



Comune di Cascina
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI
DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

art. 125-126 LR 65/2014

modificato a seguito dell'osservazione



disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana

Doc.ARU



SINDACO

Michelangelo Betti

ASSESSORA ALL'URBANISTICA

Irene Masoni

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Luisa Nigro

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SIT

*Alice Lenzi - responsabile coordinamento del progetto
Cristina Donati, Davide Tonelli, Matteo Costa*

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Andrea Chiti

SERVIZIO PATRIMONIO

Giulia Codini

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Maria Rosaria Ferrara

SERVIZIO AMBIENTE

Sabina Testi

GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

Sara Trevisan

PROGETTO URBANISTICO

Riccardo Luca Breschi - coordinatore

Andrea Giraldi

Fabio Iacometti

ASPETTI IDRAULICI E ACUSTICI

A4 INGEGNERIA STP A R.L.

PUT E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

META srl

ASPETTI GEOLOGICI

GEO ECO PROGETTI ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE - Gabriele Grandini

ASPETTI GIURIDICI

S.T.P GIOVANNELLI, MASI, CECCONI

& associati

ASPETTI AGRONOMICI-FORESTALI

Ilaria Scatarzi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Sinergia - Luca Gardone

RICOGNIZIONE, DELIMITAZIONE RAPPRESENTAZIONE

DELLE AREE TUTELE PER LEGGE

Città Futura Società Cooperativa





Il presente Allegato alle NTA del Regolamento Urbanistico raccoglie le schede norma e la sintesi del dimensionamento degli interventi di rigenerazione urbana previsti nella variante al RU finalizzata alla redazione dell'atto di ricognizione di cui al comma 2 dell'art.125 della LR 65/2014 ed elaborata in conformità allo stesso art.125. Le aree individuate dalla variante sono otto, sono indicate con la sigla ARU.n e vengono individuate nell'estratto della pagina successiva.

Per ciascuna area è stata redatta una scheda norma all'interno della quale sono indicati: una descrizione dell'area interessata dall'intervento, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT-PPR, gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana da perseguire, il dimensionamento di massima dell'area e degli edifici esistenti o preesistenti, i parametri urbanistici ed edilizi ai quali è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso ammesse, eventuali premialità, le modalità di attuazione e le misure di salvaguardia, gli elementi vincolanti per l'attuazione dell'intervento, le opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare e le prescrizioni per la compatibilità ambientale derivanti dagli studi di VAS.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni di natura geologica e geotecnica, idrogeologica e idraulica, per le quali si rinvia alle specifiche schede di fattibilità riportate negli studi geologici idraulici.

Per quanto riguarda le prescrizioni per la compatibilità ambientale degli interventi si rinvia alle indicazioni contenute in uno specifico punto della scheda, indicazioni derivanti dagli studi e dalle procedure della VAS.

Nelle schede degli interventi sono contenuti i seguenti estratti cartografici: inquadramento nelle ortofotocarte ed estratti delle ortofotocarte storiche, estratti dalle tavole dell'attuale RU e del catasto, estratti dalle tavole del Piano Strutturale Intercomunale relative ai morfotipi urbani, ai vincoli sovraordinati e alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica. A questi elementi di quadro conoscitivo si aggiunge una selezione di immagini fotografiche dei luoghi.

Le schede sono poi corredate da una esemplificazione progettuale dell'assetto interno dell'area che, per quanto non vincolante sotto il profilo planivolumetrico, ha la funzione di illustrare e rappresentare graficamente gli elementi vincolanti per la progettazione ed attuazione dell'intervento. Significativi discostamenti dallo schema esemplificativo devono essere, in ogni caso, adeguatamente motivati e concordati con l'Amministrazione Comunale. Si raccomanda in ogni caso che la realizzazione degli interventi sia finalizzata a conseguire una elevata qualità architettonica anche con uso di linguaggi dell'architettura contemporanea tenendo conto del rapporto visuale con elementi espressivi dell'identità dei luoghi.

Le superfici riportate nelle tabelle dello stato attuale e dei parametri urbanistici da rispettare sono misurate con strumentazione GIS. I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso eventuali rilievi strumentali del terreno. Sono ammesse modeste variazioni dei poligoni nel caso di discrepanze catastali o per rispettare l'effettivo stato dei luoghi. Per quanto riguarda gli standard urbanistici, sono sempre ammesse variazioni in aumento della superficie degli spazi pubblici; sono inoltre ammesse variazioni al ribasso fino al 2% (-2%) delle superfici indicate nelle schede per spazi e servizi pubblici nel caso di errori di calcolo della superficie territoriale.

Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nelle schede (SE, altezze, indici di copertura, dotazioni di parcheggi e di verde pubblici e, ove richiesti, di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituisce elemento vincolante per l'attuazione degli interventi di rigenerazione.

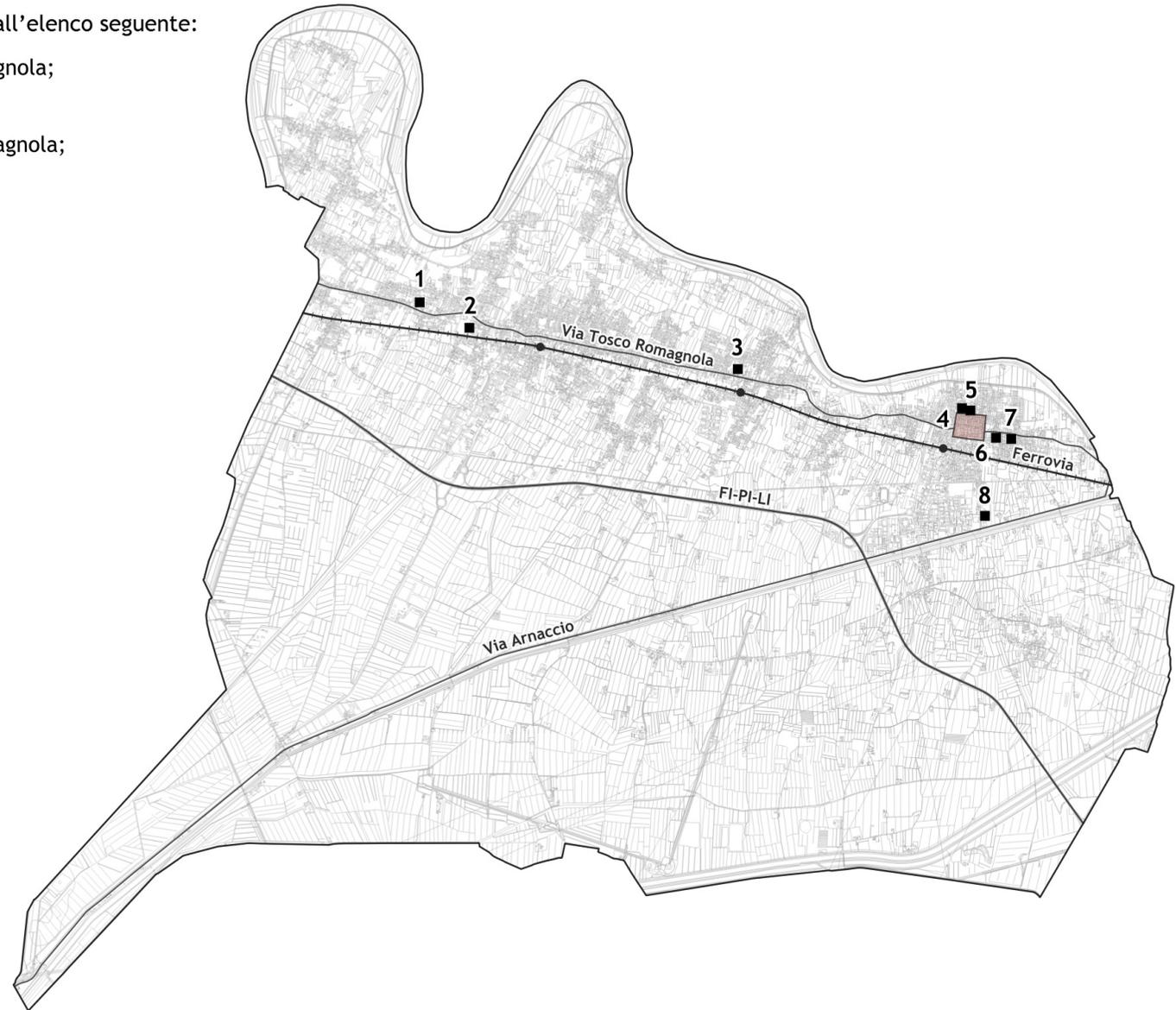
Fatte salve diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze, ecc.) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano, anche nel caso di parziale utilizzazione delle capacità edificatorie dell'area: quando è prevista la sola cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione tale condizione è esplicitata con il termine di "cessione". Nelle schede sono indicate le opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare; in questo punto della scheda è indicata anche la cessione o la messa a disposizione di aree di proprietà comunale che sono necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche previste dalla stessa scheda.

Per le destinazioni d'uso valgono le indicazioni riportate nel punto successivo alla tabella dei parametri urbanistici ed edilizi. Nella tabella è indicata la SE massima per tutto l'intervento: essa comprende sia il riuso che la nuova edificazione ed include la SE di tutte le funzioni. Nel punto successivo alla tabella sono indicate le SE massime consentite per ciascuna funzione ammessa la cui somma supera quella della SE complessiva riportata nella tabella al fine di lasciare alcuni margini di libertà al soggetto attuatore nella suddivisione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'area ARU, fermo restando che la SE prevista in fase attuativa per le diverse funzioni ammesse non può in ogni caso superare la SE totale indicata nella tabella. Nella scheda sono indicati i valori di SE che per ogni funzione sono stati assunti nel dimensionamento della Variante; solo per la funzione residenziale il valore assunto coincide con il valore massimo di SE ammesso dalla scheda. Nel caso in cui, in fase attuativa, siano previste SE diverse da quelle assunte nel dimensionamento della Variante, quest'ultimo dovrà essere conseguentemente aggiornato in fase di monitoraggio nel rispetto comunque della seguente condizione: che i valori previsti dal piano di intervento non superino i limiti massimi di SE fissati dalla scheda per ciascuna funzione e per l'intero intervento.



Le aree individuate dalla variante sono otto come risulta dall'elenco seguente:

- ARU.1 - Area in loc. San Lorenzo alle Corti, Via Tosco Romagnola;
- ARU.2 - Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola;
- ARU.3 - Area in loc. San Frediano a Settimo, Via Tosco Romagnola;
- ARU.4 - Area in Via della Pace;
- ARU.5 - Area in Via della Pace;
- ARU.6 - Area in Via della Repubblica - Via T. Romagnola;
- ARU.7 - Area in Via della Repubblica - Via T. Romagnola;
- ARU.8 - Area in Via Bruno Genovesi.





Regolamento Urbanistico

■ ■ Sistemi territoriali del PS

Modalità generali di attuazione

□ Interventi attuati o in corso di attuazione (art. 11)

▬ Aree soggette a nuova pubblicazione

▬ Progetti unitari convenzionati (art. 12)

▬ Linee elettriche di progetto

Disposizioni per la tutela del territorio

▬ Caposaldi (art. 16.1)

▬ Limite urbano (art. 17.2)

▬ Varchi (art. 17.1)

▬ Rete fluviale e idraulica (art. 16.8)

▬ Ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua (art. 16.7)

Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

▬ Viabilità esistente (art. 19.1)

▬ Viabilità di progetto (art. 19.1 c.3)

▬ Linee ferroviarie (art. 19.2)

▬ Impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 19.4)

▬ Attrezzature e servizi di interesse generale (art. 20)

▬ Aree cimiteriali (art. 20.1)

▬ Aree per l'istruzione (art. 21.1)

▬ Aree di progetto per l'istruzione (art. 21.1 c.3)

▬ Aree per attrezzature di interesse comune (art. 21.2)

▬ Verde attrezzato e per il tempo libero (art. 21.3)

▬ Aree per parcheggi (art. 21.4)

▬ Zona di rispetto cimiteriale (art. 20.1)

Percorsi ciclabili e pedonali (art. 19.3)

○-○ Piste ciclabili o pedonali (art. 19.3)

○-○ Pista ciclabile principale (art. 19.3)

Assetti insediativi

▬ Zone storiche (art. 24)

▬ Aree residenziali di completamento B1 (art. 25.1)

▬ Edifici produttivi in zona B1 (art. 25.1 c.6)

▬ Lotti residenziali liberi B2 (art. 25.2)

▬ Isolati di rinnovo urbano IR (art. 25.1 c.7)

▬ Aree di nuovo impianto TR (art. 26.1)

▬ Ambiti di riqualificazione RQ (art. 26.2)

▬ Ambiti di compensazione CM (art. 26.3)

▬ Aree produttive esistenti (art. 27.1)

▬ Aree per nuovi insediamenti produttivi PR (art. 27.2)

▬ Insediamenti produttivi sparsi (art. 28)

▬ Verde privato (art. 29)

▬ Verde sportivo (art. 30)

▬ Aree agricole interne (art. 31)

▬ Aree a parco (Allegato A)

Tipologia di allineamento (Allegato A)

▬ Fronte edificato di progetto

▬ Stradali

Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche (art. 24.1)

1 Edificio di interesse architettonico

2 Edificio di interesse tipologico

3 Edificio di interesse ambientale

RU Edificio degradato od in contrasto

* Vincolo di facciata (art. 24.1 comma c)

▬ Edifici pubblici

▬ Edifici cimiteriali

Aree per attività estrattive

▬ Aree per attività estrattive (art. 32)

Territorio rurale

▬ Aree di pertinenza edilizia nel territorio rurale (art. 23.9)

▬ patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (art. 23.8)

▬ Aree agricole della pianura storica (art. 33) e della pianura bonificata (art. 36)

▬ Sistema delle aree umide (artt. 36 e 16.10)

▬ Aree agricole parco ambientale fiume Arno (art. 34.1)

▬ Parco Fosso Vecchio (art. 34.2)

▬ Aree di protezione idraulica (art. 38)

▬ UTOE parco ambientale (artt. 35 e 37)

▬ UTOE per la ricerca (art. 37)

▬ UTOE parchi sportivi (artt. 35 e 37)

▬ Specchi d'acqua e laghetti (art. 33 comma 18 e 36 comma 16)

▬ Resede di riferimento di specchi d'acqua e laghetti (art. 33 comma 18 e 36 comma 16)



Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
-  T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  T.R.5 - Tessuto pavillonaire
-  T.R.6 - Tessuto a tipologie miste
-  T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
-  T.R.8 - Tessuto lineare
-  T.R.9 - Tessuto reticolare o diffuso
-  T.R.12 - Piccoli agglomerati extraurbani
-  T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  T.P.S.3 - Insule specializzate
-  T.P.S.5 - Tessuto a proliferazione turistico-ricettiva
-  Ambito non riconducibile a morfotipologie contemporanee

Vincoli sovraordinati

-  Fasce di rispetto stradale
-  Fasce di rispetto ferroviario
-  Fasce di rispetto dei pozzi potabili
-  Fasce di rispetto cimiteriale
-  Fasce di rispetto dei depuratori
-  Fasce di rispetto degli elettrodotti
-  Linee elettriche 220 Kv
-  Linee elettriche 132 Kv
-  Linee elettriche 380 Kv

Pericolosità geologica

-  G1 - Pericolosità geologica bassa
-  G3 - Pericolosità geologica elevata
-  G4 - Pericolosità geologica molto elevata
-  Limite delle aree soggette a fenomeni di subsidenza

Pericolosità sismica

-  S2 - Pericolosità sismica locale media
-  S3 - Pericolosità sismica locale elevata

Pericolosità idraulica

-  I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata
-  I.3 - Pericolosità idraulica elevata



ARU.1

Area in loc. San Lorenzo alle Corti, Via Tosco Romagnola

UTOE 3 del PSI





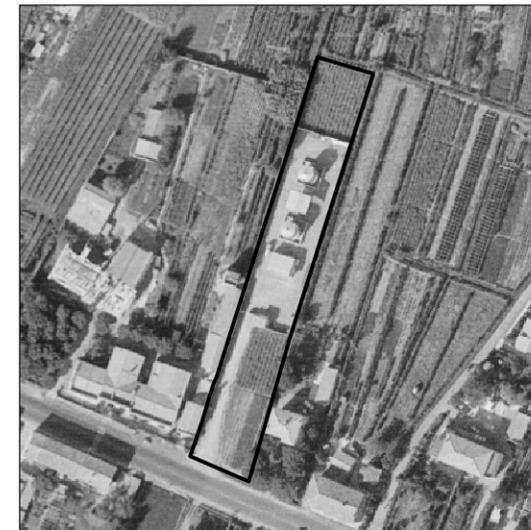
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:3000)



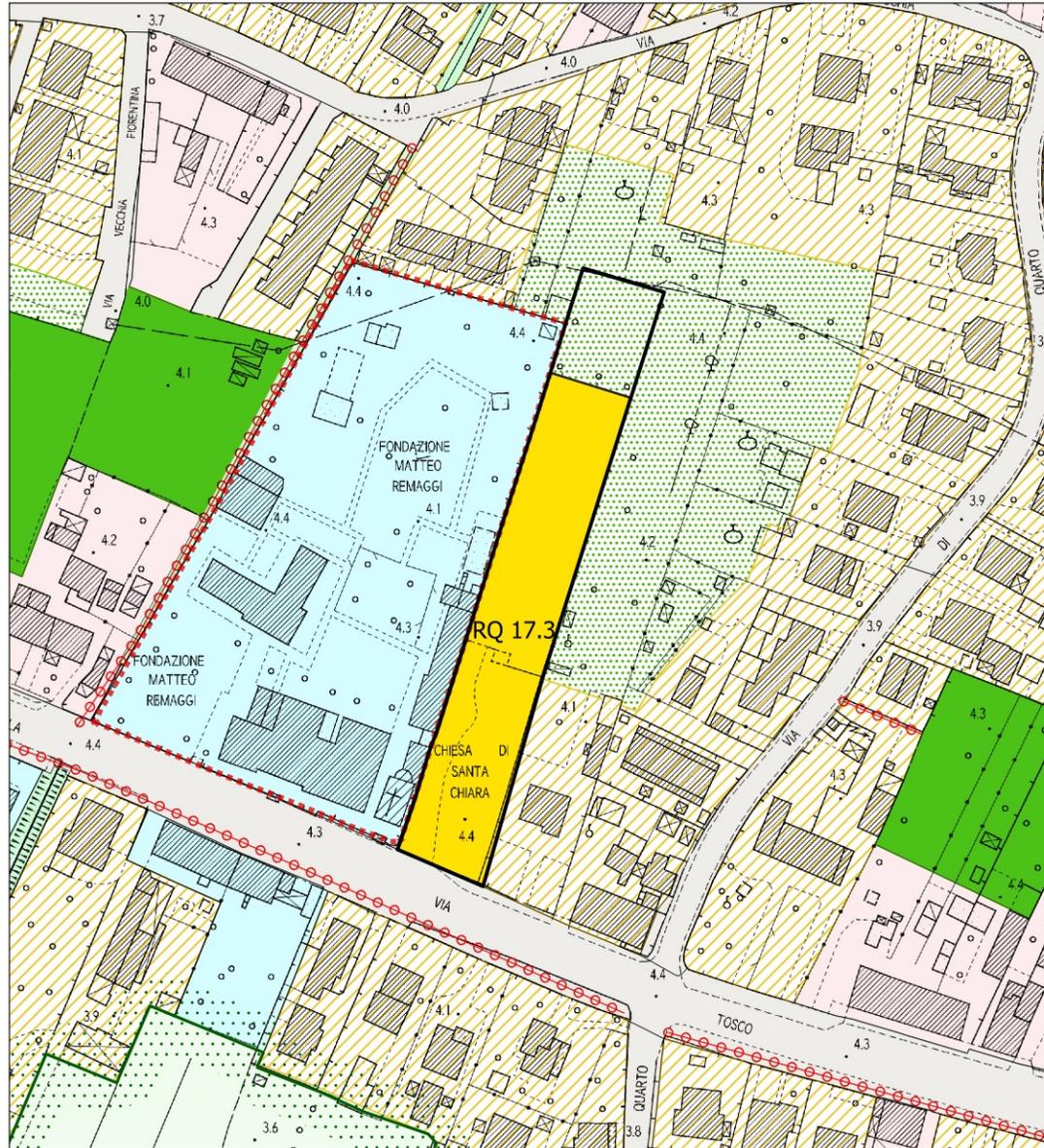
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:3000)



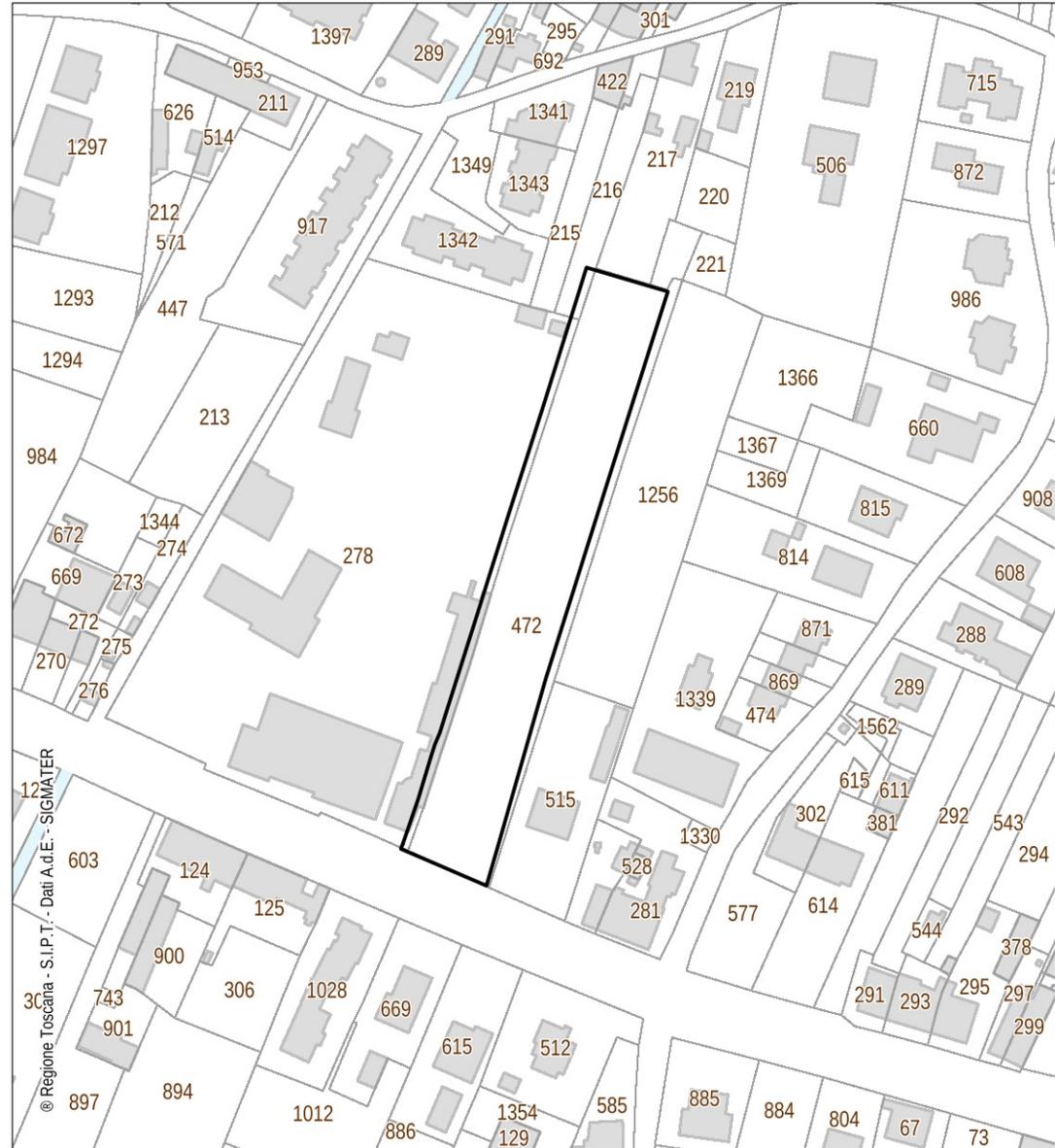
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:3000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:3000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:2000)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 6 (scala 1:2000)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
3909	88	88	418

