



COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

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 - APPROVAZIONE ATTO E CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PERVENUTA

RELAZIONE TECNICA E CONTRODEDUZIONI
ALL'OSSERVAZIONE PERVENUTA

Cascina, Luglio 2025

La Responsabile E.Q. Macrostruttura 1
Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica
Ing. Luisa Nigro

PREMESSA

L'Atto di ricognizione per individuazione aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana art 125/126 della LR 65/2014 con valenza di variante semplificata al RU con procedimento artt 30 e 32 LR 65/2014 è stato adottato con DCC n 24 del 28/05/2025.

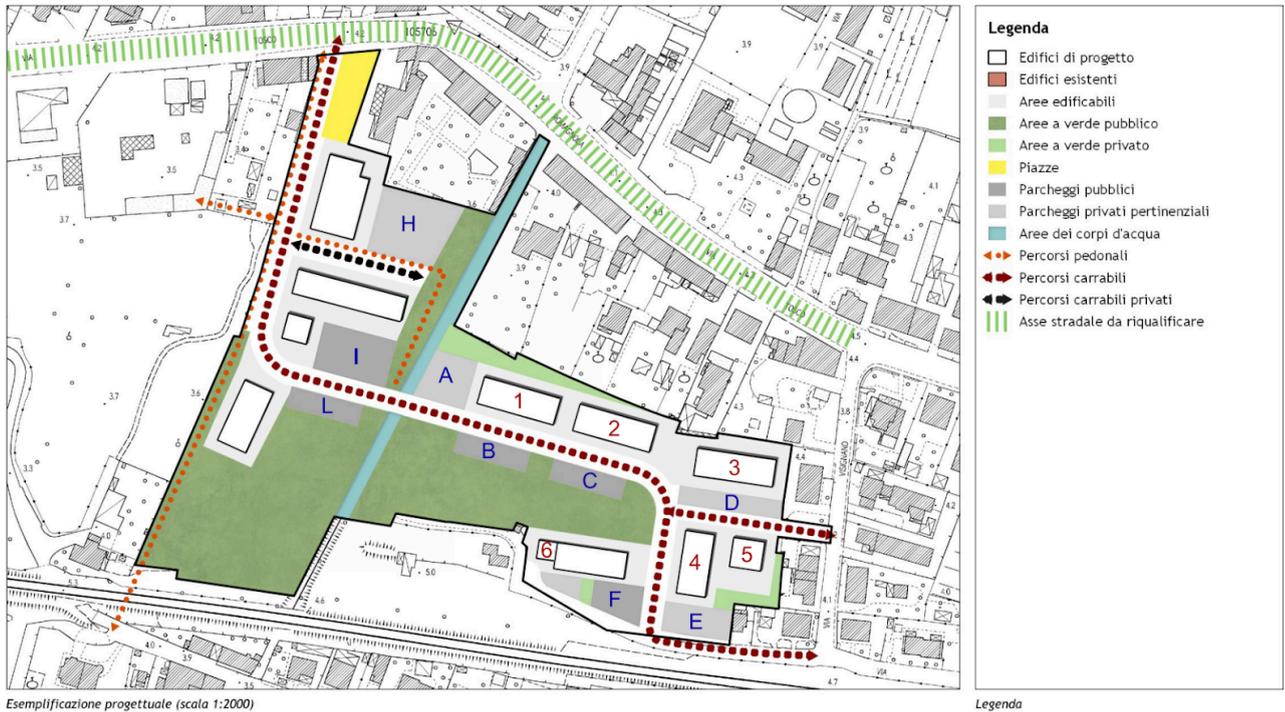
L'avviso dell'avvenuta adozione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana sul B.U.R.T. n. 24 parte II del 11/06/2025, pertanto il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati era fissato nell'11 luglio 2025.

Entro suddetto termine è pervenuta n. 1 osservazione accettata dal sistema di posta certificata del Comune di Cascina il giorno 11/07/2025 alle ore 18:08 e acquisita al protocollo generale del comune con prot. n. 25426 del 14/07/2025, agli atti presso il Servizio.

Per la suddetta osservazione la Macrostruttura 1 Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica - Servizio Pianificazione e Sit avanza una proposta di accoglibilità per le motivazioni di seguito puntualmente dettagliate.

