



**COMUNE DI CASCINA**  
**(Provincia di Pisa)**

**DOCUMENTO PRELIMINARE AGGIORNATO**

**AVENTE VALENZA DI RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**AI SENSI DELL'ART. 67 comma. 2 lett. C) DELLA L.R. 1/2005**

## **1 - PREMESSA**

La presente analisi ha lo scopo di condurre ad una valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal Piano di Recupero “POLDARETTI” posto in località S. Anna di Cascina – Via Tosco-Romagnola - all’ interno dell’UTOE n°10.

## **2 - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

La Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio" introduce l'integrale attuazione della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE che pone l'attenzione sulla protezione dell'ambiente attraverso il miglioramento della qualità della vita e l'introduzione di modelli di sviluppo sostenibile; in particolare pone l'attenzione sulla necessità di promuovere, a livello regionale, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio, disciplinando l'aspetto relativo ai raccordi con gli strumenti di pianificazione e con gli atti di governo del territorio. L'art. 14 della L.R. 1/2005 (*abrogato*) precisa che, ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata, deve tenersi conto della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti in relazione all'ubicazione, alla natura, alle dimensioni, alle condizioni operative di esse, alla ripartizione di risorse. Va valutata l'intensità degli effetti collegati al piano rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile con particolare riguardo:

- alla sussistenza di problematiche ambientali;
- alla rilevanza del piano ai fini della tutela dell'ambiente;
- alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ai rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata;
- al patrimonio culturale;
- agli effetti eventuali su aree e paesaggi riconosciuti di tutela.

Il decreto del presidente della G.R. del 9 febbraio 2007 n. 4/R (*abrogato*) è il "Regolamento d'attuazione dell'art. 11, comma 5 della L.R. 1/05 in materia di valutazione integrata". Per valutazione integrata si intende che ogni attività di pianificazione territoriale di competenza comunale e provinciale e degli atti di governo del territorio di competenza dei comuni deve essere soggetta a valutazione territoriale, ambientale, sociale ed economica con un processo che si sviluppa lungo tutto il percorso di formazione degli atti a partire dalla prima fase. La valutazione integrata può essere svolta in un'unica fase o in più

fasi, in relazione alla complessità del procedimento: essa prevede una valutazione iniziale (art. 5), una valutazione intermedia (art.7) ed una relazione di sintesi (art.10) costituita dal documento che comprende i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economici e della salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna ed esterna, le motivazioni delle scelte fra soluzioni diverse, definizione del sistema di monitoraggio, il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all' allegato 1 della Direttiva 2001/42/CE; prima dell'adozione degli atti deliberativi, la relazione è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati (art. 12).

Con l'entrata in vigore della L.R. del 12 Febbraio 2010, n.10 “ *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*” la Regione Toscana ha dato attuazione oltre alle previsioni della Direttiva 2001/42/CE, alla direttiva 85/337/CEE del Consiglio del 27 Giugno 1985 concernente la VIA di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 26 Maggio 2003. Inoltre la direttiva Europea 2001/42/CE è stata pienamente recepita a livello nazionale attraverso il D.Lsg. n.4/2008 che ha modificato ed integrato le disposizioni del Testo Unico in materia ambientale (D. Lgs. N. 152/2006). La Regione Toscana ha invece recepito la norma europea dapprima con le disposizioni del titolo II, capo I della l.r.1/2005 e quindi con la l.r. 10/2010.

L'art. 5 della L.R. 10/2010 suddetta definisce l'ambito di applicazione della VAS definendo al comma 2 i piani ed i programmi da sottoporre obbligatoriamente a VAS ed al comma 3 quelli per i quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, inoltre ai sensi dell'art.5 bis della medesima legge regionale, l'atto urbanistico ricade nella casistica del comma 1 lettera g) “per i quali i Comuni provvedono all'effettuazione della VAS”.

Con l'entrata in vigore della LR n.6 del 17 febbraio 2012 recante “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali” sono state apportate modifiche alla l.r. 1/2005 ed alla l.r.10/2010. Le disposizioni transitorie dettate dall'art. 94, capo V della l.r. 6/2012 suddetta specificano che, al fine di dare chiarezza circa la normativa applicabile ai procedimenti in corso e considerata l'importanza delle modifiche procedurali e di semplificazione inerenti la Valutazione Ambientale Strategica VAS, per tali procedimenti iniziati dal 18 febbraio 2010, data di entrata in vigore della l.r. 10/2010 e non conclusi al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge, si applicano le nuove norme.

Alla luce di ciò il presente documento recepisce le nuove disposizioni della l.r. 1/2005 e della l.r. 10/2010 così come modificate dalla l.r. 6/2012 e poiché tutte le disposizioni in materia di

Valutazione Integrata sono state abrogate dalla stessa modifica normativa, il Servizio Autonomo Governo del Territorio ha ritenuto di assorbire il processo avviato di Valutazione Integrata nel presente Documento Preliminare aggiornato a conclusione della fase di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. 12 febbraio 2010 n. 10 e ss.mm.ii..

## **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASCINA**

Il Comune di Cascina è dotato di:

- **Piano Strutturale** approvato con DPGRT n°43 del 06.02.1998 pubblicato sul B.U.R.T. n°9 del 04.03.1998.
- **Regolamento Urbanistico** approvato con delibera del C.C. n°29 del 22.03.2000 come modificato dalla successiva variante parziale finalizzata all'adeguamento della disciplina di dettaglio e normativa nonché alla reiterazione delle previsioni decadute, approvata con Del. C.C. n°45 del 20.12.2005.

### **3 - VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO DI RECUPERO "POLDARETTI"**

In considerazione del fatto che il presente Piano di Recupero comporta un impatto limitato sul territorio circostante in quanto esclusivamente di tipo residenziale e che la sua locazione avviene in un'area già definita dagli strumenti urbanistici come di completamento dell'UTOE 10, si conviene che la presente valutazione possa essere svolta in **modalità semplificata** ovvero, in un'unica fase, evitando cioè la valutazione iniziale, ed intermedia e prendendo in considerazione gli effetti derivati dall'attuazione del piano di recupero.

#### ***3.1 STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE E SUA EVOLUZIONE PROBABILE SENZA L'ATTUAZIONE DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE***

##### **Ubicazione**

Il piano di Recupero oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Cascina, nella frazione di S.Anna, in un'area posta all'interno dell'abitato e va a completare, dal punto di vista edilizio, l'isolato formato da un lato dal nuovo sottopasso costituito all'altezza di Via S.Martino dall'altro dalla preesistente Via G. Puccini – a nord dalla Via Tosco-Romagnola ed a sud dalla linea ferroviaria Pisa-Firenze.

L'area contenente il complesso immobiliare in oggetto risulta inserita secondo le indicazioni del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Cascina all'interno dell'U.T.O.E. n°10 - S.

Anna - e comprende n°2 distinte “Unità di valorizzazione e recupero”, disciplinate dall’All.3 delle NTA , mentre l’art 24 si applica per le aree non ricomprese nella nuova perimetrazione)

### **Dati catastali**

I beni immobili in oggetto sono rappresentati all’Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Cascina, in giusto conto ai proprietari Sigg. POLDARETTI FRANCO e POLDARETTI MARCO, nel seguente modo:

**Foglio 24 Particella 456 sub. 1**, Via Tosco-Romagnola p.T-1, categoria F04, senza rendita;

**Foglio 24 Particella 456 sub. 2**, Via Tosco-Romagnola p.T-12, categoria F04, senza rendita;

**Foglio 24 Particella 456 sub. 3**, Via Tosco-Romagnola p.T, categoria F04, senza rendita;

**Foglio 24 Particella 456 sub. 4**, Via Tosco-Romagnola p.T, BCNC ai precedenti subalterni.

### **Obiettivi del Progetto**

Il principio del presente piano attuativo, sviluppato attraverso lo studio della localizzazione e delle caratteristiche delle unità immobiliari, è stato quello di riuscire a soddisfare le richieste della committenza, mantenendo nel contempo un buon impatto con l’ambiente.

Le caratteristiche qualificanti dell’insediamento previste a livello progettuale sono le seguenti:

- costruzioni: sono state individuate tre diverse tipologie di alloggi, atte a soddisfare le richieste della committenza:

*A-alloggi indipendenti in edifici a schiera;*

*B-alloggi indipendenti in edifici in linea;*

*C-alloggi in condominio;*

- *A -Alloggi indipendenti in edifici a schiera*: Tale tipologia ricavata rispettivamente ai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo è presente nei due fabbricati occupanti la porzione ovest del lotto; detti immobili sono composti ciascuno da 6 unità immobiliari indipendenti corredate da giardino esclusivo con copertura in parte a capanna in parte piana.
- *B -Alloggi indipendenti in edifici in linea*: Tale tipologia ricavata rispettivamente ai piani interrato e terreno è presente nel fabbricato occupante la porzione est del lotto; sono presenti n°9 unità immobiliari indipendenti corredate da giardino esclusivo su uno/due lati.
- *C -Alloggi in condominio*: Tale tipologia ricavata ai piani primo e secondo è presente nel fabbricato occupante la porzione est del lotto; sono presenti n°18 unità immobiliari composte da 4/5 vani abitabili.

- viabilità: il comparto risulta percorribile solo in forma ciclabile o pedonale se si esclude la zona di ingresso ai parcheggi posta a ridosso della Via T. Romagnola
- parcheggi: previsti al piano interrato in posizione sottostante alla corte condominiale e direttamente collegati agli ingressi e/o spazi condominiali
- verde condominiale: previsto in due zone principali: un'area centrale, facilmente raggiungibile attraverso percorsi pedonali e/o ciclabili ed un'area periferica in corrispondenza della porzione sud del comparto; entrambe le aree saranno munite di aiuole, alberature, percorrenze ecc.
- Infrastrutture: le infrastrutture saranno completate con la realizzazione di fognature, linea elettrica, linea telefonica, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica, a questo proposito sono già stati ottenuti i pareri degli enti preposti alle sopra citate infrastrutture.

Con la realizzazione del presente Piano di Recupero i soggetti attuatori si prefiggono di raggiungere obiettivi che coinvolgono più specificatamente:

**1) Obiettivo urbanistico e programmatico:**

attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;

**2) Obiettivo sostenibilità ambientale:**

gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.

**3.2 COERENZA DEL PIANO DI RECUPERO CON I VIGENTI PIANI E PROGRAMMI**

Per effettuare la valutazione di coerenza occorre riferirsi, per confronto, agli obiettivi e le azioni del *Piano di Recupero* proposto e quelli dei piani vigenti sul territorio considerato, di competenza delle Amministrazioni di volta in volta competenti. Nel caso in fattispecie ci riferiremo a:

- il **Piano di indirizzo Territoriale (PIT)** approvato con DCRT n.72 del 24 luglio 2007 in vigore dal 17 ottobre 2007;
- il **Piano di bacino del Fiume Arno** valutato secondo i seguenti piani stralcio: - piano stralcio "Rischio




- idraulico” approvato con DPCM 5 novembre 1999; - piano stralcio “Bilancio idrico” adottato con Del. 204 del 28.02.2008; - piano stralcio “Qualità delle acque” approvato con DPCM 31 marzo 1999;
- il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTC)** approvato con DCP n.100 del 27 luglio 2006;
  - il **Piano Strutturale del Comune di Cascina (PS)** approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 43 del 06.02.1998;
  - il **Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina (RU)** approvato con Deliberazione n°29 del 22 marzo 2000, come modificato dalla successiva variante parziale approvata con Deliberazione n°45 del 20 dicembre 2005;
  - il **Piano comunale di Classificazione Acustica del Comune di Cascina (PCCA)** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 08/07/2004;
  - il **Piano Urbano del Traffico del Comune di Cascina (PGTU)** adottato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.4 del 25 gennaio 2005.

In questa sede la verifica di coerenza viene riassunta in un sistema tabellare con l’indicazione del giudizio qualitativo di coerenza, da leggersi secondo la legenda sottostante:

☺	coerente
☹	indifferente
☺	coerenza condizionata
☹	non coerente

Per coerenza condizionata si intende quella subordinata all’adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi preposti.

Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con DCRT n.72 del 24 luglio 2007

Obiettivi	PIT	Coerenza
<p><b><u>Obiettivo urbanistico e programmatico:</u></b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;</p> <p><b><u>Obiettivo sostenibilità ambientale:</u></b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.</p>	<p><b>Articolo 21</b> – <i>Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.</i> – ... Nelle aree di cui all'articolo 20 (patrimonio collinare) sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana. Nelle more degli adeguamenti dei Piani strutturali ai fini dell'assunzione nei medesimi di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui al comma 2 dell'articolo 20, sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale. Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi ai sensi e nei limiti di cui al comma 2 dell'articolo 39 l.r. 1/2005.</p>	
	<p><b>Articolo 23</b> - <i>Il patrimonio “collinare” della Toscana. Prescrizioni correlate.</i> – ... I piani e programmi regionali concernenti l'ambiente e lo sviluppo rurale, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera b), della l.r. 1/2005, assicurano la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse agro-ambientali e lo sviluppo delle attività connesse in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano.</p>	
	<p><b>Articolo 20</b> - “Il patrimonio collinare della Toscana quale invariante strutturale dello statuto. Definizione tematica” – Il “patrimonio collinare” toscano ... integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione</p>	



Obiettivi	PIT	Coerenza
	culturale e paesistica del territorio toscano.	
	<b>Articolo 22</b> – <i>Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale.</i> ... – La tutela del patrimonio collinare presuppone che, nell’ambito degli strumenti di pianificazione, sia limitato al massimo il fenomeno della sottrazione di suolo agroforestale per altre finalità. Le risorse agroambientali del territorio rurale toscano comprendono in particolare: a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale e quelli utilizzati per l’attività del vivaismo agricolo; b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;.... La Regione, le province e i comuni, nell’ambito delle rispettive competenze e in cooperazione con le comunità montane, i consorzi di bonifica e le autorità di bacino, promuovono la corretta gestione dei beni di cui al comma 2 ed in tal senso , anche utilizzando le specifiche risorse disponibili a sostegno delle	😊
	<b>Articolo 31</b> – <i>La normativa paesaggistica del PIT.</i> – In attuazione della convenzione europea del paesaggio, e ai sensi della parte III, titolo I del Codice e del titolo IV, capo I, della l.r. 1/2005, la Regione: a) assicura nella formazione e nella messa in opera delle politiche pubbliche regionali la massima considerazione dei loro effetti paesaggistici al fine di consentire la più efficace tutela del paesaggio toscano, dei valori che lo compongono e la sua più efficace valorizzazione; b) promuove e favorisce ogni necessaria intesa con le amministrazioni interessate affinché la formulazione degli strumenti della pianificazione abbia luogo, con specifico riguardo ai profili paesaggistici, nel più ampio ed efficace coinvolgimento delle amministrazioni locali e dell’attenzione della cittadinanza; c) promuove e sostiene attività sistematiche e continuative di informazione e formazione culturale nelle tematiche della tutela e valorizzazione del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono..... Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio delle province e dei comuni nonché le politiche di settore della Regione perseguono gli obiettivi di qualità contenuti nelle “schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità” che sono parte integrante della presente disciplina generale, ponendo in essere le azioni descritte nella sezione terza delle schede stesse, anche ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettere h) e i) del Codice.	😊



Coerenza con il Piano stralcio “Rischio idraulico” approvato con DPCM 5 novembre 1999 e modificato con successivo DPCM 4 luglio 2008.

Obiettivi	Piano stralcio rischio idraulico	Coerenza
<b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;  <b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del	<b>Art. 6 – Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).</b> Nelle aree P.I.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti:… …k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree. Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.	☺
	<b>Art. 7 – Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3).</b> Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:… …m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di Piano di bacino del fiume Arno, stralcio “Assetto irdogeologico” - messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.	☺

Obiettivi	Piano stralcio rischio idraulico	Coerenza
fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici da fonti rinnovabili.	<b>Art. 8 – Aree a pericolosità idraulica media e moderata (P.I.2 e P.I.1) e aree di ristagno</b> Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio. Nelle aree P.I.2 e P.I.1 e nelle aree di ristagno il PAI, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, persegue l’obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione.	😊
	<b>TITOLO III – PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AZIONI DEL PAI. - Art. 20 – Finalità delle azioni</b> Le azioni del PAI hanno l’obiettivo di promuovere la manutenzione del territorio e le opere di difesa, quali elementi essenziali per assicurare il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale.... In particolare costituiscono finalità primarie quelle inerenti a: - mantenere il reticolo idrografico in buono stato idraulico ed ambientale, ivi compreso il trattenimento idrico ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell’andamento dei tempi di corrivazione;... - garantire la piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;... Fermo restando quanto previsto alle norme 13 e 14 del Piano di bacino, stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico, le azioni di cui al presente articolo, oltre a perseguire la mitigazione della pericolosità idrogeologica del territorio, devono essere informate ai seguenti criteri: - protezione e recupero dei biotopi locali e delle specie rare ed endemiche, attraverso le opportune valutazioni in sede progettuale e ponendo in opera adeguate precauzioni durante la fase di cantiere; - diversità morfologica atta a preservare una biocenosi il più possibile ricca e diversificata, nella valutazione complessiva che l’eterogeneità morfologica dell’habitat costituisce il valore essenziale ai fini della biodiversità;... - conservazione e creazione di corridoi biologici atti a garantire il libero movimento degli organismi ed evitare l’isolamento e la conseguente estinzione di popolazioni animali; - naturalità e compatibilità ambientale delle strutture e delle opere, atta a mitigare l’impiego di elementi strutturali, anche non visibili, che perturbino sensibilmente la naturalità e il valore storico-architettonico dei siti; - conservazione e sviluppo dei processi autodepurativi, attraverso la realizzazione di interventi di differenziazione degli alvei tali da incrementare la diversità idrobiologica, di “ecosistemi filtro” e sistemi di fitodepurazione nelle aree di	😊

Obiettivi	Piano stralcio rischio idraulico	Coerenza
	golena e di fondovalle, conservazione e messa a dimora, ove opportuno e possibile, di adeguate piante con capacità fitodepurativa, specie lungo le fasce riparie.	

Coerenza con il Piano stralcio “Qualità delle acque” approvato con DPCM 31 marzo 1999.

Obiettivi	Qualità delle acque	Coerenza
<p><b><u>Obiettivo urbanistico e programmatico:</u></b></p> <p>attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;</p>	<p><b>NORMA N. 7 - Disciplinari di produzione per le pratiche agricole in aree vulnerabili all'inquinamento delle acque.</b></p> <p>L'inquinamento di provenienza agricola rappresenta uno dei settori di intervento prioritari nella programmazione della riduzione del carico inquinante nel bacino dell'Arno. Esso è fondamentalmente causato dall'utilizzo dei fertilizzanti (naturali o chimici) e di fitofarmaci, il cui uso indiscriminato può dar luogo a processi di contaminazione del suolo e delle acque di falda in modo più o meno rapido o intenso.</p> <p>La Direttiva CEE 91/676 si propone di controllare e ridurre l'inquinamento idrico di origine agricola, fissando i codici di buona pratica agricola, cui dovranno adeguarsi tutti gli agricoltori tramite opportuni programmi di formazione ed informazione degli stessi.</p> <p>Le indicazioni di carattere generale raccolte da questa direttiva sono state recepite dall'Autorità di Bacino individuando specifiche aree di crisi, nelle quali dovranno attuarsi interventi mirati di riduzione del carico dei nutrienti non solo nel settore agricolo ma anche in quello zootecnico, avvalendosi delle proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dalle agenzie regionali per lo sviluppo e l'innovazione nel settore agricolo-forestale (ARSIA e ARUSIA), il rispetto delle quali in dette zone è reso obbligatorio.</p>	
<p><b><u>Obiettivo sostenibilità ambientale:</u></b></p> <p>gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>DIRETTIVA N. 3 - Realizzazione di risparmi idrici</b></p> <p>Nell'ottica di razionalizzare il quadro dei servizi idrici attraverso opportuni provvedimenti pianificatori dedicati alla minimizzazione degli sprechi della risorsa, si ritiene utile agire prioritariamente in termini di prevenzione a scala locale. La seguente direttiva mira all'attuazione, attraverso l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, di una corretta politica di risparmio idrico: il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria consentirà di potenziare le reti di distribuzione esistenti, valutando la possibilità di installare le reti duali (nelle quali cioè si differenzia la qualità dell'acqua in funzione della destinazione d'uso), di ottimizzare il sistema di controllo e misura sui volumi effettivamente consumati dall'utenza e di snellire la procedura di verifica delle perdite in rete.</p>	

Obiettivi	Qualità delle acque	Coerenza
da fonti rinnovabili.	<p><b><i>RACCOMANDAZIONE N. 4 - Criteri di conduzione agricola dei suoli</i></b></p> <p>Il caso più generale di impatto ambientale di origine agricola è legato all’ inquinamento dei corpi idrici, provocato dalle sostanze usate nell’ ambito dei cicli produttivi: nutrienti e pesticidi, che determinano fonti diffuse di inquinamento, in quanto non riconducibili ad uno scarico puntuale ben definito.</p> <p>I meccanismi con cui gli inquinanti vengono asportati dai suoli e raggiungono i corpi idrici sono essenzialmente legati al ciclo idrologico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- scorrimento superficiale delle piogge e conseguente erosione del suolo, con asportazione di nutrienti e pesticidi, sia in soluzione nelle acque di deflusso sia, in forma particolare, con il sedimento eroso (è il caso, soprattutto, del fosforo);</li><li>- percolazione profonda dell’eccesso idrico e dei composti chimici in esso presenti (soprattutto nitrati).</li></ul> <p>La natura di questi problemi esclude la possibilità di interventi di tipo strutturale-impiantistico, essendo l’unico approccio possibile di tipo gestionale, attraverso precise direttive per la pianificazione del territorio agricolo, finalizzata alla prevenzione ed al controllo dei danni.</p> <p>La presente raccomandazione, rivolta ai settori agricoltura e ambiente delle regioni Toscana e Umbria e delle province ricadenti nel bacino dell’Arno, individua le linee essenziali in cui si possono articolare tali azioni consistenti nella:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- conseguente incentivazione delle pratiche colturali a minore impatto ambientale;</li><li>- incentivazione degli interventi colturali e di gestione territoriale, miranti a ridurre il deflusso superficiale e l’erosione del suolo.</li></ul> <p>A tal fine, in tutto il territorio del bacino dell’Arno è favorita l’applicazione delle “Proposte tecniche di disciplinare di produzione integrata”, redatte dall’agenzia regionale toscana per lo sviluppo e l’innovazione nel settore agricolo-forestale (ARSIA) ed è raccomandata una capillare diffusione e una efficace opera di assistenza tecnica per la loro applicazione.</p>	<div></div> <div>☺</div>


Coerenza con il Piano stralcio “Bilancio idrico” adottato con Del. Comitato istituzionale n. 204 del 28 febbraio 2008 le cui misure di salvaguardia sono state prorogate al 31.12.2012

Obiettivi	Bilancio Idrico	Coerenza
<p><b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;</p> <p><b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>Titolo II – Bilancio Idrico- Misure</b> <b>Capo I - Acque sotterranee</b> <b>Art.10 - Misure di Piano</b> <b>Acquiferi con bilancio prossimo all’equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3)</b> 1. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati: a) le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l’area. In tali casi può essere richiesta l’attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell’Allegato 2; b) le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l’area e l’essenzialità dell’uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l’attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell’Allegato 2; c) nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell’articolo 16 comma 1; d) nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell’articolo 16 comma 1, fino ad un valore di 200 m3/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l’autorizzazione è rilasciata previo parere dell’Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l’area. 2. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato. 3. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.</p> <p><b>Articolo 11 – Acquiferi con bilancio prossimo all’equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2) e ad elevata disponibilità (D1)</b> 1. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell’acquifero. In relazione all’entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica; 2. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui agli articoli 9 e 10, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all’Allegato 2. 4.Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.</p> <p><b>Articolo 15 – Aree di possibile interferenza significativa con il</b></p>	<p>☺</p>

da fonti rinnovabili.	<p><b>reticolo superficiale</b></p> <p>1. Sono aree di possibile interferenza significativa con il reticolo superficiale quelle individuate nella tavola D - “Aree di possibile interferenza significativa con il reticolo superficiale”.</p> <p>2. Nelle aree di cui al presente articolo, la concessione è rilasciata previa verifica del rapporto con la risorsa superficiale. Nel caso in cui sia verificata l’interferenza delle acque sotterranee con quelle superficiali si deve tener conto delle criticità afferenti al reticolo superficiale.</p> <p><b>Articolo 14 – Aree a rischio di salinizzazione</b></p> <p>5. Nell'area IS3:</p> <p>a) le nuove concessioni non potranno avere durata superiore a 5 anni. In funzione dei dati di monitoraggio, il rinnovo potrà essere vincolato al raggiungimento di obiettivi di rientro del livello piezometrico, stabiliti dall'Autorità di bacino, di concerto con la Provincia di Pisa.</p> <p>b) per prelievi superiori a 50.000 m3/anno o per campi pozzi potrà essere richiesta l'installazione di un piezometro di controllo ubicato ai margini del cono di influenza dei medesimi.</p> <p><b>CAPO II- Acque Superficiali</b></p> <p><b>Articolo 24 – Interbacini a deficit idrico nullo (C1)</b></p> <p>1. L’obiettivo consiste nel gestire la risorsa mantenendo le condizioni di equilibrio in atto.</p>	
-----------------------	---	--




Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con DCP n.100 del 27 luglio 2006.