*I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS
Nei valori della SE e SC indicate sono esclusi silos e depositi carburanti*

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord ovest del territorio comunale, in località San Lorenzo alle Corti, e si attesta con il lato sud sulla via storica Tosco Romagnola. Nel comparto era presente l'attività di distribuzione e vendita al dettaglio di combustibile per riscaldamento domestico, che aveva una superficie edificata (SE) di 88 mq fatta esclusione per i silos e depositi di carburanti. Il sito è stato realizzato tra il 1965 ed il 1975 e l'attività è rimasta in essere fino al 2000. Da tale data l'area risulta in stato di abbandono. Gli strumenti urbanistici comunali hanno inizialmente disciplinato la conversione, previa bonifica, ad una destinazione d'uso corrispondente alla tipologia "verde pubblico, privato e residenziale" contemplata dall'ex DM n. 471/99 di cui il PDR approvato con DCC 11 del 24/02/2005 mai realizzato. Successivamente l'area è stata destinata a servizi. L'area ad oggi risulta bonificata in seguito a Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'ex DM n. 471/99, approvato con prescrizioni dal Comune di Cascina con Determinazione Dirigenziale n. 860 del 03/10/2005. Con Determinazioni Dirigenziali n. 664 del 19/7/2006 e n. 1019 del 30/11/2006, lo stesso Comune ne ha approvato, con prescrizioni, rispettivamente il Progetto Preliminare ed il Progetto Definitivo di Bonifica che hanno previsto come obiettivo finale la conformità con i limiti normativi relativi alla destinazione d'uso "verde pubblico, privato e residenziale" dell'ex DM n. 471/99 (tabella 1, colonna A dell'allegato 1). In data 12/12/2007 la proprietà ha presentato la relazione sulle attività di campionamento per il collaudo finale del sito (integrandola in data 30/01/2008), corredata dei certificati di analisi relativi alle matrici ambientali interessate, richiedendo contestualmente il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica dell'area.

Obiettivi di riqualificazione

In considerazione delle caratteristiche dell'area e del contesto, il principale obiettivo dell'intervento è quello di favorire una complessiva riqualificazione degli insediamenti adiacenti posti lungo la via Tosco Romagnola attraverso la localizzazione nell'area, dove era ubicato un "deposito di carburanti", di funzioni qualificate di interesse pubblico: attrezzature socio-sanitarie dotate di spazi di relazione e servizi di ristoro, connessi e funzionali anche alle adiacenti strutture di servizio esistenti. Elementi decisivi della valorizzazione dell'area, e del tessuto edilizio circostante, sono la dotazione di adeguati spazi di sosta veicolare, la realizzazione di nuovi percorsi ed accessi ciclopedonali e soprattutto una qualificata sistemazione delle aree a verde, sia pubbliche che pertinenziali.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto ad insule specializzate (TPS3), per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica".

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
3909	588	10.50	0.35	950	230	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Direzionale e di servizio limitatamente a strutture socio sanitarie (poliambulatorio e simili) d'interesse pubblico fino ad un massimo di 500 mq di SE;
- Commerciale limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 120 mq di SE.

Ai fini del dimensionamento della variante si assumono i seguenti valori:

- Direzionale e di servizio: 500 mq di SE;
- Commerciale: 88 mq di SE.

Eventuali premialità

In considerazione del fatto che i fabbricati esistenti sull'area sono stati demoliti, la premialità consiste nella realizzazione di una nuova SE assai inferiore alla densità massima esistente nelle aree contigue (stimata in mq SE/mq ST pari ad un indice di edificabilità territoriale IT uguale a 0.3) come indicato all'art.125 comma 3 lettera b.4 della LR 65/2014.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione né di realizzazione di nuove infrastrutture.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- La realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte sud dell'area che si attesta sulla Via Tosco-Romagnola;
- La realizzazione di una struttura destinata a servizi socio-sanitari;
- La predisposizione nel comparto dello spazio e delle opere necessarie per una futura realizzazione di un collegamento carrabile e pedonale tra il parcheggio sopra citato e via di Quarto;
- Una qualificata sistemazione a verde di tutta l'area ed in particolare a protezione del lato della chiesa confinante con il comparto;
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la struttura socio-sanitaria di previsione e via Tosco Romagnola.

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere.

Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra.

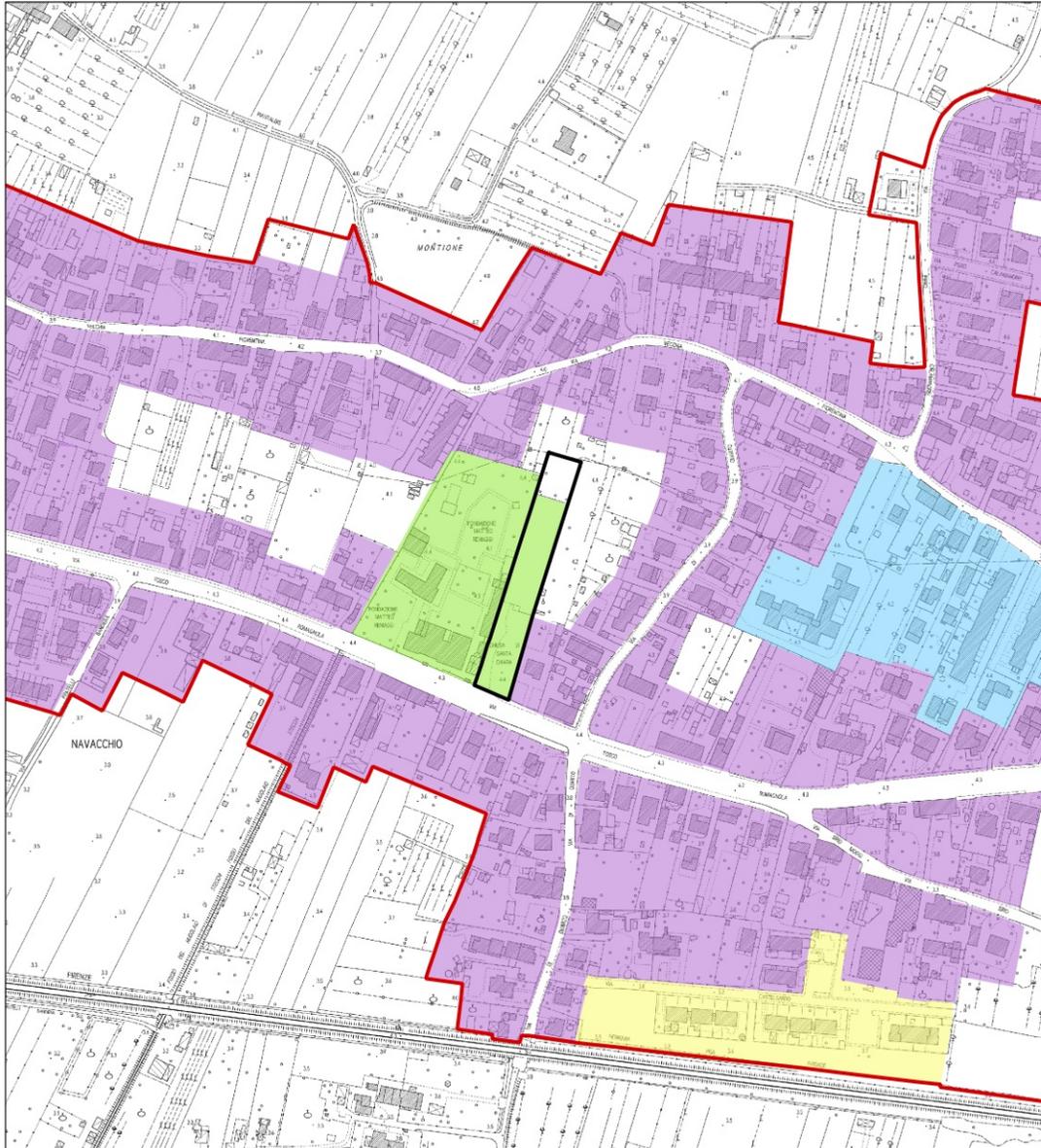


Legenda

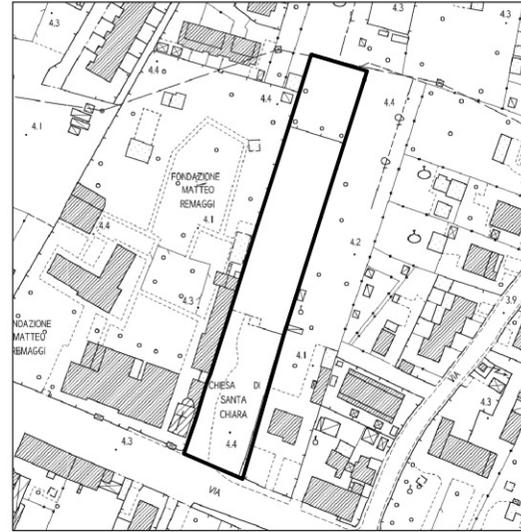
- Edifici di progetto
- Edifici esistenti
- Aree edificabili
- Aree a verde pubblico
- Aree a verde privato
- Piazze
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati pertinenziali
- Aree dei corpi d'acqua
- Percorsi pedonali
- Percorsi carrabili
- Percorsi carrabili privati
- Asse stradale da riqualificare

Esemplificazione progettuale (scala 1:2000)

Legenda



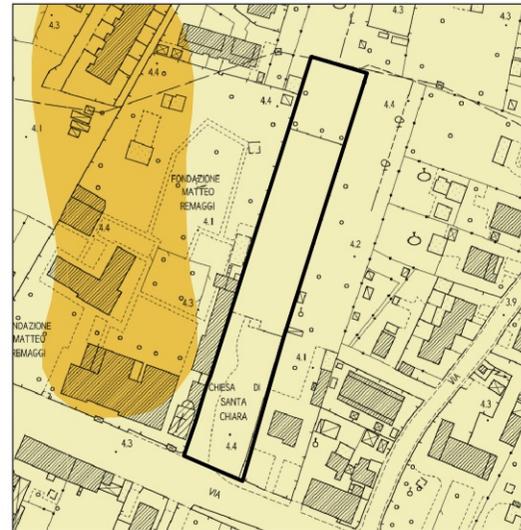
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TPS3 (scala 1:5000)



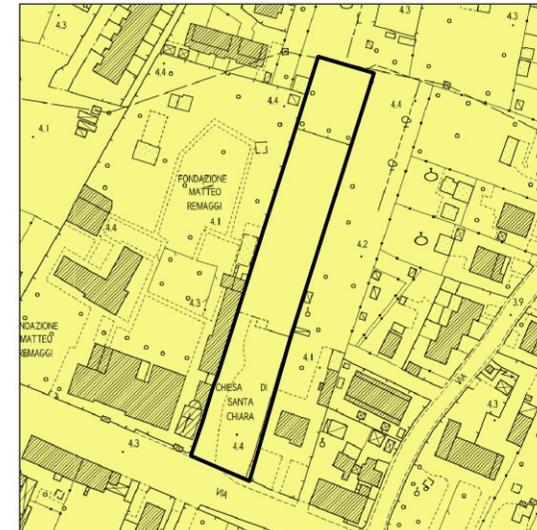
Vincoli sovraordinati (scala 1:3000)



Pericolosità idraulica (scala 1:3000)



Pericolosità sismica (scala 1:3000)



Pericolosità geologica (scala 1:3000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



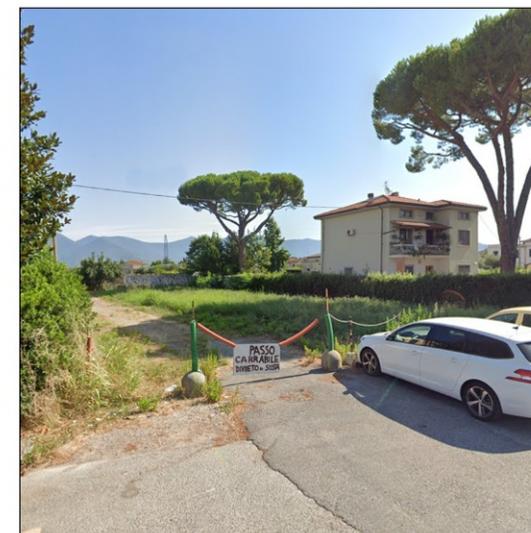
Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.2

Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola

UTOE 4 del PSI





Fonte dei dati: Regione Toscana - Base fotografica territoriale regionale, art. 55 della L.R. 60/2017

Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:5000)



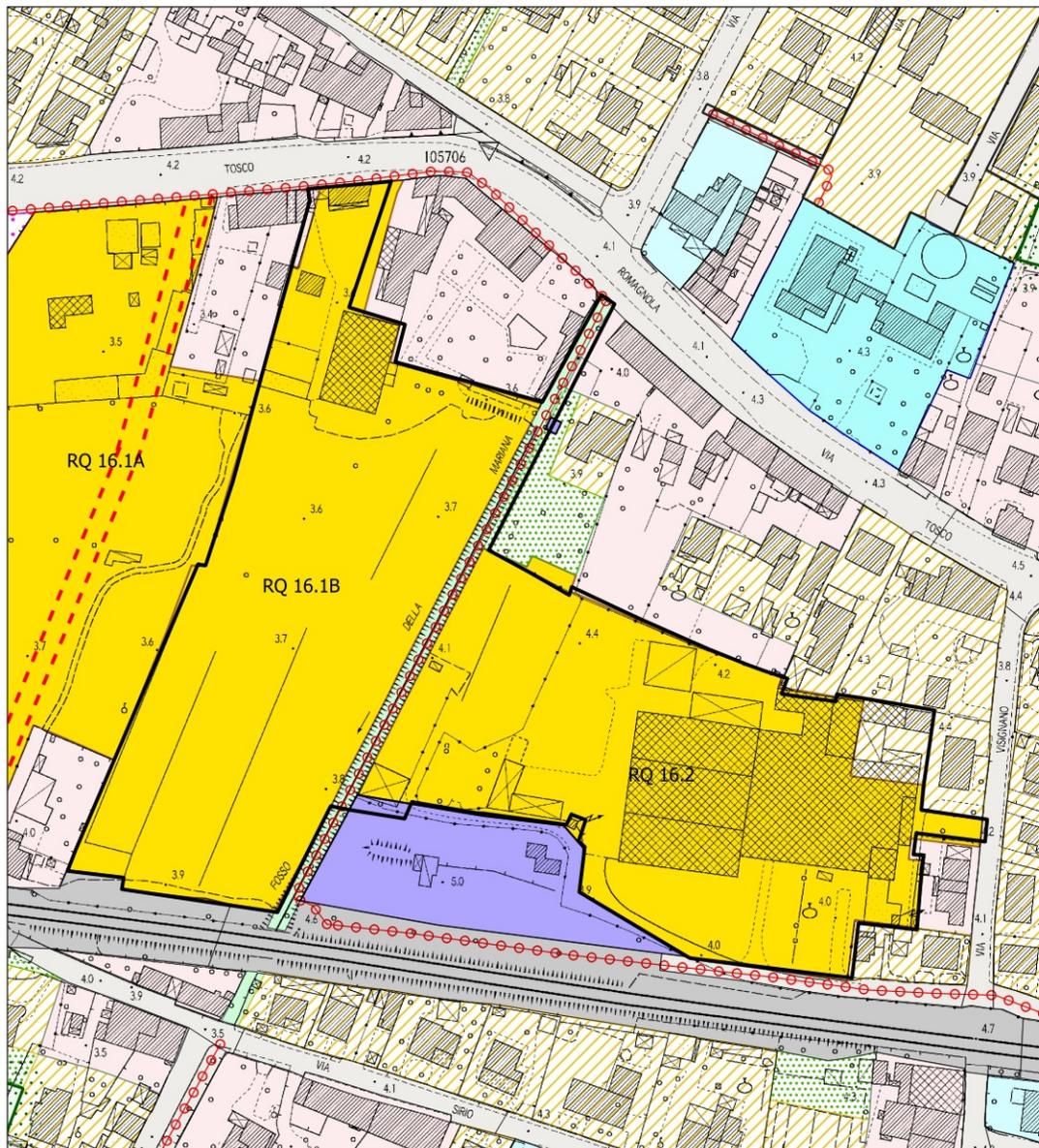
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:5000)



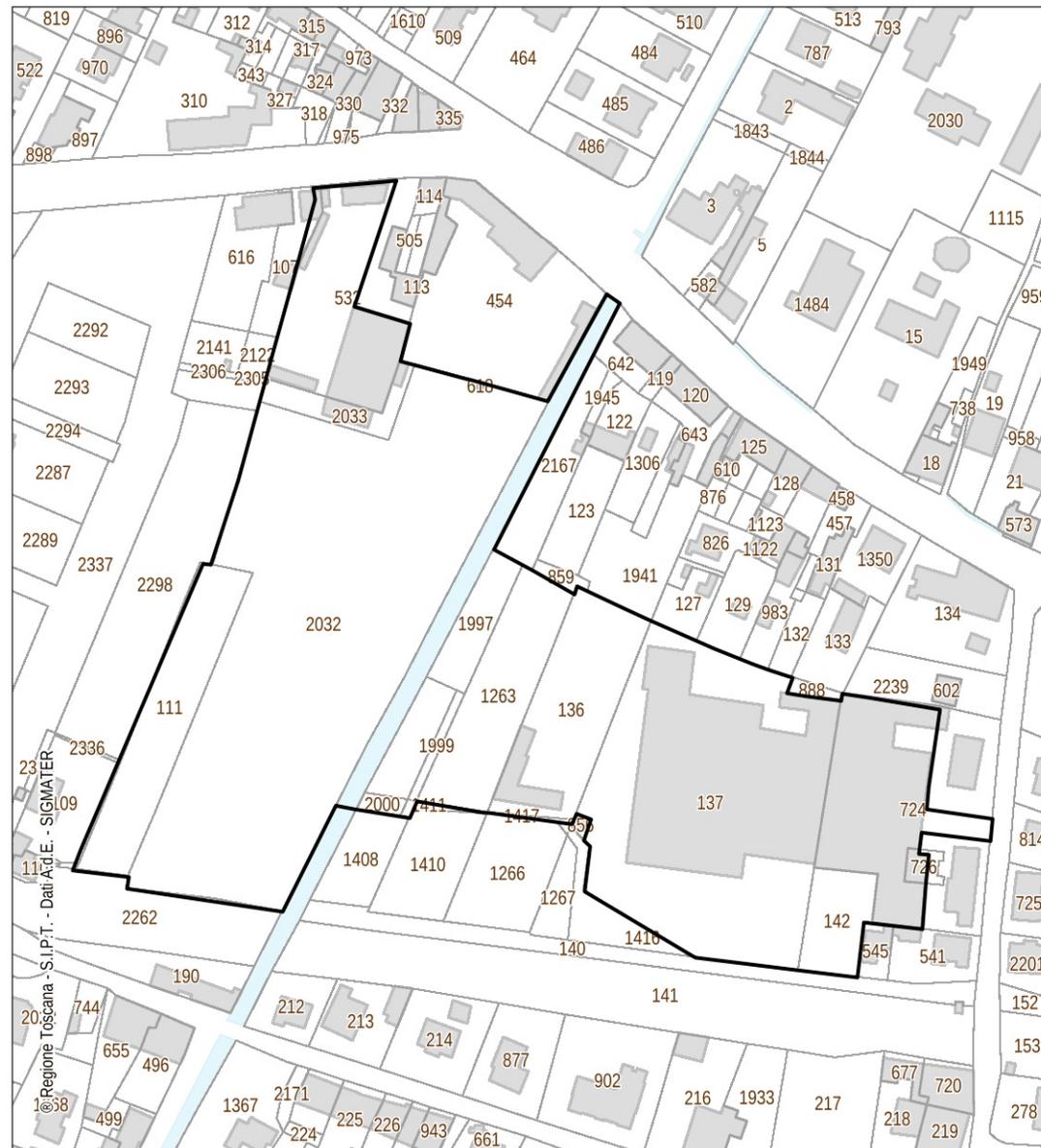
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:5000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:2500)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 20 (scala 1:2500)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
34684	8973	7421	35000

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord ovest del territorio comunale, in località Visignano. Il comparto è delimitato a nord dalla via storica Tosco Romagnola, a sud dalla ferrovia e ad ovest da un'area commerciale derivante da un recente intervento di trasformazione previsto dal RU (RQ 16.1a): nel RU l'area è afferente a due comparti distinti. Oggi il comparto è caratterizzato da un ampio spazio aperto ineditato e dalla presenza di due complessi produttivi dismessi o sottoutilizzati realizzati prima del 1975. Nella parte ovest del comparto è stata presente fino al 1990 un'attività tessile e di confezionamento. Nella parte ad est del comparto, invece, si ritrovano una pluralità di corpi edilizi che sono stati nel tempo realizzati in relazione alla necessità di incrementare i depositi e gli spazi necessari per l'attività della Società Tiglio 3000 srl. I principali edifici sono due: il primo corpo è nato intorno agli anni '30 in seguito alla fondazione della ditta Tiglio nel 1926 per la produzione di zoccoli in legno con tomaia in tessuto o in pelle e dagli anni '40 l'industria per la produzione di calzature in pelle e in cuoio. Il secondo corpo è sorto successivamente dalla fine degli anni '60 in una fase di forte espansione produttiva. Questi interventi hanno progressivamente occupato larga parte della zona ovest del comparto. Ai capannoni si affiancano gli immobili a uffici. A metà degli anni '90 la produzione si era orientata verso il settore delle calzature sportive e del materiale plastico e l'attività è stata delocalizzata. Gli immobili esistenti sono stati utilizzati come depositi.

