



Oggetto: Programma integrato di intervento preliminare relativamente alla zona Cascina nord: approvazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ambito di intervento, fattori di degrado e obiettivi di riqualificazione

L'ambito interessato dal programma integrato di intervento promosso dal Comune di Cascina come risulta individuato nelle tavole progettuali allegate alla delibera di C.C. n. 22 del 23.05.2002 comprende un'area collocata a nord del nucleo abitato di Cascina e ricomprensente l'attuale sede del cantiere/deposito comunale unitamente ad un'area limitrofa destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a Parco Urbano, posta a ridosso del fiume Arno e dell'esistente percorso pedonale e ciclabile nonché un'area posta in Loc. Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco ove sarà localizzata la nuova sede dei magazzini comunali; quest'ultima area è pertanto funzionale e complementare esclusivamente alla realizzazione di tale struttura pubblica. Le aree ricomprese all'interno del comparto n. 7-U.T.O.E. n. 4 - e l'area posta in Loc. Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco risultano di proprietà dell'Amministrazione Comunale, mentre quelle interne al parco urbano - U.T.O.E. n. 27 - verranno acquisite dall'Amministrazione stessa tramite procedura espropriativa e/o cessione volontaria in attuazione della pianificazione attuativa di iniziativa pubblica già adottata dall'Amministrazione Comunale rispettivamente con delibere C.C. n. 20 e 21 del 23.05.2002.

Le aree ricomprese all'interno dell'ambito territoriale di intervento come sopradescritte, in ottemperanza ai disposti dell'art. 7, comma 3, dell'avviso pubblico approvato con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 5975 del 31 ottobre 2001, saranno messe a disposizione dal Comune di Cascina agli operatori privati secondo le modalità, i criteri

e le condizioni di assegnazione stabiliti dal bando pubblico comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 23 maggio 2002.

L'area interessata presenta forti elementi di degrado urbano e funzionale dovute sia alla carenza di spazi di aggregazione e di attrezzature pubbliche che alla collocazione impropria della sede dei magazzini comunali rispetto al tessuto edilizio circostante che costituisce altresì un ostacolo fisico per il sistema della mobilità complessiva per la parte nord dell'abitato di Cascina.

Il complesso dei magazzini comunali è costituito da un insieme di strutture in cattivo stato di conservazione e manutenzione che risultano inadeguati rispetto agli standards qualitativi medi previsti dalla normativa sanitaria e/o di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Complessivamente ci troviamo di fronte ad un complesso inadeguato rispetto al contesto edilizio circostante che impedisce il rapporto organico fra le diverse parti della città e rende incompleta la morfologia del tessuto edificato confermando la sensazione di un disegno piuttosto disomogeneo ed in parte casuale dell'intera zona.

Oltre agli aspetti relativi alla scarsa organicità dei sistemi insediativi, risultante dalla localizzazione del cantiere comunale, risulta evidente la carenza di funzioni pubbliche o di interesse generale, nonché di quelle attività terziarie o commerciali che sono indispensabili per la crescita organica del tessuto insediativo.

L'area infatti risulta particolarmente priva di tali strutture che prevalentemente nel capoluogo si sono sviluppate lungo l'asse della Via Tosco Romagnola, facendo assumere ai quartieri posti a margine, come quello in oggetto, una scarsa qualità urbanistica edilizia degli insediamenti.

Altro aspetto negativo dell'impianto urbano esistente è l'assoluta mancanza di spazi di aggregazione e/o di verde attrezzato di quartiere che vadano ad integrarsi in maniera funzionale e connettiva con le residenze.

Gli spazi esistenti risultano di dimensioni limitati ed individuati su aree marginali scarsamente fruibili da parte della collettività.

