

ALLEGATO N. 1 **Comune di Cascina**
alla Deliberazione C.C.
N. 9 del 10/03/2014
Provincia di Pisa

Il Segretario Comunale

**Variante di monitoraggio al
Regolamento Urbanistico
con contestuale
Variante al Piano Strutturale**

per adeguamento e redistribuzione
dell'attuale dimensionamento di previsione

Alessio Antonelli

Sindaco

Giorgio Catelani, Silvia Innocenti
Fernando Piero Rosario Mellea
Luca Barsotti, Alessandro Ribechini
Giovanni Greco, Paola Baglini

Assessori



Gruppo di lavoro
Pianificazione del Territorio e lavori pubblici

Elena Pugi

Responsabile del Procedimento

Chiara Papucci
Sabina Testi
Davide Tonelli
Enrico Bulleri

Garante della Comunicazione
Progettista Coordinatore
Progettista Coordinamento Elaborati
Progettista Coordinamento Norme

Cristina Donati
Maria Rosaria Ferrara
Alice Lenzi, Anna Martini
Maurizio Meini, Ilaria Novi
Rosaria Ruta, Chiara Turini
Massimiliano Vannini

Gruppo di progettazione

Olivietta Cocchiarello, Sara Fantozzi
Tiziana Ghelarducci, Florio Panaiotti
Chiara Papucci, Saverio Saviozzi
Caterina Siega

Supporto Amministrativo

Hydrogeo
Ingegneria per l'ambiente e il Territorio
Studio Geologico Alessandro Murratzu

aspetti idraulici

Tages Soc. Coop.

aspetti geologici

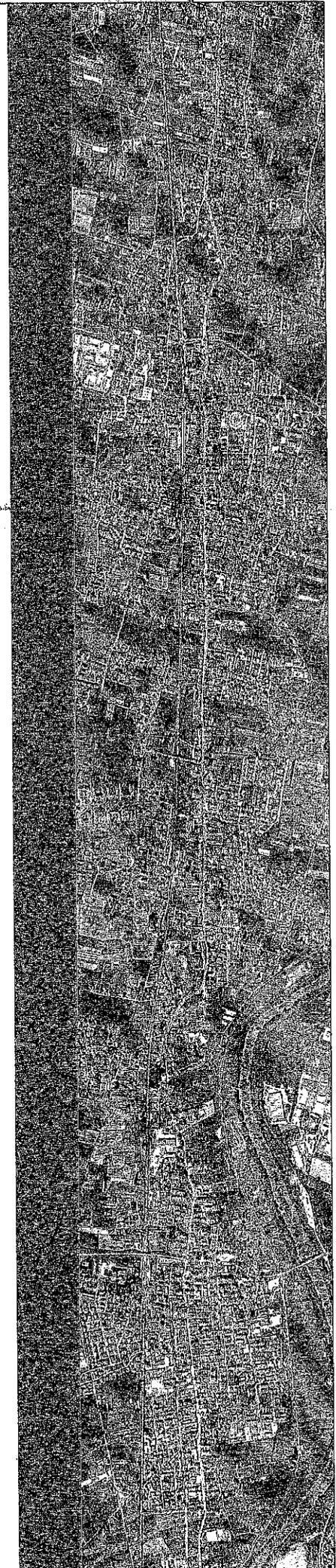
aspetti mobilità e traffico

RELAZIONE DI MONITORAGGIO SULLO STATO DI
ATTUAZIONE DEL RU 2005/2013 ALLEGATO I

Oggetto

30 gennaio 2014

data



RELAZIONE DI MONITORAGGIO SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2005/2013 – ALLEGATO I

1. Introduzione

Il Comune di Cascina è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale (P.S.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998;
- Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con propria Deliberazione n. 29 del 22 marzo 2000, esecutiva, come modificato dalla successiva variante parziale approvata con propria Deliberazione Consiliare n. 45 del 20 dicembre 2005, esecutiva;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 12 marzo 2013 è stato dato avvio al procedimento di adozione e approvazione della Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico con contestuale Variante al Piano Strutturale per l'adeguamento e la redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione con i seguenti obiettivi:

- verificare le previsioni di cui al comma 4 dell'art. 55 L.R.T. 01/05 e i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione;

- favorire l'attuazione degli interventi di trasformazione di iniziativa pubblica e privata e delle opere pubbliche collegate, in considerazione degli esiti della relazione di monitoraggio degli interventi e dei loro effetti;

- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto, attraverso il processo di valorizzazione del centro storico con la programmazione del recupero, a garanzia di migliori livelli di qualità abitativa e di valorizzazione dell'interesse storico d'uso: residenziale e centro di servizi per la vita associata;

- completare il progetto di Regolamento Urbanistico vigente, tenendo presenti i problemi relativi alla mobilità, alla riqualificazione dei centri, alle dotazioni infrastrutturali, alla salvaguardia ambientale, in modo da valorizzare l'identità culturale delle singole realtà territoriali.

Con la succitata Deliberazione è stato approvato il Documento di Avvio dell'atto urbanistico in argomento che ha assunto contemporaneamente valore di documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art.15 della LR 1/2005 e di documento preliminare di VAS ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, con i seguenti contenuti:

1. obiettivi dell'atto urbanistico e le azioni che si vogliono intraprendere con lo stesso;
2. criteri per la verifica del dimensionamento in applicazione delle norme del Piano Strutturale;
3. quadro di valutazione della potenzialità residua del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico al fine dell'adeguamento e redistribuzione del dimensionamento contenuto comunque nei limiti massimi fissati dal vigente strumento di pianificazione territoriale;
4. criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale.

2. Premessa

Nel corso di formazione della Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico, avviata con la suddetta deliberazione del CC n. 9 del 12 marzo 2013, sono stati considerati :

- i contributi acquisiti nella fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica;
- gli approfondimenti conoscitivi effettuati in fase di redazione della variante;
- il mutato quadro normativo e lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici in relazione al tempo trascorso dall'avvio;

In considerazione di questi elementi e delle ulteriori conoscenze acquisite, si è reso necessario aggiornare e adeguare alcuni contenuti applicativi e quantitativi previsti nel documento di avvio, nel rispetto degli obiettivi e dei contenuti strategici di tale atto, al fine di assicurare la coerenza interna della variante e quella con gli altri strumenti della pianificazione.

