COMUNE DI CASCINA

Provincia di Pisa

Piano di lottizzazione di iniziativa privata con contestuale variante al R.U. per Insediamenti Produttivi (P.R.38.2) PIP Cascina Est, comp.2 via del Fosso Vecchio UTOE 38- Cascina

Proprietà

Forte s.r.l.
Comune di Cascina

Studio Arch. Marco Malloggi - Ing. Giorgio Grazian

VERIFICA DI CONFORMITA' CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

CONFORMITA' ALLE DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PIT-DGR 27.03.2015 n.37

(Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza Paesaggistica)

Intervento Urbanistico a carattere Industriale attraverso un Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata e con contestuale Variante al R.U.C

**°°°

(2)

DESCRIZIONE INTERPRETATIVA

2.1 *Geologia e Geomorfologia*-La struttura geologica e geomorfologicadella zona interessata all'intervento è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali costituiti essenzialmente da alternanze di limi e argille legati alle esondazioni del Fiume Arno.Il tutto è riferibile all'Olocene ovvero alle formazioni sommitali del "Complesso Neoautoctono"

2.2 *Processi storici*-La storia della città di Cascina, comune sul quale dovrà essere effettuato l'interrvento urbanistico, risale al periodo Romano testimoniato dalla pianta stessa del capoluogo di comune ,quella del CASTRUM , con strade chiamate" Cardo" e "Decumano" con direzione Est/Ovest e Nord/Sud fino ad arrivare a formare una scacchiera ben definita. Tracce di centuriazione romana ancora presenti su alcuni toponimi attuali rafforzano l'origine stessa. Notevoli e numerose sono le tracce Medievali,risalenti al periodo di guerra tra i popoli di Firenze ,Lucca e Pisa,costituite da numerose chiese e pievi e da cinte murarie che identificano il Castello di Ripoli e la Fortezza di Cascina oltre alla Badia e/o Abazia di San Savino.Il territorio del comune di Cascina ha poi subito mutazioni ambientali e infrastrutturali tipiche e identiche alle altre realtà che dall'ultima guerra mondiale passa dalla ricostruzione e dal boom economico fino ad arrivare ai giorni nostri. La superficie dell'intero comune può essere intesa come costituita da tre grandi aree territoriali : la zona sud caratterizzata dalla Pianura Bonificata,la zona nord caratterizzata dal sistema Arno e la zona intermedia identificata dall'asse storico sorretto da due importanti infrastrutture quali la strada statale Tosco Romagnola e la linea Ferroviaria FI-PI. L'asse storico ,che raccoglie la massima densità abitativa e le svariate attività ,è costituito da numerosi frazioni ben distinte tra di loro per morfologia territoriale e proprietà intrinseche.

2.3 *Paesaggio*-Il paesaggio interessato è caratterizzato da una ampia zona industriale e produttiva consolidata da interventi edilizi nati per incentivare e incoraggiare lo sviluppo economico.La zona coinvolta,posta al margine sud della città di Cascina, risulta fortemente antropizzata e le aree libere prossime all'edificato sono costituite da terreni incolti ed abbandonati senza nessun elemento di rilievo naturalistico che possa essere preso in seria considerazione. L'intervento proposto,comunque,prevedeche l'edificazione sia sostenuta da un mirato intervento ambientale con la realizzazione,su tutto il confine di proprietà ,di spazi a aiuole di una larghezza di circa ml.1,20 in modo da poter piantumare arbusti che possano creare una cortina vegetazionale mentre sui fronti delle strade pubbliche verrà prevista la messa a dimora di alberature ad alto fusto del tipo sempre verde. Verranno utilizzati sistemi che riducono il fabbisogno energetico attraverso fonti rinnovabili e compatibili con l'ambiente in modo da incrementate le fonti energetiche riducendo emissioni inquinanti e produzione di rifiuti e scarti.

(3)

INVARIANTI STRUTTURALI

3.1 *Idrogeomorfologici* - Le maggiori criticità sono presenti proprio nelle aree di pianura vicino ai fiumi. L'area interessata viene classificata dalla carta della pericolosità idraulica redatta a supporto del R.U.C. in pericolosità media classe I2;aree interessate ad allagamenti per eventi con Tr>500 anni. Dal punto di vista idrogeologico all'area in esame è stata assegnata una classe di vulnerabilità media in cui la risorsa idrica presenta un certo grado di protezione insufficiente tuttavia a garantire la salvaguardia. La fattibilità dell'intervento in relazione ai fattori idraulici presenti è assoggettata al principio dell'invarianza idraulica con opere tali da mantenere inalterato,nelle condizioni di progetto ,il coefficiente di deflusso dell'area di intervento prevedendo invasi dei volumi di acqua in eccesso a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli. Le acque meteoriche che cadranno sulle superfici impermeabili verranno raccolte in una rete fognaria