Obiettivi	PTC	Coerenza
<p><b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;</p> <p><b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>12.1 Sistema della pianura dell’Arno: Città ed insediamenti - Invarianti</b> Sono invarianti per il sistema della Pianura dell’Arno: 12.1.1 il ruolo di centro ordinatore di livello provinciale della città di Pisa; 12.1.2 la funzione formativa del patrimonio culturale immobile e mobile rappresentata dalle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento al centro storico di Pisa ed ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, al sistema museale, al sistema delle ville e da quanto tutelato contenuto nella Parte II Titolo I del D. lgs 22 gennaio 2004 n.42. 12.1.3 la funzione didattico/scientifica espressa dall’università di Pisa, dalle scuole superiori universitarie ,dagli istituti per l’istruzione superiore e dai Centri per la ricerca (C.N.R (S.Cataldo-Pisa ), area per la ricerca sulle onde gravitazionali dell’Istituto Nazionale di Fisica Nucleare “Virgo” a S.Stefano a Macerata (Cascina), aree di ricerca dell’Università; 12.1.4 la funzione di coesione sociale, espressa da tutti i centri urbani, dai luoghi di incontro, aggregazione, divertimento, benessere, attività fisica; 12.1.5 la funzione di arricchimento della qualità percettiva del paesaggio urbano rappresentata dal fiume Arno e dal Fiume Serchio e più in generale dai corsi d’acqua interessanti tratti urbani; 12.1.6 la capacità creativa del sistema produttivo (il know-how), in particolare nel settore meccanico cantieristico, conciario e farmaceutico e del legno; 12.1.7 la centralità produttiva nel sistema territoriale del comparti produttivi esistenti: meccanico(Pontedera, Ponsacco, Calcinaia, Bientina, Vicopisano), del legno e del mobile (Cascina-Ponsacco-Lari), del cuoio e della calzatura (S.Croce, S.Miniato, Castelfranco di Sotto, S.Maria a Monte), della cantieristica e di nuove tecnologie presso il Canale dei Navicelli e farmaceutico (Pisa); 12.1.8 la sicurezza degli impianti a rischio d’incidente rilevante ai fini della tutela della salute e della conservazione delle risorse territoriali ed ambientali sensibili; 12.1.9 la funzione ecologica delle vie d’acqua naturali ed artificiali, del verde e dei parchi urbani, degli orti periurbani .</p>	
	<p><b>13.1 Sistema della Pianura dell’Arno: Città ed insediamenti - Disciplina delle Invarianti</b> Costituiscono prescrizioni : 13.1.1 tutti i“Centri Ordinatori” di questo sistema individuano le funzioni ricadenti nel territorio e ne determinano la capacità di attrarre persone e movimentare traffico; 13.1.2 il Comune di Pisa e i Centri ordinatori d’interesse primario e secondario coordinano i piani della mobilità ed i piani delle funzioni, esistenti o da localizzare, tenendo conto della compatibilità tra le diverse funzioni e tra queste e gli spazi, i tempi di vita e di fruizione, gli orari dei servizi pubblici e privati, al fine di ridurre le esigenze di mobilità; 13.1.3 tutti i centri ordinatori di livello provinciale, primario e</p>	

Obiettivi	PTC	Coerenza
da fonti rinnovabili.	<p>secondario in relazione alla funzioni di servizio individuate e della capacità attrattiva, determinano il livello di criticità rispetto all’accessibilità e valutano nel piano per la mobilità, la massima possibile integrazione fra servizi di trasporto pubblico su ferro e su gomma, servizi di trasporto collettivo privati, mobilità automobilistica, mobilità ciclistica, tenendo conto delle possibilità possibilità di parcheggio;</p> <p>13.1.4 le funzioni didattiche universitarie e per la ricerca, anche applicata, e le attività di servizio connesse e relative alla ricettività universitaria, dovranno essere allocate nell’ambito del sistema territoriale, in relazione anche a specifici indirizzi didattici e di ricerca connessi alle caratteristiche socio-economiche delle differenti aree componenti il sistema, purchè sia garantita l’accessibilità con diverse modalità di trasporto e sia favorita la presenza di strutture ricettive specialistiche in loco o limitrofe;</p> <p>13.1.5 Il Comune di Cascina ed i Comuni limitrofi in relazione alle attività presenti e da sviluppare nell’ area di ricerca, d’importanza internazionale, dell’antenna interferometria “VIRGO”, in località S.Stefano in Macerata (Cascina), dovranno vietare l’insediamento, la realizzazione, il funzionamento, la trasformazione e l’effettuazione di attività, impianti ed attrezzature che possano modificare i valori di campo magnetico ed elettrico, sismico ed acustico attualmente rilevati, attorno ai laboratori, superando i valori massimi ammissibili come definiti nel Doc.P 7. in relazione alle diverse tipologie di sorgenti, (continue, impulsive, periodiche ),</p> <p>13.1.6 tutti i Comuni, nella formazione dei quadri conoscitivi dei piani strutturali, provvedono</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-per i centri antichi alla completa sistematica ricognizione tipologica del patrimonio edilizio esistente, al fine di definirne la trasformabilità edilizia ed urbanistica in relazione ai valori presenti, singoli o d’insieme e prioritariamente, mirata al rafforzamento della residenza stabile ed al reperimento di spazi di aggregazione e per servizi compresi quelli ricettivi attentamente dimensionati, anche derivanti dalla dismissione di attività non compatibili;</li><li>-all’individuazione degli insediamenti prevalentemente residenziali di recente formazione che presentino degrado fisico, urbanistico e socio-economico, nonché degli insediamenti marginali e di frangia radi ed informi , comprese le aree produttive dismesse o utilizzate da attività impropriamente localizzate nei tessuti residenziali, da riqualificare con specifici piani di ristrutturazione urbanistica o con programmi integrati d’intervento, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, (qualità urbanistica ed edilizia, recupero degli standard urbanistici, nuove funzioni ed attrezzature d’interesse generale);</li></ul> <p>13.1.7 i Comuni nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza ed alle attività a questa collegate, nonchè nella previsione di nuovi insediamenti residenziali o nella previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell’aria ed ai consumi energetici., così come definito agli art.38- 40, ed indicano</p>	


Obiettivi	PTC	Coerenza
	<p>le risorse economiche necessarie ;</p> <p>13.1.8 i Comuni territorialmente interessati concorrono al consolidamento, al completamento ed alla infrastrutturazione tecnologica, anche telematica, delle aree produttive d’interesse comprensoriale, delle aree d’interesse sovracomunale, delle aree locali integrate, delle aree d’interesse locale; i poli tecno logici esistenti si coordinano con le attività di servizio all’ imprese presenti e/o previsti nelle aree e promuovono la valorizzazione del know-how.;</p> <p>13.1.9 delle aree per attività produttive dismesse o poste in ambiti impropri dovrà essere incentivato il recupero, anche per funzioni di servizio (servizi qualificati alle imprese, ricerca industriale, attività espositive, turistico-ricettive, ricreative ecc.);</p> <p>13.1.10 costituisce prescrizione per il Comune di Pisa la previsione nel piano strutturale del riassetto del reticolo idraulico della zona produttiva di Ospedaletto ed il completamento dei servizi;</p> <p>13.1.11 costituiscono prescrizioni per i piani strutturali dei Comuni di S.Croce e di Castelfranco di Sotto e di S Miniato l’individuazione di ambiti di riqualificazione ambientale all’interno delle aree produttive conciarie per la costituzione di corridoi ecologici, aree verdi attrezzate, aree boscate, parchi extraurbani o sovracomunali, utilizzando anche aree agricole di frangia e/o intercluse ad economia debole ed aree agricole di influenza urbana;</p> <p>13.1.12 nell’individuazione di centri per la Grande Distribuzione Commerciale è prescritta la prioritaria utilizzazione di volumi produttivi o commerciali dismessi, anche da accorpate, o in assenza di questi, di aree produttive di interesse comprensoriale o sovracomunale, ancora disponibili e comunque accessibili da grandi direttrici nazionali o da direttrici primarie regionali e dotate comunque di spazi sufficienti per parcheggi e viabilità di servizio; i Comuni dovranno monitorare i flussi di traffico generati dalle attività per la grande distribuzione commerciale esistenti, in relazione alle capacità di esercizio delle infrastrutture di accesso, al fine di non comprometterne la funzionalità;</p> <p>13.1.13 costituisce prescrizione per i Comuni di Pisa, Cascina, S.Giuliano Terme, Pontedera, S. Miniato e S. Croce S.A. con impianti a rischio d’incidente rilevante, la corretta pianificazione urbanistica in relazione alle zone soggette agli obblighi di cui agli artt.6,7 e 8 del D.L.gs 334/1999 ed agli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili;</p> <p>13.1.14 i Comuni con centri urbani fluviali dovranno prevedere nei piani strutturali discipline atte a conservare liberi i varchi di accesso al corso d’acqua e le vedute, favorendone la conservazione naturalistica e la fruizione.</p>	
	<p><b>Capo I Disciplina d’uso delle risorse - Le città e gli insediamenti urbani</b></p> <p><b>Art. 45. - Città e insediamenti urbani</b></p> <p>I Centri storici</p> <p><b>45.1</b> Il P.T.C. individua in prima approssimazione, come centri storici di cui all’art.31, gli insediamenti esistenti alla data della cartografia I.G.M. di primo impianto, come individuati nella Tav. Q.C.3 del P.T.C.</p> <p>Per le finalità del presente piano, il P.T.C. distingue i centri antichi</p>	<div>☺</div>

Obiettivi	PTC	Coerenza
	<p>o storici in:</p> <p>a) Centri antichi maggiori :costituiti da Pisa, Volterra e S.Miniato.</p> <p>b) Centri antichi minori di pianura</p> <p>c) Centri antichi minori pedecollinari</p> <p>d) Centri antichi minori collinari</p> <p>e) Centri antichi minori di origine industriale</p> <p>f) Centri minori di origine termale</p> <p><b>45.2</b> In relazione alle caratteristiche dei centri antichi i Piani Strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa dei nuclei storici urbanizzati a norma del successivo art.46 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso con l'osservanza della disciplina contenuta all'art.32.</p>	
	<p><b>Art. 46. - Centri storici - La conservazione, il ripristino e la ricostituzione della morfologia insediativa</b></p> <p><b>46.1</b> La conservazione, e/o il ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, o la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio.</p> <p><b>46.2</b> Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'impianto fondiario devono restare comunque inediticati.</p> <p><b>46.3</b> Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma precedente, risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti.</p> <p><b>46.4</b> Il Piano Strutturale dispone la ricostituzione della morfologia insediativa, relativamente alle parti dei centri storici, nelle quali le caratteristiche dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi, che degli spazi scoperti , ed i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, siano state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.</p> <p><b>46.5</b> La ricostituzione della morfologia insediativa implica un insieme di interventi volto a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.</p> <p><b>46.6</b> Le discipline d'intervento che regolano la ricostituzione della morfologia insediativa dovranno fondarsi sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.</p> <p><b>46.7</b> I Regolamenti Urbanistici definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e/o prescritte delle singole unità di spazio.</p>	<div>☺</div>

Obiettivi	PTC	Coerenza
	<p><b>Art. 52. - Nuove urbanizzazioni: i fabbisogni</b></p> <p>52.1 Principi Generali</p> <p><b>52.1.1</b> I Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinano sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell’andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal P.T.C. ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell’organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovracomunale.</p> <p><b>52.1.2</b> Nella previsione di nuovi insediamenti, residenziali, produttivi e per servizi gli strumenti comunali per il governo del territorio documentano i servizi e gli interventi necessari per sostenere la maggiore domanda di acqua, smaltimento dei rifiuti, energia elettrica, rete telematica, rete fognaria , indicando anche le risorse economiche necessarie a tale soddisfacimento.</p> <p><b>52.1.3</b> Nel prevedere nuovi impegni di suolo, gli strumenti urbanistici generali determinano in ragione delle caratteristiche dei terreni, le superfici minime da mantenere permeabili, in funzione del corretto smaltimento delle acque.</p> <hr/> <p><b>Art. 53. - Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale</b></p> <p><b>53.1.1</b> I Comuni, nel prevedere nei piani strutturali la possibilità di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, definiscono le regole localizzative e conformative ed i rapporti ponderali tra le varie funzioni ammissibili al fine di garantire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la predominanza della funzione abitativa,</li><li>- una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni,</li><li>- l’integrazione tra queste ed i preesistenti insediamenti e infrastrutture, privilegiando, la continuità spaziale con i preesistenti insediamenti prevalentemente residenziali, al fine di realizzare, o ricostituire, una sostanziale unitarietà del territorio urbanizzato.</li></ul> <p><b>53.1.2</b> I regolamenti urbanistici garantiranno che nelle nuove espansioni ad usi prevalentemente residenziali, come pure negli interventi di ristrutturazione urbanistica, siano realizzate reti duali fognarie ed il recupero delle acque di depurazione e siano rispettate le discipline e le condizioni contenute al titolo I Capo III in relazione alla fragilità delle risorse interessate.</p>	

Obiettivi	PS	Coerenza
<p><b><u>Obiettivo urbanistico e programmatico:</u></b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;</p> <p><b><u>Obiettivo sostenibilità ambientale:</u></b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>Art. 5.1 Il sistema territoriale della pianura storica</b></p> <p>Descrizione dei caratteri distintivi</p> <p>E' la parte di territorio che va dal confine Nord determinato dal Fiume Arno, verso Sud fino alla delimitazione naturale del Fosso Vecchio.</p> <p>Questo sistema territoriale contiene il sistema urbano formatosi essenzialmente sulla direttrice rappresentata dalla via Tosco Romagnola e dalla Ferrovia.</p> <p>La presenza di significative tracce degli assi della Centuriazione Romana ha prodotto un sistema urbano articolato con disegni territoriali sovrapposti.</p> <p>Gli insediamenti storici (pievi, fattorie, badie, ville) hanno rappresentato gli elementi generatori dei centri urbani. L'attuale configurazione è prodotta da una tendenza all'unificazione urbana, con aspetti di periferizzazione, e al mantenimento di centralità locali riconoscibili negli spazi di aggregazione sociale.</p> <p>L'ambiente che avvolge l'insediamento è caratterizzato da una tipica partitura di piccola e media dimensione delle aree ortive e campestri a testimonianza di un'attività agricola e di una conduzione podereale incentrata sulla coltivazione diretta.</p> <p>Questo sistema territoriale si suddivide in cinque sottosistemi :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. sottosistema insediativo Asse Storico</li><li>2. sottosistema ambientale del Fiume Arno</li><li>3. sottosistema ambientale del Fosso Vecchio</li><li>4. sottosistema ambientale agricolo</li><li>5. sottosistema produttivo</li></ol> <p>Obiettivi generali del sistema</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Valorizzazione delle identità territoriali tramite la definizione del limite urbano</li><li>2. miglioramento della qualità insediativa e dei servizi tramite una progettazione di guida per ogni singola UTOE.</li><li>3. miglioramento della mobilità urbana tramite il rafforzamento del trasporto pubblico con il mantenimento delle attuali stazioni Ferroviarie esistenti (Cascina, S.Frediano, Navacchio) come infrastruttura evolvibile per un sistema metropolitano di superficie per il collegamento con la Stazione di Pisa e la Stazione di Pontedera sulla linea Pisa-Firenze.</li><li>4. completamento del sistema dei sottopassi ferroviari per</li></ol>	<p>☺</p>



