



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 in seguito ad approvazione definitiva con Delibera C.C. n.40 del 28/07/2025



Album schede norma - VAS



INDICE

1. Premessa	4
1.1. Premessa metodologica	5
2. ARU.1	8
2.1. Informazioni della variante	8
2.2. Individuazione dell'area di influenza	10
2.3. Quadro conoscitivo ambientale	11
2.3.1. Infrastrutture	12
2.3.2. Clima urbano	13
2.3.3. Vivibilità	14
2.3.4. Vincoli e paesaggio	15
2.3.5. Quadro di insieme	16
2.4. Prescrizioni e mitigazioni	17
3. ARU.2	19
3.1. Informazioni della variante	19
3.2. Individuazione dell'area di influenza	21
3.3. Quadro conoscitivo ambientale	22
3.3.1. Infrastrutture	23
3.3.2. Clima urbano	24
3.3.3. Vivibilità	25
3.3.4. Vincoli e paesaggio	26
3.3.5. Quadro di insieme	27
3.4. Prescrizioni e mitigazioni	28
4. ARU.3	30



4.1.	Informazioni della variante	30
4.2.	Individuazione dell'area di influenza	32
4.3.	Quadro conoscitivo ambientale.....	33
4.3.1.	Infrastrutture	33
4.3.2.	Clima urbano	35
4.3.3.	Vivibilità.....	36
4.3.4.	Vincoli e paesaggio	37
4.3.5.	Quadro di insieme.....	38
4.4.	Prescrizioni e mitigazioni.....	39
5.	ARU.4 e ARU.5	40
5.1.	Informazioni della variante	40
5.1.1.	ARU.4	40
5.1.2.	ARU.5	42
5.2.	Individuazione dell'area di influenza	44
5.3.	Quadro conoscitivo ambientale.....	45
5.3.1.	Infrastrutture	45
5.3.2.	Clima urbano	47
5.3.3.	Vivibilità.....	48
5.3.4.	Vincoli e paesaggio	49
5.3.5.	Quadro di insieme.....	50
5.4.	Prescrizioni e mitigazioni.....	51
6.	ARU.6 e ARU 7	53
6.1.	Informazioni della variante	53
6.1.1.	ARU.6	53
6.1.2.	ARU.7	55
6.2.	Individuazione dell'area di influenza	57



6.3.	Quadro conoscitivo ambientale.....	58
6.3.1.	Infrastrutture	58
6.3.2.	Clima urbano	60
6.3.3.	Vivibilità.....	61
6.3.4.	Vincoli e paesaggio	62
6.3.5.	Quadro di insieme.....	63
6.4.	Prescrizioni e mitigazioni.....	64
7.	ARU.8	66
7.1.	Informazioni della variante	66
7.2.	Individuazione dell'area di influenza	69
7.3.	Quadro conoscitivo ambientale.....	70
7.3.1.	Infrastrutture	70
7.3.2.	Clima urbano	72
7.3.3.	Vivibilità.....	73
7.3.4.	Vincoli e paesaggio	74
7.3.5.	Quadro di insieme.....	75
7.4.	Prescrizioni e mitigazioni.....	76



1. Premessa

Il presente documento costituisce l'allegato alle Schede Norma della Variante Anticipatoria per quanto attiene il procedimento di VAS dello strumento urbanistico vigente. Le Aree di Rigenerazione Urbana (ARU) proposte della Variante sono 8: il presente documento, per ciascuna ARU individuata, tratterà i vari aspetti ambientali facendo riferimento alla relativa Area di Influenza.

L'Area di Influenza, le cui peculiarità verranno affrontate nei rispettivi capitoli, raggruppano una o più ARU per vicinanza o affinità del contesto; pertanto, il quadro conoscitivo ambientale di ciascuna ARU verrà riferito alla stessa area di influenza in cui ricadono. In particolare quindi per ogni ARU sono illustrati, una sintesi descrittiva dell'area, con obiettivi, dimensionamento e schema progettuale, la definizione dell'area di influenza in cui ricade descrivendone i criteri di individuazione, il quadro ambientale di dettaglio e relativa sintesi in cui sono elencati punti di forza, punti di debolezza e l'individuazione dei fattori che predispongono e/o condizionano la trasformazione; completano le prescrizioni/mitigazioni declinate ai diversi livelli territoriali.