Si è reso necessario in particolare l'adeguamento dei criteri per la valutazione del dimensionamento e del monitoraggio di cui al paragrafo 7 del documento di avvio; a tal fine si evidenzia che la variante del 2005, di reiterazione delle previsioni di R.U. E di monitoraggio, in coerenza con il Piano strutturale:

- ha attribuito un numero massimo di alloggi realizzabili in ciascuna area di nuovo impianto rimasta inattuata e confermata dalla medesima variante, al fine di garantire la coerenza degli interventi con il dimensionamento;
- ha confermato il contenuto dell'art.5 delle norme tecniche di attuazione, riguardante le definizioni urbanistiche e l'applicazione degli indici, in coerenza con l'art.3.1 del Piano strutturale, fissando la volumetria abitativa media di 330 mc corrispondente ad un alloggio, posta alla base del calcolo del dimensionamento;
- ha definito gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quali interventi soggetti alla formazione di un piano attuativo di recupero, attraverso:
 - l'individuazione delle aree di recupero IR, e l'attribuzione alle stesse di schede di progetto (norma e guida), alle quali è assegnato un ruolo rilevante nei processi di rinnovo urbano del tessuto edilizio;
 - l'individuazione di specifiche aree da sottoporre a recupero e valorizzazione mediante il loro inserimento nell'allegato 3 alle norme tecniche di attuazione;
 - l'individuazione dei criteri per la formazione di un piano attuativo di recupero in tutti gli altri casi, attraverso la definizione del limite volumetrico di 1500 metri cubi fissato nell'art. 9 delle norme tecniche di attuazione, al di sopra del quale per gli interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatoria la formazione del piano.

Alla luce di tali contenuti ed in relazione agli obiettivi della variante in corso di formazione e agli approfondimenti effettuati, si rende necessario **aggiornare e adeguare i criteri da utilizzare per la valutazione degli interventi che partecipano al dimensionamento** e, pertanto da inserire nel monitoraggio dell'attuazione delle previsioni, secondo i seguenti punti:

- gli interventi nell'ambito delle aree di nuovo impianto (zone C) sono valutati in funzione del numero attribuito degli alloggi e pertanto in funzione del numero effettivo di alloggi realizzati;
- gli interventi nelle aree di completamento B2 (lotti liberi), non essendo definito per ciascuna di esse un numero massimo di alloggi, ma un indice di fabbricabilità fondiaria, sono valutati in base agli alloggi di volumetria abitativa media ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione e dell'art. 3.1 del Piano strutturale;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono valutati nei casi in cui siano attuati attraverso ristrutturazione urbanistica come previsto dall'art. 7.4 punto 5) del Piano strutturale, come precisati dal regolamento urbanistico con l'individuazione dei casi sottoposti a piano di recupero, con esclusione pertanto degli interventi di recupero con diversa classificazione.

Anche in tale caso gli interventi sono valutati:

- con riferimento al numero effettivo degli alloggi per gli isolati di rinnovo urbano per i quali gli stessi sono attribuiti con previsione specifica dal regolamento urbanistico;

- in base agli alloggi di volumetria media ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione e dell'art. 3.1 del Piano strutturale, per gli altri interventi riferiti al recupero della volumetria preesistente.

L'aggiornamento e adeguamento dei criteri di valutazione del monitoraggio necessario per una maggiore coerenza tra le previsioni del regolamento urbanistico e gli obiettivi del Piano strutturale, si allinea con l'intero documento di avvio, in particolare per quanto riguarda, l'obiettivo principale del mantenimento del dimensionamento massimo ammissibile già previsto e del completamento del progetto di R.U..

Nel rispetto dei criteri sopra indicati viene pertanto aggiornata la valutazione dello stato di attuazione delle previsioni alla data di redazione del presente documento .

3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

In conformità a quanto previsto dalla relazione tecnica di accompagnamento della variante del 2005, il primo Regolamento urbanistico provvedeva a dettare previsioni esecutive localizzando nelle singole UTOE aree che potenzialmente andavano a saturare quasi integralmente il dimensionamento del Piano strutturale prevedendo un totale complessivo di 2.238 nuovi alloggi contro un numero massimo di n. 2.302 alloggi previsti dal Piano Strutturale (art. 7.4, punto 7).

Il monitoraggio delle previsioni attuate nella variante del 2005 rilevava l'avvenuta attuazione di 676 nuovi alloggi nelle aree di nuovo impianto e 325 nuovi alloggi nelle aree di completamento B2; da tali dati derivava il dimensionamento disponibile posto alla base delle previsioni di detta variante, da attuarsi successivamente ai 2005, quantificate in 198 alloggi nelle aree di completamento, 420 alloggi nelle aree di nuovo impianto e 344 alloggi derivanti da interventi di recupero attraverso ristrutturazione urbanistica.

4. Analisi sullo stato di attuazione degli insediamenti residenziali previsti nel Regolamento urbanistico

La verifica dello stato di attuazione del RU è un atto indispensabile al fine di aggiornare il quadro conoscitivo comunale e costituisce un supporto necessario per la pianificazione territoriale.

Con riferimento alle previsioni contenute nel R.U., si è provveduto ad effettuare la verifica in merito all'attuazione delle previsioni sia insediative che infrastrutturali riferite al periodo intercorso dalla variante del 2005, afferenti agli insediamenti residenziali.

4.1 Aree di completamento (zone B2)

Le aree di completamento B2 contenute nel RU a seguito della variante 2005 erano complessivamente n.56, per una superficie fondiaria di mq 90.977 e con un totale di 208 nuovi alloggi previsti.

Dai dati rilevati risulta che, per quanto riguarda gli interventi di tipo residenziale nelle zone di completamento, lotti liberi B2 che ai sensi dell'art. 25 delle NTA del vigente R.U. sono computate ai fini del dimensionamento (zone B ai sensi del D.M. 1444/68), sono state realizzate n° 37 aree (50.620 mq) pari a circa il 56 % della superficie prevista. Di queste aree n°16 sono state sottoposte a Progetti Unitari Convenzionati (PUC).

Dal monitoraggio risulta che nelle n.37 aree, corrispondenti a 51.460 mq di superficie fondiaria attuate sono stati realizzati mc 67.673,20, pertanto la valutazione del dimensionamento speso in base ai criteri individuati in premessa, con riferimento agli alloggi di volumetria abitativa media ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione, individua lo stato di attuazione rappresentato nella seguente tabella:

TABELLA – AREE DI COMPLETAMENTO

anno*	pratica edilizia	Data convenzione	mq zona	V realizzato	NOTE	Alloggi
2002	519/02 e 643/04	01/08/06	777	1.151		3,5
2002	847/05 - 986/02 e 473/02		2.045	2.266		6,9
2003	225/03		1.169	1.792		5,4
2003	845/03 - 975-6-7-8/03	det 471/04	3.768	5.652		17,1
2003	985/03 e 986/03, 747/07		2.846	4.053		12,3
2003	989/03 - 674/04 e 675/04	Det.Dir n° 310 del 25/11/2005	2.603	3.528		10,7
2004	3/04		2.830	3.413		10,3
2004	163/04 e 172/04		1.624	1.864		5,6
2004	236/04		559	739		2,2
2004	270/04 edificio - 413/07 garage		1.456	2.181		6,6
2004	320/04	det 915/04 conv 12/02/04	910	1.303		3,9
2004	455/04 e 456/04	det 679/05 e conv27/09/2005	1.280	1.808		5,5
2004	832/04, 767/07 e 880/04		1.514	2.289		6,9
2004	921/04		1.197	499		1,5
2004	931/04 e 930/04		995	1.447		4,4
2004	94/04 - 709/05 e 449/12		1.668	1.223		3,7
2005	194/05		1.466	1.977		6,0
2005	199/05		1.525	2.018		6,1
2005	201/05		719	992		3,0
2005	277/05		442	561		1,7
2005	413/05		749	1.037		3,1
2005	474/05 e 475/05		2.840	4.117		12,5
2005	592/05 - 593/05		1.042	1.513		4,6
2005	718/05 e 11/06		615	696		2,1
2005	94/07 - 554/05		1.763	1.866		5,7
2006	666/06		714	1.209		3,7
2006	667/06		1.473	1.886		5,7
2006	704/06		1.057	1.886		5,7
2006	878/06		656	509		1,5
2007	162/07		1.406	2.153		6,5
2007	806/07 - 807/07 e 808/07		1.814	2.686		8,1
2007	888/07		1.016	813		2,5
2008	672/08		1.142	1.232		3,7
2009	723/09		636	682		2,1
2010	750/10 - 581/11 - 372/11		1.111	1.632		4,9
2010	750/10 - 581/11 - 372/11		1.103	1.632		4,9
2010	787/10	01/08/06	1.072	0	convenzionato non ancora realizzato	0,0

2012	133/12 e 14/12		930	1.370		4,2
* Anno di prima presentazione				67.673	totale	205

a) Alloggio corrispondente alla volumetria abitativa media di cui all'art. 3.1 del PS utilizzata per il calcolo del dimensionamento (art. 7.4 del PS).

4.2 Aree di nuovo impianto (zone C)

Le aree di nuovo impianto previste dal RU 2005 sono complessivamente 19 per una superficie territoriale di 423.165mq

Le aree di nuovo impianto (zone "C"), reiterate dalla Variante al RU del 2005 (zone C ai sensi del D.M. 1444/68), sono n°16 dislocate su una superficie territoriale complessiva pari a 410.541 mq e per le quali sono stati previsti n°401 nuovi alloggi.

Gli interventi che ad oggi risultano realizzati o convenzionati riguardano una superficie territoriale complessiva pari a 112.830 mq all'interno della quale è stata prevista la realizzazione di spazi pubblici e standard per una superficie teorica totale pari a 56.416 mq, con la realizzazione di n.205 nuovi alloggi.

E' necessario, inoltre, mettere in evidenza lo stato di attuazione delle aree di nuovo impianto in quanto, ad oggi, le aree di Zambra comparto1 e Navacchio comparto1 () risultano in fase di ultimazione, mentre risultano in corso di realizzazione le aree di Latignano comparto 2 e San Lorenzo a Pagnatico comparto 1 (). Per quanto riguarda invece i comparti relativi alle aree Cascina est comparto 4, Visignano comparto 2 – 4 – 1a/b e Ripoli () si evidenzia che non sono state attuate.

Le zone C relative a Laiano comparto , Zambra comparto 2b e Cascina comparto 6, rimangono tra le aree non attuate non considerate nella variante al R.U. Del 2005 perché non necessitavano di reiterazione (le previsioni erano in corso di validità)

Attualmente risultano, pertanto, realizzati n°205 nuovi alloggi pari al 48,3% delle previsioni insediative mentre n°219 alloggi non risultano ancora realizzati, secondo le previsioni del R.U. 2005.

Dal monitoraggio effettuato alla data odierna risulta che nelle aree convenzionate, ai fini della valutazione del dimensionamento utilizzato in base ai criteri individuati in premessa, con riferimento al numero effettivo di alloggi realizzati in funzione di quelli attribuiti dal regolamento urbanistico, lo stato di attuazione risulta quello rappresentato nella seguente tabella:

TABELLA A – AREE DI NUOVO IMPIANTO ZONE "C"

	UTOE	LOCALITA'	Comparto	St rilevata (mq)	ATTUAZIONE Gennaio 2014	convenzione	alloggi previsti	alloggi realizzati
REITERATE NEL 2005	3	Zambra	1	13.632	realizzata	11/02/10	22*	22
	4	Cascina	1	40.947	convenzionata	24/12/11	50	50
	4	Cascina	4	19.560	non realizzata		33	
	5	Latignano	2	6.554	in realizzazione	18/03/08	18	18
	9	San Frediano	4	20.719	non realizzata		13	
	12	San Lorenzo a Pagnatico	1	30.590	in realizzazione	20/01/11	65	65
	13	Casciavola	1	96.272	non realizzata		52	
	15	Navacchio	1	18.956	realizzata	23/06/09	45	45
	16	Visignano	2	14.247	non realizzata		31	

	16	Visignano	4	12.879	non realizzata		12	
	16	Visignano	1a	15.407	non realizzata		11	
	16	Visignano	1b	9.312	non realizzata		12	
	17	San Lorenzo alle Corti	1b	8.203	non realizzata		2	
	18	Titignano	3	3.550	non realizzata		6	
	23	Rjpoll	1	12.484	non realizzata		29	
	28	Cittadella dello Sport	3	87.229	non realizzata		0	
NON REITERATE	2	Laiano	1	6.052	non realizzata		8	
	3	Zambra	2b	2.151	realizzata	22/06/06	5	5
	4	Cascina	6	4.421	non realizzata		10	
TOTALE				423.165			424	205

**Comprensivo di 4 alloggi in più derivati da variante al RU approvata con Del. C.C. n° 55 del 04.12.2009*

4.3 Interventi di recupero (Ristrutturazione urbanistica)

Il regolamento urbanistico individua gli interventi di recupero attraverso ristrutturazione urbanistica, che ai sensi dell'art. 7.4 del Piano strutturale partecipano al dimensionamento, mediante le seguenti previsioni :

- **isolati di rinnovo urbano (IR):** la variante al regolamento urbanistico del 2005 ha individuato n. 19 isolati per una superficie territoriale di mq 57.220. Dai dati rilevati risultano attuati 3 interventi di rinnovo urbano, quali:
 - IR n 1 Ex fabbrica Paolino Bacci, UTOE 4, 34 alloggi;
 - IR n 5 Ex vetreria Tommasini, UTOE 4, 21 alloggi;
 - IR n 10 Ex Via della Cava, UTOE 4, 7 alloggi.
- **unità di recupero e valorizzazione:** la variante al regolamento urbanistico del 2005 nell'Allegato 3 alle NTA, ha individuato n. 4 aree come unità di recupero e valorizzazione, da attuarsi attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, tali aree sono a Sant' Anna Utoe 10, a Navacchio Utoe 15 ed a Cascina Utoe 4. Da una verifica effettuata risulta che un intervento di Ristrutturazione urbanistica a Sant'Anna, Utoe 10, facente parte degli interventi dell'Allegato 3 suddetto, al 2005 risultava già convenzionato per la realizzazione di n. 28,6 alloggi di volumetria media, ad oggi non ancora realizzati.
- altri interventi di ristrutturazione urbanistica attuati mediante piano di recupero e non individuati in cartografia: dai dati rilevati risultano attuati n. 34,4 alloggi di volumetria media attraverso ristrutturazione urbanistica soggetta a piano di recupero.