Obiettivi	PS	Coerenza
da fonti rinnovabili.	<p>l'eliminazione dei passaggi a livello per una migliore fruibilità territoriale;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>realizzazione del Polo Tecnologico e riqualificazione generale della zona di Navacchio in rapporto all'evoluzione della vicina zona produttiva</li><li>realizzazione della zona commerciale di Navacchio come elemento di riorganizzazione del sistema commerciale centrale.</li><li>costituzione di una rete connettiva delle emergenze storiche artistiche, come luoghi della "memoria";</li><li>valorizzazione delle potenzialità presenti nel Centro Storico di Cascina con particolare riferimento al commercio qualificato;</li><li>riqualificazione del sistema e delle zone con prevalente destinazione espositiva, tramite dotazione di servizi, miglioramento viabilità ed arredo urbano;</li></ol> <p>Le prescrizioni vincolanti per il R.U. sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Nelle aree ricadenti nella zona classificata a pericolosità 4 di cui alla deliberazione C.R.T. 21.06.1994 n. 230 non sono consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete ai sensi dell'art. 7, punto 6.4, della deliberazione C.R.T. 230/94.</li><li>Invarianti strutturali di tutela:</li><li><ol style="list-style-type: none"><li>Opere facenti parte del sistema della rete fluviale e delle relative opere di difesa</li><li>Centuriazione e gli antichi tracciati</li><li>Centro storico e nuclei urbani con valore storico, nonché i borghi, le ville, le fattorie ed i complessi religiosi e civili di particolare interesse storico architettonico</li></ol></li></ol> <p>Categoria d'intervento per le invarianti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>conservazione ai sensi art.3.2.</li><li>restauro ai sensi art.3.2.</li><li>ristrutturazione edilizia art.3.2.</li><li>riqualificazione ai sensi art.3.2.</li></ul>	
	<p><b>Art. 5.1.3 Il subsistema Insediativo Asse Storico</b></p> <p>Descrizione dei caratteri distintivi</p> <p>L'attuale sub-sistema insediativo rappresenta la parte dove storicamente si è sviluppata la maggiore concentrazione urbana. Il disegno urbano di questo sub-sistema è stato influenzato dalla preesistenza di una griglia agrimensoria di origine romana, dalle mutazioni del corso del fiume Arno, dai luoghi degli insediamenti religiosi, e dallo sviluppo delle forme insediative. In particolare questo sub-sistema si appoggia su connessioni di rete costituite e non solo dai monumenti religiosi, ma successivamente dalle</p>	

Obiettivi	PS	Coerenza
	<p>fattorie, dalle ville, dai palazzi, ecc.. in particolare modo attestandosi sulla direttrice rappresentata dalla strada nazionale Tosco Romagnola e dalla ferrovia.</p> <p>L’attuale configurazione urbana è stata generata dall’espansione intorno ai centri di maggiore importanza (Cascina, Navacchio, S.Frediano) e dalla centralità della strada statale, che rappresenta un asse infrastrutturale di collegamento con Pisa (verso ovest) e Pontedera/Firenze (verso est).Il sub-sistema è costituito da aree di testimonianza storica, da aree di recente formazione con insediamenti abitativi e produttivi, da aree residenziali in via di completamento, da aree ed attrezzature pubbliche nonché da aree libere costituite da orti urbani e verde privato.</p> <p>Obiettivi</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• conferma, ricostruzione e rivitalizzazione della identità storica e culturale delle singole frazioni quali elementi generatori e capisaldi delle forme di aggregazione sociale;</li><li>• ricostruzione di un Limite Urbano delle identità territoriali;</li><li>• riequilibrio del bilancio tra le esigenze private di nuove abitazioni e le necessità di spazi attrezzati per la vita di relazione sociale;</li><li>• salvaguarda dell’edificato storico</li><li>• riorganizzazione e valorizzazione degli spazi verdi e dei servizi esistenti;</li><li>• favorire l’insediamento di nuove attività negli immobili industriali /artigianali dismessi e sotto utilizzate e con situazione di degrado;</li><li>• individuazione delle zone di intervento per nuove quote residenziali produttive e di servizio;</li><li>• riorganizzazione della mobilità meccanizzata e ciclo-pedonale nonché gli spazi di sosta;</li></ul> <p>Le prescrizioni vincolanti per il R.U. sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nelle aree ricadenti nella zona classificata a pericolosità 4 di cui alla deliberazione C.R.T. 21.06.1994 n. 230 non sono consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete ai sensi dell’art. 7, punto 6.4, della deliberazione C.R.T. 230/94.</li><li>2. Invarianti strutturali di tutela:</li><li>3.<ol style="list-style-type: none"><li>a. le invarianti di tutela ricadenti in questo subsistema e indicate all’art.7.1 facenti parte del sistema pianura storica.</li></ol></li></ol> <p>Criteri specifici del il subsistema insediativo:</p> <p>I Criteri specifici per la parte gestionale riguardano le:</p>	




Obiettivi	PS	Coerenza
	<p><i>Aree storiche</i></p> <p>Le aree storiche sono quelle aree su cui insistono edifici facenti parte delle invarianti di tutela di cui al comma C1 e le aree su cui insistono gli edifici catalogati e indicati nel quadro conoscitivo di cui all'art.4.1.In sede di redazione del R.U. dovrà essere verificata la corrispondente area pertinenziale a cui l'edificio storico si riferisce.</p> <p><i>Aree urbanizzate recenti</i></p> <p>A seguito delle verifiche di fattibilità geologica e geomorfologica, in sede di redazione del R.U. dovranno essere definite le zone in cui :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. l' edificazione risulta satura e non sono ammessi aumenti volumetrici ad eccezione del miglioramento igienico-funzionale, della dotazione di garages, ecc. e dove dovranno essere previste le modalità di salvaguardia degli edifici che risultano in condizioni inalterate;</li><li>b. l'edificazione può consentire aumenti volumetrici contenuti fino ad un massimo di mc 100, per comprovate esigenze di miglioramento funzionale, esclusivamente per Unità Edilizie con una superficie netta inferiore a mq 110 e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi in cui ricade l'edificio;</li><li>c. l'edificazione è ammessa in quanto rientranti nei parametri del completamento ed a condizione della verifica della presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla realizzazione di quest'ultime a carico dei richiedenti, in quanto tali opere sono presenti nelle immediate vicinanze e collegabili funzionalmente;</li><li>d. l'edificazione è ammessa a condizione che sia soggetta a piano attuativo anche per parti di aree con tessuto residenziale prevalentemente edificato che presentano problematiche di degrado o dove verrà riconosciuta l'esigenza di dotazione di aree a verde, viabilità di collegamento, parcheggi, ecc..</li></ul> <p><i>Aree di trasformazione per residenza e servizi</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• a seguito delle verifiche di fattibilità geologica e geomorfologica, in sede di redazione di R.U. dovranno essere definite le zone che:</li><li>a. comprese nel tratto tra l'attuale confine del centro abitato e il nuovo limite urbano, possono risultare idonee per interventi che necessitano della trasformazione del territorio e della realizzazione anche di una sola delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:</li><li>• viabilità di raccordo e di distribuzione,</li><li>• collegamento con i sistemi fognari o realizzazione di</li></ul>	

Obiettivi	PS	Coerenza
	<p>impianto di depurazione, di adduzione dell'energia elettrica, gas</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• illuminazione pubblica</li><li>• spazi di verde elementare</li><li>• standards urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.</li></ul> <p>a. a seguito di interventi previsti da piani urbanistici attuativi decaduti per scadenza di termini della validità della convenzione e/o dei procedimenti operativi, risultano da completare sia nella parte relativa alle opere di urbanizzazione sia nella parte riguardante l'insediamento residenziali e/o servizi.</p> <p>b. per le gravi condizioni di degrado o di utilizzazione impropria, necessitano di interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con l'introduzione di un nuovo sistema insediativo.</p> <p>c. per tutte le aree sopra indicate, il R.U. potrà prescrivere particolari interventi di opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico o l'eliminazione di particolari condizioni di pericolo di ristagni.</p> <p><i>Aree ed immobili industriali/artigianali/commerciali :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A seguito delle verifiche di fattibilità geologica e geomorfologica, in sede di redazione di R.U. dovranno essere definite le zone in cui gli immobili a carattere produttivo non sono ricompresi nel sistema funzionale produttivo :</li><li>• Le aree e gli immobili che per particolari condizioni di degrado e di insufficienza della struttura originaria dovranno essere rilocalizzate nel sistema funzionale produttivo;</li><li>• le aree e gli immobili realizzati tramite concessioni e/o piani attuativi per cui è verificabile la possibilità di riorganizzazione e adeguamento funzionale, al fine di assicurare il rispetto della normativa in materia di sicurezza del lavoro e di tutela della salute pubblica e dell'ambiente.</li><li>• le aree parzialmente edificate che per caratteristiche oggettive possono prevedere ulteriori interventi con la prescrizione della dotazione di standards da realizzarsi tramite presentazione di Piano di Recupero.</li></ul> <p><i>Aree a servizi ed attrezzature pubbliche</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in sede di R.U. dovranno essere definite le zone in cui, sulla base di un generale disegno degli spazi collettivi, degli obiettivi generali del Piano Strutturale, delle verifiche di fattibilità geologica e geomorfologica, vengono individuati i servizi e le attrezzature pubbliche.</li></ul> <p>Categoria d'intervento:</p>	

Obiettivi	PS	Coerenza
	<p>a. Le categorie d'intervento previste, in ragione della complessità dell'insediamento, sono indicate per ogni singola UTOE:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o conservazione ai sensi art.3.2.</li><li>o restauro ai sensi art.3.2.</li><li>o ristrutturazione edilizia art.3.2.</li><li>o riqualificazione ai sensi art.3.2.</li><li>o ristrutturazione urbanistica ai sensi art.3.2.</li><li>o completamento ai sensi art.3.2.</li><li>o trasformazione/espansione ai sensi art.3.2.</li></ul> <p>Salvaguardie specifiche del sub sistema</p> <p>Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico non sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>Aree urbanizzate recenti:</p> <p>Gli interventi di completamento in zone definite B nel vigente P.R.G. se non collegate funzionalmente ad opere di urbanizzazione presenti e funzionanti.</p> <p><i>UTOE</i></p> <p>UTOE n.4 Cascina UTOE n.5 Latignano UTOE n.6 Pardossi UTOE n.7 Via di Corte UTOE n.8 Marciana UTOE n.9 S.Frediano UTOE n.10 S. Anna UTOE n.11 S.Giorgio UTOE n.12 S.Lorenzo a Pagnatico UTOE n.13 Casciavola UTOE n.14 S.Prospero UTOE n.15 Navacchio UTOE n.16 Visignano UTOE n.17 S.Lorenzo alle Corti UTOE n.18 Titignano UTOE n.19 Badia - Montione UTOE n.20 Pettori UTOE n.21 Musigliano UTOE n.22 S.Sisto – Garzella UTOE n.23 Ripoli UTOE n.26 Latignano - Parco Sportivo UTOE n.27 Cascina Nord- Parco Sportivo UTOE n.28 Cascina / Madonna dell'Acqua - Parco Sportivo/Ricettivo UTOE n.32 Parco Sportivo S.Prospero UTOE n.33 Parco Sportivo Musigliano UTOE n.34 Parco Sportivo S.Lorenzo</p>	

Obiettivi	PS	Coerenza
	<p><b>Art. 7.2 I criteri progettuali e normativi</b></p> <p>Il presente articolo definisce i criteri progettuali e normativi che dovranno essere applicati e sviluppati in sede di R.U.</p> <p>n.3 - Le normative sia del Regolamento Urbanistico che del Regolamento Edilizio, relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere centrata sulle potenzialità del restauro, e della possibilità di agevolare e favorire le forme di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare l'utilizzazione di edifici con tipologia specialistica a nuove funzioni residenziali, dovrà essere regolamentata con l'obbligo del mantenimento degli elementi tipologici essenziali, la dotazione degli standards urbanistici, nonché di aree a parcheggio per soddisfare le nuove esigenze relative alle nuove destinazioni. La categoria del restauro dovrà essere definita con particolare attenzione alla specificazione delle modalità di recupero e ricostruzione di particolari architettonici (quali volte, scale, coperture, solai) utilizzando materiali tradizionali. La definizione delle categorie di intervento della ristrutturazione edilizia con esplicito riferimento alla regolamentazione dei materiali e delle forme costruttive sia tipologiche che architettoniche.</p> <p>n.4 - Il Regolamento Urbanistico individuerà in ogni sistema territoriale, ed in particolare in ogni UTOE, le aree di tutela del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi ammessi sono quelli rivolti alla tutela della testimonianza storica del tessuto edilizio, del recupero e della conservazione delle unità edilizie antiche. A tale scopo la specifica schedatura del patrimonio edilizio storico esistente di cui al Quadro Conoscitivo art.4.1., svolge funzione documentale e di individuazione e fornisce gli elementi necessari per la formulazione della necessaria disciplina d'intervento.</p> <p>n.9 - Edifici dopo il 1960 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di piano vigenti.</p>	
	<p><b>Art. 7.3.2</b></p> <p><b>UTOE n. 10 S. Anna</b></p> <p>Abitanti attuali: n°. 1.035</p> <p>Superficie complessiva UTOE mq. 239.223</p> <p>Standards Comunali realizzati mq. 14.200</p> <p>Standards Comunali da realizzare mq. 7.500</p>	☺

