconferenza</u>
BETTI MICHELANGELO	Sindaco	X		
MASI CRISTIANO	Vice Sindaco	X		
CIPOLLI PAOLO	Assessore	X		
GUAINAI GIULIA	Assessore	X		
MASONI IRENE	Assessore	X		
MORI FRANCESCA	Assessore	X		
BOSCO FAUSTO	Assessore	X		

Risultano Presenti n. 7 e assenti n. 0

Presiede la Seduta il Sindaco Michelangelo Betti, partecipa il Segretario Generale Marzia Venturi, che risulta presente presso la sede comunale.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare ed assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- la L. 1150/1942 “Legge urbanistica” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. 327/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.” e ss.mm.ii.;
- la L.R. Toscana 65/2014 “Norme per il governo del territorio” e ss.mm.ii.;

Visti altresì:

- la L. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. e, in particolare l’art. 48 e l’art. 107;
- lo Statuto Comunale;

Premesso che:

- il Comune di Cascina è dotato di:
 - Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pisa e Cascina approvato dal Comune di Cascina con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 27/04/2023, efficace dal 21.06.2023 (data di pubblicazione dell’avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 25/2023);
 - Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22/03/2000 e poi modificato da successive varianti e, in particolare, dalla Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n. 11 del 19/03/2015, contestualmente alla quale, è stato provveduto alla nuova pubblicazione di alcune previsioni urbanistiche modificate;
- con delibera Consiglio Comunale n. 79 del 14/12/2023, esecutiva, è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ai sensi dell’art. 17 della L.R. Toscana n. 65/2014 e ss. mm. ii. ed al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della L.R. Toscana n. 10/2010 e ss. mm. ii., nonché al procedimento di conformazione dello stesso strumento al PIT/PPR secondo quanto disposto dall’art. 31, comma 1, della Legge Regionale n. 65/2014 e dall’art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e dall’Accordo sottoscritto dalla Regione Toscana e dal MIBACT;
- con deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 25/03/2026, esecutiva, è stato adottato il Piano Operativo Comunale;

Considerato che:

- a decorrere dal 31.03.2024 la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio del R.U. vigente ha perso la sua efficacia ai sensi dell’art. 95 comma 1 lett. b) della L.R.T. 65/2014, ad esclusione delle aree comprese nella SCHEDA-NORMA "PR 39 a/b AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO - UTOE 39 NAVACCHIO - AMPLIAMENTO ZONA COMMERCIALE", approvata con deliberazio Consiglio Comunale n. 31 del 28/04/2022, esecutiva, e contenuta nell'estratto dell'Allegato A - “Disciplina urbanistica di dettaglio” alle NTA del R.U., e che ha acquisito efficacia dal 01.06.2022 (data di



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

pubblicazione dell'avviso della sua avvenuta approvazione sul BURT n. 22/2022) per un periodo di anni 5 (cinque);

- la suddetta SCHEDA-NORMA "PR 39 a/b" prevede l'attuazione per comparti distinti e, limitatamente al comparto "PR 39_a", AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO, è previsto:

- ☐ quale obiettivo la "Realizzazione di un'attrezzatura di interesse generale costituente un parco energetico a basso impatto visivo e integrato con il territorio rurale adiacente"
- ☐ quale possibile modalità di attuazione "Piano particolareggiato o Piano attuativo";

Rilevato che le aree comprese nel comparto PR 39/a sono identificate al N.C.T. del Comune di Cascina al Foglio 27 Part. 167, 168, 327, 170, 326, 1019, 198, 199, 197, 281;

Preso atto che:

- con atto a rogito del Notaio M. Cariello del 10.12.2024 Rep. 32123 Racc. 17252 (Registrato a Pisa il 18.12.2024), ai sensi dell'art. 108 comma 1 della L.R. Toscana 65/2014, è stato costituito il Consorzio Tinia 2024 (di seguito anche Consorzio) tra i proprietari delle aree individuate al Foglio 27 Part. 167, 168, 327, 170, 326, 1019, 198, 199;