Dai dati rilevati risulta pertanto che negli interventi di recupero convenzionati o comunque attuati, ai fini della valutazione del dimensionamento utilizzato in base ai criteri individuati in premessa (con riferimento al numero effettivo di alloggi realizzati nel caso di isolati di rinnovo urbano e agli alloggi di volumetria abitativa media negli altri casi), lo stato di attuazione risulta quello rappresentato nella seguente tabella:

TABELLA - RECUPERO e RINNOVO URBANO (IR)

STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL RU 2005		RU 2005 / 2013 Recupero + IR attuazione al 30/12/2013		
UTOE		previsti RU 2005	ATTUATI	
			PdR	IR
1	S. Casciano	2		
2	Laiano	4		
3	Zambra	10		
4	Cascina	129		62
5	Latignano	25		
6	Pardossi	4		
7	Via di Corte	0		
8	Marciana	8		
9	S. Frediano	5		
10	S. Anna	11	26,6	
11	S. Giorgio	11		
12	S. Lorenzo a Pagnatico	9	7,4	
13	Casciavola	30	16,8	
14	S. Prospero	2		
15	Navacchio	5		
16	Visignano	11		
17	S. Lorenzo alle Corti	20		
18	Titignano	3		
19	Badia-Montione	14		
20	Pettori	14		
21	Musigliano	7		
22	S. Sisto	15		
23	Ripoli	5		
24	S. Stefano a Macerata	0		
25	Arnaccio	0		
TOTALE		344	112,3	
Sistema 1 Pianura storica		0	10,7	
Sistema 2 Pianura bonificata		0		
TOTALE		344	123	

 intervento di cui al Piano di Recupero adottato con D.C.C. n. 65 del 18 settembre 2001 e approvato con D.C.C. n. 13 del 27 marzo 2002, la cui convenzione è stata stipulata in data 07 febbraio 2005.

Le quantità indicate sono comprensive di interventi realizzati precedentemente al 2005 e non inserite nel monitoraggio del R.U. 2005, per esteso:

- Utoe 12 San Lorenzo a Pagnatico, 7,4 alloggi con PdR adottato con D.C.C. 7/2003 e approvato con D.C.C. 36/2003
- Utoe 13 Casciavola, 16,32 alloggi con PdR adottato con D.C.C. 24/2003 e approvato con D.C.C. 55/2003
- Sistema 1 Pianura storica, 5,28 alloggi con PdR adottato con D.C.C. 57/2003 e approvato con D.C.C. 35/2003

TABELLA - DETTAGLIO ISOLATI DI RINNOVO URBANO (IR)

N°	UTOE	Alloggi realizzati	Alloggi previsti e assegnati
4	Cascina	62	129
5	Latignano	0	20
TOTALE		62	149

4.5. Riepilogo generale sullo stato di attuazione degli alloggi residenziali

Complessivamente è pertanto possibile riassumere il monitoraggio delle previsioni del regolamento urbanistico attuate dalla variante del 2005; i risultati di tale monitoraggio, sommati a quelli approvati con la stessa variante del 2005, consentono inoltre di valutare la coerenza con il piano strutturale ed in particolare con il dimensionamento di cui al relativo art. 7.4 e con la previsione massima ammissibile ivi prevista. I risultati di tali valutazioni sono rappresentati nella seguente tabella

	I RU 2000/2005		II RU 2005/2013		DIMENSIONAMENTO PS	ATTUATI I+II RU	DISPONIBILITA' PS 2.302 alloggi
	attuati	previsione	previsione	attuati			
NUOVO IMPIANTO (C)	676	424	205	205	902	881	21
COMPLETAMENTO (B)	325	208	205	205	536	530	6
RECUPERO (Ristrutturazione Urb* +IR)	0	344	123	123	324	123	201
Residuo PRG	/	281	/	/	484	393	91
						1.927	
TOTALE						2.302 - 1.927 =	375

420 + 4 assegnazione alloggi 2009

526 + 10 assegnazione alloggi 2009

898 + 4 assegnazione alloggi 2009

Gli alloggi in disponibilità sono calcolati sottraendo dal dimensionamento massimo pari a n.2.302 alloggi quelli ATTUATI I+II RU

TABELLA – RIEPILOGO ALLOGGI RESIDENZIALI

Per quanto riguarda il Residuo di PRG il Piano strutturale al punto 7 dell'art. 7.4 delle nta individua una quota di residuo facente parte dell'allora vigente P.R.G. pari a 484 alloggi, tale quota concorre alla

determinazione del numero di alloggi previsto dal dimensionamento che oscilla fra un minimo di 2.016 a un massimo di 2.302 alloggi.

Il Regolamento Urbanistico opera la localizzazione individuando le aree denominate "Piani Urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione" normate dall'art.11 delle allora vigenti nta (riconoscibili sulla tavola tramite un apposito simbolo) le quali risultavano vincolate ai parametri urbanistici e a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo stesso.

Considerato ciò, nella tabella sopra sono stati conteggiati come attuati gli interventi normati dall'articolo 11, come sopra esposto, con piano attuativo convenzionato a partire dal 17/12/1997, data di Approvazione del Piano Strutturale, la quantità realizzata è indicata come somma totale nella colonna ATTUATI I+II RU.

5. Le aree produttive

Il monitoraggio degli *insediamenti produttivi*, effettuato al fine di determinare la quantità disponibile da utilizzare nella "variante di monitoraggio" in corso di redazione, è stato effettuato sulla base della suddivisione, come peraltro già riportata sia nel Piano Strutturale che nella Relazione di monitoraggio 2005, in due categorie corrispondenti agli:

- a) insediamenti produttivi;
- b) insediamenti derivanti dalle azioni sovra comunali.

L'analisi è stata condotta prendendo a riferimento sia gli insediamenti realizzati, dedotti dalla relazione tecnica allegata alla "Variante parziale al RU" del 2005 approvata con DCC n.45 del 24.12.2005, sia quelli realizzati dal 2005 ad oggi per ottenere una fotografia dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico ed analizzarlo al fine di verificarne la coerenza con il Piano Strutturale.

Per quanto riguarda, invece, gli insediamenti produttivi derivanti dalle *azioni sovracomunali*, ossia derivanti da specifici accordi di pianificazione conclusi tra diverse amministrazioni (Regione, Provincia, Comune) che definiscono consensualmente gli strumenti di pianificazione ai sensi del Titolo III Capo I della LR 3 gennaio 2005, n.1, abbiamo semplicemente preso atto delle quantità riportate nel Piano Strutturale e nella relazione di monitoraggio del 2005.

a) Insediamenti Produttivi

Il Piano Strutturale prevedeva, all'art. 7.4 "Il dimensionamento ed il riequilibrio" comma 12 e 13, per le aree produttive oltre al completamento ed alla razionalizzazione interna potenziali sviluppi territoriali in aree limitrofe per l'utilizzazione delle strutture esistenti ed individuava tre aree in cui poter prevedere una espansione territoriale di cui veniva fornita la superficie ossia le zone di Cascina, Navacchio e via Emilia.