privata con effetto di compensazione prima dell'immissione al collettore pubblico in modo da garantire il mantenimento delle condizioni di deflusso delle acque superficiali analogo alle condizioni pre-intervento. Oltre allo scatolare sotterraneo ,per la compensazione idraulica, è prevista nel progetto un'area permeabile di circa mq.3.900.Le acque meteoriche che cadranno sia sulle superfici impermeabili che su quelle permeabili saranno captate dalla rete fognaria bianca in progetto, immesse nella fognatura esistente e da qui smaltite verso nord all'interno del Fosso Vecchio. Verrà previsto un intervento atto al recupero delle acque piovane attraverso la messa in opera di un serbatoio interrato in modo da utilizzare ,per operazioni di annaffiamento e altro, una risorsa idrica che non proviene direttamene dall'acquedotto pubblico mitigando così ogni operazione di spreco o errata utilizzazione di risorse non rinnovabili.

3.2 *Ecosistemi di paesaggio*- Le criticità più significative sono riconducibili ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali con perdita di ecosistemi del paesaggio importanti come zone umide, agroecosistemi, boschi e altro. La zona interessata, pur posizionandosi nella pianura alluvionale del fiume Arno, non è caratterizzata da alcun ecosistema paesaggistico .L'intervento in progetto inoltre non prevede nuovo consumo di territorio in quanto lo stesso si posiziona all'interno della Unità Territoriale Organica Elementare nel Sistema Asse Storico del vigente Piano Strutturale Comunale.

3.3 *Carattere Policentrico e reticolare dei sistemi insediativi,urbani e infrastrutturali*- L'area interessata si posiziona all'interno dell'insediativo urbano della grande pianura alluvionale nel sistema lineare di pianura d'Arno inferiore (Pontedera-Pisa).Le criticità per il sopracitato ambito sono date dalla conurbazione lungo la statale Tosco Romagnola con occlusione di varchi territoriali, commistione di funzioni residenziali e produttive ,degrado dei margini stradali ,congestione viabilistica, perdita di relazione con i fiumi e saturazione delle aree di golena. L'intervento proposto non va ad incidere sulle criticità sopraelencate in quanto si pone al margine est di un territorio industriale consolidato, in presenza di servizi e sottoservizi,lontano e con nessun rapporto con la Statale Tosco Romagnola, servito da una maglia infrastrutturale importante con aree a verde e parcheggi che si immette e si collega alla Strada di Grande Comunicazione identificata dalla SGC FI-PI-LI. Gli accessi ai costruendi fabbricati vengono garantiti da un'esistente ed adeguata viabilità sostenuta da un intervento mirato e definito per una parte posta a sud dell'intero comparto atto a permettere, per morfologia e struttura,una adeguata movimentazione delle merci senza incidere sulla fluidificazione della maglia viaria principale.

3.4 *Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali*-Il territorio della piana di Livorno-Pisa-Pontedera può essere suddiviso in tre grandi articolazioni:I rilievi dei Monti Pisani, un articolato sistema collinare e una vasta pianura pianeggiante sulla quale si distinguono la pianura alluvionale del Serchio e quella dell'Arno con la pianura bonificata dell'ex lago di Bientina e il lago di Massaciuccoli.In alcune parti della pianura sono ancora leggibili le modalità e l'organizzazione dello spazio rurale che deriva dalla bonifica storica in altre parti invece, dove la trama paesaggistica ha subito alterazioni strutturali, si osservano semplificazioni e allargamento della maglia agraria. In particolare tra il fiume Arno e la SGC Firenze-Pisa-Livorno li spazi agrari si sono progressivamente contratti per effetto della pressione urbana e utilizzati come coltura erbacea strettamente relazionata al tessuto edificato. La pianura è la parte del territorio interessata dalle maggiori criticità con consumo del territorio agricolo causato proprio dall'espansione urbana. Pertanto la fascia compresa tra l'Arno e la SGC,e in particolare quella dove si posiziona l'intervento di progetto, risulta compromessa già a destinazione edificabile avendo da tempo perso tutte le peculiarità proprie della vocazione agricola.

Alla luce di quanto analizzato ,si conclude che la proposta di piano con contestuale variante al R.U. rispetta le prescrizioni ed è coerente con le direttive del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Pertanto, il piano,così come proposto, è da considerarsi adeguato.

dott.arch. Malloggi Marco