Obiettivi	PS	Coerenza
	<p><i>Specifiche e disciplina per:</i></p> <p><b><i>Zona abitato centrale</i></b></p> <p><i>Categorie d'intervento :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Conservazione e Restauro per gli edifici e relative aree di pertinenza aventi valore di testimonianza storica di cui al quadro conoscitivo;</li><li>• Riqualificazione per l'edificato ed i servizi esistenti;</li><li>• Completamento dell'insediamento di recente formazione</li></ul> <p><b><i>Area per nuova edificazione abitativa e servizi a nord dell'abitato</i></b></p> <p><i>Categorie d'intervento :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Trasformazione .</li></ul> <p>Parametri e prescrizioni</p> <p>St = circa mq. 18.830</p> <p>Su = dal 20% al 25% della St</p> <p>Dotazione minima prevista di nuovi standards non inferiore al 50 % della Superficie Territoriale.</p> <p>Funzioni ammesse: abitativa, direzionale, commercio al minuto, esercizi pubblici</p>	
	<p><b>Art. 8 Lo Statuto dei Luoghi</b></p> <p>La tavola n. 4 individua principalmente :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. il sistema di bonifica idraulica (arginature e manufatti idraulici nonché viabilità storica); per questa categoria di beni, in gran parte ubicati nel sistema territoriale della Pianura Bonificata, si prevede un tutela massima in accordo con gli enti preposti alla manutenzione.</li><li>2. le tracce della Centuriazione come rete territoriale da tutelare e mantenere</li><li>3. la rete Varchi/Parchi.</li><li>4. La rete si articola in categorie di beni da assoggettare a tutela e/o regolamentare:</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parchi agricoli: tutela soggetta a regolamentazione in quanto aree caratterizzate dalle coltivazioni tradizionali e dalle sistemazioni agrarie antiche e tipiche, da percorsi storici e di valore paesaggistico, dalla sistemazione agraria derivante da colmate, dove è consentita l'attività agricola favorendo gli indirizzi colturali più tradizionali e la permanenza e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio;</li></ul> <p>Obiettivi</p>	

Obiettivi	PS	Coerenza
	<ul style="list-style-type: none"><li>- il mantenimento della separazione tra nuclei abitati per garantirne le identità e i confini;</li><li>- la tutela delle coltivazioni tradizionali, lo sviluppo d forme di produzioni agricola compatibili con l’ambiente;</li><li>- la tutela e la valorizzazione degli elementi paesaggistici fondamentali del territorio, fiumi, canali, argini ecc..</li><li>- la dotazione di aree a verde per il tempo libero e aree attrezzate per lo sport sottolineando la caratteristica del potenziamento delle strutture arboree.</li></ul>	

Coerenza con Regolamento Urbanistico approvato con propria deliberazione n. 29 del 22 marzo 2000, come modificato dalla successiva variante parziale approvata con propria deliberazione n. 45 del 20 dicembre 2005

Obiettivi	RU	Coerenza
<p><b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa; ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;</p> <p><b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>Articolo 24 - Aree urbane storiche</b></p> <p>Sono le parti di territorio, anche in parte trasformate, interessate da insediamenti che rivestono carattere storico/documentale, assimilate alle Zone A del D.M.1444/1968. Sono definite nel Piano strutturale (vedi articolo 5) e sono individuate in cartografia con apposito perimetro e riferimento alla schedatura degli edifici. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali, di servizio che non comportino inconvenienti per la residenza, qualora compatibili con l'organizzazione tipologica e con i caratteri architettonici dei singoli edifici. In particolare per quanto riguarda l'insediamento di nuove attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa regionale con superficie di vendita non superiore a mq. 250 previa reperimento di spazi a parcheggio disciplinati dalle n.t.a. del vigente piano comunale della programmazione commerciale. Sono comunque da ritenersi incompatibili con le esigenze di tutela dei nuclei storici le attività di vendita al dettaglio ed artigianali elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• materie prime tessili e similari, ovvero per l'imballaggio</li><li>• rottami e materiali di recupero</li><li>• autoveicoli e similari</li><li>• pneumatici, motori, imbarcazioni e relativi accessori e ricambi</li><li>• macchinari ed attrezzature per l'agricoltura, compresi accessori e ricambi</li><li>• prodotti chimici, impianti a gas liquido, oli lubrificanti</li><li>• sale da ballo, discoteche, locali notturni, sale giochi e similari</li><li>• esercizi per la vendita di articoli antincendio, materiali e componenti per la meccanica, motorizzazione e di beni per le imprese industriali e commerciali</li><li>• imprese artigiane, quali officine (per tutti i generi di auto e moto veicoli)</li><li>• elettrauto, carrozzerie, riparazioni di gomme e similari.</li></ul> <p>E' comunque fatta salva la disciplina specifica contenuta nel suddetto piano comunale della programmazione commerciale.</p> <p><b>Il centro di Cascina</b> è soggetta alla specifica disciplina contenuta nel piano particolareggiato esecutivo che costituisce parte integrante del vigente Regolamento Urbanistico..</p> <p>Gli interventi ammessi nelle aree storiche sono collegati alla</p>	<p>©</p>

Obiettivi	RU	Coerenza
da fonti rinnovabili.	<p>seguente classificazione:</p> <p><b>-Caposaldi:</b> Emergenze storiche e architettoniche che si qualificano come elementi generatori delle singole frazioni, ma anche, se con destinazione pubblica, come ambiti nei quali si tutelano e si organizzano forme di aggregazione sociale. Gli interventi ammessi sono il restauro e il ripristino filologico per quelle parti in avanzato stato di degrado. Il restauro da condurre con criteri scientifici appropriati comprenderà:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo originario;</li><li>• la conservazione o il ripristino da superfetazioni degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostri;</li><li>• la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi col ripristino delle parti alterate;</li><li>• il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili;</li><li>• l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari;</li></ul> <p>Le destinazioni sono quelle originarie o in alternativa destinazioni per attrezzature o servizi pubblici o di uso pubblico.; per gli edifici contraddistinti con specifica simbologia si applica la disciplina collegata alla classificazione di cui ai commi successivi.</p> <p><b>-Edifici di valore architettonico:</b> Emergenze storiche e architettoniche, diverse dalle precedenti, edifici notificati (titolo I del D.Lg.vo 42/2003), edifici elencati fra le invarianti dal Piano strutturale (vedi articolo 7.1) o altri assimilati ai precedenti. Gli interventi ammessi per gli edifici contraddistinti in cartografia con specifica simbologia sono:</p> <p>per gli edifici contraddistinti in cartografia con la lettera “R” fino al restauro e il ripristino filologico per quelle parti in avanzato stato di degrado</p> <p>per gli edifici contraddistinti in cartografia con il n.”1” fino alla ristrutturazione edilizia limitata alla riorganizzazione e all’adeguamento funzionale interno degli organismi edilizi con le seguenti prescrizioni:</p> <p>conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della sagoma e inclinazione dei tetti, dell’apparato decorativo.</p> <p>conservazione dell’impianto strutturale originario verticale e orizzontale e dei collegamenti distributivi originari legati alla tipologia dell’edificio.</p> <p>conservazione e ripristino delle aperture originarie degli accessi agli edifici, ai fondi e negozi.</p>	





Obiettivi	RU	Coerenza
	<p>conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri di recinzione, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti.</p> <p>conservazione degli orti e dei giardini esistenti.</p> <p>Eliminazione delle superfetazioni incongrue;</p> <p>Limitatamente agli edifici con destinazione residenziale l’aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell’organismo edilizio e non ne sconvolgono l’impianto distributivo; le attività terziarie sono ammesse se adattabili senza forzature nel sistema distributivo e tipologico; ai piani terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l’impianto tipologico ai limiti fissati dai commi precedenti.</p> <p>- <b>Edifici di interesse tipologico:</b> Case padronali e signorili, edifici di vecchio impianto ad abitazioni allineate, che rappresentano una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell’edificato. Per tali edifici contraddistinti in cartografia con il n.2 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia limitata alla riorganizzazione e all’adeguamento funzionale degli organismi edilizi nel rispetto dell’impianto tipologico esistente, con le seguenti prescrizioni:</p> <p>conservazione dei volumi esistenti e della sagoma dell’edificio, fatta eccezione per gli interventi di adeguamento igienico sanitario finalizzati al rialzamento del sottotetto nella misura strettamente necessaria all’adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi stabiliti per le destinazioni d’uso in atto, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento alla volumetria, qualora non risultino realizzabili nell’ambito dell’organismo edilizio esistente;</p> <p>conservazione del profilo originario delle coperture, anche nel caso dei rialzamenti ai fini igienico sanitari;</p> <p>conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;</p> <p>conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi;</p> <p>conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi;</p> <p>conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino; Sono ammessi interventi comportanti l’incremento di unità immobiliari quando queste occupino porzioni unitarie dell’organismo edilizio garantendo il mantenimento dell’impianto tipologico; le attività terziarie sono ammesse se adattabili senza</p>	

Obiettivi	RU	Coerenza
	<p>forzature nel sistema distributivo; ai piani terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico.</p> <p>Non è consentita l'aggiunta di elementi e corpi estranei all'organismo edilizio quali scale esterne e terrazzi. L'inserimento di strutture orizzontali è ammesso esclusivamente nel caso di ripristino tipologico supportato da idonea documentazione tecnico-storica.</p> <p><b>-Edifici di interesse ambientale:</b> Edifici di impianto storico, alterati rispetto al carattere originario, o di più recente edificazione che completano il contesto storico/ambientale. Per tali edifici contraddistinti in cartografia con il n."3" sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia limitata alla riorganizzazione e all'adeguamento funzionale degli organismi edilizi anche con la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro. Sono ammessi altresì addizioni funzionali comportanti incrementi di superficie utile, una tantum, fino ad un massimo di mq. 20 per unità abitativa.</p> <p>Tale incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e comunque svilupparsi preferibilmente nelle parti non prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, anche con sopraelevazione della quota di gronda, nel limite delle altezze adiacenti. Inoltre gli interventi dovranno puntare al ripristino dei caratteri architettonici e tipologici tradizionali, dove alterati. La facciata degli edifici, segnalati in cartografia, deve essere conservata. Nelle ristrutturazioni non sono pertanto ammesse modifiche della quota di gronda e gli interventi devono essere volti al mantenimento degli elementi architettonici, recuperando gli elementi plastici e decorativi. Per i fabbricati classificati di interesse architettonico, tipologico e ambientale non sono ammessi interventi di totale demolizione, nemmeno nell'ambito della fedele ricostruzione.</p> <p><b>Edifici degradati o in contrasto:</b> Sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato, pur non collocandosi in contesti più complessi come definiti nel punto successivo.</p> <p>Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla RU, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale a parità di volume per due piani fuori terra. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento di destinazione d'uso in commerciale e/o residenziale è necessario garantire gli standard minimi di legge, o in sostituzione la loro monetizzazione ove autorizzata dall'Amministrazione Comunale.</p> <p><b>Unità di recupero/valorizzazione:</b> Sono antiche corti comuni o aree nelle quali divisioni succedute nel tempo hanno prodotto un insieme di edifici storici, recenti, produttivi dismessi e non, manufatti precari, divisioni interne tali da presentare insieme elementi di valore e degrado. In tali aree gli interventi ammessi per gli edifici principali sono quelli dedotti dalle precedenti</p>	