La dotazione complessiva, comprendente le aree esistenti, quelle a residuo e quelle di nuovo impianto, era computata in mq 1.330.671 ripartita in:

- aree esistenti mq 769.991;
- aree a residuo mq 116.196;
- aree di nuovo impianto mq 444.484.

Al fine di riequilibrare i suddetti poli produttivi il PS prevedeva che la dotazione a standards, ai sensi del DM 1444/1968 (escluse le sedi viarie) fosse stabilita un quantità pari al 20% della Superficie Territoriale.

La tabella riassuntiva, che si riporta di seguito, illustra lo stato di attuazione di queste aree:

TABELLA A

DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE				
ART. 7.4 COMMA 12-13 DELLE NTA DEL PIANO STRUTTURALE				
aree esistenti	769.991			
aree a residuo	116.196			
aree nuovo impianto	444.484			
dotazione complessiva	1.330.671			
	Aree a residuo	Area di espansione	Superfici Esistenti	Totale
UTOE 38 Zona Produttiva Cascina	53.442	275.070	462.288	790.800
UTOE 39 Zona Produttiva Navacchio	62.754	158.014	242.622	463.390
UTOE 46 Zona via Emilia	∅	11.400	65.081	76.481
totale	116.196	444.484	769.991	1.330.671

Per quanto riguarda, invece, il **monitoraggio del 2005** la relazione tecnica allegata ha riportato le seguenti tabelle da cui, poi, siamo partiti per il nuovo monitoraggio:

TABELLA B

MONITORAGGIO AREE PRODUTTIVE				
Relazione Tecnica 2005				
	Utoe 38	Utoe 39	Utoe 46	Totale
aree esistenti	462.233	242.622	65.081	769.936
aree a residuo	53.442	62.754	0	116.196
aree nuova espansione	275.070	153.014	11.400	439.484
dotazione complessiva	790.745	458.390	76.481	1.325.616

Il monitoraggio effettuato oggi, avendo come base quello del 2005, viene riassunto dalla seguente tabella:

TABELLA C

MONITORAGGIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI							
		Monitoraggio			PS		Residuo
		Previsione RU 2005	Inseidiamenti realizzati 2000-2005 (mq)	Inseidiamenti realizzati 2005-2013 (mq)	Totale Inseidiamenti realizzati 2000-2013 (mq)	Superficie Territoriale (mq)	S (mq)
UTOE 38 Zona Produttiva Cascina	Superficie esistente dedotta dalla relazione di monitoraggio 2005		462.233		462.233	esistente	462.233
	PIP Cascina Est (comp.1+comp.2)	∅	53.442	∅	42.642*	residuo	53.442
	PP Cascina Ovest 1° lotto	∅	122.131	∅	121.131	nuova espansione	275.070
	PP Cascina Ovest 2° lotto	∅	152.932**	∅	152.932**		
* : la superficie realizzata effettivamente al 2013, coincide con quella del comp.1 ed è pari a mq 42.642 pertanto ad oggi risulta un residuo, pari a mq 10.980 tornato nella disponibilità del dimensionamento							
** : la superficie relativa al PP Cascina Ovest 2° lotto, conteggiata tra gli insediamenti realizzati nel monitoraggio 2005, ad oggi torna nella disponibilità del dimensionamento in quanto il piano, approvato con DCC n.67 del 18.12.2003, risulta decaduto non essendo stata stipulata la relativa convenzione							
		Monitoraggio			PS		Residuo
		Previsione RU 2005	Inseidiamenti realizzati 2000-2005 (mq)	Inseidiamenti realizzati 2005-2013 (mq)	Totale Inseidiamenti realizzati 2000-2013 (mq)		
UTOE 39 Zona Produttiva Navacchio	Superficie esistente dedotta dalla relazione di monitoraggio 2005		242.622		242.622	esistente	242.622
		∅	62.754	∅	62.754	residuo	62.754
		∅	158.014	∅	158.014	nuova espansione	158.014
UTOE 46 SS Emilia	Superficie esistente dedotta dalla relazione di monitoraggio 2005		65.081		65.081	esistente	65.081
						residuo	∅
		11.400	∅	11.400	11.400	nuova	11.400

Come si evince dalla tabella poiché il Regolamento Urbanistico del 2005 non prevedeva alcuna nuova zona di espansione, ad eccezione dell'UTOE 46-Emilia, e tutti gli interventi risultavano già realizzati nel 2005 nel periodo 2005-2013 non risultano realizzati nuovi insediamenti produttivi; facendo, tuttavia, un resoconto del "totale realizzato tra il 2000/2013" si notano, all'interno dell'UTOE 38 – Cascina, delle quantità "residue" del dimensionamento del Piano Strutturale per le quali sono necessarie precise delucidazioni.

La UTOE 38-Zona Produttiva Cascina si compone di:

- "PIP Cascina Est – via del Fosso Vecchio", approvato con DCC n.26 del 24.06.2008, composto da un comparto 1 e da un comparto 2 cui era stato attribuita una superficie totale, pari a mq 53.442 (derivante dalla quota *residuo* del vecchio PRG). Poiché di questa superficie risulta, ad oggi, effettivamente realizzata una quota pari a mq 42.462 il residuo, pari a mq 10.980, torna nella disponibilità del dimensionamento del Piano Strutturale da spendere nella variante in corso di redazione;
- "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Cascina Ovest", approvato con DCC n.67 del 18.12.2003, e costituito da 4 comparti cui veniva attribuita una superficie territoriale complessiva pari a mq 152.932 quota che, peraltro, risultava già conteggiata nel monitoraggio di verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico effettuato nel 2005.

Poiché non è stata stipulata la relativa convenzione il piano particolareggiato approvato risulta decaduto pertanto, alla luce di questi dati oggettivi, si può evincere che la superficie territoriale inserita nel monitoraggio 2005 in realtà torna nella disponibilità del dimensionamento del Piano Strutturale.

Alla luce delle suddette considerazioni possiamo, pertanto, concludere che il monitoraggio degli *insediamenti produttivi* ha stabilito un dimensionamento del Piano Strutturale, disponibile nel nuovo strumento urbanistico in corso di redazione, pari ad una Superficie Territoriale di mq 163.912.