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo di questo grande intervento è quello di prevedere una nuova polarità urbana supportata da una rete di collegamenti con gli insediamenti esistenti, inclusi quelli a sud della ferrovia, e caratterizzata per l'estensione degli spazi pubblici e per la qualità delle architetture. In questo senso, è necessario superare l'autoreferenzialità tipica dei singoli episodi di trasformazione urbanistica per recuperare una diffusa interconnessione fra nuovo ed esistente e per stabilire relazioni con l'edificato storico e con la via Tosco Romagnola. Tale obiettivo dovrà essere connesso alla riqualificazione di tale strada, con una particolare attenzione a tutti gli utenti che ne usufruiscono. L'intervento può caratterizzarsi con la realizzazione di un nuovo polo residenziale, commerciale e di servizio attraverso la demolizione degli edifici esistenti ed il recupero dell'intera area. Nell'area dovranno essere previsti nuovi spazi pubblici di qualità attraverso la realizzazione di un parco, di una piazza prospiciente la via Tosco Romagnola, la distribuzione di nuove aree a parcheggio e la realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali che collega i servizi di previsione con il contesto urbano circostante e con la struttura commerciale di recente formazione ubicata ad ovest del comparto.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato nei tessuti lineari (TR8) e nei tessuti produttivi lineari (TPS1) per i quali il PIT-PPR indica i seguenti obiettivi specifici: per il tessuto TR8 "Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica"; per il tessuto TPS1 "Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città".

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
34684	6050	7.50/10.50	0.35	2000	11250	600

Almeno il 50% della superficie coperta non dovrà avere altezza superiore a m 7.50

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 4200 mq di SE;
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 1200 mq di SE;
- Direzionale e di servizio fino ad un massimo di 1000 mq di SE, di cui 750 mq destinati a servizi di assistenza ed accoglienza sociale.
Ai fini del dimensionamento della variante si assumono i seguenti valori:
- Residenziale: 4200 mq di SE;
- Commerciale: 1000 mq di SE.
- Direzionale e di servizio: 850 mq di SE;

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- La realizzazione di una grande area a verde pubblico posta a sud del comparto;
- Una qualificata sistemazione a verde di tutta l'area;
- La distribuzione delle dotazioni di parcheggi pubblici;
- La realizzazione di una nuova viabilità che colleghi via Tosco Romagnola con via Visignano;
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con il centro commerciale di recente formazione ubicato ad ovest del comparto;
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento da Via T. Romagnola fino a via Moggi con sottopasso per l'attraversamento dell'asse ferroviario;
- La riqualificazione della via Tosco Romagnola fra via Moggi e via Visignano;
- La riqualificazione della strada a sud-est del comparto, in parte fuori dal suo perimetro, parallela alla ferrovia e di proprietà di quest'ultima;
- La realizzazione di una piazza a nord del comparto e antistante la via Tosco Romagnola;
- La realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) tramite la cessione gratuita di una quota di SE non inferiore al 5% della SE residenziale prevista dal piano d'intervento (art.26.4 commi 7 e 8).

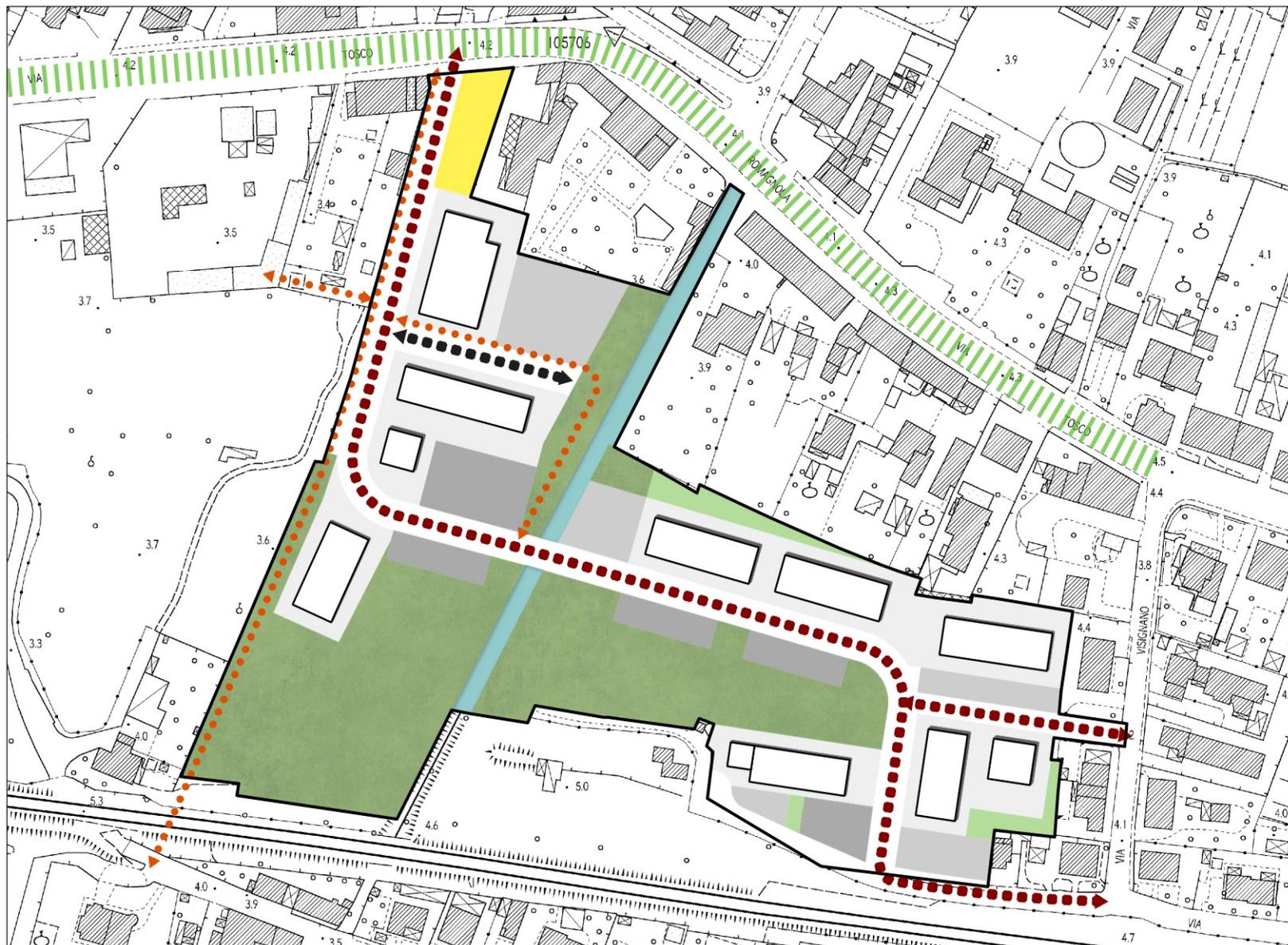
Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare fra quelle elencate negli elementi vincolanti sono:

- Il collegamento pedonale con il comparto "RQ16.1a per la porzione esterna al presente comparto;
 - Il prolungamento, all'esterno del comparto, del percorso pedonale di collegamento con via Moggi a sud della ferrovia incluse le opere di attraversamento ferroviario;
 - la riqualificazione della via Tosco Romagnola fra via Moggi e via Visignano.
- Tutte le altre opere pubbliche elencate fra gli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per l'acquisizione e cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere.

Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche e private il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- Prevedere una fascia verde arboreo/arbustiva lungo il confine sud in adiacenza alla linea ferroviaria.
- Dotare di alberature il percorso pedonale in cessione sul percorso carrabile privato.

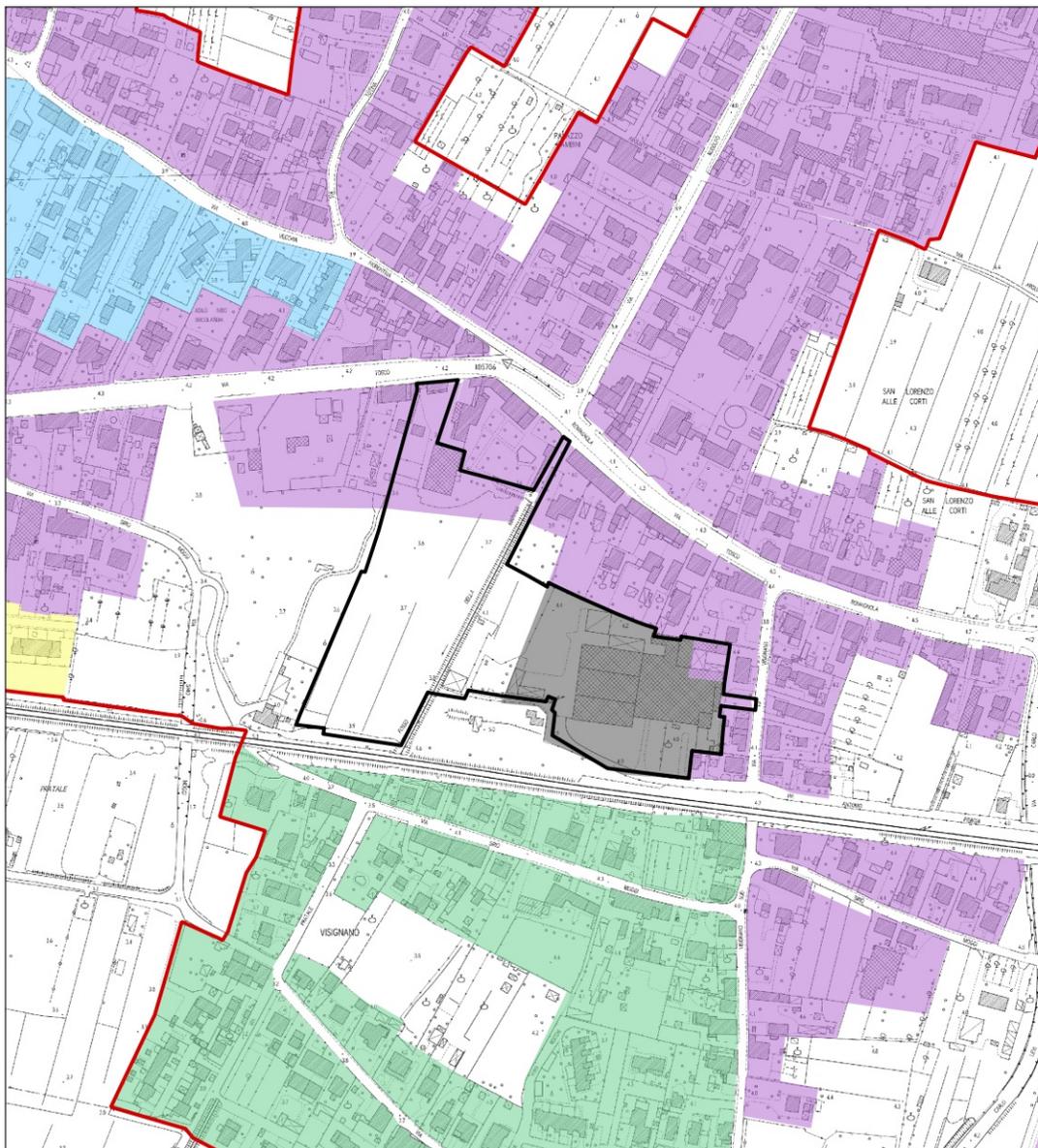


Legenda

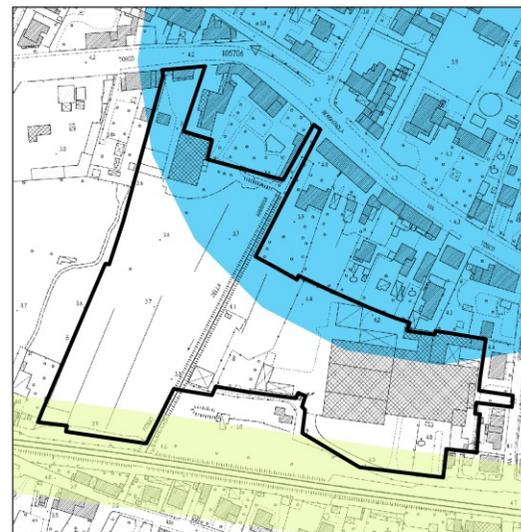
- Edifici di progetto
- Edifici esistenti
- Aree edificabili
- Aree a verde pubblico
- Aree a verde privato
- Piazze
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati pertinenziali
- Aree dei corpi d'acqua
- Percorsi pedonali
- Percorsi carrabili
- Percorsi carrabili privati
- Asse stradale da riqualificare

Esemplificazione progettuale (scala 1:2000)

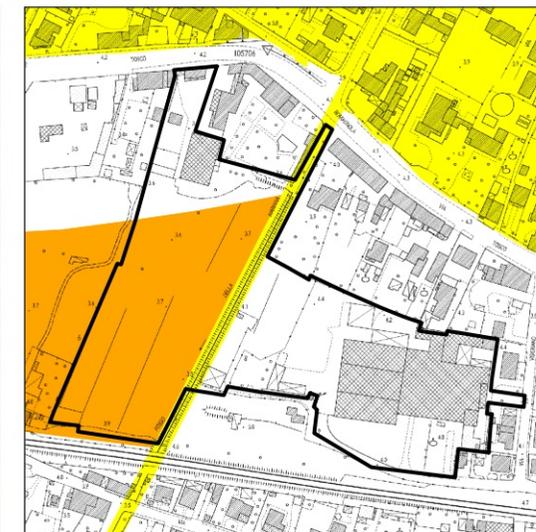
Legenda



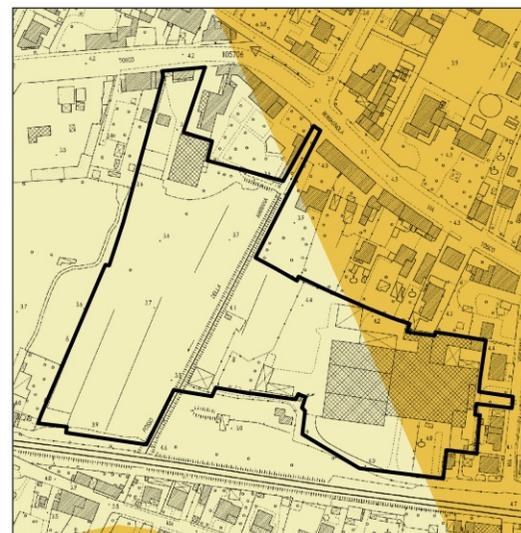
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR8 - TPS1 (scala 1:5000)



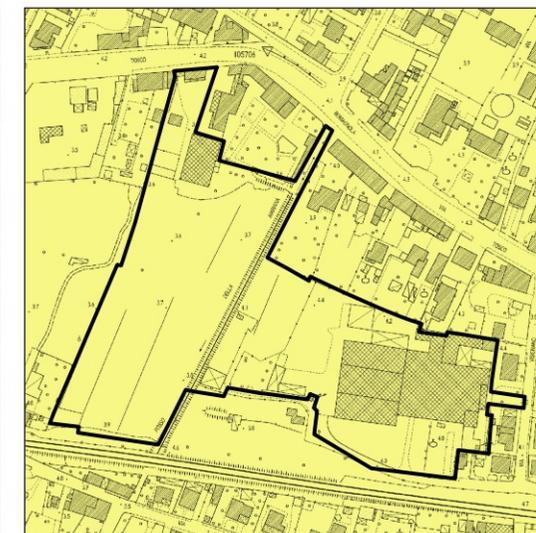
Vincoli sovraordinati (scala 1:5000)



Pericolosità idraulica (scala 1:5000)



Pericolosità sismica (scala 1:5000)



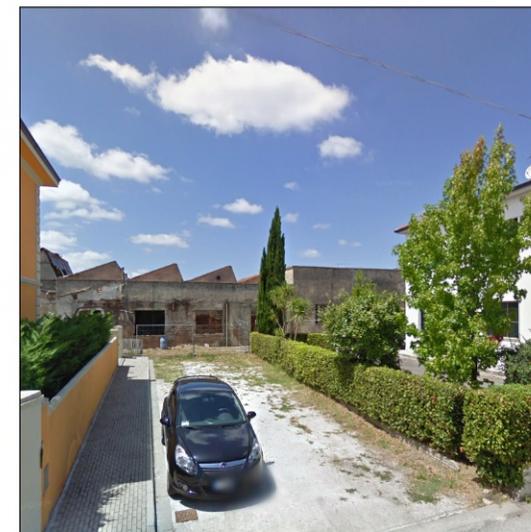
Pericolosità geologica (scala 1:5000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2500)



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.3

Area in loc. San Frediano a Settimo, Via Tosco Romagnola

UTOE 5 del PSI





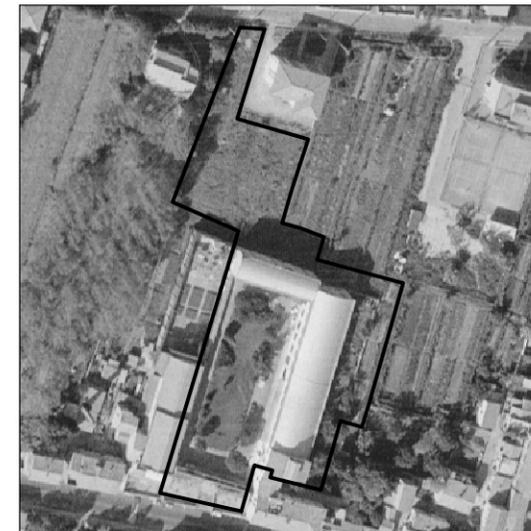
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:3000)



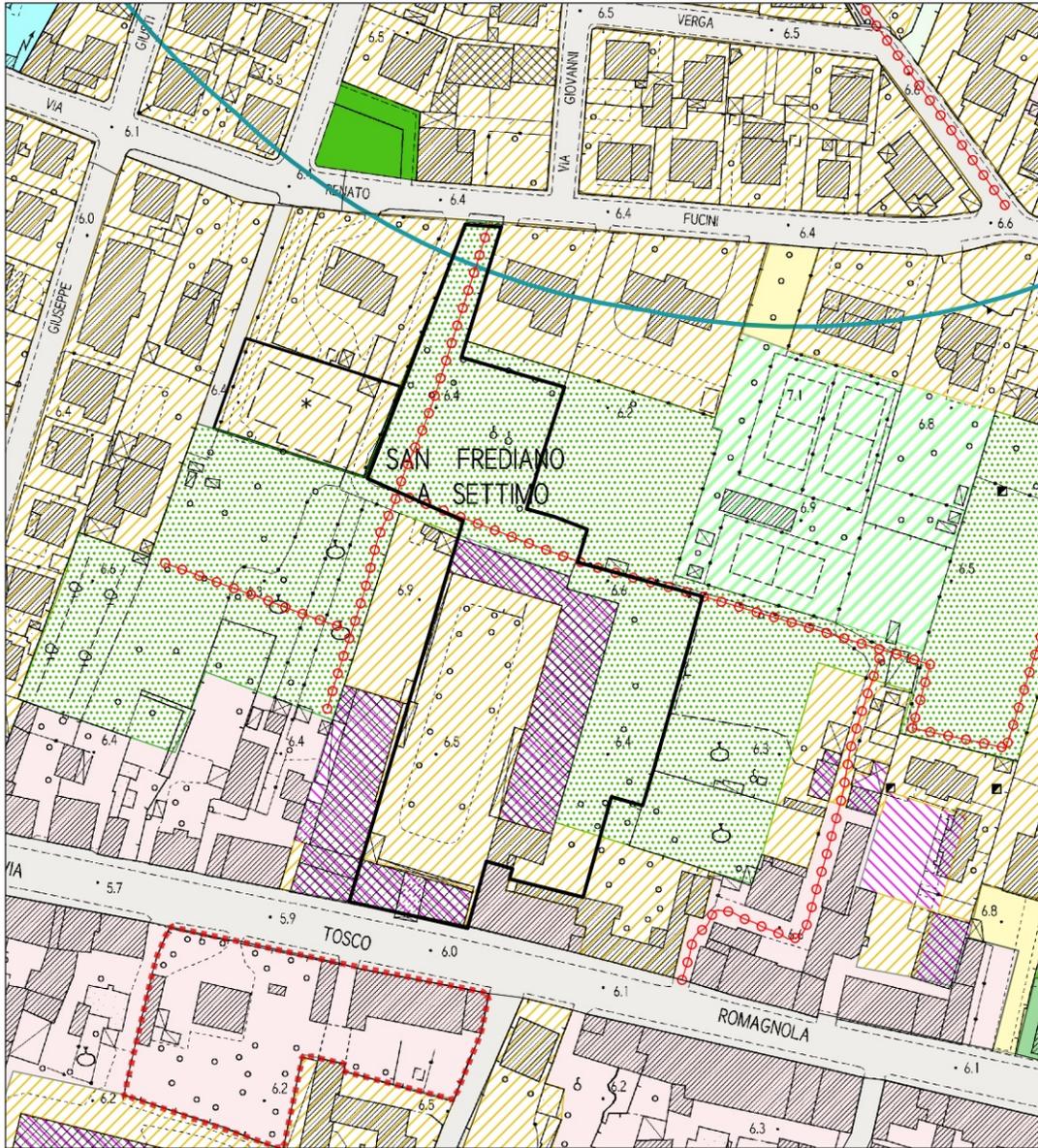
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:3000)