In presenza di tali fattori di degrado e della carenza funzionale dell'impianto urbano derivanti da un insufficiente dotazione qualitativa e quantitativa dei servizi pubblici e standards urbanistici, nonché l'insufficienza di attività commerciali, terziarie e/o di servizio, l'Amministrazione Comunale di Cascina ha ritenuto opportuno procedere, attraverso uno strumento programmatico, come il programma integrato di intervento, ad una riorganizzazione urbana complessiva tale da prevedere una trasformazione urbanistica incidente sulla struttura dell'insediamento urbano nel suo insieme ricorrendo al concorso di risorse finanziarie miste pubbliche o private.



In particolare, attraverso tale strumento, si intendono raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) demolizione dell'attuale sede del magazzino/deposito comunale e rilocalizzazione e realizzazione di quest'ultima in altra area ubicata in Loc. Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco;
- b) completamento dell'edificato attraverso la realizzazione di edifici destinati a residenza, servizi, attrezzature commerciali nonché attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo;
- c) alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra Via Galilei e Via Cav. di Vittorio Veneto in modo da costituire un'asse indispensabile per il sistema della viabilità interna del Capoluogo;
- d) formazione di una nuova piazza concepita come luogo di socializzazione nonché di spazi pubblici di verde e parcheggio;
- e) interrimento di un tratto della linea elettrica di alta tensione che attraversa l'abitato di Cascina e interessante l'ambito in oggetto;
- f) realizzazione di parco urbano quale luogo di aggregazione destinato al gioco e al tempo libero da collegare al sistema del percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Arno;
- g) realizzazione di un'attrezzatura sportiva di quartiere;
- h) rispondere all'esigenza abitativa che caratterizza il Capoluogo;
- i) realizzare interventi di qualità.

L'insieme degli interventi programmati consentirà di dare completa attuazione ad una profonda trasformazione dell'abitato nord di Cascina migliorando la qualità della vita attraverso un'azione di governo del territorio finalizzata alla riqualificazione complessiva del sistema insediativo e dell'assetto territorio e all'eliminazione e/o recupero del degrado ambientale.

Il Bando pubblico ha consentito di individuare notevoli risorse private per finanziare gli interventi pubblici; a fronte di un costo preventivato di € 2.644.180,79 necessario per acquisire le aree e per realizzare le opere pubbliche, il raggruppamento vincitore del Bando si è impegnato a finanziare con proprie risorse una somma pari a € 2.124.232,25. Si tratta di un notevole risultato che assicura prospettive concrete di realizzazione degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Il quadro economico complessivo del programma è così sintetizzabile:

A – Interventi Privati	€ 8.744.061,00
(45 alloggi di cui 18+6 agevolati, spazi commerciali, attrezzature e attività di servizio)	

B – Interventi Pubblici € 2.644.180,79

(urbanizzazioni c. 7 – UTOE 4, parco e attrezzature sportive UTOE 27, nuovo magazzino comunale, interrimento FF.SS., acquisizione aree)

di cui:	Finanziate da Op. privati	€ 2.124.232,25
	da finanziare	€ 519.948,54

C – Investimento Totale PII € 11.388.241,79

Rapporto con la strumentazione urbanistica vigente

La strumentazione urbanistica vigente risulta costituita dal piano strutturale approvato con Decreto Presidente Giunta Regione Toscana n. 43 del 06.02.1998 e dal Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 22.03.2000.

Il Programma Integrato di Intervento promosso dall'Amministrazione Comunale comprende rispettivamente:

- l'area posta a nord dell'abitato di Cascina ricomprendente l'attuale sede del cantiere/deposito comunale, nonché un'area destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a parco urbano posta a ridosso del fiume Arno e dell'esistente percorso pedonale e ciclabile;
- l'area posta in Loc. Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco.

Per quanto riguarda l'area posta a ridosso dell'abitato di Cascina, l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'adozione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica (art. 13 Legge n. 1150/1942), con contestuali varianti al Regolamento Urbanistico vigente, relativi all'intera area inserita nel Programma Integrato di Intervento ricomprendente sia il comparto n. 7 dell'U.T.O.E. n. 4 di Cascina Nord che l'U.T.O.E. n. 27 – parco urbano-.