- con prot. n. 45735 del 29/12/2025 il suddetto Consorzio (di seguito anche Soggetto Attuatore), avendo la disponibilità degli immobili che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi all'interno del comparto PR 39_a, ha presentato la richiesta di approvazione del Piano Attuativo relativamente al parco energetico nella forma di parco fotovoltaico, esteso a tutta la superficie del comparto PR39_a;

- nel perimetro del comparto PR 39/a rientrano anche gli immobili individuati al Foglio 27 Part. 197 e 281, di proprietà di soggetti non aderenti al suddetto Consorzio Tinia, i quali, prima della presentazione della proposta di Piano, sono stati invitati dal Soggetto Attuatore a partecipare all'attuazione del Piano attuativo mediante adesione al costituendo Consorzio, così come previsto dall'art. 108, comma 1 della L.R. Toscana n. 65/2014;

Dato atto che:

- il Comune di Cascina, ai sensi dell'art. 108, comma 1 della L.R. Toscana n. 65/2014, successivamente alla presentazione del Piano, con prot. n. 0003616/2026 del 28/01/2026, ha informato i proprietari non aderenti della presentazione della proposta ai fini della eventuale sottoscrizione della stessa previa adesione al Consorzio Tinia;

- il progetto di Piano presentato, così come successivamente integrato (protocolli in entrata nn. 12387, 12574 e 12575 del 20/03/2026, prot. n. 18743 del 06/05/2026, prot. n. 24361 del 19/06/2026), risulta costituito dai seguenti documenti, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

- ☐ All. 1 - Inquadramento generale Piano Attuativo - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 2 - Relazione generale illustrativa Piano Attuativo - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 3 - Documentazione fotografica - prot. n. 12387 del 20/03/2026;
- ☐ All. 4 - Atto costitutivo Consorzio TINIA 2024 - prot. n. 12387 del 20/03/2026;
- ☐ All. 5 - Comunicazione ai proprietari non aderenti al Piano Attuativo - prot. n. 12387 del 20/03/2026;
- ☐ All. 6 - Indagine di fattibilità geologica e idraulica - prot. n. 12387 del 20/03/2026;



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

- ☐ All. 7 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico - prot. n. 12387 del 20/03/2026;
- ☐ All. 8 - Schema di convenzione urbanistica - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 9 - Planimetria generale con individuazione fasce di rispetto e superfici - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 10 - Dichiarazione progettisti - prot. n. 12575 del 20/03/2026;
- ☐ All. 11 - Norme Tecniche di Attuazione - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 12 - Istanza di connessione E-Distribuzione e (TICA) Testo Integrato Connessione Attive - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 13 - Computo metrico relativo all'impianto comunale - prot. n. 24361 del 19/06/2026;
- ☐ All. 14 - Perizia di stima indennità di esproprio e planimetria parcella di esproprio - prot. n. 18743 del 06/05/2026;
- ☐ All. 15 - Cronoprogramma intervento - prot. n. 18743 del 06/05/2026;

Considerato che con prot. n. 20701 del 20/05/2026 sono stati richiesti i pareri di competenza ai servizi interni comunali e che per la proposta progettuale in oggetto sono stati acquisiti con esito positivo i seguenti pareri:

- prot. interno n. 22760 del 08/06/2026 - Macrostruttura 7 - Servizio Ambiente: *“Si ritiene che il piano in oggetto rientri nelle disposizioni di cui all’art. 5 bis comma 2 L.R. 10/2010, rimandando per l’attuazione degli interventi ai pareri degli enti da acquisire ai fini dell’approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione e del rilascio dei singoli titoli abilitativi e che non si rilevano particolari prescrizioni per gli aspetti ambientali.”*
- prot. interno n. 24868/2026 del 24/06/2026 - Macrostruttura 1 - Servizio Lavori Pubblici e Servizio Manutenzioni Protezione Civile e Patrimonio che:
 - ☐ attesta la congruità dei prezzi riportati nel computo metrico estimativo rispetto alla tipologia di intervento previsto segnalando, tuttavia, la mancanza della voce relativa alla fornitura e posa in opera dei pali per la pubblica illuminazione;
 - ☐ evidenzia la non congruità della perizia di stima riservandosi, alla luce di quanto previsto dall’art. 3 della convenzione urbanistica, di predisporre specifica relazione di stima di detta indennità immediatamente dopo l’approvazione della proposta di Piano al fine di comunicare al Soggetto Attuatore le somme da versare prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