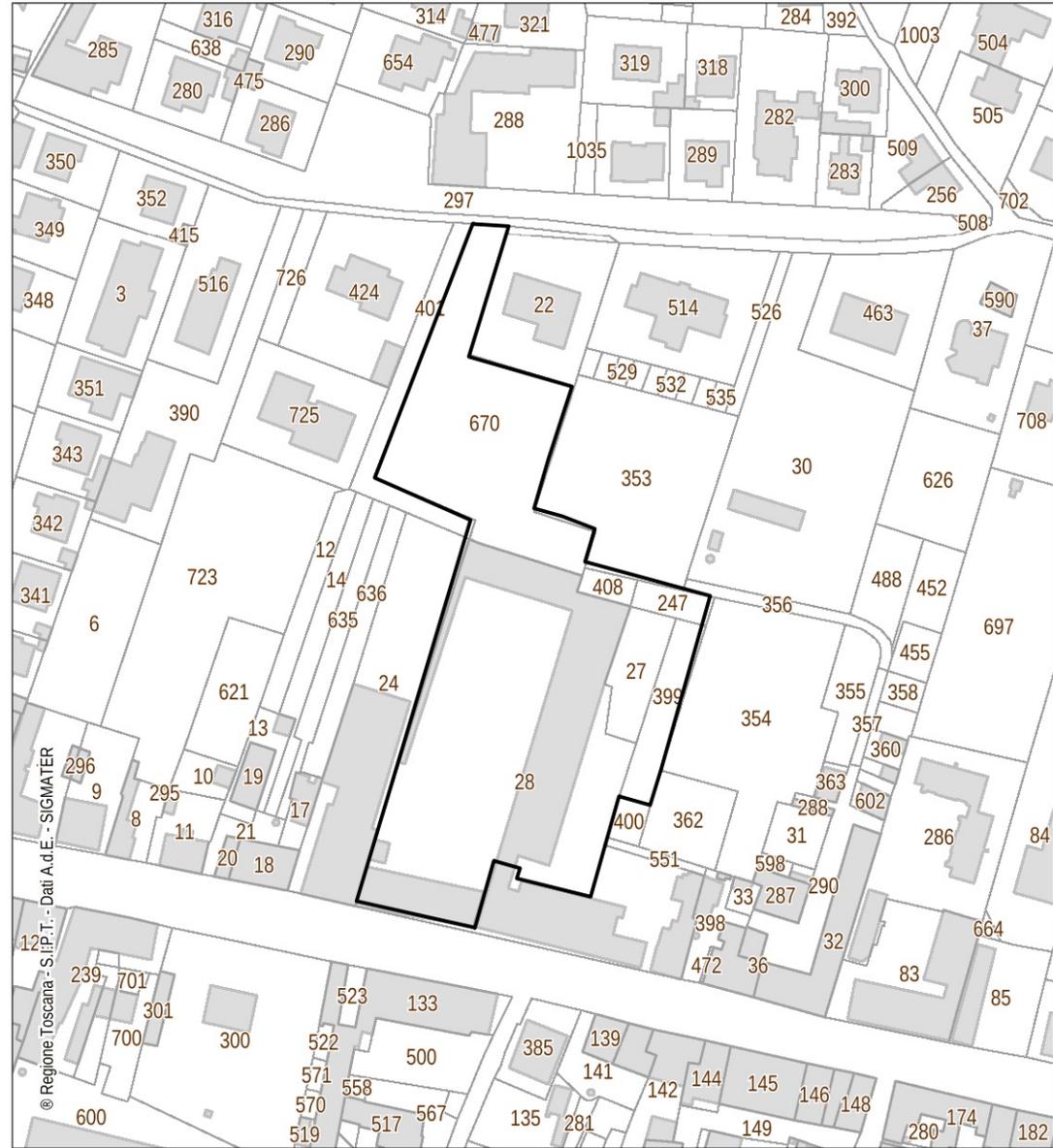
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:3000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:3000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:2000)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 25 (scala 1:2000)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
8724	3401	2360	14700

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord del territorio comunale in località San Frediano a Settimo. Il comparto è delimitato a sud dalla storica via Tosco Romagnola e a nord da via Renato Fucini. Sulla via T. Romagnola si affaccia un fronte costruito continuo realizzato, in parte, prima del 1954. Tale fronte presenta attività commerciali ai piani terra degli edifici. Sul retro, invece, è presente un edificio produttivo ad L dismesso realizzato tra il 1954 ed il 1975 e spazi verdi di pertinenza non edificati. Il complesso interno costituisce l'ex Maglificio San Giorgio e presenta una configurazione planimetrica regolare che prospetta con due lati sull'ampia corte interna di proprietà esclusiva dell'immobile. Il complesso si sviluppa principalmente su due piani fuori terra tranne che per la parte abitativa che è organizzata su tre piani. Il complesso ha cessato l'attività tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80. Vi è infine una parte del complesso a piano terra, in prossimità della strada, in parte a destinazione residenziale (attigua all'ex maglificio) ed in parte a destinazione commerciale. Tale destinazione comprendeva un ristorante-pizzeria che ha chiuso nel 2010.

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo da perseguire è quello del riordino degli spazi interni, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti, connesso alla previsione di una nuova polarità urbana in località San Frediano a Settimo. L'intervento può innestarsi su una nuova viabilità nord-sud di attraversamento dell'isolato che, oltre a garantire l'accesso alle nuove unità abitative, può delimitare a sud una piazza caratterizzata da un nuovo fronte edilizio arretrato rispetto alla via T. Romagnola. Anche in questa realtà la piazza può costituire una pausa rispetto alle fronte continuo degli edifici lungo la strada e, attraverso la presenza di nuove attività commerciali e di servizio, può incentivare l'aggregazione sociale e l'incontro dei residenti.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto lineare (TR8), per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica".

Descrizione dell'area

Obiettivi di riqualificazione e prescrizioni del PIT-PPR

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
8724	2950	14.00	0.45	650	500	800

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 2400 mq di SE;
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 800 mq di SE.
Ai fini del dimensionamento della variante si assumono i seguenti valori:
- Residenziale: 2400 mq di SE;
- Commerciale: 550 mq di SE.

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- La realizzazione di una nuova viabilità nord-sud che collega via Renato Fucini con via Tosco Romagnola;
- La realizzazione di un'area a verde pubblico nella parte nord del comparto;
- La realizzazione di un parcheggio pubblico;
- La realizzazione di una piazza a sud del comparto aperta sulla via Tosco Romagnola;
- La realizzazione di un fronte urbano di qualità a nord della piazza di previsione e lungo la nuova viabilità interna;
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con la piazza di previsione e le attrezzature sportive esistenti ubicate ad est del comparto.
- La realizzazione, ad ovest del comparto, di un percorso pedonale di collegamento tra via Renato Fucini e l'area a verde pubblico di previsione.

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

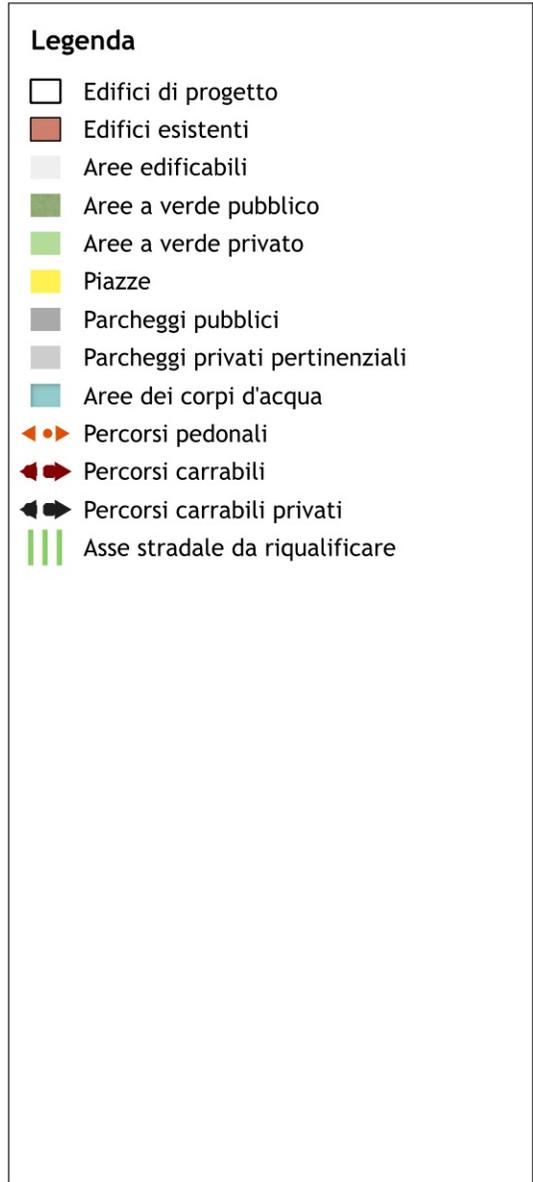
Le opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare fra quelle elencate negli elementi vincolanti sono:

- Il prolungamento, all'esterno del comparto, del percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio di previsione e le attrezzature sportive esistenti;
- Il percorso pedonale, ad ovest del comparto, di collegamento tra via Renato Fucini e l'area a verde pubblico di previsione;

Tutte le altre opere pubbliche elencate fra gli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per l'acquisizione e cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere.

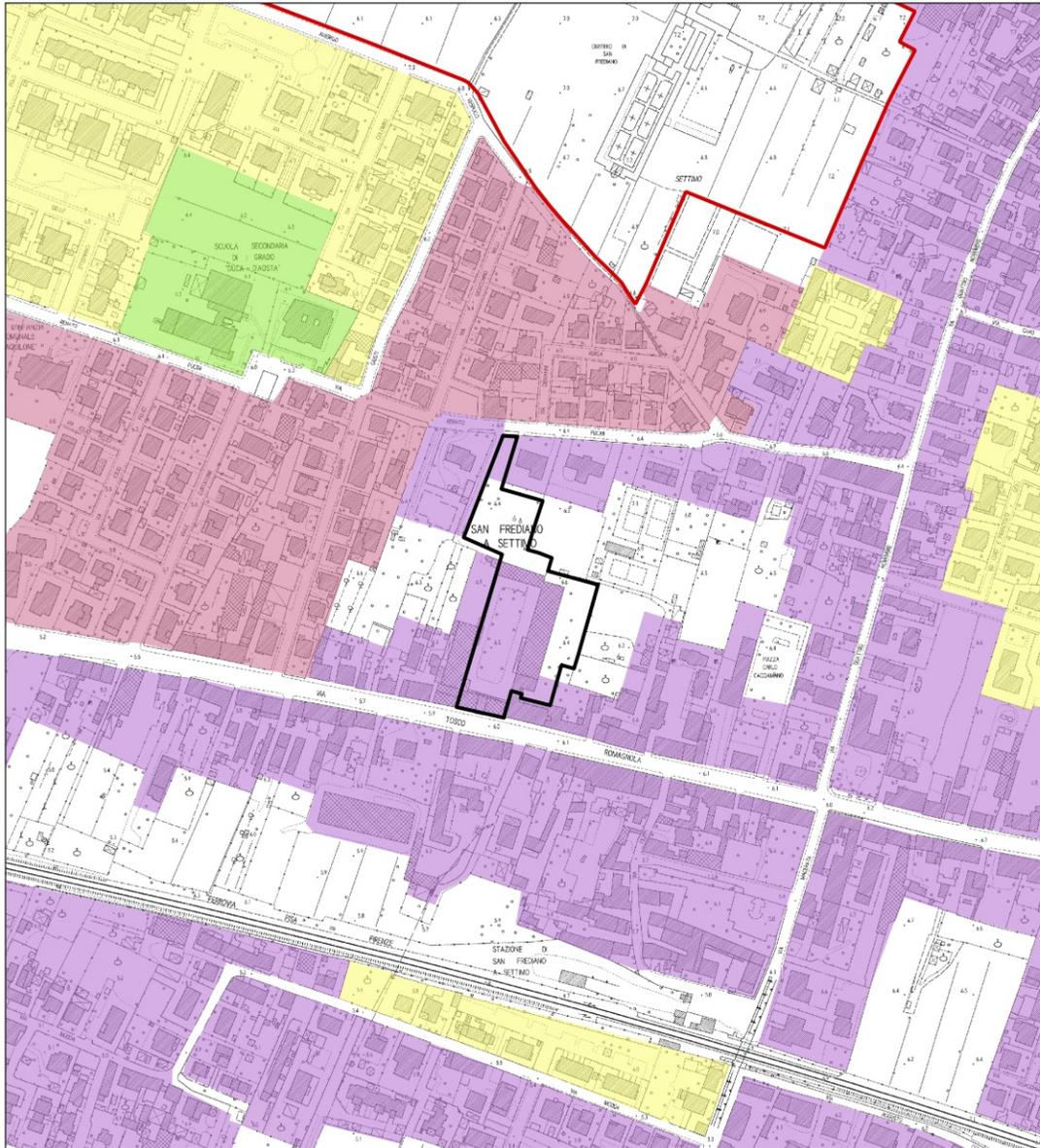
Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra.

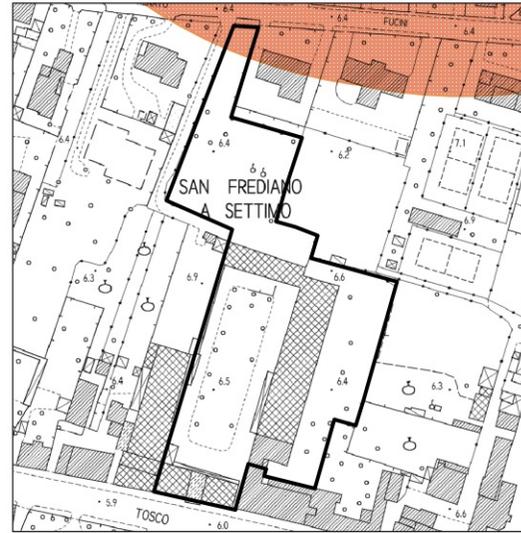


Esemplificazione progettuale (scala 1:2000)

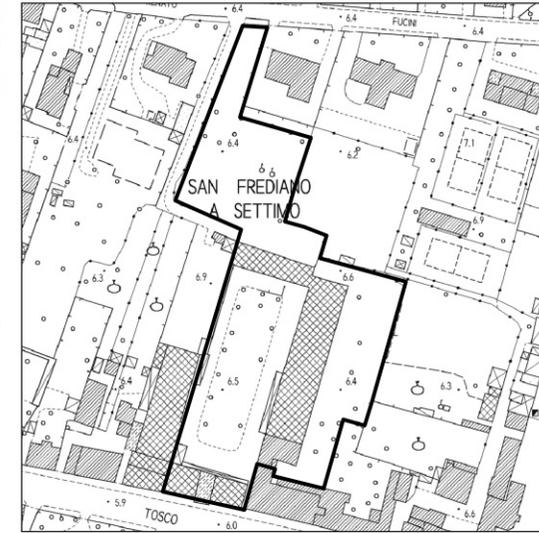
Legenda



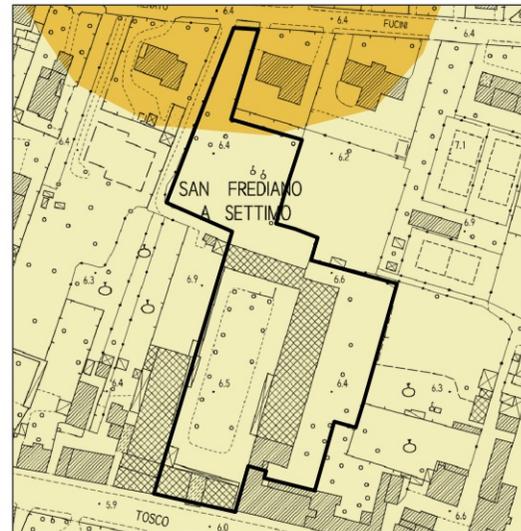
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR8 (scala 1:5000)



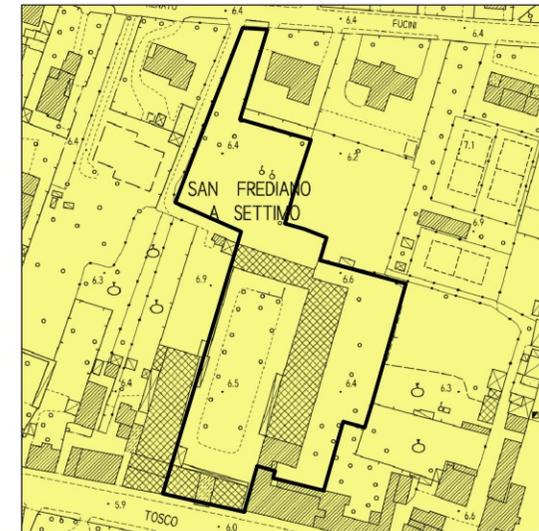
Vincoli sovraordinati (scala 1:3000)



Pericolosità idraulica (scala 1:3000)



Pericolosità sismica (scala 1:3000)



Pericolosità geologica (scala 1:3000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



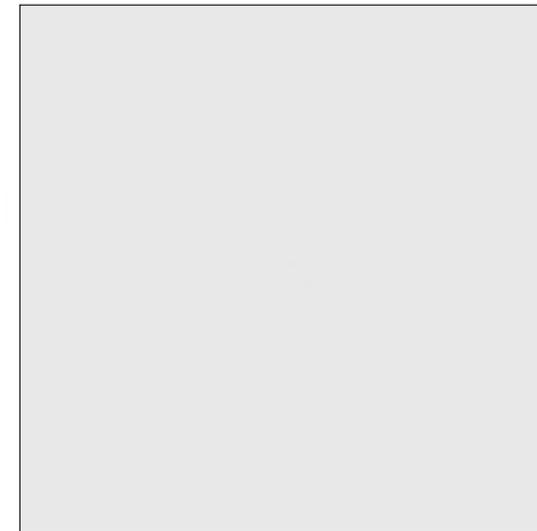
Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.4

Area a Cascina, Via della Pace

UTOE 6 del PSI





Inquadratura dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



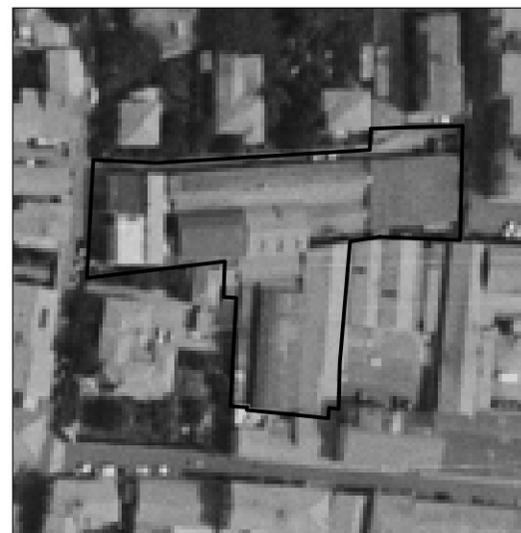
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:2000)



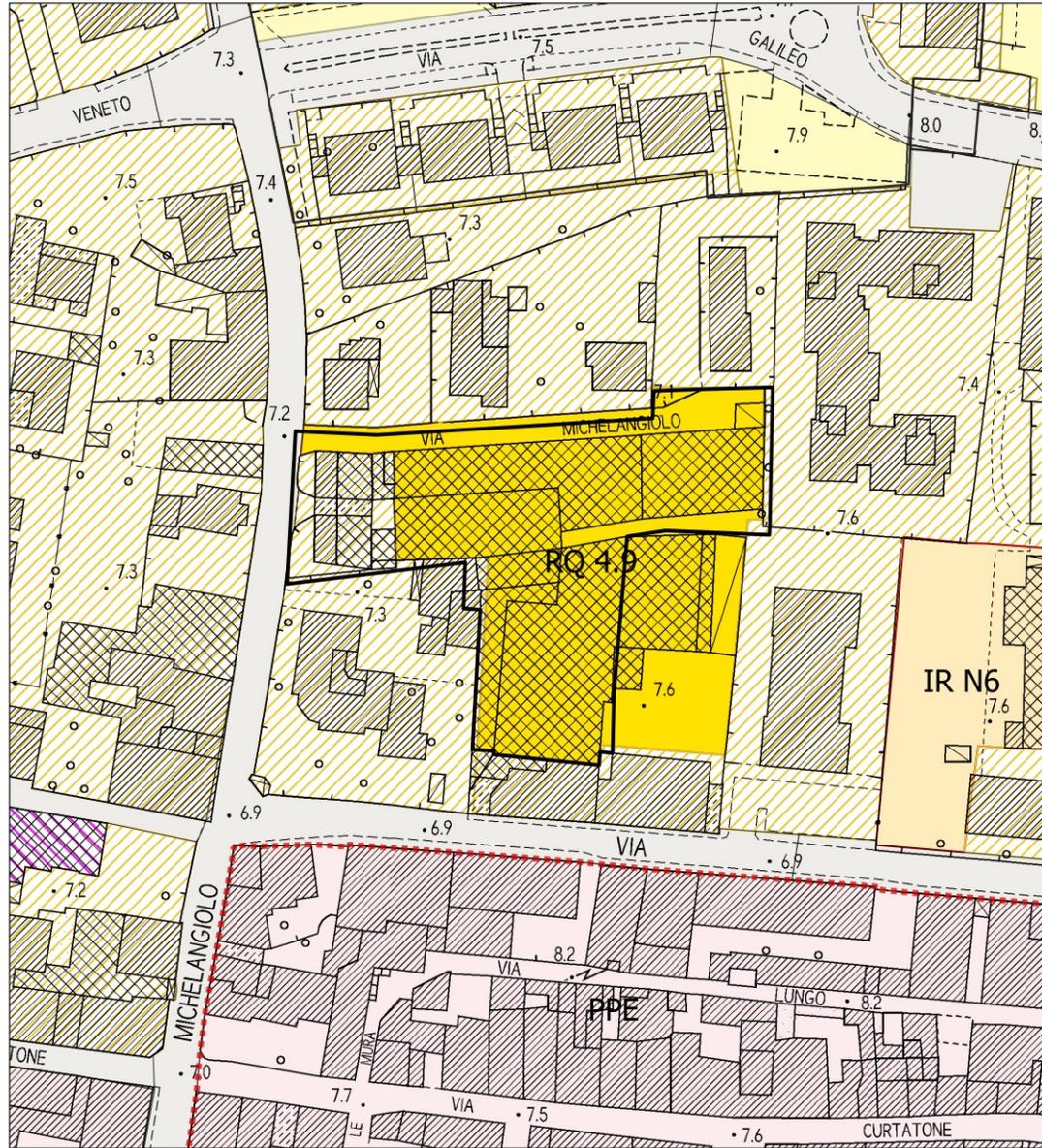
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:2000)