TABELLA D

MONITORAGGIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - tabella riassuntiva		
Totale insediamenti realizzati 2000-2013 (mq)	PS	Dimensionamento disponibile
1.165.877	1.330.671	163.912

b) Insediamenti Produttivi derivanti dalle Azioni Sovracomunali

Gli insediamenti produttivi derivanti dalle Azioni Sovracomunali analizzati riguardano essenzialmente le UTOE inserite nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico a seguito di precisi Accordi di Programma; gli accordi sovra comunali riguardano:

- **UTOE 40 – Nugolaio** per la quale il Piano Strutturale prevede un dimensionamento pari a mq 86.514;
- **UTOE 42 – Ospedaletto**, da realizzare con Accordo di Programma con l'Amministrazione Provinciale di Pisa, per la quale il Piano Strutturale prevede un dimensionamento pari a mq 372.430;
- **UTOE 44 – Scolmatore**, da realizzare con Accordo di Programma con l'Amministrazione Provinciale di Pisa, per la quale il Piano Strutturale prevede un dimensionamento pari a mq 40.731;

- **UTOE 47 – Energy Farm**, derivante da un Accordo di Programma sottoscritto in data 15.09.1998 tra Regione Toscana, Provincia di Pisa e Comune di Cascina, finalizzato alla realizzazione di un impianto di gassificazione, per il quale il Piano Strutturale prevede un dimensionamento pari a mq 270.000;
- **UTOE 48 – Palmerino**, derivante da un Protocollo d'Intesa sottoscritto tra il Comune di Cascina, la Provincia di Pisa, la Società Bulleri Ezio Legnami spa, l'Unione Industriale Pisana, i Sindacati Confederali Provinciali cui è seguito apposito Accordo di Programma e di Pianificazione ratificato con DCC n.63 del 12.12.2002 finalizzato alla rilocalizzazione di un impianto produttivo già esistente, per il quale il Piano Strutturale prevede un dimensionamento pari a mq 71.500.

Riportiamo, di seguito, le tabelle riassuntive inerenti sia il Piano Strutturale sia la relazione della variante di monitoraggio 2005:

TABELLA E

DIMENSIONAMENTO AZIONI SOVRACOMUNALI ART. 7.4 COMMA 15 DELLE NTA DEL PIANO STRUTTURALE				
aree esistenti	127.245			
aree a residuo	0			
aree nuovo impianto	372.430			
dotazione complessiva	499.675			
	Area a residuo	Area di espansione	Superficie esistente	Totale
UTOE 40 Nugolale	0	0	86.514	86.514
UTOE 42 Ospedaletto	0	372.430	0	372.430
UTOE 44 Scolmatore	0	0	40.731	40.731
totale	0	372.430	127.245	499.675

TABELLA F

MONITORAGGIO INSEDIAMENTI DERIVANTI DALLE AZIONI SOVRACOMUNALI 2013								
	Previsione Accordo di Programma sottoscritto in data 15.09.1998			Monitoraggio		PS	Disp. Dim.	
				Inseidiamenti realizzati 2006-2005	Inseidiamenti realizzati 2005-2013			
UTOE 47 Energy Farm	N.E.	DS zona produttiva sperimentale per insediamenti tecnologici	102.201	0	0	N.E.	270.000	102.201*
		ES zona agricola speciale di salvaguardia ambientale e cassa di laminazione	153.713	0	0			153.713*
* : superfici, calcolate sulla base dello strumento coincidenti con la suddivisione prevista dalla variante al PS ed al PRG a seguito dell'Accordo di Programma del 15.09.1998 , tornate nella disponibilità del dimensionamento								
UTOE 48 Palmerino	N.E.		71.500	0	0	N.E.	71.500	71.500

In conclusione lo stato di attuazione delle previsioni per gli insediamenti produttivi risulta quello rappresentato nella seguente tabella:

TABELLA G

MONITORAGGIO INSEDIAMENTI DERIVANTI DA AZIONI SOVRACOMUNALI - tabella riassuntiva		
Totale insediamenti realizzati 2000-2013 (mq)	PS	Dimensionamento disponibile
	499.675	

6. Standard Urbanistici

Il Regolamento Urbanistico individua il fabbisogno di standard urbanistici per l'intero territorio comunale, in coerenza con l'art. 7.4, punti 9,10,11 delle norme del Piano Strutturale.

La previsione risulta decisamente superiore alle quantità minime fissate dal *DECRETO MINISTERIALE 2* aprile 1968, n. 1444.

La scelta operata dal Piano Strutturale persegue l'obiettivo di un riequilibrio dei servizi e degli standard presenti sull'intero territorio comunale per raggiungere la dotazione di **55 mq per abitante insediato** (pto 9 art.7.4).

Tale scelta, per dotazioni sensibilmente superiori ai minimi di legge pari a **18 mq/ab**, discende dall'opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative in miglioramento e diversificazione quantitativa.

Le strategie atte al raggiungimento di questo obiettivo sono individuate dal Piano Strutturale attraverso:

- la realizzazione all'interno degli interventi di **Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Espansione** di una quota pari almeno al 50% della superficie territoriale del comparto a standard e servizi per garantire una superficie di **194.630 mq** (pto 10 art.7.4);
- la realizzazione prioritaria di aree a verde e per il tempo libero per garantire una dotazione a standard complessiva di **2.076,415 mq** di superficie con l'obiettivo di coprire il **5.1%** della superficie comunale e il **5.45%** della superficie del Sistema della Pianura Storica con le sole aree a verde pubblico, attrezzato, sportivo comprensivo dei parchi urbani e territoriali (pto 11 art.7.4).

Il monitoraggio del Regolamento urbanistico del 2005, insieme alla valutazione dello stato di attuazione 2005/2013, ha considerato un'analisi delle aree a standard realizzate articolate per singole utoe e per tipologia, tali dati sono stati ricomposti in una tabella di sintesi con verifica sull'intero territorio comunale.

Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, nel R.U. approvato nel 2005, si considerano:

- V - zone a verde pubblico
- Vs - zone a verde sportivo
- F2 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- S - scuole
- P - parcheggi

Aree non computate ai fini dello standard:

- F1 – attrezzature pubbliche di interesse generale

Oltre a definire le capacità insediative per ciascuna UTOE, il R.U. ha provveduto ad attuare un riequilibrio generale delle funzioni, prevedendo altresì la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche in misura tale da raggiungere una dotazione media di standard pari a circa 30 mq/ab. in linea con gli obiettivi fissati dal P.S.

L'integrazione e l'incremento della dotazione di standard pubblici di verde e parcheggio nonché degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico era in buona parte affidato all'attuazione sia delle "aree di nuovo impianto" (zone C ai sensi del D.M. 1444/68), attraverso le quali potevano essere creati spazi e centri organizzati in tutte le frazioni del territorio comunale, sia alla realizzazione di interventi di

recupero urbanistico di insediamenti degradati finalizzati al rinnovo e/o sostituzione del tessuto edilizio esistente in maniera da costituire parti organiche della città.

Rispetto agli obiettivi del Piano Strutturale, la valutazione dello stato di attuazione degli standard al 2013, è stata svolta seguendo i seguenti criteri:

1. il confronto tra una situazione iniziale fotografata alla data del Piano strutturale con una dotazione di standard pro capite pari a 12,06 mq/ab, quindi sensibilmente inferiore ai minimi di legge, con l'attuato al 2013 che permette di raggiungere una dotazione pro capite di oltre **27 mq/ab**.