Obiettivi	RU	Coerenza
	<p>definizioni collegate alla classificazione e specificati in cartografia. Per gli altri sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica e ripristino tipologico. Sono oggetto di un progetto unico esteso all'intera perimetrazione che,secondo i casi, può essere attuato in modo unitario con piano di recupero o per singoli interventi convenzionati nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 9 anche attraverso il ricorso alle procedure di costituzione di consorzi nei limiti fissati dalla normativa regionale vigente. In assenza del progetto unitario per i manufatti non schedati sono ammesse le categorie d'intervento fino alla sostituzione edilizia senza cambio d'uso purché sia garantita la qualità urbana mediante l'utilizzo di materiali e forme adeguati al contesto storicizzato. Il progetto, mediante una precisa analisi del patrimonio edilizio e degli elementi di degrado, può proporre: il restauro e il ripristino di condizioni storicamente documentate mediante demolizioni e ricostruzioni secondo il metodo del ripristino tipologico;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• il diradamento di superfetazioni;</li><li>• la demolizione e l'accorpamento di volumi sparsi precari e non con la formazione di nuove unità immobiliari a parità di volume per due piani fuori terra. In questo caso è necessario garantire il rispetto degli spazi di parcheggio privati e degli spazi pubblici a verde misurati sugli abitanti insediabili;</li><li>• le ristrutturazioni urbanistiche per volumi produttivi con destinazione residenziale o commerciale a parità di volume per due piani fuori terra. In questo caso è necessario garantire il rispetto degli spazi di parcheggio privati e parcheggio pubblici nel caso di destinazioni commerciali e degli spazi pubblici a verde misurati sugli abitanti insediabili;</li><li>• la cura e il riordino degli spazi aperti e di uso pubblico, ripristinando le aie comuni dove possibile e integrandole con il circuito dei percorsi pedonali e ciclabili.</li></ul> <p>- Per i manufatti non schedati e non inseriti nelle Unità di recupero/valorizzazione o perimetrati come caposaldi se assentiti sono ammesse le categorie d'intervento fino alla <b><u>ristrutturazione urbanistica purché sia garantita la qualità architettonica mediante l'utilizzo di materiali e forme adeguati al contesto storicizzato. Nuove unità abitative nei manufatti suddetti oggetto di recupero, sono ammesse nei limiti del dimensionamento, previa classificazione con le modalità di cui all'art. 3 ultimo comma delle presenti norme.</u></b></p>	
	<p><b>ALLEGATO N°3</b> <b>DISCIPLINA SPECIFICA RIFERITA AD UNITA' DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE INTERNE ALLE U.T.O.E.</b> N° U.T.O.E. - LOCALITA' – ATTUAZIONE - IDENTIF. CATASTALE - INTERVENTO AMMESSO <b>S. Anna</b> Via T. Romagnola</p>	©

Obiettivi	RU	Coerenza
	<p>Piano di Recupero di Iniziativa Privata F.24 Mapp. 138-148p-224p-253p- 137p. Ristrutturazione Urbanistica con demolizione e ricostruzione pari volume, per un max. di tre piani fuori terra. L'intervento dovrà prevedere il recupero degli spazi a standards previsti dal D.M. 1444/68 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal R.E.</p> <p><b>Navacchio</b> Via T. Romagnola (angolo Via C. Cammeo) Piano di Recupero di iniziativa privata F.21 Mapp.258-69-485-39 Con riferimento alla cartografia di R.U.- Stato Modificato: <b>D1</b>- restauro e ristrutturazione interna; <b>D3</b>- ristrutturazione senza incremento del S.U. esistenti R.U.- demolizione e ricostruzione pari volume, per un max. di tre piani fuori terra e comunque non superiore a quella dell'edificio esistente lungo la Via T. Romagnola. L'intervento dovrà prevedere il recupero degli spazi e standards previsti dal D.M. 1444/68 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal R.E.</p> <p><b>Cascina</b> Viale Comaschi (angolo Via B. Genovesi) Piano Attuativo di iniziativa privata F.16 Mapp. 200 - 833 Con riferimento alla cartografia di R..U.- Stato Modificato: R.U. – demolizione e ricostruzione pari volume, per un max di 9,50 m. ( tre piani fuori terra). L'intervento dovrà prevedere il recupero degli spazi e standards previsti dal D.M. 1444/68 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal R.E.</p> <p><b>S. Anna</b> Permesso di costruire convenzionato F. 10 Mapp. nn. 515p. e 516p. Ristrutturazione Urbanistica (RU) con incremento della superficie utile lorda “una tantum” pari al 30% di quella esistente. Altezza max.: pari all'esistente Numero di alloggi: sono consentiti ulteriori n. 2 alloggi oltre l'esistente. L'intervento dovrà prevedere il recupero degli spazi e standards previsti dal D.M. 1444/68 con possibilità di monetizzazione secondo quanto previsto dal R..E.</p>	

Coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Cascina, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 08/07/2004.

Obiettivi	Piano Comunale di Classificazione Acustica	Coerenza
<p><b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa; ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;</p> <p><b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>6.1. SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA STORICA</b> La porzione a nord del territorio comunale, compresa nell'ambito di questo sistema territoriale, è quella maggiormente urbanizzata e, conseguentemente, è anche quella che presenta più problemi e difficoltà nella suddivisione in classi acustiche. Tutte le premesse fatte nei capitoli precedenti trovano applicazione in ogni sub-sistema di questa parte del territorio comunale. Sono mescolati insieme, infatti, numerosi siti sensibili (scuole, case di cura, vincoli monumentali, cimiteri, ecc.), i principali vincoli naturali e paesaggistici del comune, le più importanti infrastrutture viarie e i maggiori centri urbani.</p>	
	<p><b>6.1.3. SUBSISTEMA INSEDIATIVO ASSE STORICO.</b> Questo sub-sistema individua la parte del territorio comunale più densamente popolata e urbanizzata e comprende tutti i principali nuclei urbani del comune. La presenza della Tosco Romagnola e della ferrovia Pisa – Firenze, che scorre parallelamente ad essa, insieme con l'elevata concentrazione di attività, servizi e popolazione, condiziona fortemente la classificazione acustica di queste aree forzando il loro inserimento in una classe IV. In particolare, per delineare i confini della classe IV sono state considerate delle fasce di 100 m attorno alle infrastrutture principali (la Tosco Romagnola, la ferrovia Pisa - Firenze, le strade provinciali n. 24 e 31, la nuova provinciale 24 attualmente in progetto) e si sono seguite le indicazioni del PS e dei risultati emersi dalle analisi statistiche fatte sulle sezioni censuarie. Si è cercato, in ogni caso, di non penalizzare troppo gli edifici abitativi optando per una classificazione in classe III di quelle aree che, anche comprendendo una certa concentrazione di edifici, non presentano caratteristiche tali da giustificare pienamente un loro inserimento in classe IV.</p> <p>Il centro storico di Cascina è stato inserito interamente in classe IV in relazione all'elevata presenza di attività commerciali e di servizi e alla vicinanza con la Tosco Romagnola e con la ferrovia. In effetti, anche in considerazione dei livelli di rumore registrati nel corso della campagna di misura del clima acustico, risulta molto difficile pensare di ridurre i livelli di rumore della zona a valori inferiori ai limiti previsti per una classe III.</p> <p>Anche seguendo criteri di piena tutela, non è stato possibile evitare di inserire in classe III o, peggio, in classe IV alcuni edifici scolastici o case di cura a causa della loro vicinanza alle infrastrutture dei trasporti o a zone con una certa rumorosità. In alcuni casi è stato possibile delimitare delle zone i classe II sufficientemente grandi attorno ai complessi scolastici oppure attorno alla casa di riposo per anziani in Via Cammeo (anche considerando il fatto che la costruzione della nuova provinciale 21 potrebbe ridurre notevolmente in futuro i flussi di traffico vicino alla casa di cura). In particolare, per gli edifici scolastici a Musigliano, S. Lorenzo a Pagnatico, S. Frediano a Settimo sono state create apposite zone in classe II mentre il complesso scolastico a nord di Cascina in Via Galilei è stato inglobato nella zona in classe II della golena d'Arno. Naturalmente, i numerosi</p>	

Obiettivi	Piano Comunale di Classificazione Acustica	Coerenza
da fonti rinnovabili.	siti sensibili in classe III o IV dovranno essere oggetto di opportuno piano di risanamento, valutando la fattibilità di interventi, anche passivi, sugli stessi edifici, al fine di riportare i livelli di rumore nelle ore scolastiche o nelle ore di occupazione delle strutture, ai livelli acustici previsti per un’adeguata fruizione delle stesse e per garantire livelli di comfort acustico più elevati. Nelle tavole con le mappe del PCCA sono evidenziati gli edifici sensibili.	

Coerenza con il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), adottato definitivamente con Delibera Consiglio Comunale n.4 del 25 gennaio 2005.

Obiettivi	PGTU	Coerenza
<p><b>Obiettivo urbanistico e programmatico:</b> attuazione delle previsioni del RU con la riqualificazione di un'area di degrado urbanistico recuperando un fabbricato ad uso produttivo dismesso e realizzando un insediamento residenziale a completamento del contesto esistente in modo da ricucire la maglia urbana stessa; ed incrementando gli spazi aperti di uso comune nonché quelli pertinenziali di verde e parcheggi in un'area per gran parte impermeabilizzata utilizzata a piazzale non più funzionale all'attività produttiva dismessa;;</p> <p><b>Obiettivo sostenibilità ambientale:</b> gestione delle risorse e dei rifiuti compatibili con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa vigente in materia nonché riduzione del fabbisogno energetico medio degli insediamenti con l'adozione di sistemi energetici</p>	<p><b>2.1 - La normativa di riferimento</b> ...Oggetto del presente studio è il Piano Generale del Traffico ed il suo obiettivo principale è, quindi, quello di migliorare la mobilità; in altri termini di migliorare il suo livello di servizio, diminuendo, per quanto possibile, i tempi di spostamento ed aumentando il confort di viaggio dell'utenza, con particolare riferimento alla rete della "viabilità primaria". Nel conseguimento di tale obiettivo si pongono però due vincoli di fondamentale importanza: la sicurezza stradale e l'ambiente. La sicurezza stradale va vista nel duplice aspetto pedonale e veicolare, considerando che gli incidenti stradali possono derivare non solo dall'errato comportamento degli utenti o da deficienze meccaniche dei veicoli, ma anche da errate discipline di traffico. La salvaguardia e il recupero dell'ambiente sono, in genere, riferiti a particolari punti della città, quali: il centro storico, le zone di rilevante pregio architettonico, naturalistico e le aree di elevato valore commerciale. Il miglioramento delle condizioni di circolazione contribuisce in misura rilevante all'abbattimento degli inquinamenti acustici ed atmosferici e all'incremento del risparmio energetico....</p>	☺
	<p><b>2.2 - La classificazione funzionale della viabilità</b> Strade Urbane Locali o Interzonali ...La classificazione funzionale deve essere integrata dal "Regolamento Viario" che, in accordo con la normativa di riferimento, determina gli standard tecnici delle varie tipologie di strada e ne disciplina l'uso. I contenuti del Regolamento Viario sono vastissimi: si estendono, solo per citarne alcuni( 6), dagli aspetti geometrici del tracciato e della sezione stradale alla disciplina delle occupazioni temporanee e permanenti, alla organizzazione della sosta sia in carreggiata che nelle fasce laterali, alla segnaletica, alla disciplina del carico e scarico merci, alla sistemazione delle intersezioni....</p>	☺
	<p><b>2.3 - Provvedimenti di intervento</b> Gli obiettivi principali del PUT, così come indicati dal NCS e dalla citata direttiva ministeriale, riguardano: - il miglioramento delle condizioni di circolazione; - il miglioramento della sicurezza stradale; - la riduzione degli inquinamenti atmosferico ed acustico; - il risparmio energetico.</p>	☺

Obiettivi	PGTU	Coerenza
da fonti rinnovabili.		

**3.3 FATTIBILITA' TECNICA**

Il piano di recupero non presenta particolari problematiche dal punto di vista della fattibilità tecnica.

**3.4 FATTIBILITA' GIURIDICO AMMINISTRATIVA**

La fattibilità giuridico-amministrativa è condizionata all'approvazione del presente Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale, di cui la presente valutazione integrata costituisce parte integrante e, successivamente dei titoli abilitativi richiesti per ogni singolo fabbricato facente parte dell’intero comparto ogni singola unità minima di intervento prevista all'interno del piano di recupero stesso.

**3.5 FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA**

La fattibilità economico-finanziaria è garantita dalla proprietà proponente la variante del piano di recupero e dalla società attuatrice degli interventi in esso previsti, la quale, attraverso la convenzione sottoscritta con l' Amministrazione Comunale, assumerà formale impegno.

**3.6 PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO**

La probabilità di realizzazione dell'azione è praticamente totale, in quanto legata all’assunto impegno finanziario della società attuatrice ed al definito programma operativo delle ditte esecutrici.



### **3.7 MOTIVAZIONE DELLA SCELTA FRA SOLUZIONI ALTERNATIVE**

Il macroobiettivo del piano di recupero consiste nell'attuare una riqualificazione ambientale ed architettonica dell'area attraverso il recupero del fabbricato ex biscottificio e la demolizione e ricostruzione dei restanti fabbricati.

I volumi attualmente presenti nell'area non risultavano più consoni all'ambiente circostante quanto a destinazione e dimensionamento e l'attuazione del presente Piano di Recupero offre la concreta opportunità di ridisegnare per intero il comparto destinandolo alla residenza ed al verde. Le alternative alla presente proposta non avrebbero, comunque, potuto portare ad un assetto diverso da quanto previsto, dato il quadro normativo di riferimento e le norme tecniche del vigente R.U. L'intervento previsto contiene scelte progettuali mirate a migliorare la fruibilità e la vivibilità dei luoghi attraverso una revisione globale ed unitaria del complesso edilizio.

### **3.8 INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLA TRASFORMAZIONE, DELLE RISORSE COINVOLTE E DELLE EVENTUALI AZIONI DI CONTENIMENTO.**

Una corretta valutazione ambientale richiede una notevole quantità di informazioni sullo stato e sulle condizioni delle risorse ambientali, un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse del territorio, garantendo l'orientamento del governo dello stesso a favore dello sviluppo sostenibile. Le risorse che dovranno essere prese in considerazione sono il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni. La mitigazione degli effetti ambientali negativi si avrà solo in caso di aumento del carico ambientale, il piano di recupero in oggetto esclude tale situazione.