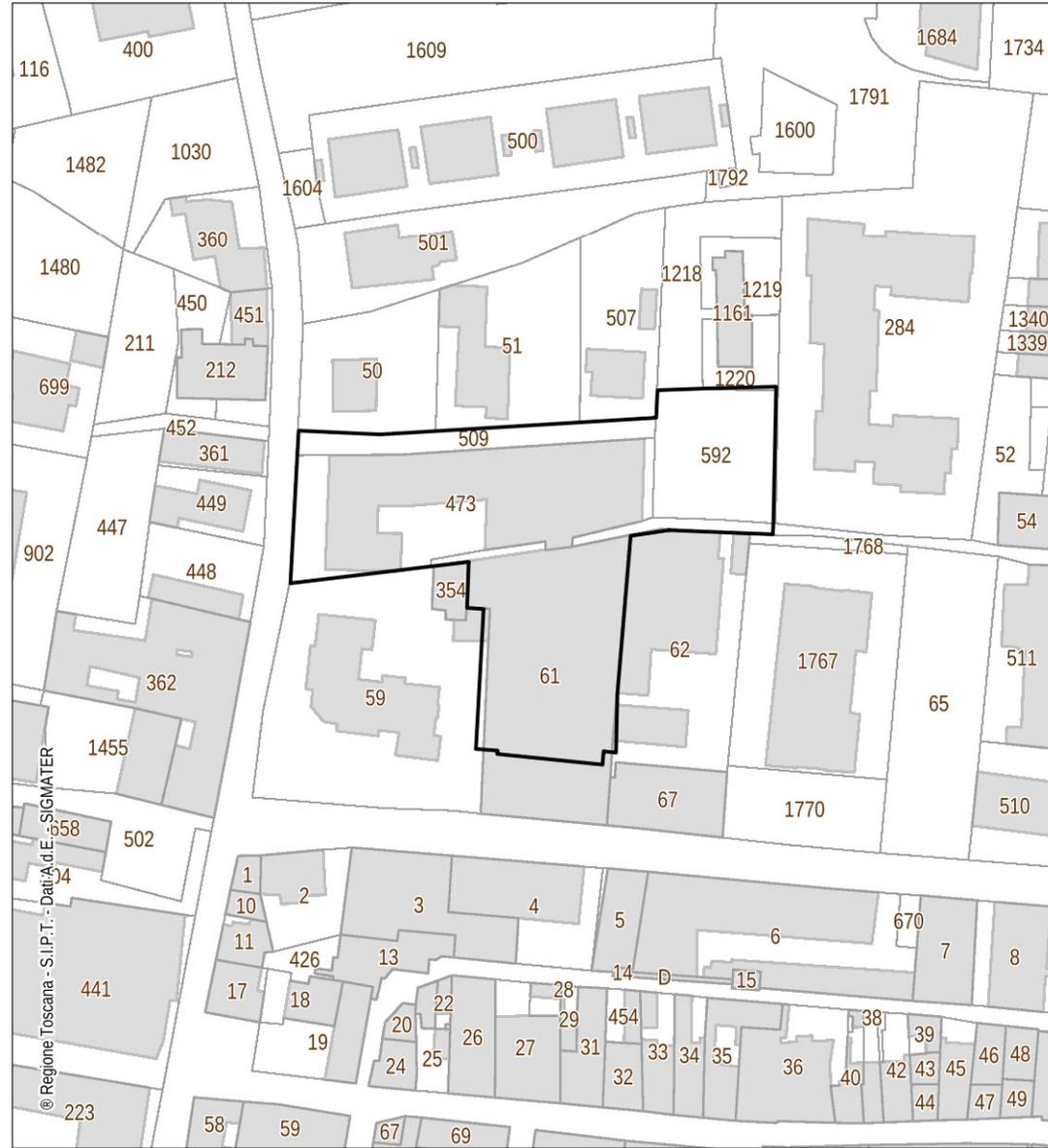
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:2000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:1500)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 16 (scala 1:1500)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
3958	2855	2947	16710

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord-est del territorio comunale in un isolato adiacente al centro storico di Cascina. Il comparto è delimitato sul lato ovest da via Michelangiolo e sul lato sud dall'edificio antistante via Pace. L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso produttivo dismesso che costituisce elemento di degrado in un contesto insediativo residenziale adiacente al centro storico. Le attività qui svolte riguardavano due ditte che operavano in prevalenza nel settore del mobile (mobili antichi): la prima attività ha avuto inizio nel 1972 ed è cessata in data 31/10/1986; la seconda attività è stata a lungo sospesa dal 1972 ed è cessata definitivamente per cassazione in data 18/01/1994. Il comparto è densamente edificato ed i fabbricati presenti sono stati realizzati in parte prima del 1954 ed in parte tra il 1954 ed il 1975.

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo dell'intervento è il riordino ed il rinnovo del tessuto edilizio attraverso la demolizione ed il recupero delle volumetrie esistenti e la ricucitura con il contesto insediativo circostante. Tale obiettivo è anche connesso alla riduzione della pressione insediativa dell'area e ad una sua nuova permeabilità e attraversabilità. L'intervento quindi, oltre che per la qualità delle soluzioni architettoniche, deve caratterizzarsi per una nuova rete di percorsi pedonali tali da configurarsi come l'elemento portante del nuovo insediamento e della sua integrazione con il contesto. L'intervento su questa area è connesso con l'intervento di rigenerazione urbana del vicino comparto ARU.5. I due interventi devono, nella realizzazione delle opere edilizie e delle infrastrutture, rapportarsi con grande attenzione con le testimonianze e le emergenze storico-architettoniche che caratterizzano il contesto insediativo in virtù della sua vicinanza al centro storico del capoluogo.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale".

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
3958	2000	10.50	0.35	0	550	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 2000 mq di SE.

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- La realizzazione di un percorso pedonale in direzione est-ovest che mette in connessione via Michelangiolo (ad ovest) con il comparto ARU.5;
- La realizzazione di un percorso pedonale nord-sud che mette in connessione via Michelangiolo (a nord) con via della Pace;
- La realizzazione di un'area a verde pubblico ad ovest del comparto che si attesta sul tratto di via Michelangiolo perpendicolare su via della Pace.

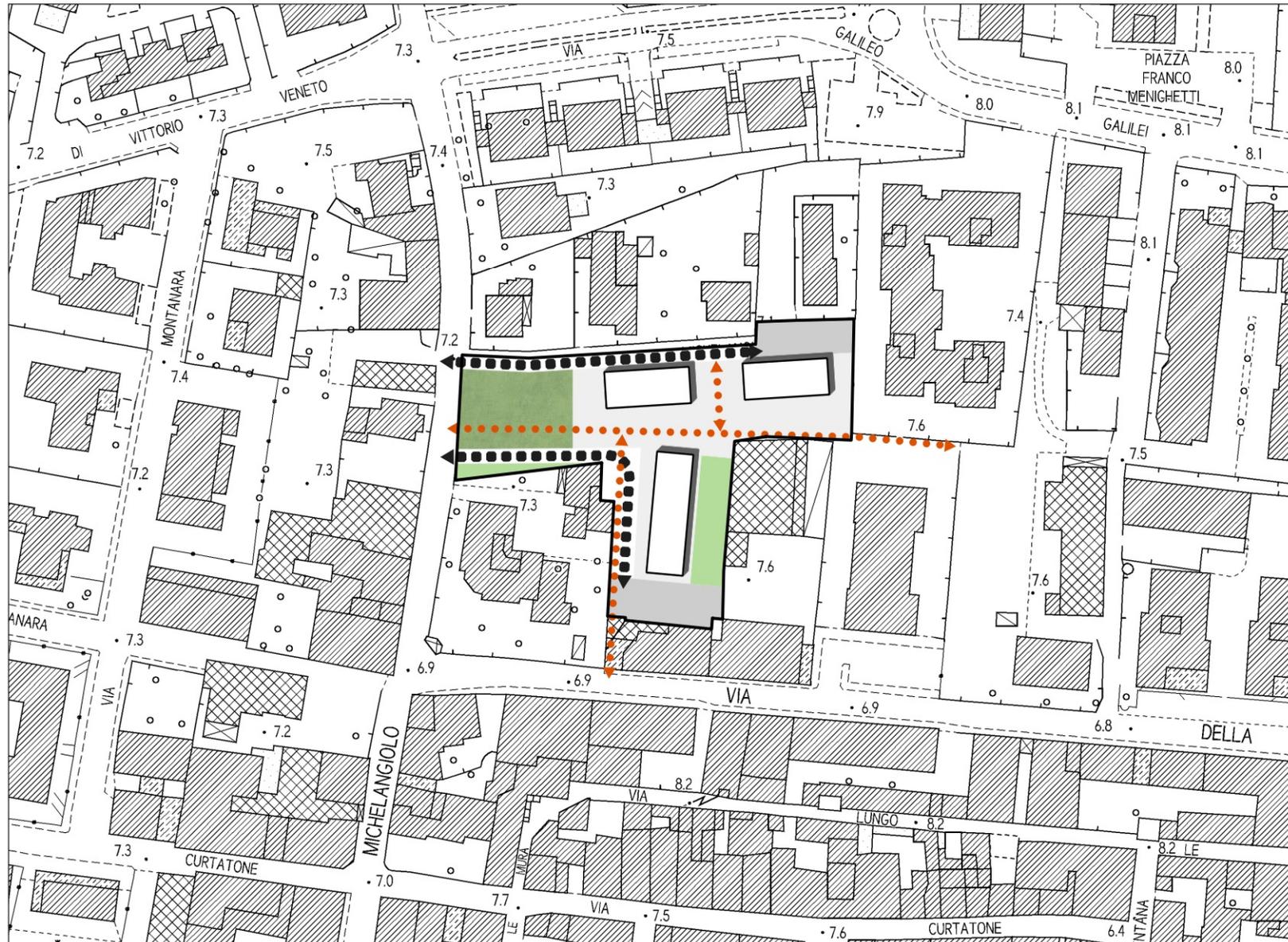
All'ARU.4 si applicano le specifiche disposizioni, riservate in relazione agli standard urbanistici, delle aree ad elevata densità edilizia e limitata Superficie territoriale (art. 26.4, comma 3, punto 3).

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere. Per quanto riguarda il percorso pedonale est-ovest; la realizzazione del tratto che fuoriesce dal comparto ad est è per metà anche a carico del soggetto attuatore dell'intervento previsto nell'ARU.5. Le aree di proprietà comunale sono messe a disposizione gratuitamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- Riconoscibilità delle aree pubbliche e mantenimento di continuità tra verde privato ed il verde pubblico.

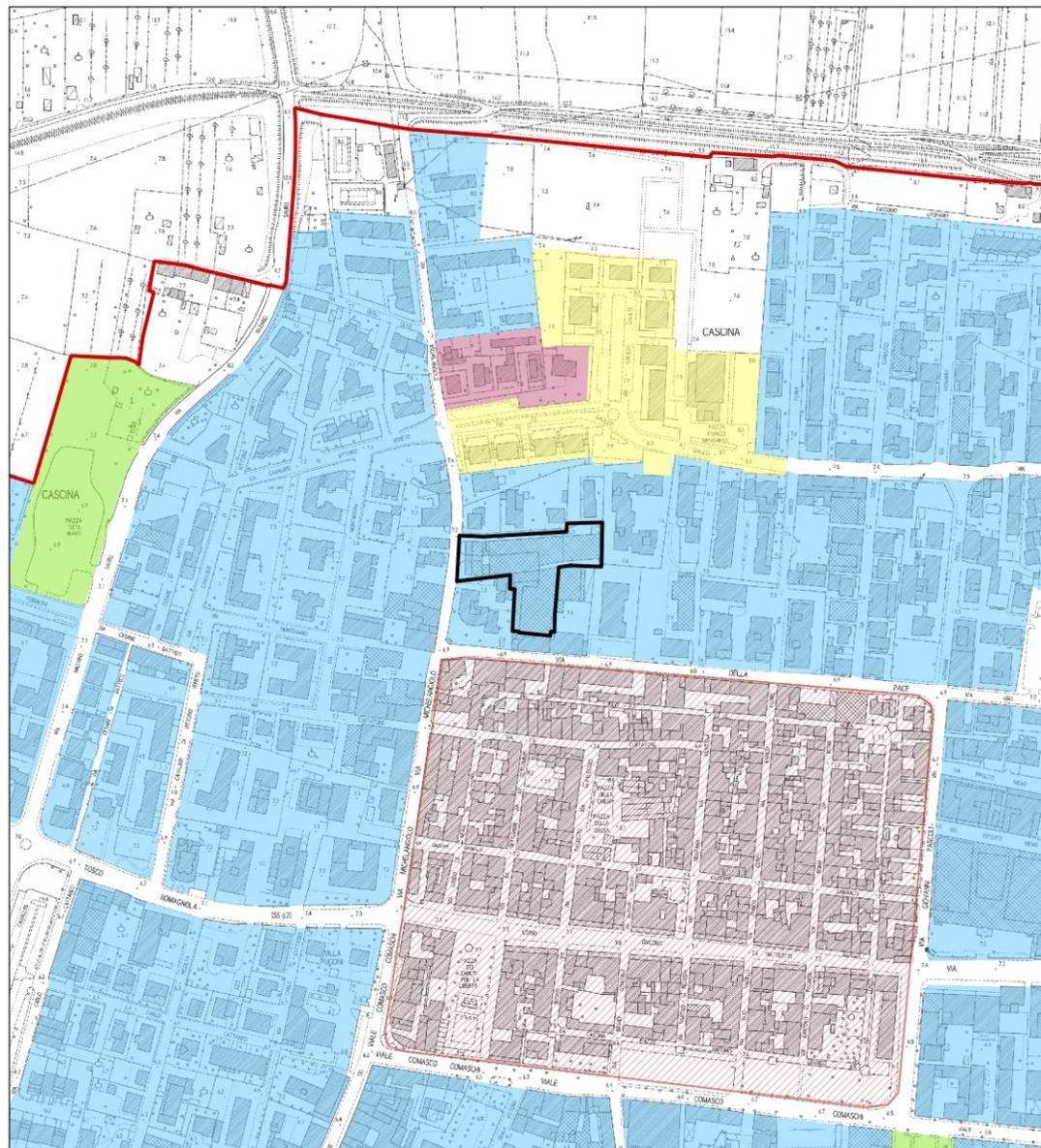


Legenda

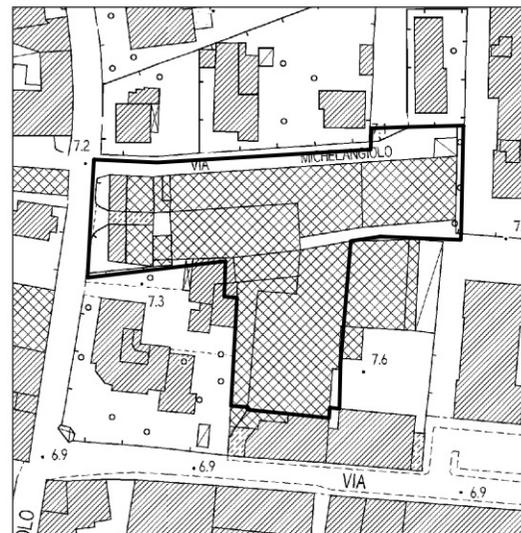
- Edifici di progetto
- Edifici esistenti
- Aree edificabili
- Aree a verde pubblico
- Aree a verde privato
- Piazze
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati pertinenziali
- Aree dei corpi d'acqua
- Percorsi pedonali
- Percorsi carrabili
- Percorsi carrabili privati
- Asse stradale da riqualificare

Legenda

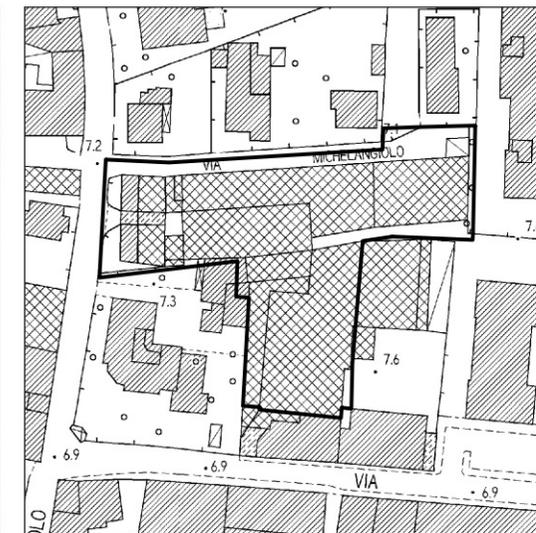
Esemplificazione progettuale (scala 1:1500)



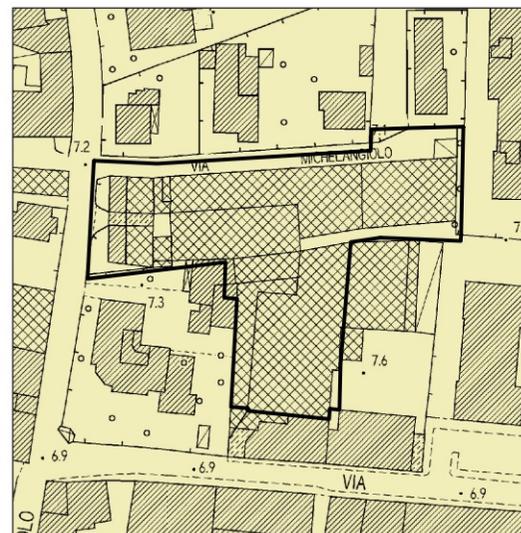
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR3 (scala 1:5000)



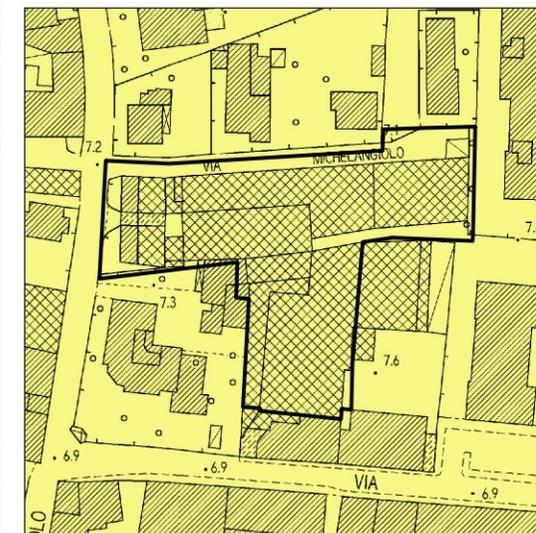
Vincoli sovraordinati (scala 1:2000)



Pericolosità idraulica (scala 1:2000)



Pericolosità sismica (scala 1:2000)



Pericolosità geologica (scala 1:2000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1000)



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.5

Area a Cascina, Via della pace

UTOE 6 del PSI





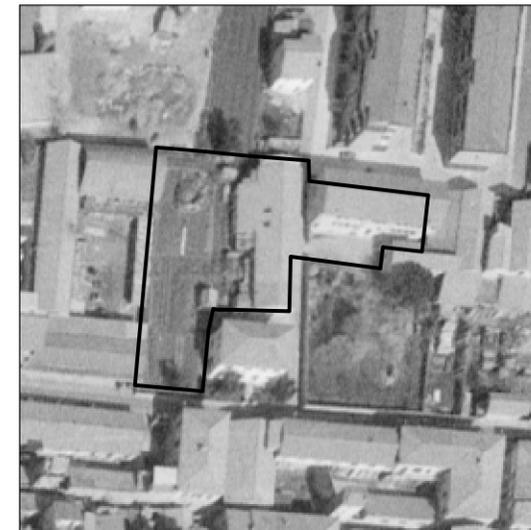
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 1999 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:2000)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
2624	1188	869	4866

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord-est del territorio comunale ed è situata in un isolato prossimo al lato nord del centro storico di Cascina: il comparto si atesta con il lato sud su via della Pace. Sull'area sono presenti due fabbricati realizzati tra il 1954 ed il 1975. Entrambi i fabbricati sono oggi in condizione di abbandono e degrado: il primo aveva una destinazione produttiva ed ospitava una falegnameria con produzione di mobili ed infissi fino alla cessazione dell'attività, che è avvenuta nel 2010. Il secondo fabbricato accoglieva una scuola che è rimasta attiva fino agli anni 1997/98.

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo da perseguire è il rinnovo del tessuto edilizio attraverso la demolizione e la parziale ricostruzione delle volumetrie esistenti e la previsione di spazi pubblici di servizio per il centro storico. Oltre alla realizzazione di nuovi edifici residenziali in sostituzione a quelli abbandonati e dismessi esistenti, si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in ampliamento a quello esistente con accesso da via della Pace e la realizzazione di un nuovo percorso pedonale posto al limite nord dell'area in continuità con quello previsto nell'ARU.4. I due interventi devono, nella realizzazione delle opere edilizie e delle infrastrutture, rapportarsi con grande attenzione con le testimonianze e le emergenze storico-architettoniche che caratterizzano il contesto insediativo in virtù della sua vicinanza al centro storico del capoluogo.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale".

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
2624	900	13.50	0.35	250	130	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 900 mq di SE.

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- L'ampliamento del parcheggio pubblico a sud del comparto e prospiciente via della Pace;
- La realizzazione di un percorso pedonale che collega via della Pace con il limite nord del comparto e con il comparto ARU.4;

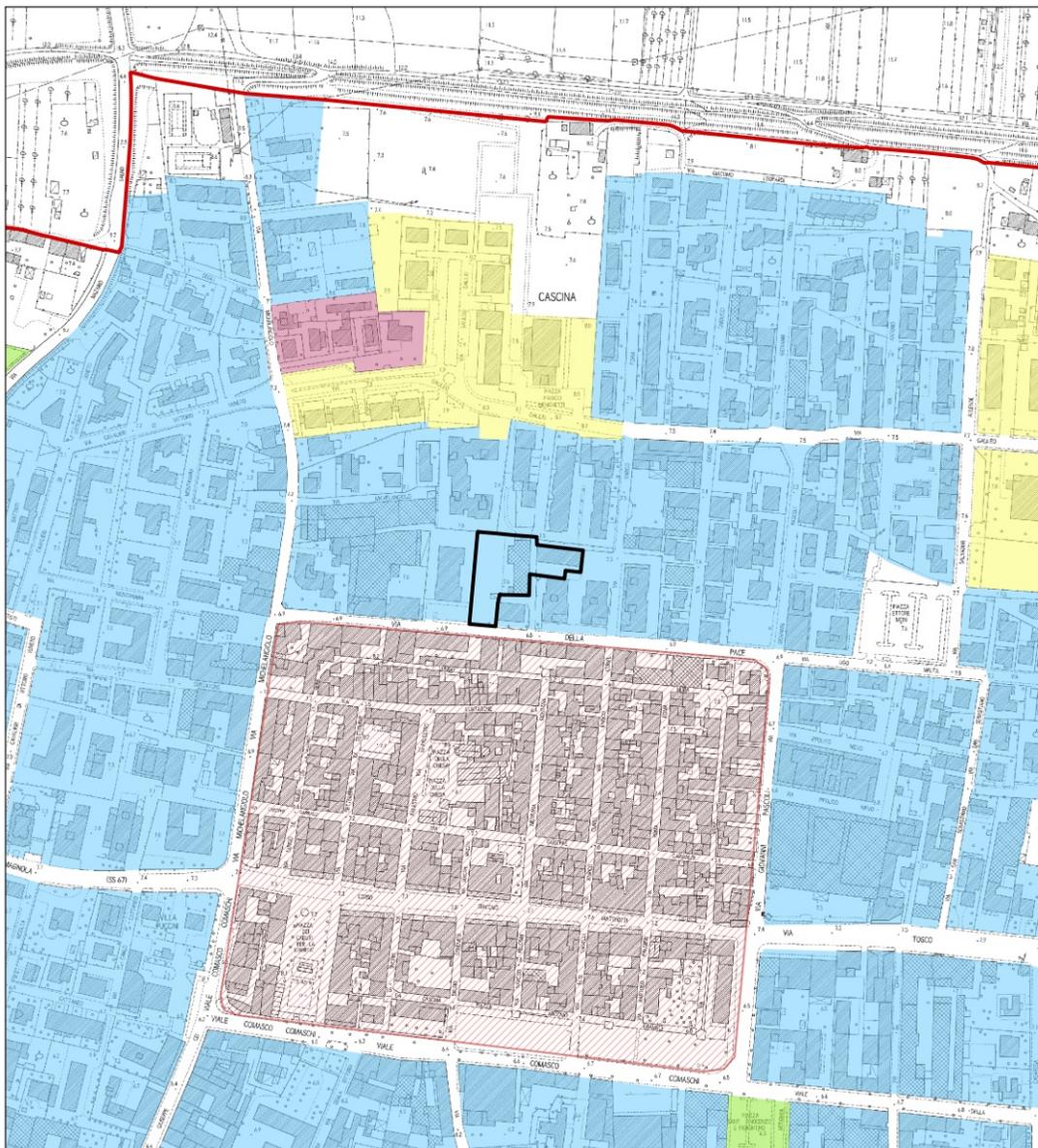
All'ARU.5 si applicano le specifiche disposizioni, riservate in relazione agli standard urbanistici, delle aree ad elevata densità edilizia e limitata Superficie territoriale (art. 26.4, comma 3, punto 3).