	PIANO STRUTTURALE 1998			II RU 2005/2013		
	POPOLAZIONE INSEDIATA	STANDARD ESISTENTI mq	QUANTITA' PROCAPITE mq/ab	POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31/12/2013	STANDARD ESISTENTI mq	QUANTITA' PROCAPITE mq/ab
STANDARD (VERDE, ISTRUZIONE, PARCHEGGI, ATTREZZATURE)	37.114	447.450	12,06	45.056	1.231.375	27,33
<i>I dati riferiti al ps sono tratti dalla tavola sinottica dei sistemi territoriali delle nta</i>						

Il dato totale per quantità totale di standard è articolato nella sottostante tabella per tipologia di standard, dove emerge un sottodimensionamento, rispetto ai minimi di legge, delle attrezzature scolastiche. Tale parametro è comunque verificato, se si considerano con le previsioni di R.U. non attuate.

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Espansione

	II RU 2005/2013			Prescrizioni DM 1444/68 mq/ab
	POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31/12/2013	STANDARD attuati mq	QUANTITA' PROCAPITE mq/ab	
VERDE	45.056	586.089	13,0	9
PARCHEGGI		310.758	6,9	2,5
ISTRUZIONE		103.263	2,3	4,5
ATTREZZATURE		231.265	5,1	2

TOTALE STANDARD PROCAPITE			27,3	18,00
------------------------------	--	--	------	-------

2. La realizzazione all'interno degli interventi di **Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Espansione** di una quota pari al 50% della superficie territoriale del comparto, ha generato **120.062 mq** di superficie a standard secondo l'articolazione per Utoe riportata nella seguente tabella

3. La realizzazione di aree a verde e per il tempo libero garantisce una dotazione pari a **586.089 mq** di superficie andando a coprire **0,75%** della superficie comunale e **1,6%** della superficie del Sistema della Pianura Storica.

I dati tabellari sopra riportati necessitano di un inquadramento generale e di specifiche di dettaglio:

- Gli obiettivi del piano strutturale fissati su un fabbisogno credibile su base ventennale, sono stati formulati con una popolazione residente pari a 37.114 abitanti. L'incremento demografico registrato nel territorio comunale fino al 31/12/2013 è stato pari a circa 8.000 unità, maggiore rispetto alle stime formulate al 1998.
- Dalle quantità di aree a standard conteggiate in tabella sono escluse le scuole medie superiori per quanto riguarda l'istruzione e i cimiteri per quanto riguarda le attrezzature di interesse pubblico.
- Sono presenti sul territorio comunale, attrezzature di interesse generale, individuate come F1, non costituenti standard urbanistici, quantificate in **125.448 mq** realizzati, che concorrono ad una maggiorazione di dotazioni in servizi.
- La previsione, divenuta prescrizione nel RU, del 50% della superficie territoriale nelle aree di **Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Espansione** a standard, risulta lorda in quanto comprensiva della viabilità pubblica da cedere al Comune: da ciò ne derivano superfici realizzate a verde e a parcheggi inferiori del 50% della superficie territoriale.

In quest'ottica, considerando le previsioni realizzate e quelle da realizzare, si ha un quadro generale evidenziato nelle tabelle seguenti:

PROGETTO RU			
STANDARD attuati mq	STANDARD di progetto mq	TOTALE esistente+progetto mq	QUANTITA' PROCAPITE mq/ab
586.089	888.367	1.474.956	32,7
310.758	127.100	437.858	9,7
103.263	97.601	200.864	4,5
231.265	72.691	303.956	6,7
			53,66

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Espansione	VERDE VMS		PARCHEGGI-P		ISTRUZIONE - S		Attrezzature pubbliche-F2	
	attuato	prog	attuato	prog	attuato	prog	attuato	prog
	UTOE 3	4.682		562				
UTOE 4	9.065	7.036	2.356	7.036	2.844			

UTOE 5	1.834	3.130	1.355	3.130					
UTOE 7	703		1.184						
UTOE 8	2.459		176						
UTOE 9	36.312	12.066	6.129	4.860					
UTOE 10	4.257		1.185						
UTOE 12	992		1.089						
UTOE 13	1.142	16.850	996	16.850			467		
UTOE 16	1.968	13.769	1.030	13.769					
UTOE 17	11.453	2.008	3.743	2.008					
UTOE 18	4.063	887	1.153	887					
UTOE 20	3.850		748						
UTOE 23		3.250		3.250					
UTOE 28		21.500		21.500					
UTOE 39			12.732						
	82.780	80.496	34.438	73.290	2.844	0	467	0	
TOT REALIZZATO								120.062	
TOT PROGETTO								153.786	
SOMMANO								273.848	

7. Aree sottoposte a tutela e a tutela regolamentata: Rete Varchi/Parchi

Il Piano Strutturale individua la rete dei varchi/parchi composta da:

- o varchi;
- o parchi ambientali;
- o parchi agricoli;
- o parchi urbani;
- o parchi sportivi.

Tale rete si articola in categorie di beni da assoggettare a tutela e/o a tutela regolamentate, in particolare:

I **varchi** costituiscono gli spazi coltivati liberi dall'edificazione tra i vari centri urbani e/o frazioni, rappresentano un motivo di salvaguardia ambientale a garanzia della visione delle componenti naturali e monumentali del paesaggio e sono soggetti a tutela massima.

I **parchi ambientali** sono le aree destinate al mantenimento e conservazione degli ambienti naturali e sono soggetti anch'essi a tutela massima.

I **parchi agricoli** sono aree caratterizzate dalle coltivazioni tradizionali e dalle sistemazioni agrarie antiche e tipiche, da percorsi storici di valore paesaggistico, dalle sistemazioni agrarie derivanti da colmate, sono assoggettati a tutela regolamentata dove è consentita l'attività agricola favorendo gli indirizzi colturali più tradizionali e la permanenza ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio.

I **parchi urbani** sono quelle aree regolamentate da specifico strumento attuativo di iniziativa comunale per soddisfare esigenze ambientali, dello svago e del tempo libero.

I **parchi sportivi** sono le aree destinate alla realizzazione di strutture sportive di iniziativa comunale realizzabili anche mediante interventi privati convenzionati.

L'art 7.4 delle N.T.A. del Piano Strutturale pone come obiettivo che il dimensionamento della rete dei Varchi/Parchi dovrà avere l'estensione minima non inferiore a quanto previsto dalla tavola n. 4 "Statuto dei Luoghi". Più precisamente le aree sottoposte a tutela e a tutela regolamentata non dovranno essere inferiori al 15,74% dell'intero territorio comunale (mq 78.709.774) ed al 32,55% del Sistema territoriale della Pianura Storica n. 1 (mq 36.853.462)

Dalla misurazione effettuata sulla tavola n. 4, la superficie complessiva della rete dei varchi/parchi risulta pari a mq 15.251.684, corrispondente al 19,37% dell'intero territorio comunale ed al 41,38% della superficie del sistema territoriale n. 1 della pianura storica. Tali quantità sono da ritenersi lorde, comunque comprensive dei percorsi di accesso e di fruizione.