Con tali strumenti attuativi sono stati definiti gli assetti, i parametri e le funzioni ammesse secondo l'obiettivo di una organica riqualificazione urbanistica dell'intera zona in linea con gli obiettivi contenuti nel Programma Integrato di Intervento che ha fatto proprie tali previsioni.

In particolare, all'interno del comparto n. 7 dell'U.T.O.E. n. 4 di Cascina, sono state previste funzioni residenziali completate da attrezzature comunali di vicinato, studi professionali, attività direzionali e di servizio.

Mentre all'interno dell'U.T.O.E. n. 27 – Cascina Nord – lo strumento attuativo ha previsto la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato destinato a parco urbano per il gioco e il tempo libero in modo da creare un ambito di aggregazione con funzione di tipo ricreativo, nonché la realizzazione di un'attrezzatura sportiva di quartiere (palestra) e relativi locali di servizio e pertinenze quali parcheggio e percorsi integrati con il verde attrezzato.

Pertanto gli interventi programmati inseriti nel Programma Integrato risultano conformi con la strumentazione attuativa suddetta.

Mentre l'area posta in Loc. Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco, già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, risulta inserita all'interno del Sistema insediativo dell'U.T.O.E. n. 4 così come indicato nel Piano Strutturale comunale; per tale area si procederà all'approvazione di una variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n. 5/1995 e successive modifiche e integrazioni, in quanto tale previsione non contrasta con le previsioni e le prescrizioni del Piano Strutturale Comunale.

La suddetta variante, non comportante nuovo impegno di suolo rispetto alle previsioni attuali, si rende necessaria esclusivamente per la localizzazione della nuova sede dei magazzini/deposito comunali, adiacente alla sede attuale dei Vigili del Fuoco, e per l'introduzione di specifica disciplina connessa con la progettazione esecutiva della struttura pubblica.

Vincoli sovraordinati

L'area ricompresa all'interno comparto 7 dell'U.T.O.E. 4 e U.T.O.E. 27 – parco urbano risulta interessata da vincoli di natura sovraordinata nel modo sotto evidenziato:

a) ambiti A/1, A/2 e B relativi al Fiume Arno individuati negli allegati 4 e 5 del

P.I.T. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Toscana del 07/08/2000 n° 868.

Da verifiche idrauliche effettuate è stato dimostrato che il livello di rischio idraulico nell'area in oggetto è da considerarsi nullo in riferimento ad una piena con tempo di ritorno duecentennale.

Le aree in oggetto non ricadono all'interno delle aree a pericolosità e rischio idraulico molto elevato, individuate con delibera 139/99 del Comitato Istituzionale Autorità di



Bacino.

- vincolo relativo alla linea elettrica FF.SS. 132 KV ai sensi del D.P.C.M. del 23.04.1992.

Per quanto attiene a tale vincolo è previsto l'interramento del tratto di linea interessante l'area in oggetto nell'ambito degli interventi programmati di riqualificazione urbanistica ed ambientale sopramenzionati.

Mentre l'area posta in località Madonna dell'Acqua a sud dell'attuale sede dei Vigili del Fuoco non risulta interessata da alcun vincolo di natura sovraordinata.

Soggetti partecipanti al programma

I soggetti partecipanti al Programma Integrato di Intervento sono:

- per la parte pubblica Comune di Cascina
- per la parte privata il Consorzio Etruria s.c.r.l. con sede in Montelupo Fiorentino via Sammontana n. 15 e l'Impresa Genovesi Costruzioni S.p.A. con sede legale in Cascina via Piccina n. 55 la cui proposta, presentata in forma coordinata, è risultata vincitrice della selezione pubblica indetta con avviso pubblico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 23 maggio 2002.

Cascina, 05 luglio 2002

**IL DIRIGENTE
SETTORE USO E ASSETTO
DEL TERRITORIO
Arch. Stefano Galletti**