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

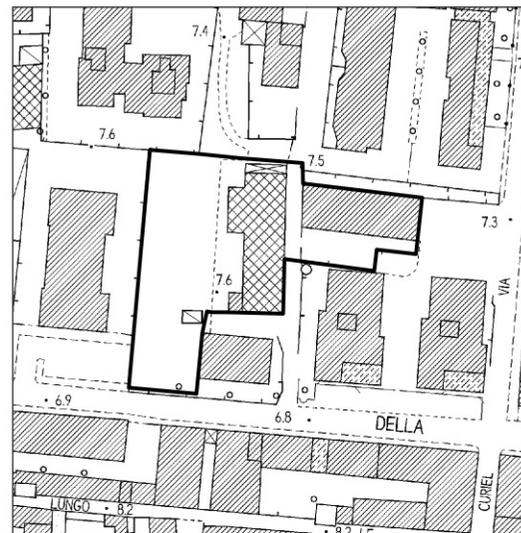
Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere. Per quanto riguarda il percorso pedonale est-ovest; la realizzazione del tratto che fuori esce ad ovest dal comparto è per metà anche a carico del soggetto attuatore dell'intervento previsto nell'ARU.4. Le aree di proprietà comunale sono messe a disposizione gratuitamente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni ambientali

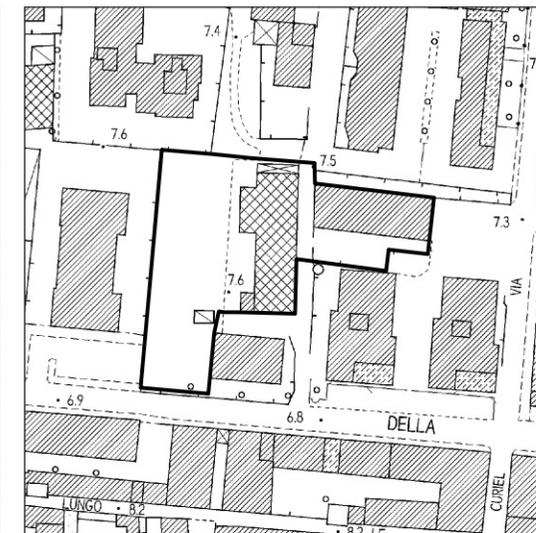
- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- Riconoscibilità delle aree pubbliche e mantenimento di continuità tra verde privato ed il verde pubblico.



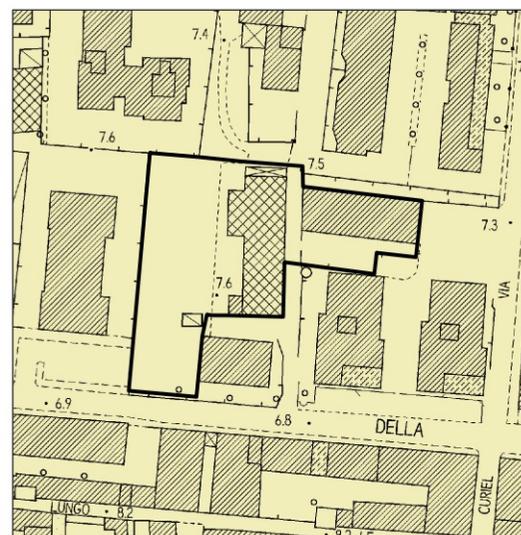
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR3 (scala 1:5000)



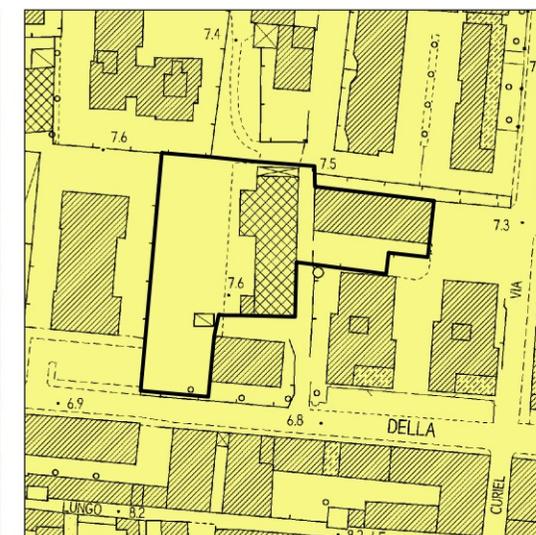
Vincoli sovraordinati (scala 1:2000)



Pericolosità idraulica (scala 1:2000)



Pericolosità sismica (scala 1:2000)



Pericolosità geologica (scala 1:2000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1000)



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.6

Area a Cascina, Via della Repubblica - Via T. Romagnola

UTOE 6 del PSI

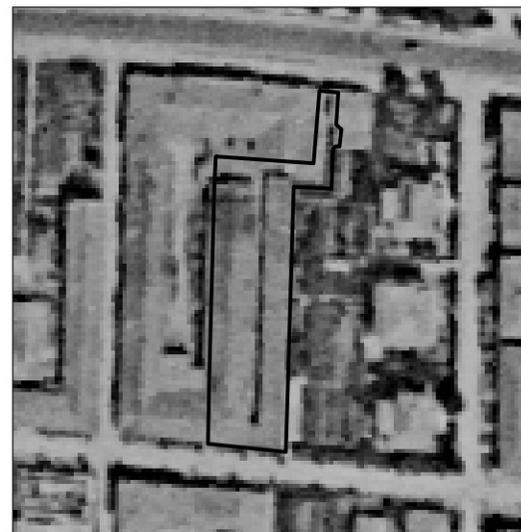




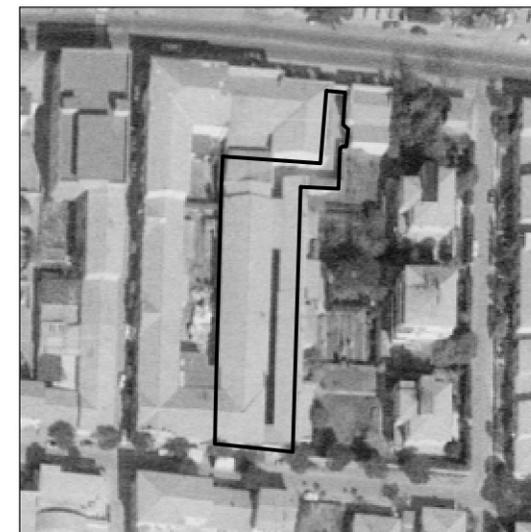
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



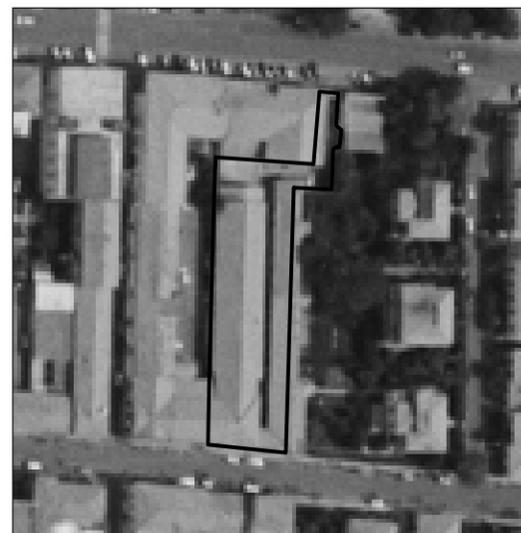
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:2000)



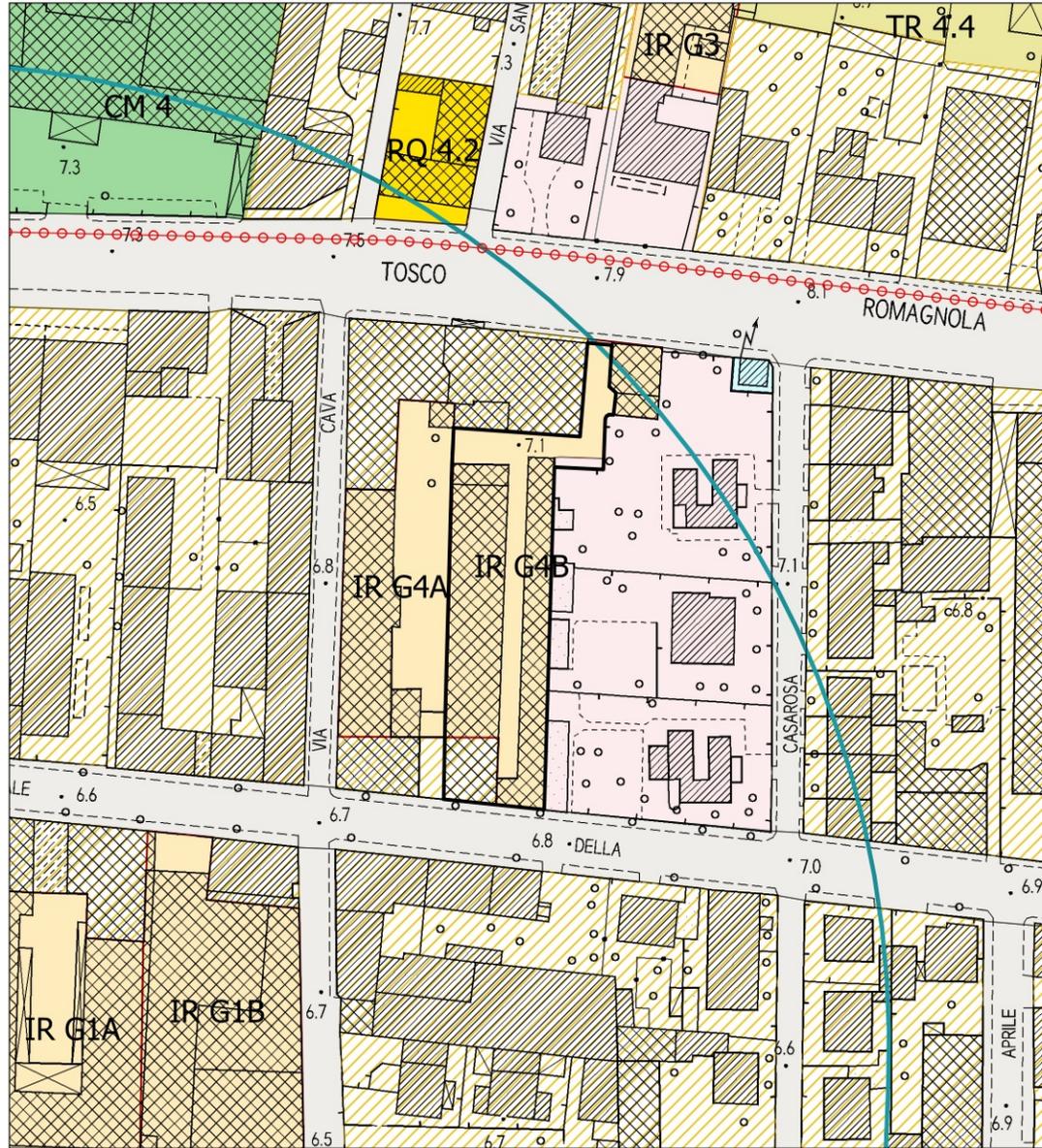
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:2000)



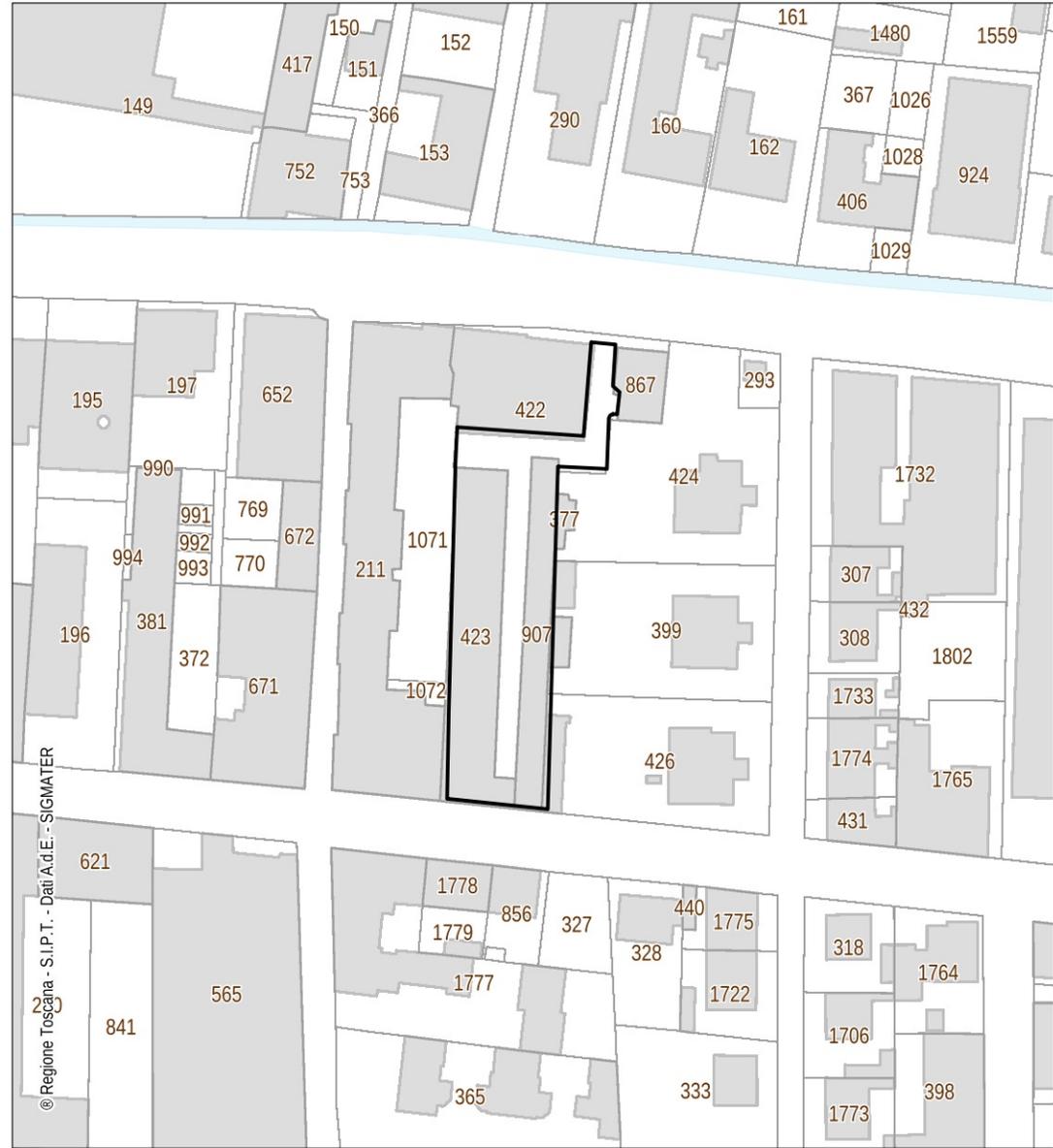
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:2000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:1500)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 16 (scala 1:1500)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
1759	1108	1018	5196

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord-est del territorio comunale ed è delimitata sul lato nord da via Tosco Romagnola e sul lato sud da via della Repubblica. Ad est, fuori dal comparto, sono presenti tre villini della prima metà del '900 mentre ad ovest sono presenti gli spazi pertinenziali di edifici a destinazione produttiva. L'area del comparto è densamente edificata e contiene dei fabbricati a destinazione ex produttiva, realizzati prima del 1954, per l'attività di lavorazione del legno e di produzione di mobili. L'attività di lavorazione del legno ha avuto inizio nel 1950 ed è cessata in data 20/06/1997. L'attività di produzione di mobili, che insieme ai depositi e gli uffici erano posti sul fronte della via Tosco Romagnola, è cessata agli inizi degli anni '80. Oggi l'edificato si presenta in stato di abbandono e forte degrado, con anche parti e coperture dirute.

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo dell'intervento è il riordino ed il rinnovo del tessuto edilizio connesso alla riduzione della densità edificatoria attraverso la demolizione ed il parziale recupero delle volumetrie esistenti. Tale obiettivo dev'essere connesso con la previsione di realizzare un nuovo attraversamento pedonale, in senso nord-sud, in grado di migliorare la pedonalità tra la via Tosco Romagnola e via della Repubblica. Tale attraversamento risulta necessario anche in considerazione della scarsa profondità dei marciapiedi dell'adiacente via Cava. L'intervento deve prevedere una nuova area a verde pubblico, adiacente a via della Repubblica, tale da migliorare le dotazioni urbanistiche di questa parte di città. Data la vicinanza di quest'area al cimitero situato nei pressi di via della Repubblica, e la sua inclusione nel vincolo cimiteriale, l'intervento deve configurarsi come una ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e ricostruzione non fedele.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale".

Descrizione dell'area

Obiettivi di riqualificazione e prescrizioni del PIT-PPR

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
1759	800	10.50	0.45	0	400	0

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 800 mq di SE.

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

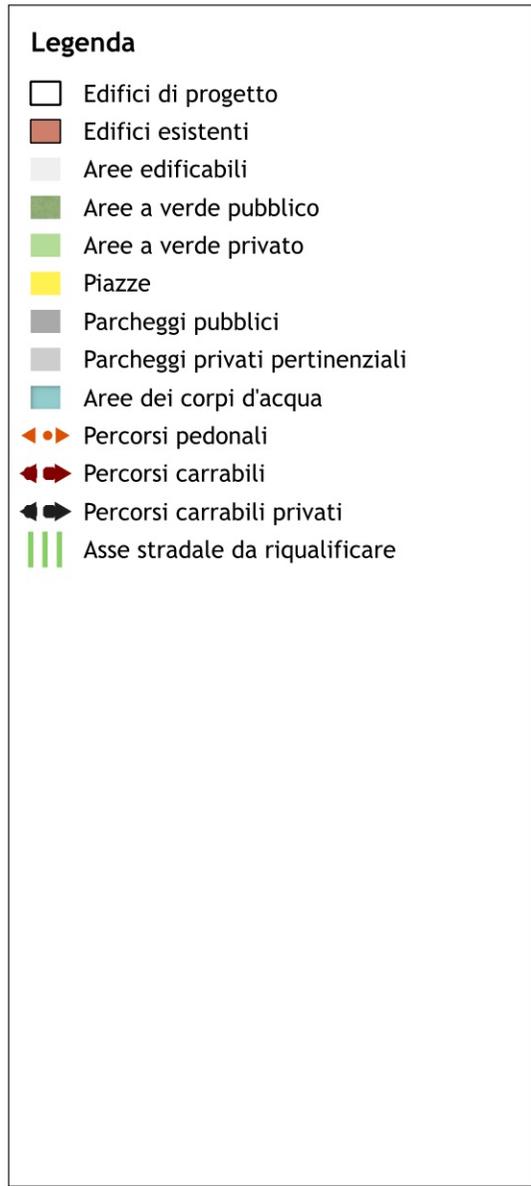
- La realizzazione di un percorso pedonale nord-sud pubblico o di uso pubblico di collegamento tra via della Repubblica e via Tosco Romagnola;
- La realizzazione di un'area a verde pubblico a sud del comparto che si attesta su via della Repubblica.

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere.

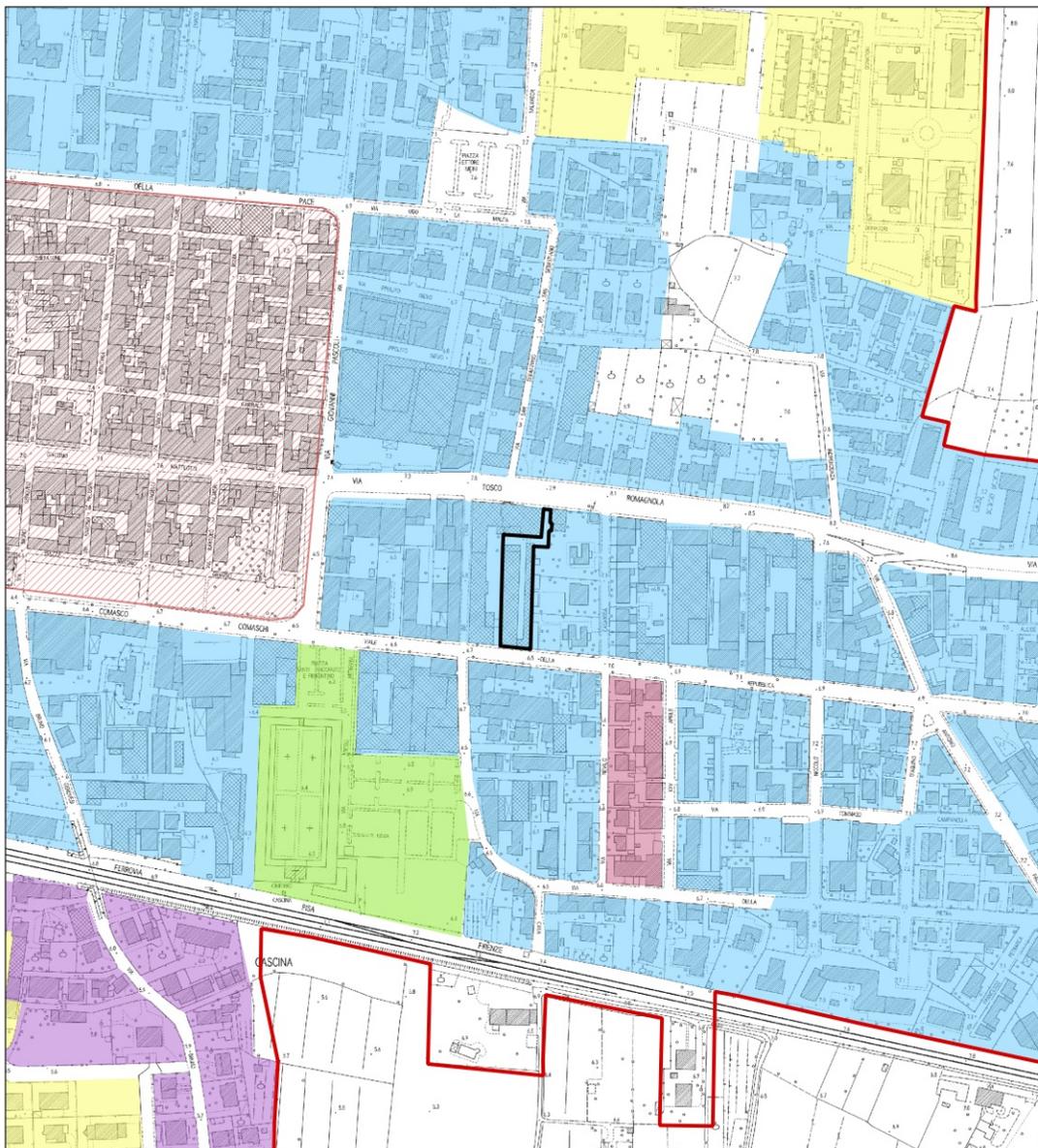
Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- Percorsi pedonali adeguati con funzione di connessione con le aree circostanti.