Le componenti ambientali oggetto della presente valutazione risultano essere le seguenti:

#### **ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

Secondo quanto risulta dalle Norme Tecniche di Attuazione dello SU vigente, e stante le condizioni di rischio idraulico definite dagli studi sul corso del fiume Arno e sul reticolo minore , non si rilevano particolari prescrizioni e condizionamenti in tal senso.

L'evidenza di alcuni recenti fenomeni di ristagno verificatisi in zona suggerisce comunque di prevedere interventi di messa in sicurezza o almeno di mitigazione delle condizioni di rischio; come già descritto nella specifica relazione, è infatti palese la criticità derivante dall'insufficiente luce degli attraversamenti viari e soprattutto ferroviari e della loro scarsa manutenzione. La circolazione idrica superficiale - con prevalente senso di scorrimento delle acque da nord verso sud - risulta barrierata da due importanti salienze morfologiche rappresentate rispettivamente dalla Tosco Romagnola e dal rilevato ferroviario. Riguardo alla viabilità principale si rilevano numerosi sottopassaggi, i quali

comunque, pur garantendo continuità idraulica, talora presentano sezioni sottodimensionate. Stesso discorso vale per il rilevato ferroviario con l'aggravante del fatto che in questo caso risultano piuttosto scarsi gli attraversamenti, per cui si instaura un artificioso senso di scorrimento E-W per alcune centinaia di metri, che determina, in occasione di eventi pluviali di particolare intensità e durata, fenomeni di ristagno per rigurgito del reticolo, che pur esaurendosi nel giro di poche ore, hanno determinato battenti di alcuni decimetri sulla quota stradale e conseguenti allagamenti dei locali interrati e dei piani terra non rialzati.

#### **QUALITÀ DELLE ACQUE**

Non risultano dati analitici inerenti la qualità delle acque di falda facenti parte del quadro conoscitivo.

#### **CONSUMI E FABBISOGNI**

L'area in oggetto fa parte della porzione urbana dell'UTOE n° 10 – S.Anna - e risulta pertanto individuata nella classe di priorità d'intervento "alta".

Deve essere per questo garantita l'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'uso di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi ed apparecchiature per il risparmio idrico.

Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, possono essere poste in essere per la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche.

#### **RETE FOGNARIA E DEPURAZIONE**

Nell'ambito delle unità organiche elementari, l'UTOE n°10 risulta individuata in classe di priorità "alta", pertanto l'attuazione delle trasformazioni, disciplinate dai piani attuativi, è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario.

Nello specifico le fognature da realizzare dovranno essere di tipo separato; i singoli lotti si potranno allacciare direttamente alla fognatura nera ed al limite tra la proprietà pubblica e quella privata dovrà essere costruito un pozzetto di ispezione sifonato, tipo Firenze, per la manutenzione periodica dell'allacciamento. Tutta la tubazione della fognatura nera che insiste in proprietà pubblica sarà in pvc rigido ad alta resistenza e la condotta principale dovrà essere intercettata con pozzetti ispezionabili di tipo passante almeno ogni 30 ml e comunque agli incroci, innesti, curve ecc.

La realizzazione dei pozzetti in sede carrabile dovrà tener conto delle sollecitazioni del traffico e quindi le dimensioni delle pareti non saranno inferiori a cm 25 con mattoni di tipo pieno.

#### **FLUSSI DI TRAFFICO**

Il comparto non presenta alcuna problematica relativa alla mobilità veicolare essendo praticamente attestato sulla via Tosco-Romagnola e con accesso diretto dalla medesima.

Gli interventi di nuova edificazione destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali provvedimenti volti all'uso dell'auto privata, la messa in opera ed il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico ecc.

#### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

La collocazione degli immobili risulta inserita in zona IV e la definizione delle zone è congrua con la presenza di aree abitative (alta e media densità di popolazione).

Gli immobili inoltre si collocano in un'area già servita direttamente da viabilità comunale.

Con riferimento alla classificazione acustica delle unità territoriali organiche elementari allegata alla relazione generale del vigente R.U., le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definiti dal D.P.C.M. 14.11.97.

Le indagini di clima acustico condotte nel comparto in oggetto situato in fascia A e caratterizzato dalla presenza dell'infrastruttura ferroviaria e della Via Tosco-Romagnola hanno definito il tipo di interventi per garantire la salubrità dei locali.

#### **CLIMA**

Non sono disponibili dati meteorologici continuati e significativi dell'area interessata. Pur tuttavia il comparto territoriale in oggetto dovrebbe possedere caratteristiche del tutto analoghe a quelle monitorate dalla stazione meteorologica dell'aeroporto di Pisa. Dai dati attualmente disponibili si evince che:

- in inverno la direzione prevalente del vento è nettamente da Est (31,3%);
- in primavera si hanno due direzioni prevalenti in quadranti opposti Est (18,4%) ed Ovest (11,3%). Ciò è attribuibile all'accentuarsi dei fenomeni di brezza di terra e di mare;
- in estate prevale la direzione Ovest (16%);
- in autunno torna a prevalere sulle altre la direzione Est (25,1).

#### **RIFIUTI-Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti**

Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei

rifiuti.

Nello specifico il progetto prevede n°1 isola ecologica - ubicata all'ingresso del comparto e munita di idonei contenitori per la raccolta differenziata.

#### **SUOLO E SOTTOSUOLO**

Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche, idrogeologiche, geomorfologiche dell'area in oggetto, si rimanda alle caratteristiche ed alle indicazioni contenute nella relazione geologica tecnica di supporto al progetto in oggetto.

Si rileva altresì che il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con DCP n.100 del 27 luglio 2006 contiene dei criteri e dei parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. 5/95 nonché per le valutazioni degli effetti ambientali degli atti di pianificazione territoriale di competenza del Comune.

#### ***DESCRIZIONE E STIMA DEI PREVEDIBILI EFFETTI DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE***

- Valutazione effetti di trasformazione
- Mitigazione effetti ambientali negativi.

I sistemi ambientali che sono stati individuati sono i seguenti:

- 1) il sistema acqua
- 2) il sistema aria
- 3) il sistema energia
- 4) il sistema rifiuti

I diversi sistemi sono stati suddivisi in un successivo articolarsi dello stato delle risorse utilizzabili anche per misurarne le modificazioni:

#### **SISTEMA ACQUA**

- 1) acque superficiali
- 2) acque sotterranee
- 3) consumi rete idrica
- 4) scarichi civili

#### **SISTEMA ARIA**

- 1) inquinamento da traffico
- 2) inquinamento acustico

#### **SISTEMA energia**

- 1) energia civile

2) sistema vegetazionale ed uso del suolo.

#### **SISTEMA rifiuti**

1) rifiuti di origine urbana/raccolta differenziata

#### ***GLI IMPATTI DELL’AZIONE DI TRASFORMAZIONE***

La realizzazione di un intervento quale quello previsto con la creazione di un nuovo complesso residenziale, prevede diverse azioni che potrebbero influenzare i diversi sistemi ambientali; le potenziali alterazioni sono state così individuate:

- inquinamento acque superficiali da scarichi diretti;
- impermeabilizzazione superficie, alterazione regime delle acque;
- alterazione bilancio idrico;
- inquinamento acque di falda;
- aumento prelievo rete idrica;
- alterazione livelli sonori;
- inquinamento da traffico;
- alterazione dei livelli di traffico;
- aumento richiesta energia elettrica;
- aumento produzione rifiuti;
- modifica assetto vegetazionale;
- alterazione paesaggio.

#### **Sistema acque**

L’intervento soddisfa il “*principio di invarianza idraulica*”ovverosia la condizione di non aggravio del rischio per le aree vicine in quanto non è previsto aumento di volume a terra rispetto all’esistente e conseguentemente non è prevista sottrazione di volume alle acque di ristagno.

Gli elaborati di progetto, a tale scopo, evidenziano una chiara diminuzione della superficie coperta rispetto alla situazione attuale, nella quale, a parte l’estrema porzione meridionale del lotto (zona prospiciente il rilevato ferroviario), si rileva una pressoché totale impermeabilizzazione (fabbricati e piazzali in asfalto).

A seguito della realizzazione dell’opera infatti in tutte le porzioni esterne agli edifici (ad esclusione della zona soprastante il locale interrato) verranno realizzati cortili in autobloccanti, giardini a verde ed aree di tipo condominiale, che nella loro totalità configurano una aumento di superficie permeabile o semipermeabile rispetto all’attuale.

Un ulteriore contributo al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque di prima corrivazione sarà apportato inoltre dalla realizzazione del nuovo sistema fognario interno al lotto, che dovrà essere realizzato con modalità che consentano un rilascio graduale nei recettori ultimi individuati rispettivamente nella fognatura lungo la via Tosco Romagnola e, in parte minore, nel reticolo lungo il rilevato ferroviario.

In conclusione, considerata la prossima realizzazione degli interventi strutturali pianificati dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per la riduzione del rischio idraulico sul bacino, si ritiene di considerare accettabile il rischio residuo; inoltre, ad ulteriore garanzia dell'eliminazione dei pericoli per le persone ed i beni, devono essere adottati i seguenti accorgimenti.

**a-** porre il piano di imposta dei fabbricati ad un livello pari a circa 30 cm dalla quota dei marciapiedi (posti a loro volta a + 10/15 cm rispetto alla viabilità);

**b-** realizzare una soglia rialzata di almeno 40cm dalla quota della via Tosco Romagnola per l'accesso ai vani scala ed alla rampa che conduce ai locali interrati, che non potranno essere utilizzati a fini abitativi;

**c-** dotare i fondi scala di una pompa di sollevamento;

**d-** ove i locali interrati ospitano impianti e/o installazioni sensibili alla presenza di acqua, provvedere all'installazione di sensori di livello corredati di segnalatori di allarme, acustici e luminosi, da situare nell'interrato ed agli ingressi dello stesso;

**e-** nei locali interrati in cui si prevede la presenza di persone occorre prevedere la realizzazione di una via di fuga costituita da una scala interna che si collega al piano superiore fornita di una porta stagna;

**f-** predisporre una perfetta impermeabilizzazione dei locali interrati dall'esterno.

In alternativa alla raccolta in idonea fognatura delle acque superficiali ed al loro indirizzo verso la pubblica strada potrà essere costituita un'idonea vasca di raccolta con il fine di provvedere al fabbisogno idrico delle porzioni a verde interne all'area

g-deve essere prevista, anche a scopi irrigui, una vasca di raccolta delle acque meteoriche, opportunamente dimensionata:

Il fabbisogno idrico dalla rete dell'acquedotto è valutato in circa mc. 50 giornalieri e quindi in circa mc.18.000/anno.

#### **SISTEMA VIABILITÀ E MOBILITÀ URBANA**

Trattandosi di un insediamento privato capace di attrarre una notevole quantità di persone, l'obiettivo perseguito è stato quello di limitare il traffico veicolare alla zona di ingresso del comparto, privilegiando forme alternative quali la pedonalità e l'uso della bicicletta nella parte centrale e restante del comparto. Per i veicoli sono stati predisposti idonei parcheggi sotterranei con accesso dalla Via Tosco-Romagnola.

## **INQUINAMENTO ACUSTICO**

In base ai valori misurati durante l'indagine acustica si è ritenuto di intervenire per la bonifica dell'area a protezione degli abitanti garantendo l'isolamento di facciata come definito dagli specifici indici del D.P.C.M. 5.12.1997 relativamente ai requisiti acustici passivi degli edifici. La struttura, i flussi di traffico indotti e la viabilità non sono tali da generare particolari effetti presso i recettori nell'area.

Ai fini dell'abbattimento acustico devono essere adottate tutte le possibili forme sia tecniche che gestionali in grado di contenere i livelli di inquinamento. L'accesso carrabile ai parcheggi sotterranei sarà realizzata con idoneo asfalto fonoassorbente sul tipo del cemento-asfalto denominato "Glorit".

Nell'interno delle singole proprietà private e condominiali, saranno piantumate essenze sempreverdi sia sotto forma di siepi, quali l'alloro o il lauro, che di alberi, quali il leccio, in grado di costituire barriera fonoassorbente delle sorgenti di rumore nei confronti dell'esterno.

## **SISTEMA ENERGIA**

Il complesso residenziale in progetto necessiterà chiaramente di un adeguato supporto tecnologico e quindi di energia sia nella porzione condominiale - corredata da illuminazione - che nella parte residenziale esclusiva nella quale saranno rispettate tutte le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9.01.91 n°10 e successive modificazioni.

Non è escluso a priori l'uso di energie alternative che si rendessero nel frattempo disponibili o accessibili attraverso eventuali finanziamenti regionali o statali.

Ai sensi dell'art.44 delle NTA del vigente RU e con specifico riferimento alle linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana, gli interventi di trasformazione previsti con l'atto urbanistico in oggetto debbono rispondere ai requisiti di risparmio energetico anche al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria secondo le prescrizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia. Le soluzioni progettuali da adottare per la realizzazione delle nuove abitazioni dovranno essere finalizzate, oltre che al raggiungimento degli standard di efficienza energetica, dettati dalla normativa vigente, anche a mitigare il loro inserimento nel contesto ambientale con il ricorso a tecnologie perfettamente integrate con l'architettura.

Inoltre sono stati valutati relativamente al comparto i seguenti sistemi:

## **SISTEMA STORICO PAESAGGISTICO E NATURALE**

L'area non ricade all'interno di sistemi naturalistici tutelati, né risulta soggetta a vincoli specifici.