Nel monitoraggio dello stato di attuazione del R.U. 2005 la superficie complessiva della rete dei varchi/parchi ammonta a mq 14.397.022, quantità che verifica le prescrizioni del PS risultando rispettivamente il 18,29% dell'intero territorio comunale ed al 39,06% della superficie del sistema territoriale n. 1 della pianura storica.

La diminuzione della superficie complessiva è dovuta a diversi fattori:

1. Il piano strutturale nella tavola 4. riporta tra i parchi urbani due aree del sistema territoriale 2 rispettivamente in località Titignano, in corrispondenza dei laghetti (Malvaldo) e l'altra area in prossimità di un laghetto situato al confine est del territorio comunale. Entrambe le aree non vengono individuate nella

tavola n. 2 "Subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari". La superficie delle due aree ammonta complessivamente a mq 192.125

2. Nei R.U. vigente sono state modificate le previsioni di alcune superfici che nella tavola n. 4 facevano parte di aree destinate a parchi sportivi. Si tratta rispettivamente di una porzione del parco sportivo di Musigliano (mq 38.047) e una porzione del parco sportivo Cascina Ovest (mq 111.944), per una superficie complessiva di mq 149.991. La prima area nella zonizzazione del R.U. vigente fa parte delle aree agricole della pianura storica, mentre per quanto riguarda Cascina Ovest, una porzione ospita il cimitero comunale e il resto fa parte delle aree agricole della pianura storica.

	PIANO STRUTTURALE 1998			II RU 2005		
	SUPERFICIE MQ	VERIFICA PRESCRIZIONI P.S.		superficie inserita nel RU (mq)	VERIFICA PRESCRIZIONI P.S.	
		% su intero territorio mq	% del Sist. 1 Pianura Storica mq		% su intero territorio (min. 15,74%)	% del Sist. 1 Pianura Storica (min. 32,55%)
aree sottoposte a tutela regolamenta: varchi, golena, parchi ambientali, parchi sportivi		78.709.774 (min. 15,74%)	36.853.462 (min. 32,55%)			
area rilevata da cartografia approvata (tav.4 Statuto dei Luoghi)	15.251.684*	19,37%	41,38%	14.397.022***	18,29%	39,06%
area riportata all'art 7.4 delle N.T.A. del P.S.	12.399.000**	15,75%	33,64%			

* DATO RIFERITO ALLA SUPERFICIE RICAVALTA DALLA TAVOLA N. 4 "STATUTO DEI LUOGHI" DEL PIANO STRUTTURALE

** dato riferito alla superficie riportata nell'art. 7.4 delle NTA "Il dimensionamento e il riequilibrio" del PS.

*** dato riferito alla superficie ricavata dalla tav 2 del P.S. vigente. La diminuzione della superficie complessiva è dovuta ad una non esatta corrispondenza tra gli elaborati cartografici e normativi di P.S.. Nelle aree dei parchi sportivi sono state conteggiate alcune superfici (laghi "Malvaldo"- laghetto confine est territorio comunale) che poi non sono state inserite nella tavola n. 2 "Subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari " e quindi il RU non ha recepito. Inoltre alcune superfici nel R.U hanno subito una riduzione: trattasi di una porzione del parco sportivo di Musigliano e di quello di Cascina Ovest, aree che comunque rimangono a servizio della collettività non edificate. La superficie della golena di mq 2.333.441 viene dedotta dalla nuova zonizzazione che è rimasta invariata rispetto alla precedente.

8. Conclusioni

Il monitoraggio al 2013 dello stato di attuazione delle previsioni del R.U. del 2005 aventi rilevanza ai fini del consumo di dimensionamento a destinazione **RESIDENZIALE**, ha rilevato che:

- nelle aree di nuovo impianto risultano spesi n. 205 alloggi;
- nelle aree di completamento risultano spesi n. 205 alloggi;
- dagli interventi di ristrutturazione urbanistica risultano spesi n. 123 alloggi.

Tali quantità rispettano le previsioni del R.U. 2005 che, sulla base della relativa relazione tecnica, risultano essere:

- n. 420 alloggi per le aree di nuovo impianto;
- n. 208 alloggi per le aree di completamento;
- n. 344 alloggi per gli interventi di recupero.

Lo stato di attuazione delle previsioni monitorato al 2013 si aggiunge a quello monitorato nel 2005 e approvato con D.C.C. n. 45/2005.

Ad oggi lo stato di attuazione delle previsioni aventi rilevanza ai fini del consumo di dimensionamento risulta essere:

- n. 676 + 205 = n. 881 nuovi alloggi per le aree di nuovo impianto;
- n. 325 + 205 = n. 530 nuovi alloggi nelle aree di completamento;
- n. 123 nuovi alloggi per gli interventi di recupero attraverso la ristrutturazione urbanistica.

Tali quantità rispettano le previsioni complessive del P.S. contenute al paragrafo 7.4 delle nta, ovvero:

- n. 898 nuovi alloggi nelle aree di nuovo impianto ai quali vanno aggiunti n.4 alloggi attribuiti con Del. C.C. n. 55 del 04.12.2009
- n. 526 nuovi alloggi nelle aree di completamento ai quali vanno aggiunti n.10 alloggi attribuiti con Delibera commissario ad acta del 2010
- n. 324 nuovi alloggi da interventi di recupero attraverso la ristrutturazione urbanistica.

Dal monitoraggio risulta inoltre che del residuo di alloggi derivanti dalle previsioni del vecchio PRG, previsto in 484 nuovi alloggi da P.S., risultano ad oggi realizzati n. 393 alloggi.

In tutto ad oggi sono stati realizzati n. 1927 nuovi alloggi, inferiori a n. 2.302 nuovi alloggi, dimensionamento massimo ammissibile nel quadro strategico ventennale di attuazione.

Tornano nella disponibilità del P.S. n. alloggi **2.302 – 1.927 (alloggi attuati) = 375 alloggi, di cui n. 201 da interventi di recupero e n. 174 nuovi alloggi tra aree di nuovo impianto ed aree di completamento.**

Questa quantità in disponibilità dal P.S. per il progetto di nuovo R.U. sarà distribuita nella quantità necessaria, ma non totale, nelle varie Utoe.

Il monitoraggio relativo alle previsioni degli **insediamenti produttivi** rileva 163.912 mq di superficie territoriale che torna nella disponibilità del P.S..

Il monitoraggio relativo agli **standard urbanistici** rileva che si è comunque provveduto ad attuare un riequilibrio delle funzioni, raggiungendo una dotazione media di standard pari a circa 30 mq/abitante, in linea con gli obiettivi fissati dal P.S..



Arch. ELENA PUGI
E. Pugi