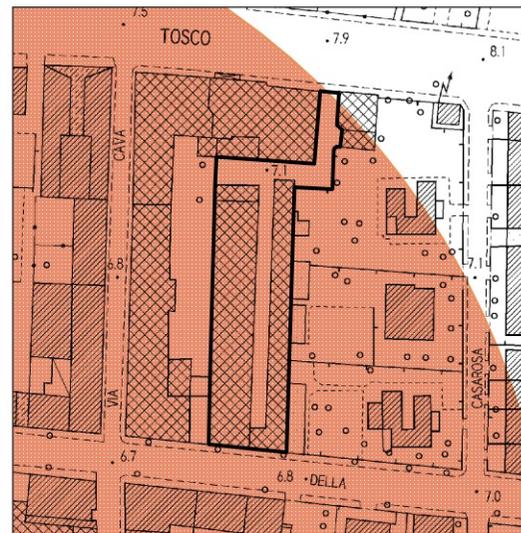


Esemplificazione progettuale (scala 1:1500)

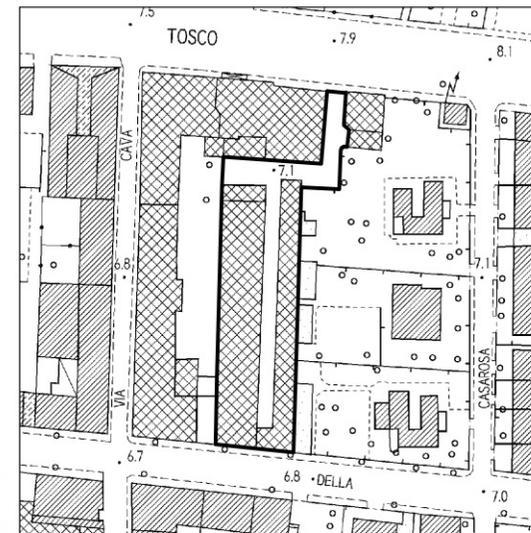
Legenda



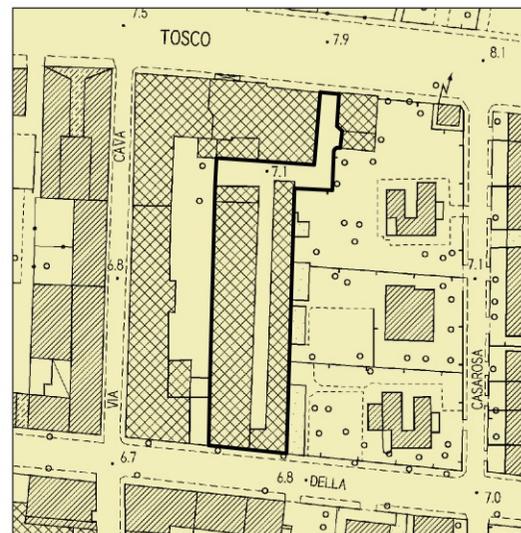
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR3 (scala 1:5000)



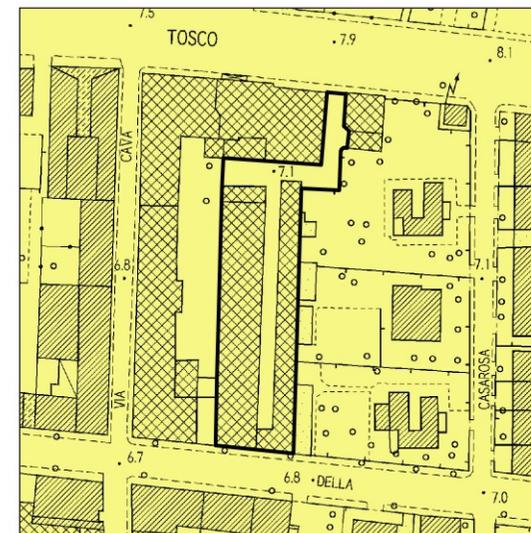
Vincoli sovraordinati (scala 1:2000)



Pericolosità idraulica (scala 1:2000)



Pericolosità sismica (scala 1:2000)



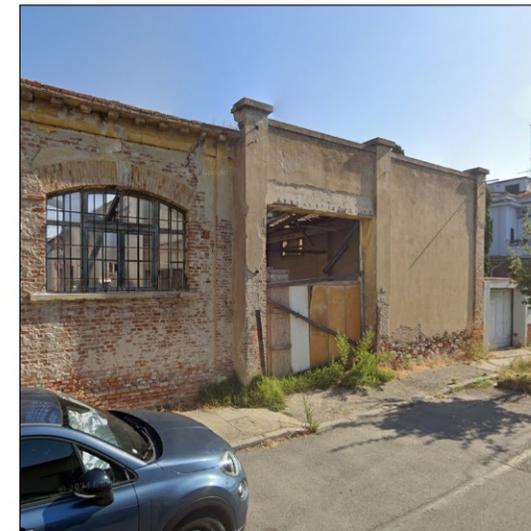
Pericolosità geologica (scala 1:2000)



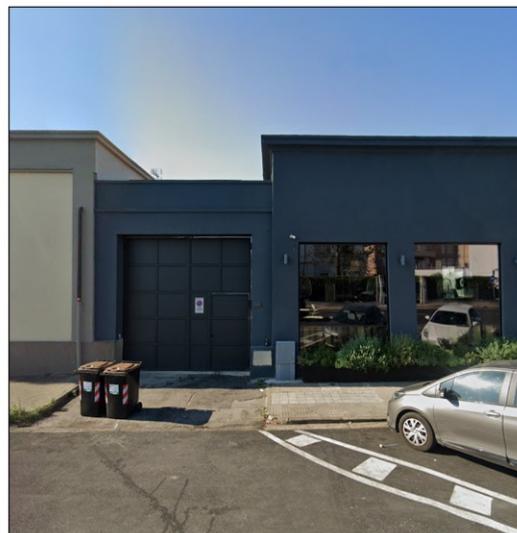
Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1000)



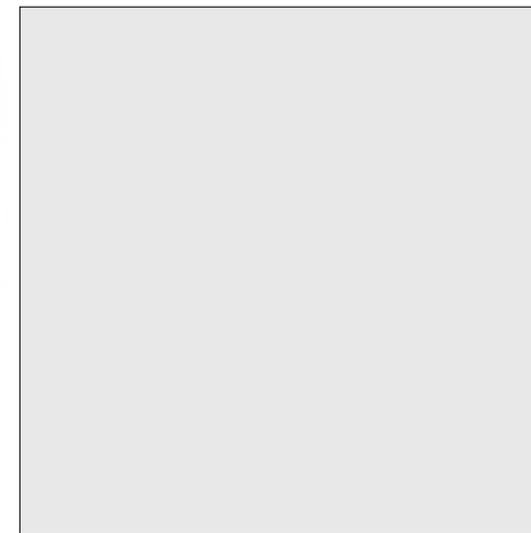
Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.7

Area a Cascina, Via della Repubblica - Via T. Romagnola

UTOE 6 del PSI

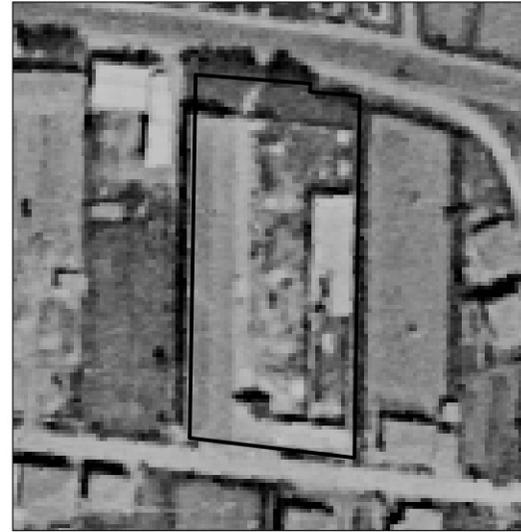




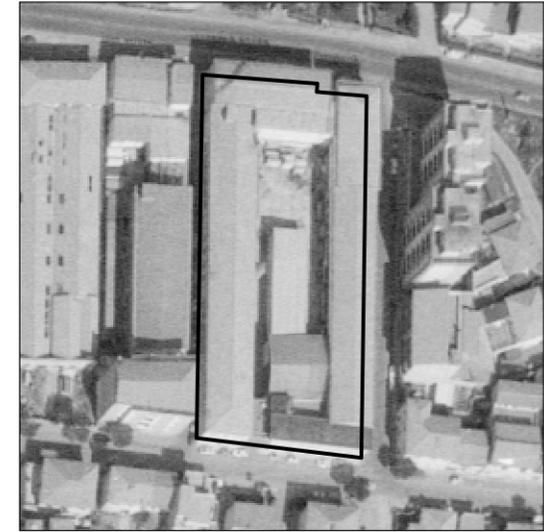
Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:2000)



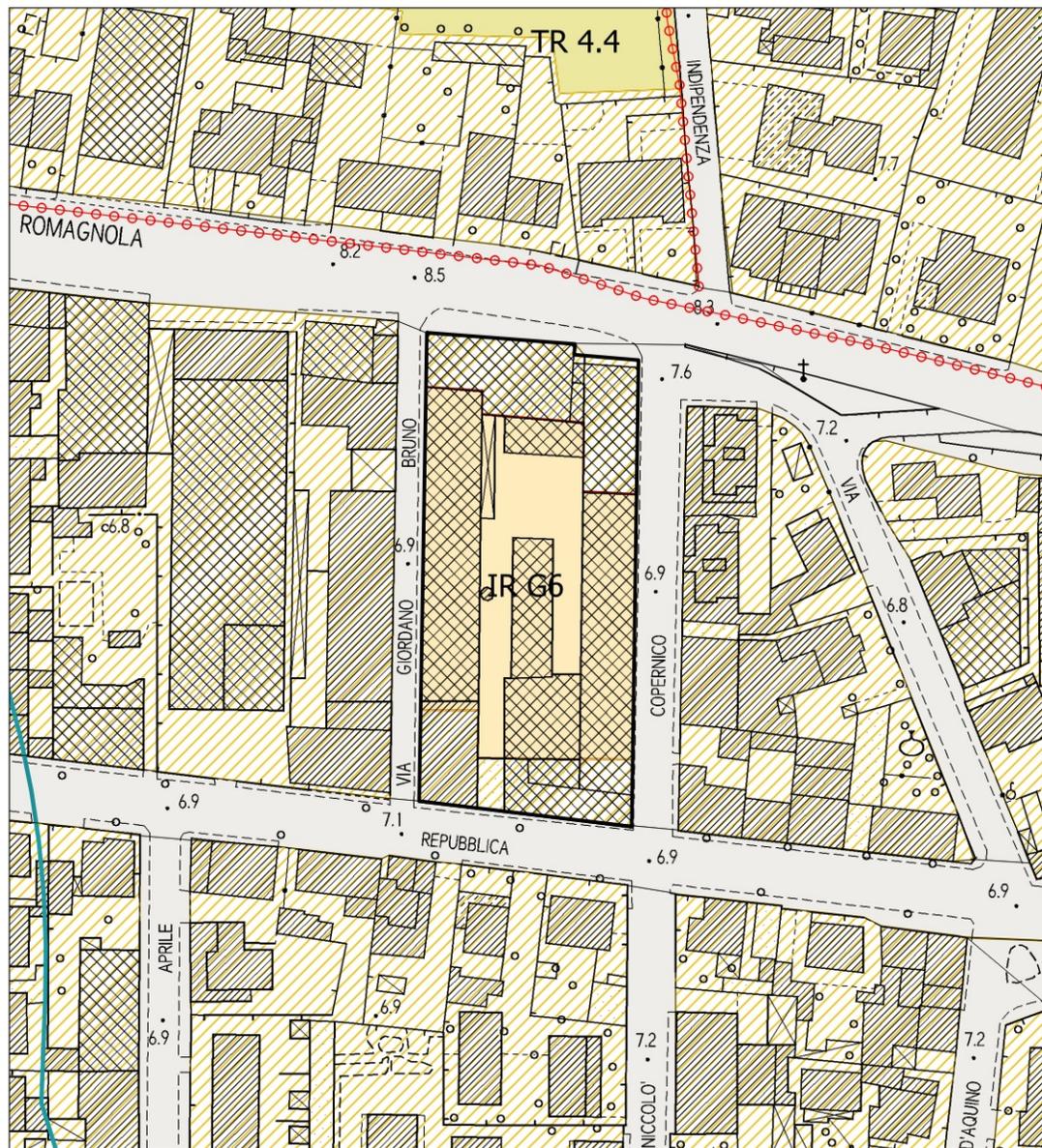
Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:2000)



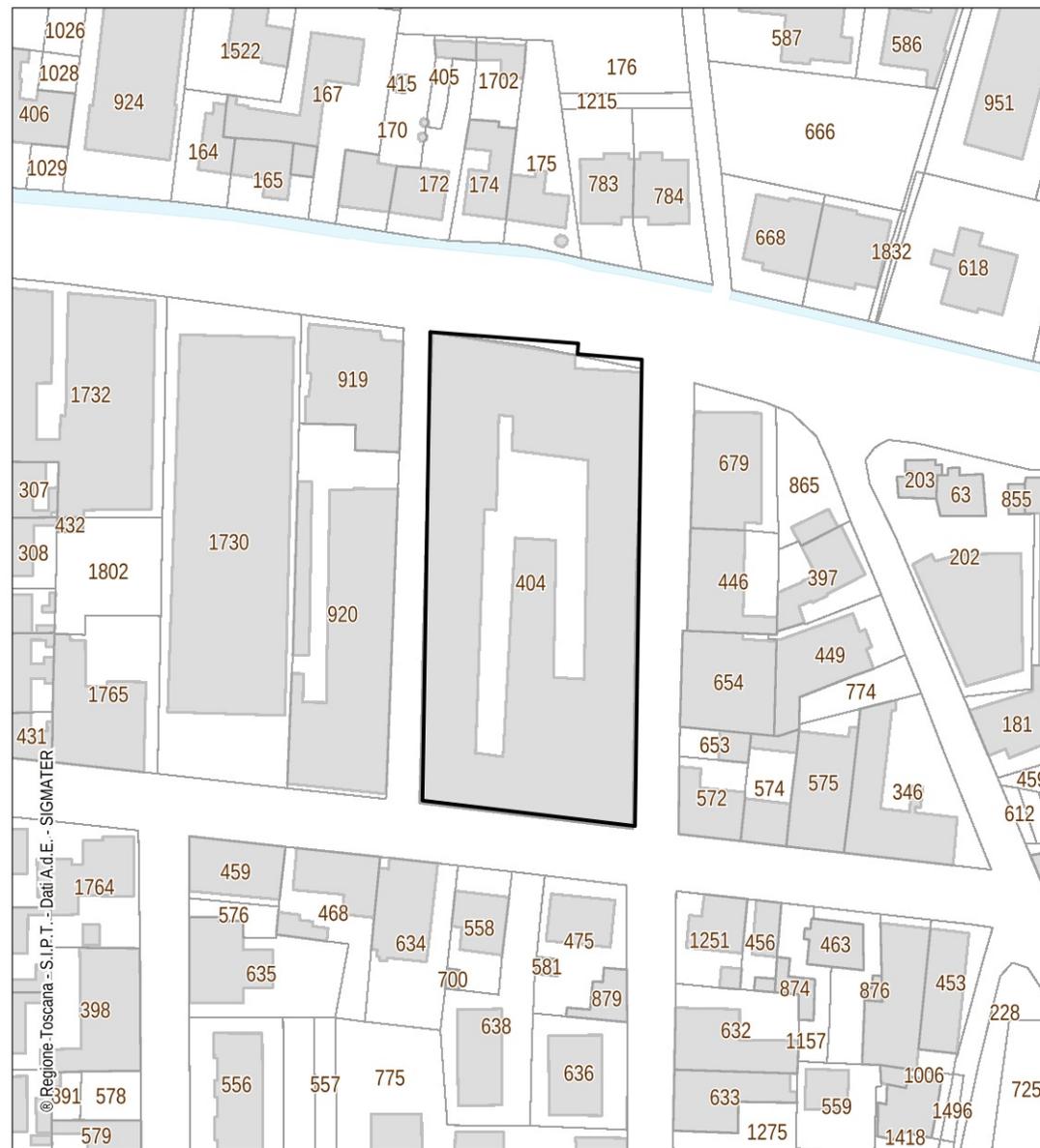
Ortofotocarta al 1999 (scala 1:2000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:2000)



Inquadramento dell'area su Regolamento Urbanistico (scala 1:1500)



Inquadramento dell'area su Catasto, foglio 16 (scala 1:1500)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
4188	5844	3285	25230

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

L'area è localizzata a nord-est del territorio comunale e coincide con un intero isolato il cui il lato sud confina con via della Repubblica mentre il lato nord si attesta sulla storica via Tosco Romagnola. Il lato est confina con via Copernico ed il lato ovest confina con via Giordano, che presenta una ridotta sezione stradale. Le altezze degli isolati adiacenti, e la continuità dei fronti dell'isolato del comparto, creano una forte chiusura sia fisica che visiva. Il comparto è densamente edificato ed è rappresentato da un isolato chiuso con una corte interna aperta con accesso all'area artigianale da via della Repubblica. All'interno sono presenti tettoie e manufatti privi di valore. L'isolato è formato da tre corpi di fabbrica, già presenti al 1954, destinati alla produzione di mobili e dotati di depositi, uffici e servizi che si concentrano nella parte sud. Nell'isolato è poi presente un ulteriore corpo di fabbrica, realizzato a nord - di fronte alla via Tosco Romagnola - alla fine degli anni '60, che è stato destinato alla mostra per la vendita e l'esposizione dei prodotti. Tale fabbricato è di due piani fuori terra e presenta un seminterrato derivante dalla differenza di quote del rilevato stradale. Le attività produttive sono state abbandonate intorno alla metà degli anni '90, la relativa vendita e l'attività di esposizione è cessata poco dopo. Il complesso successivamente non è stato destinato ad altri usi, neanche parziali. Oggi il sito si presenta in stato di abbandono e degrado.

Descrizione dell'area

Obiettivi di riqualificazione

Gli obiettivi da perseguire sono il rinnovo del tessuto urbano ed una riduzione della densità edilizia attraverso la demolizione e la parziale ricostruzione delle volumetrie esistenti. L'intervento deve favorire la realizzazione di spazi e servizi pubblici capaci di definire una nuova polarità urbana anche mediante la realizzazione di una nuova piazza che favorisca l'aggregazione sociale e le relazioni con il contesto.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale".

Obiettivi di riqualificazione e prescrizioni del PIT-PPR

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
4188	5000	17.00	0.35	325	500	500

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 4500 mq di SE;
 - Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 500 mq di SE;
 - Direzionale e di servizio fino ad un massimo di 500 mq di SE.
- Ai fini del dimensionamento della variante si assumono i seguenti valori:
- Residenziale: 4500 mq di SE;
 - Commerciale: 500 mq di SE.

Eventuali premialità

Non si rende necessario assegnare all'intervento specifiche premialità in termini di SE.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ne' di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

- La realizzazione di una piazza con una superficie minima di 500 mq. Non è vincolante la posizione indicata nell'esemplificazione progettuale;
- La realizzazione di aree a verde pubblico per una superficie minima di 500 mq. Non sono vincolanti le posizioni indicate nell'esemplificazione progettuale;
- L'allargamento di via Giordano Bruno e la realizzazione, sul lato est di tale strada, dei parcheggi pubblici e di un percorso pedonale;
- Le dotazioni di parcheggi privati dovranno essere risolte per una quota non inferiore al 40% con soluzioni interrato o parzialmente interrato;
- La realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) tramite la cessione gratuita di una quota di SE non inferiore al 5% della SE residenziale prevista dal piano d'intervento (art.26.4 commi 7 e 8).