### **Salute Umana Presenza di elementi inquinanti o di disturbo**

Non si evidenziano criticità. Il degrado dovuto alla presenza di alcuni manufatti e fabbricati in cattivo stato di conservazione, verrà eliminato con l'attuazione del piano di recupero.

## ***CONCLUSIONI***

Dalla verifica contenuta nella presente relazione, si rileva la fattibilità degli interventi previsti,

secondo le prescrizioni riportate nella normativa tecnica di attuazione.

Dalle valutazioni effettuate in ordine alle azioni di trasformazione previste con la realizzazione dell'intervento proposto, risulta un aumento del carico ambientale per alcuni sistemi che rendono necessario, oltre a specifiche prescrizioni normative, quelle azioni di mitigazione che costituiscono presupposto essenziale per la realizzazione degli interventi programmati.

### **3.9 MISURE DI MONITORAGGIO**

Il sistema di monitoraggio ha il fine di individuare gli effetti negativi imprevisti ed adottare le misure correttive opportune. Gli indicatori monitorati sono, in genere, quelli più significativi e critici: aria/rumore, acqua, suolo/sottosuolo, rifiuti, mobilità. Il monitoraggio consiste nella verifica dell'efficacia delle azioni mirate alla riduzione delle conseguenze sfavorevoli: reperimento di valori quantitativi e qualitativi relativi alla situazione pre e post intervento. Nel caso del piano di recupero in esame, rispetto alla situazione esistente, l'incremento dell'uso delle risorse è estremamente modesto, rispetto al miglioramento complessivo del contesto.

### **3.10 PERCORSO PARTECIPATIVO**

Nel procedimento di formazione del Piano di Recupero hanno partecipato alla consultazione tramite specifici apporti e pareri i seguenti soggetti istituzionali:

- 1) Consorzio Bonifica Fiumi e Fossi – messaggio di posta elettronica del 3 maggio 2011;
- 2) Azienda USL 5 di Pisa – Dipartimento Prevenzione, parere acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 25 maggio 2011 al n°16371;
- 3) Autorità di Bacino del Fiume Arno, contributo istruttorio acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 16 maggio 2011 al n°15070;
- 4) ARPAT di Pisa, contributo collaborativo acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 6 giugno 2011 al n°17523;
- 5) Provincia di Pisa – Dipartimento dello sviluppo locale – U.O. Strumenti Urbanistici contributo istruttorio acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 8 giugno 2011 al n°17793;
- 6) Provincia di Pisa – Dipartimento dello sviluppo politiche urbanistiche, contributo istruttorio acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 13 giugno 2011 al n°18155;
- 7) Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno, parere acquisito al protocollo generale del Comune di Cascina in data 16 giugno 2011 al n°18772;
- 8) Toscana Energia spa, parere pervenuto in data 30 giugno 2011 prot. n°20051;
- 9) Acque spa, parere pervenuto in data 7 luglio 2011 prot. n°20705;



10) Acque spa – Divisione investimenti e servizi tecnici, parere rilasciato in data 21 marzo 2012 con prot. n°16066/2012.

In particolare il Consorzio Bonifica Fiumi e Fossi rilevava che:

“in prossimità dell’area in oggetto dell’intervento non sono ubicati canali di competenza di questo Consorzio. Per il motivo di cui sopra non è possibile esprimerci in merito”.

In considerazione di quanto rilevato non erano dunque necessarie integrazioni e/o modifiche al piano di recupero.

In particolare il Azienda USL 5 di Pisa – Dipartimento Prevenzione esprimeva parere FAVOREVOLE di massima purchè:

“siano rispettate le distanze di sicurezza, previste dalla normativa, da eventuali elettrodotti e da altre fonti elettromagnetiche, e comunque il campo elettromagnetico risulti inferiore alla soglia di sicurezza pari a 0,5u Tesla”;

“la zonizzazione acustica sia conforme al tipo di insediamento da realizzare”;

“siano rispettate le distanze, previste dalla normativa, di rispetto da eventuali pozzi idropotabili”;

“siano fatte salve le distanze di rispetto da eventuali cimiteri”;

“sia comunque accertabile la salubrità dei luoghi interessati”;

“ i reflui siano correttamente convogliati in fognatura comunale”.

Il quadro prescrittivo indicato dalla Azienda USL 5 di Pisa veniva adeguatamente rispettato dall’ipotesi progettuale.

In particolare l’Autorità di Bacino del Fiume Arno rilevava che:

“la proposta di intervento non ricadeva in area classificata a pericolosità da processi geomorfologici di versante o frana ed era classificata in area a pericolosità idraulica media (P.I.2);l’intervento risultava quindi fattibile alle condizioni previste dall’art. 8 delle norme di attuazione del PAI (approvate con DPCM 6/5/2005)”.

In considerazione di quanto rilevato non erano dunque necessarie integrazioni e/o modifiche al piano di recupero.

In particolare l’ARPAT di Pisa rilevava che:

“esaminato quanto contenuto nella documentazione trasmessa, erano necessari maggiori approfondimenti in merito alle considerazioni sul Clima Acustico dell’area riportate nel documento di

valutazione integrata, vista la criticità della situazione acustica attuale della zona causata dalla presenza sia della Via Tosco-Romagnola che della prospiciente linea ferroviaria Pisa-Firenze”;

A tal proposito in data 13.09.2011 veniva prodotta al protocollo del Comune di Cascina (n°26589) idonea integrazione documentale riportante approfondimenti relativi al Clima Acustico presente nel comparto. Nelle conclusioni venivano enunciati i seguenti elementi: - nel periodo diurno gli estremi dell’area in direzione Nord Sud, corrispondenti con le aree a contatto diretto con le infrastrutture di rilievo (strada Statale Tosco-Romagnola a 30 mt. e Ferrovia Pisa-Firenze a 25 mt. Sono da inserirsi nella fascia 60-55dBA;

- nel periodo diurno l’area è interessata nelle parti più interne nel suo complesso da un livello minimo nella fascia 55-50 dBA;

- nel periodo notturno il clima acustico sarà condizionato principalmente dall’infrastruttura stradale, vista la scarsa presenza di convogli ferroviari, con la zona più vicina alla strada Statale interessata da una fascia dei 55-50 dBA e con attenuazione verso l’asse ferroviario fino a 40 dBA.

---

In particolare la Provincia di Pisa – Dipartimento dello sviluppo locale – U.O. Strumenti Urbanistici rilevava in sintesi che:

“dalle foto allegate alla pratica e da sopralluogo effettuato l’area non presentava caratteristiche di particolare pregio paesaggistico e ambientale. Era invece presente un degrado diffuso sia architettonico sia ambientale, essendo la maggior parte degli edifici in stato di abbandono”;

“la realizzazione di numerosi alloggi collocati lungo la direttrice Tosco-Romagnola, avrebbe implicato un aumento di traffico e pertanto si riteneva opportuna una valutazione a riguardo della viabilità interessata”.

A tal proposito in data 13.09.2011 veniva prodotta al protocollo del Comune di Cascina (n°26589) idonea integrazione documentale riportante uno specifico Studio del Sistema della Mobilità relativo al comparto. Nello specifico venivano dapprima evidenziate le caratteristiche relative al contesto con indicazione delle destinazioni d’uso attuali presenti all’interno del comparto nonché dei flussi veicolari giornalieri attesi in relazione alla nuova destinazione d’uso (residenziale) prevista nell’area medesima e di seguito addotte le seguenti specifiche conclusioni.

La valutazione dei flussi veicolari attuali ed attesi condotta attraverso l’analisi indicata nelle tabelle di riferimento dimostra un’assoluta corrispondenza tra lo “status quo ante” e la destinazione di progetto: i viaggi/giorno generati complessivamente dalle funzioni di previsione non avranno dunque, rispetto allo stato attuale, alcun incremento significativo. La viabilità di accesso diretto al comparto – ossia la Via Tosco-Romagnola - costituisce l’asse viario storico principale del territorio

cascinese e risulta assolutamente adeguata per dimensioni e caratteristiche generali all'uso richiesto. Considerate le peculiari caratteristiche dei viaggi ipotizzabili relativamente al nuovo comparto residenziale (breve distanza, brevi tempi di percorrenza ecc.) risulta difficilmente verosimile una significativa ripartizione modale indirizzata verso il trasporto pubblico (l'uso dell'auto è assolutamente prevalente nelle abitudini locali) sebbene auspicabile, considerata la localizzazione dell'area ubicata ai margini della Via Tosco-Romagnola. I posti auto pertinenziali di futura realizzazione all'interno del comparto garantiranno l'assoluta copertura necessaria, così come stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti locali. Ulteriori mitigazioni ambientali e possibili miglioramenti della circolazione veicolare interessata al piano di recupero potranno derivare dall'uso dei parcheggi esterni esistenti e precisamente:

- quello di vecchio impianto interposto tra la Via Tosco-Romagnola e la Piazza Nenni;

- quello di nuova realizzazione inaugurato recentemente sulla Piazza Nenni medesima.

In particolare la Provincia di Pisa – Dipartimento dello sviluppo politiche urbanistiche rilevava che:

*“gli interventi di cui al Piano di Recupero in oggetto ricadevano in un'area sprovvista di sistema fognario che secondo i Piani Stralcio dei Piani d'ambito dell'AATO2 approvati dalla Regione Toscana con delibera n°836 del 20.09.2010 ai sensi della L.R. 28 del 3.3.2010 avrebbe dovuto essere realizzato entro la fine del 2012, con recapito finale al depuratore di S. Prospero. La realizzazione dell'intervento o comunque l'utilizzo delle unità abitative previste non poteva che essere condizionato alla realizzazione della rete fognaria”.*

A tal proposito nel mese di marzo 2012 (prot. n°16066/2012) veniva prodotta all'ufficio Urbanistica del Comune di Cascina il rinnovo del Parere FAVOREVOLE preventivo all'allacciamento fognario con recapito finale nella fognatura mista di Via Tosco-Romagnola - rilasciato da Acque Divisione Investimenti e Servizi tecnici - che superava il suddetto parere ostativo condizionato della Provincia – Servizio Ambiente. Nello specifico veniva confermata l'autorizzazione ad allacciare i fabbricati in progetto alla fognatura mista esistente sulla Via T. Romagnola purché venisse prevista la posa di opera di adeguata e dimensionata fossa biologica o tipo imhoff.

In particolare la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno rilevava in sintesi che:

“Esaminati gli elaborati trasmessi a questo ufficio il progetto era meritevole di parere favorevole. Rilevava tuttavia la presenza di scale esterne di accesso ai fabbricati che avrebbero richiesto un ripensamento oppure un’idonea schermatura ed inoltre si rendeva necessaria una maggiore cura delle sistemazioni esterne relative al verde”.

A tal proposito in data 13.09.2011 veniva prodotta al protocollo del Comune di Cascina (n°26589) idonea integrazione documentale riportante elaborati grafici modificati tenenti conto delle indicazioni pervenute dal suddetto Ente sia in ordine alla schermatura delle rampe di scale esterne che alla citata sistemazione esterna del verde.

In particolare Toscana Energia rilevava che:

“Esaminata la documentazione progettuale inoltrata, poteva esprimere parere tecnico favorevole riguardante la fornitura del gas naturale in quanto era possibile alimentare le nuove utenze derivandosi alla rete di distribuzione in servizio posta in Via Tosco- Romagnola”.

In considerazione di quanto rilevato non erano dunque necessarie integrazioni e/o modifiche al piano di recupero.

Infine Acque Spa rilevava in sintesi che:

“Considerato l’esito del sopralluogo eseguito sul posto, avendo valutato e considerato lo stato attuale delle rete in considerazione, era possibile esprimere parere favorevole in merito all’approvvigionamento idrico a condizione che venisse realizzato il potenziamento delle rete dell’acquedotto nei pressi del comparto (per una lunghezza complessiva di mt 60) e venisse potenziata la relativa tubazione (in ghisa sferoidale di Dn100 in barre da mt ).

In considerazione di quanto rilevato non erano dunque necessarie integrazioni e/o modifiche al piano di recupero.

L’iter burocratico del Piano di Recupero proseguirà attraverso:

- 1) l’inserimento nel sito del Comune del presente Documento Preliminare aggiornato in formato pdf;
- 2) la pubblicizzazione dell’avviso con stampa di manifesti e locandine da affiggere all’Albo Pretorio del Comune e nelle bacheche comunali presso tutti i Circoli Ricreativi e Culturali ed associazioni del territorio comunale;
- 3) il deposito dei documenti presso: l’Ufficio Relazioni con il Pubblico ed il Servizio Gestione del Territorio. La prefigurazione della possibile tempistica relativa allo svolgimento del procedimento è difficilmente codificabile, tenuto conto della varietà delle problematiche che possono scaturire dal

confronto. E' possibile comunque stabilire dei tempi da rispettare per alcuni passaggi del processo. Una volta riscontrata la congruità del contenuto del presente documento da parte del Responsabile del Procedimento, si procederà a:

- predisporre la stampa dei manifesti per l'affissione;

- inserire in pari data, sul sito del Comune, lo stesso avviso del manifesto ed il documento della valutazione;

- depositare in pari data il documento di valutazione presso il Servizio Gestione del Territorio e l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, per la sua libera consultazione.

Cascina, Luglio 2012

Il progettista

**ARCH. FRANCESCO NERINI**