Preso atto che il Responsabile del Procedimento, Arch. Davide Tonelli, individuato con Decreto del Responsabile della Macrostruttura 1 n. 51 del 30.01.2026, ha concluso con esito positivo la propria istruttoria come illustrata nella Relazione a sua firma, allegata alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale della stessa (**Allegato n. 16**), con la quale, in particolare, attesta che la proposta di Piano in oggetto:

- è conforme alla disciplina urbanistica vigente nel Comune di Cascina;
- è esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS, trattandosi di strumento attuativo di dettaglio del Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 2, comma 5-bis della L.R. Toscana 10/2010;



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

- interessa siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e che con riferimento all'allegato "Verifica preventiva dell'interesse archeologico" è stato acquisito il parere della SABAP Pisa-Livorno;

Preso atto che, ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, in sostituzione della realizzazione delle ordinarie opere di urbanizzazione e dotazioni standard, la proposta di piano prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico autonomo della potenza di 89,46 kWp, e successiva sua cessione gratuita all'Amministrazione Comunale unitamente al terreno di sedime, comprensivo di recinzione perimetrale, accesso carrabile e connessione alla rete elettrica;

Preso atto del Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione Pianif. Terr. Sara Trevisan, redatto ai sensi degli articoli 37 e 38 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 4/R/2017 (**Allegato n. 17**) allegato al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 104 della L.R.T. n. 65/2014 e nel rispetto di quanto disposto in merito dal Regolamento di attuazione 5/R/2020, con prot. n. 24761 e 24763 del 23/06/2026, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche, relative al progetto di Piano sono state depositate presso la struttura regionale competente e che, secondo quanto previsto dall'art. 11 del suddetto Regolamento 5/R/2020, dette indagini depositate sono soggette a controllo a campione mediante il metodo del sorteggio secondo le modalità indicate in detto art. 11;

Dato atto che il procedimento di approvazione del Piano Attuativo non comportando Variante al Regolamento Urbanistico vigente, trattandosi di Piano conforme, è quello previsto dagli art. 33 e 111 della L.R. 65/2014 e pertanto non è previsto l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 e non si applica l'art. 19 comma 6;

Ricordato che l'art. 5, comma 13, del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 106 del 12.07.2011 (in G.U. 12/7/2011, n. 160) attribuisce «*alla Giunta Comunale la competenza ad approvare i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente*» e che è proprio sulla base di tale previsione che la giurisprudenza amministrativa «*ha già avuto modo di rilevare come la Giunta possa "approvare il piano attuativo quando questo è coerente con il P.R.G. (o strumento equipollente), mentre l'esigenza di modifica di quest'ultimo, implicata dal piano attuativo, attiva la competenza del Consiglio (Cons. Stato, sez. IV, 4 marzo 2016, n. 888, TAR Veneto, sez. II, 16 febbraio 2016, n. 168; TAR Toscana sez. I, 12 dicembre 2016, n. 1762)*» (TAR Toscana, sez. I, 18 aprile 2017, n. 591, TAR Toscana, sez. I, 27.01.2021, n. 158);

Rilevata la conformità agli strumenti urbanistici vigenti del Piano Attuativo in oggetto e ritenuta, pertanto, la propria competenza all'adozione del presente atto;

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 della Macrostruttura 1 - Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica, 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 della Macrostruttura 2 Risorse Finanziarie e Umane, che si allegano al presente atto (**Allegati A e B**);

Con voti unanimi, legalmente resi;