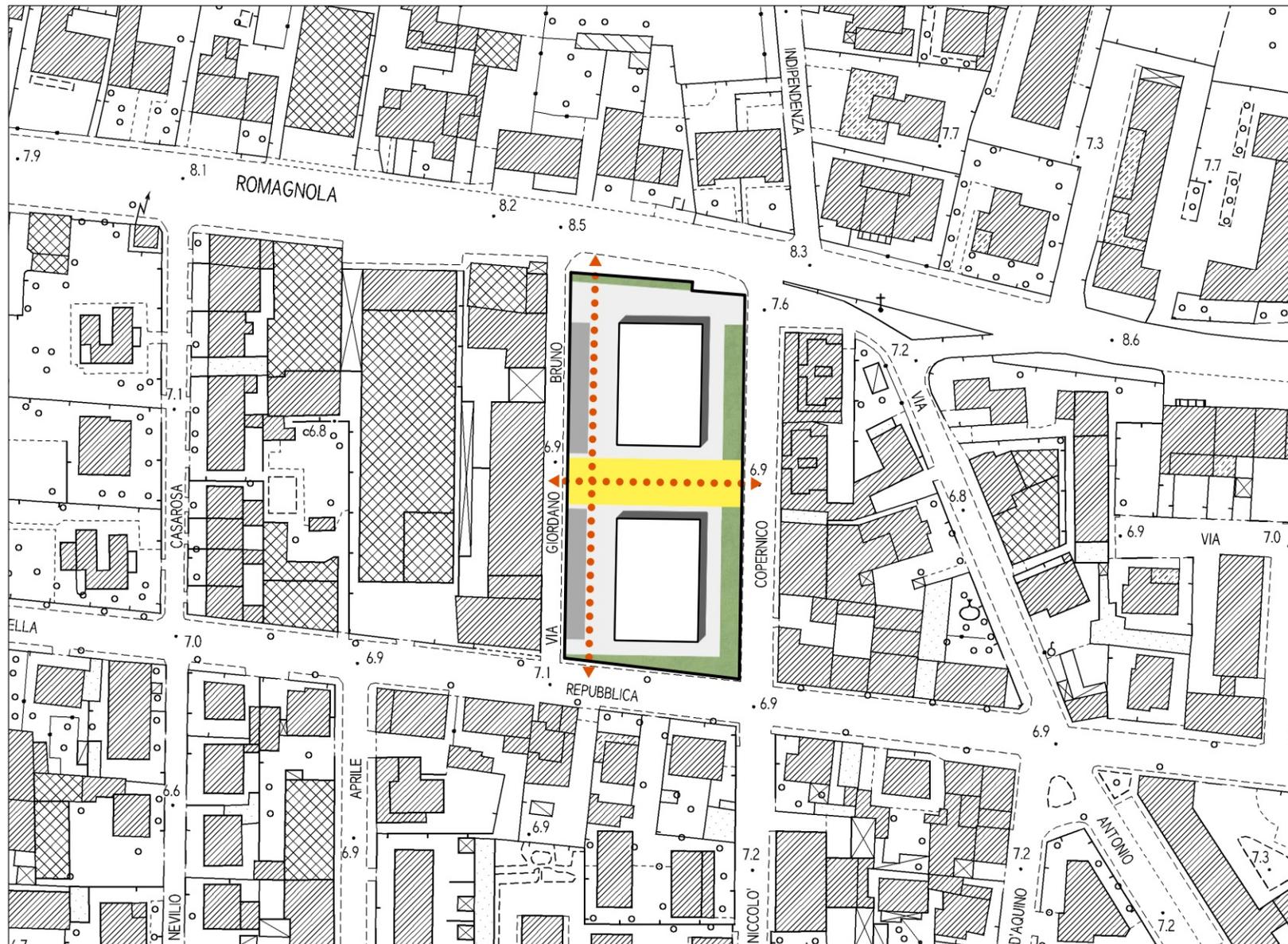
All'ARU.7 si applicano le specifiche disposizioni, riservate in relazione agli standard urbanistici, delle aree ad elevata densità edilizia e limitata Superficie territoriale (art. 26.4, comma 3, punto 3).

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni che per la realizzazione delle opere.

Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- Percorsi pedonali adeguati con funzione di connessione con le aree circostanti.

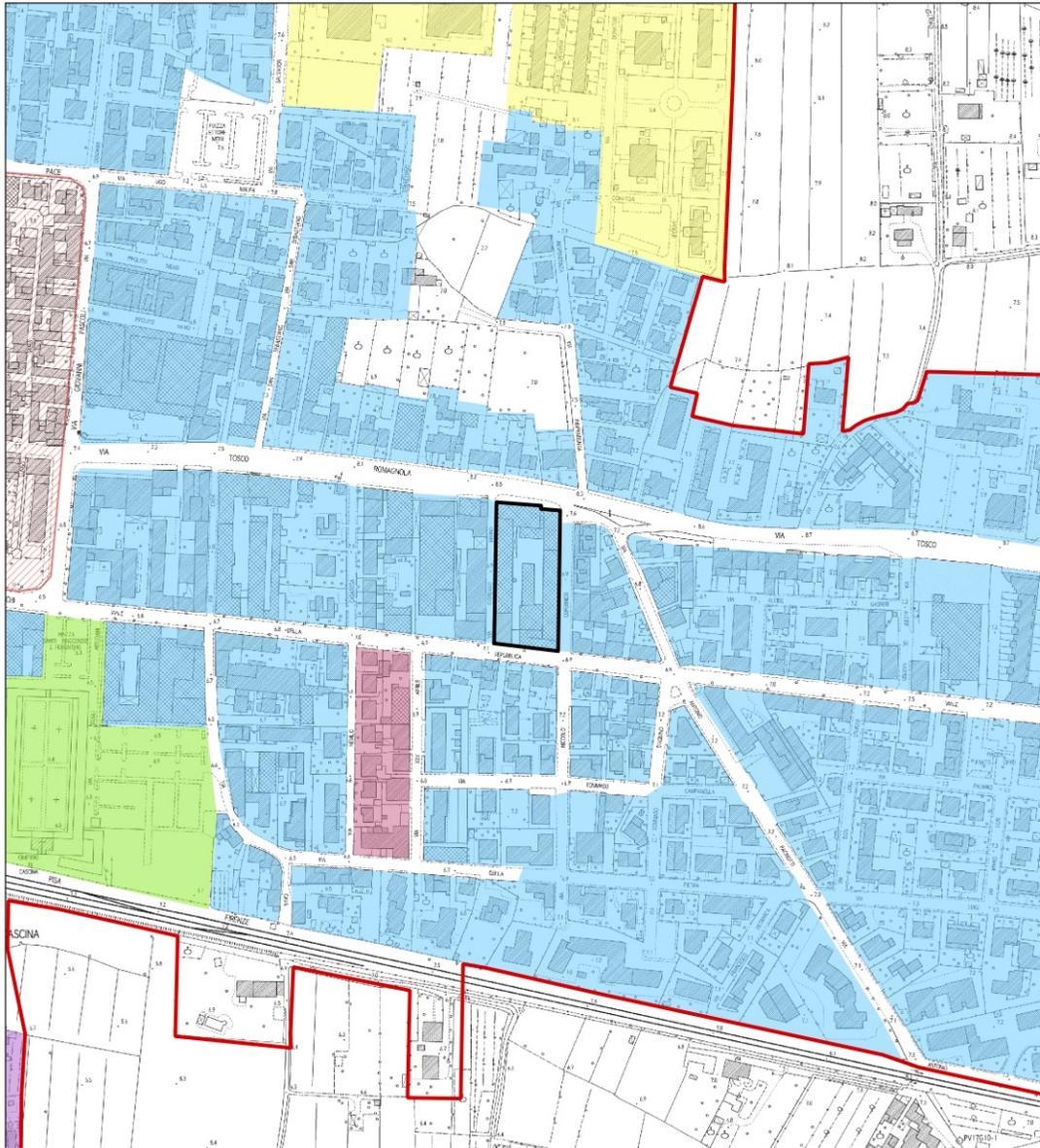


Legenda

- Edifici di progetto
- Edifici esistenti
- Aree edificabili
- Aree a verde pubblico
- Aree a verde privato
- Piazze
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi privati pertinenziali
- Aree dei corpi d'acqua
- Percorsi pedonali
- Percorsi carrabili
- Percorsi carrabili privati
- Asse stradale da riqualificare

Legenda

Esemplificazione progettuale (scala 1:1500)



Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TR3 (scala 1:5000)



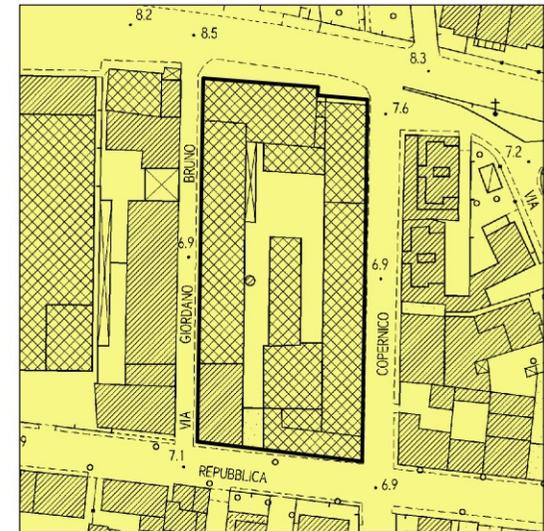
Vincoli sovraordinati (scala 1:2000)



Pericolosità idraulica (scala 1:2000)



Pericolosità sismica (scala 1:2000)



Pericolosità geologica (scala 1:2000)



Fonte dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L.R. 65/2014.

Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:1000)



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



ARU.8

Area a Cascina, Via Bruno Genovesi

UTOE 6 del PSI





Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:5000)



Inquadramento dell'area su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2500)



Ortofotocarta al 1954 (scala 1:5000)



Ortofotocarta al 1975/76 (scala 1:5000)



Ortofotocarta al 1999 (scala 1:5000)



Ortofotocarta al 2007 (scala 1:5000)

**Dimensionamento dello stato attuale**

ST (mq)	SE (mq)	SC (mq)	V (mc)
43205	5860	5860	42213

I valori di ST, SC e V sono stati stimati attraverso i dati GIS

Descrizione dell'area

Il complesso dismesso della ex fornace in via Genovesi è ubicato nel tratto terminale di via Genovesi, nella parte sud del capoluogo, in prossimità della SS 67bis "Arnaccio" e dell'adiacente canale fossa Chiara. L'area comprende il complesso produttivo dismesso della ex fornace, il cui nucleo originario è stato edificato a partire dall'immediato dopoguerra. L'attività era necessaria alla produzione di laterizi, all'epoca indirizzata principalmente alla ricostruzione della città di Livorno. Negli anni '60 nell'area adiacente, a nord della fornace, inizia l'escavazione dei materiali argillosi per l'attività di produzione di laterizi. Agli inizi degli anni '70 si forma un secondo nucleo, composto da due volumi a nord del primo, necessario probabilmente per lo stoccaggio e l'essiccazione dei prodotti. La produzione della fornace ha cessato l'attività nel corso degli anni '80 del Novecento. Nel blocco a sud est, tra la metà degli anni '90 e gli inizi del 2000, si è insediata un'attività di lavorazione di materiali lapidei. Alla cessazione dell'attività è seguito un prolungato stato di sottoutilizzo e di abbandono con il conseguente insorgere di condizioni di degrado urbanistico, funzionale e paesaggistico tuttora presenti. Il complesso edilizio esistente non presenta particolari elementi di interesse architettonico e/o testimoniale con parziale eccezione del menzionato nucleo originario ubicato lungo via Genovesi, caratterizzato da paramenti murari in laterizio ed impianto di tipo "basilicale" a doppio volume. La struttura è attualmente inaccessibile in quanto pericolante in molte parti. Sul lato est si estende la vasta area scoperta, anch'essa in condizioni di abbandono, che si prolunga a nord fino al vicino lago di cava oggi utilizzato per attività di pesca sportiva a carattere amatoriale e ricreativo. Fanno parte dell'area in oggetto anche i terreni posti di fronte alla ex fornace sul lato opposto di via Genovesi ed attualmente incolti.

Descrizione dell'area

Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo di questo intervento, oltre ad eliminare le forti condizioni di degrado e di abbandono, è quello della ristrutturazione urbanistica dell'area della ex fornace e delle sue aree pertinenziali. Si prevede la riconversione dell'ex attività in funzioni strategiche per l'abitato circostante e capaci di generare un forte polo attrattivo e di favorire una qualificata sistemazione dei margini urbani. L'intervento deve: da un lato preservare l'immagine del nucleo originario della ex fornace mantenendo la memoria storica dei fabbricati specialistici di via Genovesi; dall'altro, l'intervento deve prevedere nuove funzioni strategiche. Si prevedono servizi pubblici o di d'interesse pubblico quali attività ricreative, di ristorazione o socio-culturali; spazi pubblici a piazza e a verde; nuove aree a parcheggio ed una rete di percorsi per la mobilità lenta che collega, in modo sostenibile, i servizi di previsione con il contesto, ed in particolare con il centro storico di Cascina, anche attraverso un nuovo asse ciclo-pedonale che attraversa le aree verdi in connessione con il lago di cava. Per quanto riguarda la viabilità, l'intervento deve prevedere la declassificazione di via Genovesi in una strada destinata esclusivamente al traffico locale. Un traffico maggiore potrà trovare sbocco nella nuova strada, posta ad ovest di via Genovesi, come previsto nel RU vigente. È opportuno evitare di caratterizzare il nuovo insediamento come una sparsa e diffusa edificazione a bassa densità tipica delle espansioni urbane, cercando invece di connotarlo come un luogo di incontro mediante la previsione di spazi adeguati e tipologie e densità edilizie diversificate. Si sottolinea l'importanza della destinazione a verde dell'area nella fascia a contatto con il confine est e di una sua adeguata sistemazione con vegetazione arborea e arbustiva. L'intervento deve porre particolare attenzione alla valorizzazione del vicino lago di cava ed ospitare funzioni in sinergia con le finalità ricreative e sportive del lago.

Prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non risulta sottoposta a particolari prescrizioni e prescrizioni d'uso dal PIT-PPR. Si ritiene che il principale elemento di indirizzo per la trasformazione dell'area sia costituito dagli obiettivi specifici e dalle azioni del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento. Il comparto è situato in un tessuto produttivo lineare (TPS1) per il quale il PIT-PPR indica il seguente obiettivo specifico: "Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città".

Obiettivi di riqualificazione e prescrizioni del PIT-PPR

**Parametri da rispettare**

ST (mq)	SE max (mq)	H max (m)	IC (mq/mq)	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Piazze (mq)
43205	6400	7.50/10.50	0.35	1750	25030	1600

*Almeno il 50% della superficie coperta non dovrà avere altezza superiore a m 7.50
Il parametro del verde fa riferimento a verde privato di uso pubblico*

Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale fino ad un massimo di 5000 mq di SE;
 - Commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di 1000 mq di SE;
 - Direzionale e di servizio fino ad un massimo di 1000 mq di SE.
- Ai fini del dimensionamento della variante si assumono i seguenti valori:
- Residenziale: 5000 mq di SE;
 - Commerciale: 700 mq di SE;
 - Direzionale: 700 mq di SE.

Eventuali premialità

All'intervento è assegnata una premialità di 540 mq di SE (circa il 10% della stimata SE esistente) in considerazione degli oneri per la realizzazione della strada di collegamento con la SS67 Bis Arnaccio comprensiva dell'attraversamento carrabile dell'antifosso dell'Arnaccio.

Modalità di attuazione

Intervento di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica e/o privata di cui agli artt. 125 e 126 della LR 65/2014 ed all'art. 26.4 delle NTA del RU.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione dell'intervento di rigenerazione urbana, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, né di realizzazione di nuove infrastrutture, e sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e senza mutamento di destinazione d'uso.

Elementi vincolanti per l'attuazione degli interventi

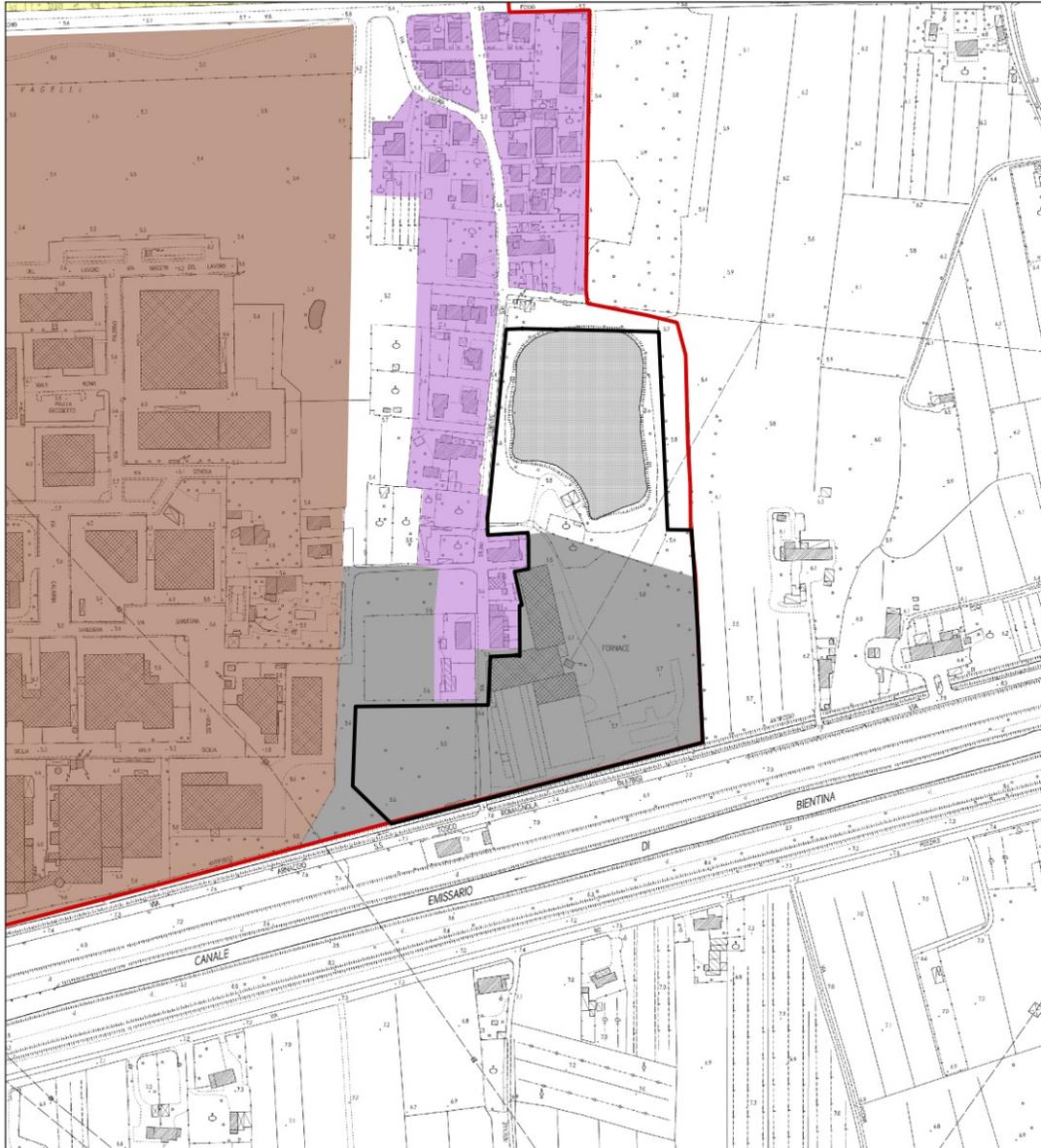
- La realizzazione di una grande area a verde privato di uso pubblico quale standard posta ad est del comparto ed in connessione con il lago della cava (art. 21.3);
- Una qualificata sistemazione a verde di tutta l'area ed in particolare del margine urbano est;
- Il recupero e la valorizzazione del nucleo originario della ex fornace;
- La previsione di aree a parcheggio pubblico;
- La realizzazione della viabilità carrabile interna al comparto;
- La realizzazione del nuovo asse viario, previsto del RU, che collega via Molise con la SS67 Bis Arnaccio, compreso l'attraversamento carrabile dell'antifosso dell'Arnaccio;
- La realizzazione di una piazza su via Genovesi antistante il nucleo originario della ex fornace;
- La realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) tramite la cessione gratuita di una quota di SE non inferiore al 5% della SE residenziale prevista dal piano d'intervento (art.26.4 commi 7 e 8).

Opere pubbliche che l'Amministrazione Comunale intende realizzare

Tutte le opere pubbliche elencate negli elementi vincolanti sono a carico del soggetto attuatore, sia per quanto riguarda l'acquisizione e la cessione dei terreni (fatta eccezione per la viabilità fuori comparto) e per la realizzazione delle opere. Per quanto riguarda la viabilità carrabile di previsione del RU, la realizzazione a carico del soggetto attuatore riguarda il solo tratto di collegamento tra via Molise e la SS67 Bis Arnaccio comprensivo dell'attraversamento carrabile dell'antifosso dell'Arnaccio. Le aree di proprietà comunale, per la realizzazione di detta viabilità pubblica, sono messe a disposizione gratuitamente da parte dell'Amministrazione Comunale. Le strade interne al comparto sono a carico del soggetto attuatore.

Prescrizioni ambientali

- Privilegiare per tutte le aree pubbliche il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi disposti in modo da aumentare le superfici in ombra;
- In merito alla progettazione delle aree verdi pubbliche, realizzare una fascia arborea lungo il margine est e sud in continuità con le superfici arboree esistenti adiacenti privilegiando specie coerenti con quelle presenti in loco;
- Dotare il percorso pedonale di piante di corredo per estendere le superficie ombrate;
- Prevedere fasce verdi arboree opportunamente dimensionate lungo i confini con il comparto produttivo e la nuova viabilità.



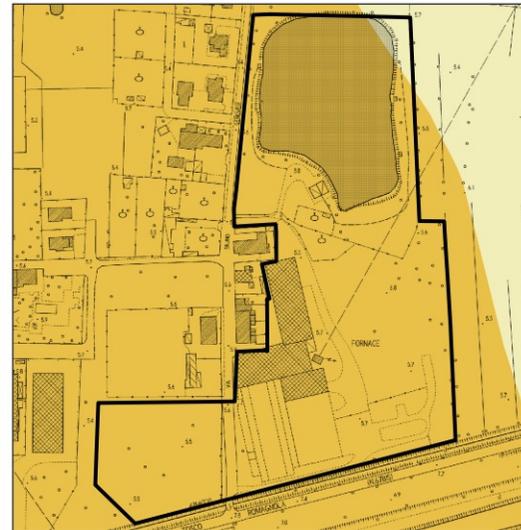
Perimetro del territorio urbanizzato e morfotipi urbani - Morfotipo TPS1 (scala 1:5000)



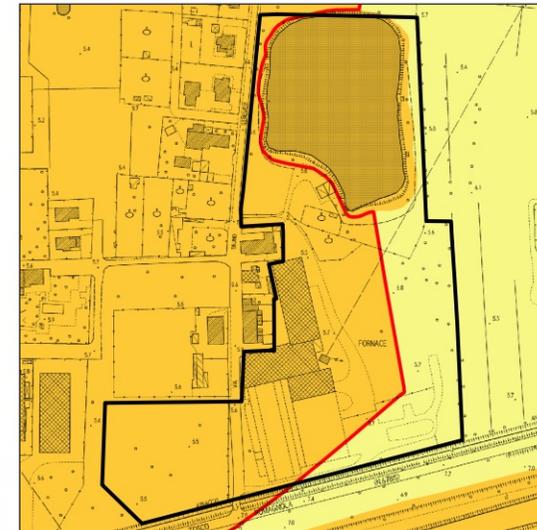
Vincoli sovraordinati (scala 1:5000)



Pericolosità idraulica (scala 1:5000)



Pericolosità sismica (scala 1:5000)



Pericolosità geologica (scala 1:5000)



Localizzazione delle viste su ortofotocarta al 2023 (scala 1:2500)



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4