Osservazione 1

1. La Scheda definisce tra i parametri da rispettare la realizzazione di Piazza pari a 780 mq, tuttavia da una verifica tale dimensionamento appare non rispondente allo stato dei luoghi. Pertanto si chiede di modificare il parametro a 600 mq.
2. In relazione alla dotazione dei parcheggi si propone una diversa articolazione distributiva (come da schema allegato) dove il parcheggio indicato con la lettera I, pubblico, viene individuato in posizione più prossima al parco, di conseguenza si propone di modificare il posizionamento dei due fabbricati nella parte più a nord dove era ubicato il parcheggio; inoltre il tratto carrabile non più prospiciente il parcheggio, non si rende più opportuno renderlo carrabile a carattere pubblico, ma può diventare privato. Inoltre si propone, al fine di migliorare lo spazio di relazione, di introdurre un percorso di carattere pedonale che conduce al parco.
3. I parcheggi indicati nella tabella della Scheda (parametri da rispettare), risultano pari a 3000 mq, molto maggiori rispetto al parametro di legge (quantità necessaria pari a 1225 mq). Come è noto sono da prevedere, anche i parcheggi privati ai sensi della L 122/89. Pertanto si propone di ridurre il dimensionamento dei parcheggi, nel rispetto al soddisfacimento dello standard di legge, e implementare il comparto di una maggiore dotazione di verde, in riferimento agli orientamenti regionali e comunali, al fine di una minor impermeabilizzazione di suolo e un migliore aspetto formale, percettivo ed ambientale. Tuttavia si propone di prevedere, non quanto dovuto per legge, ma 2000 mq di area a parcheggio pubblico, maggiore rispetto allo standard, oltre a prevedere la quota necessaria per i parcheggi privati pertinenziali, che sono da ritrovare nelle aree A, D, E, F in parte, H, mentre i parcheggi pubblici saranno nelle aree B, C, I, L e F in parte.
4. Si prevede una diversa ubicazione della dotazione di ERS, connessa con la struttura a servizi in modo da rendere più funzionale la fase gestionale in linea con le recenti indicazioni che provengono dagli Enti competenti che gestiscono il patrimonio pubblico. In riferimento a quanto sopra esposto si chiede in relazione alla Scheda ARU.2 di modificare la Scheda come indicato. Si allega schema di esemplificazione progettuale modificato



Controdeduzione

Considerando la soluzione proposta si controdeduce ai diversi punti con il medesimo ordine dell'osservazione n 1.

1. si prende atto della verifica dello stato dei luoghi ritenendo **accoglibile** e giustificabile la modifica delle dimensioni dell'area individuata cartograficamente come piazza che corrisponde a 600 mq e non 780 mq.
2. la differente articolazione dei parcheggi, in particolare quelli identificati con le lettere "E" ed "I" comportano una migliore distribuzione dei volumi sull'area.
Il ribaltamento del parcheggio "I", fa sì che lo stesso sia individuato in posizione più prossima al parco pubblico, di conseguenza si propone di modificare il posizionamento dei due fabbricati nella parte più a nord dove era ubicato il parcheggio. In tal modo il tratto carrabile, non più prospiciente il parcheggio pubblico, può diventare privato e, al fine di migliorare lo spazio di relazione, la proposta di introdurre un percorso di carattere pedonale alberato, in cessione alla P.A., che conduce al parco, si ritiene **accoglibile**.
3. relativamente a quanto evidenziato si prende atto del sovradimensionamento dei parcheggi (pari a 3000 mq) indicati nella tabella "parametri da rispettare" della Scheda Adottata, rispetto al parametro di legge (quantità necessaria pari a 1225 mq). Pertanto si propone di **accogliere** la riduzione del dimensionamento dei parcheggi pubblici, mantenendo comunque un quantitativo di 2000 mq, sfruttando la differenza per ricavare le aree di sosta pertinenziale previste dalla L. 122/89, implementando al contempo il comparto di una maggiore dotazione di verde privato, in linea con le finalità della rigenerazione urbana e, in particolare, con la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo.
4. in riferimento al punto 4 si ritiene **ininfluente** la collocazione dell'ERS poiché la Scheda non dà prescrizioni localizzative rispetto alle destinazioni d'uso indicando solamente le quantità

dimensionali da rispettare; pertanto si ritiene ininfluenza la sua collocazione purché la stessa sia corredata dai relativi parcheggi pertinenziali.

Esito dell'osservazione

A seguito dell'istruttoria si ritiene che l'osservazione sia **ACCOGLIBILE**

La Responsabile E.Q. Macrostruttura I
Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica
Ing. Luisa Nigro