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

DELIBERA

1. **Di adottare**, per quanto in premessa motivato, ai sensi degli artt. 33 e 111 della L.R. Toscana 65/2014 e ss.mm.ii, il **“Piano attuativo di iniziativa privata in attuazione del comparto “PR 39/a”** della scheda norma “PR 39 a/b AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO - UTOE 39 NAVACCHIO - AMPLIAMENTO ZONA COMMERCIALE” inserita nell’allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
2. **Di dare atto che** il Piano di cui al precedente punto 1 è costituito dagli **Allegati dal n. 1 al n. 15**, specificamente elencati in premessa e facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
3. **Di dare atto che** gli **Allegati 1, 2, 4, 5 e 8**, sono sottratti alla pubblicazione in quanto contenenti dati personali dei soggetti interessati dal procedimento in oggetto.
4. **Di dare atto che:**
 - ai fini del perseguimento dell’ interesse pubblico, in sostituzione della realizzazione delle ordinarie opere di urbanizzazione e dotazioni standard, si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico autonomo della potenza di 89,46 kWp di cui è prevista la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale unitamente a quella del terreno di sedime dell’impianto stesso, comprensivo della recinzione perimetrale, dell’accesso carrabile e della connessione alla rete elettrica.
 - il Computo metrico estimativo allegato al progetto di Piano ed al presente provvedimento costituisce indirizzo per la realizzazione delle opere di interesse pubblico e che per l’ammontare complessivo risultante dal computo metrico sarà presentata idonea garanzia fidejussoria secondo quanto previsto nello Schema di Convenzione.
5. **Di prendere atto** della Relazione del Responsabile del Procedimento Arch. Davide Tonelli (**Allegato n. 16**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e si attesta la coerenza Piano con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.
6. **Di prendere atto**, altresì, del Rapporto redatto dal Garante dell’informazione e della partecipazione Pianif. Terr. Sara Trevisan (**Allegato n. 17**), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in merito alle iniziative poste in essere al fine di assicurare l’informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al procedimento di formazione del Piano in oggetto.
7. **Di stabilire che** lo Schema di Convenzione, così come approvato, costituisce indirizzo per il soggetto rogante e l’Ufficio Tecnico Comunale competente, i quali sono autorizzati ad apportare alla Convenzione stessa modifiche di natura tecnica e comunque non sostanziali, ritenute necessarie per assicurare la corretta realizzazione degli interventi, ivi compresa la rettifica dell’importo del Computo Metrico Estimativo a seguito dell’inserimento delle voci di prezzo mancanti come segnalate dal parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici.



COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA

8. Di dare atto che:

- il Piano attuativo in oggetto, una volta approvato, avrà efficacia di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione.
- le aree interessate dal Piano Attuativo non nella proprietà del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Piano Attuativo, dovranno essere preventivamente acquisite a favore dello stesso tramite procedura espropriativa ai sensi del DPR 327/2001 e che, a tal fine, l'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità e urgenza delle opere stesse.

9. Di dare atto altresì che, ai sensi dell'art. 111 della L.R. Toscana 65/2014:

- dopo l'adozione da parte del Comune, il Piano Attuativo è trasmesso alla Provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta adozione ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune; entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
- decorso il termine di cui al precedente punto, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla Provincia.
- il piano attuativo al presente adottato è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune; qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

10. Di disporre che la Macrostruttura 1 Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica provveda alla pubblicazione:

- dell'avviso di avvenuta adozione sul BURT dandone opportuna comunicazione agli enti preposti;
- del Piano nel sito web comunale e nella specifica sezione di Amministrazione Trasparente.

11. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

12. 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

LA GIUNTA COMUNALE

In considerazione della necessità di provvedere ai successivi adempimenti per arrivare celermente all'efficacia del Piano al presente adottato;

Con successiva votazione e con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

- 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.



COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Michelangelo Betti

Il Segretario Generale

Marzia Venturi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet del Comune di Cascina per il periodo della pubblicazione.