È bene comunque precisare che la Variante al RU vigente, oggetto di questo procedimento di VAS è anticipatoria al Piano Operativo che già ha iniziato il suo iter con l'avvio definito con DCC n.79 del 14/12/2023. Il posizionamento temporale in questa fase di "sovrapposizione" tra i due procedimenti Variante Anticipatoria e Piano Operativo ha permesso di fare tesoro di alcuni approfondimenti già elaborati nell'ambito del quadro conoscitivo ambientale del Piano Operativo, attribuendo ad alcuni indicatori scelti per la variante, un respiro "territoriale urbano", considerando quindi tutte le ARU afferenti alla Variante Anticipatoria come facenti parte del "sistema urbano".

La Variante Anticipatoria si inquadra a livello normativo ai sensi del comma 2 dell'art.125 della LR 65/2014, il quale stabilisce:

"I comuni, ancorché dotati solo di piano strutturale approvato, in coerenza con i suoi contenuti, possono provvedere all'individuazione delle aree e degli edifici di cui al comma 1, tramite una ricognizione da effettuare con apposito atto da approvarsi con il procedimento della variante semplificata al vigente strumento di pianificazione urbanistica di cui all'articolo 32 e nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina urbanistica".



1.1. Premessa metodologica

Tale documento riguarda la riqualificazione di otto aree attualmente in stato di sottoutilizzo o abbandono lungo un asse urbano di circa 7 km sulla Via Tosco Romagnola, principale arteria di Cascina, che collega il capoluogo ai confini con Pisa. L'intervento mira a rigenerare queste aree per contrastare il declino del tessuto produttivo e commerciale.

Quadro conoscitivo

Per analizzare l'impatto della trasformazione, è stata definita un'area di influenza sulla base di criteri infrastrutturali, urbanistici e ambientali, come:

- Infrastrutturazione dell' areale (viabilità, fognature, acquedotto etc..)
- Isolati
- Reticolo idrografico e relativi vincoli
- Morfotipi urbani
- Continuità/discontinuità con edificato
- Sezioni di censimento

Successivamente, sono stati individuati indicatori per valutare il contesto urbano e la sostenibilità della trasformazione, raggruppati in quattro macrotemi:

- Infrastrutture
- Clima urbano
- Vivibilità
- Vincoli del paesaggio

Quadro Valutativo

Il processo valutativo ha sottoposto la proposta progettuale a tre livelli di confronto, di seguito elencati, per definire compiutamente l'entità della ripercussione generata rapportata alla capacità di carico del sistema analizzato:

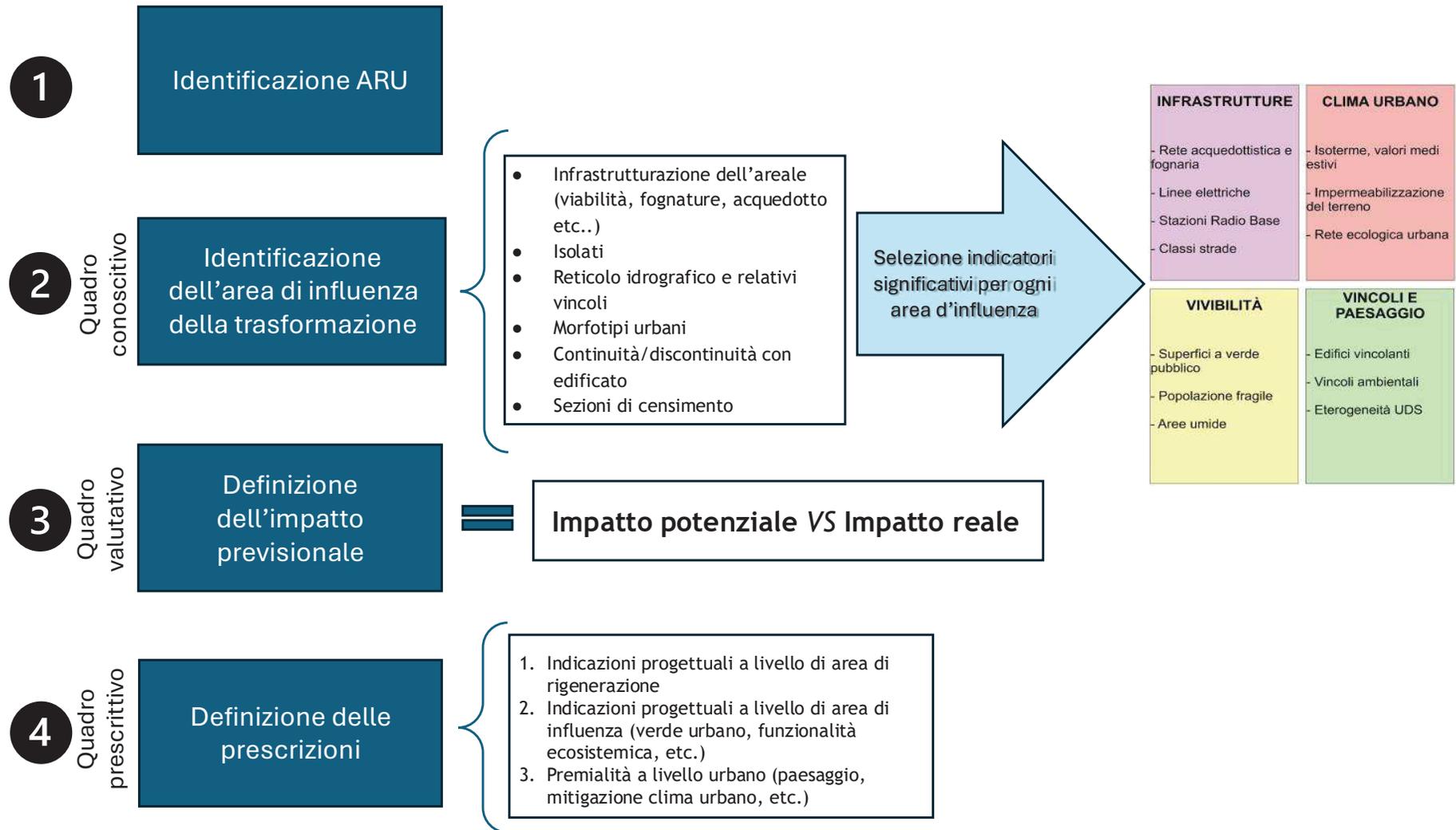
- Impatto potenziale: già quantificato nel RU 2015.
- Impatto reale: legato allo stato di abbandono delle aree.
- Impatto previsionale: confronto tra gli scenari futuri, evidenziando eventuali miglioramenti o criticità.



Quadro Prescrittivo

Sulla base del quadro valutativo, sono state definite le prescrizioni ambientali, articolate su **tre livelli**:

- Locale, con prescrizioni specifiche per ciascuna area di rigenerazione.
- Area di influenza, considerando impatti su verde urbano, ecosistemi, etc.
- Urbano, valutando benefici più ampi su paesaggio e mitigazione climatica.





2. ARU.1

2.1. Informazioni della variante

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.

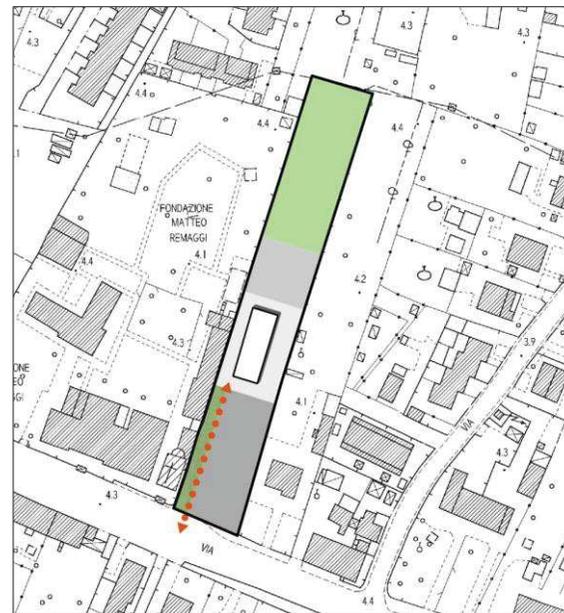
Obiettivi di riqualificazione

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.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Direzionale e di servizio/Commerciale	3909	588	10.50	0.35	950	230	0

Schema Progettuale



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

2.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'identificazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

Nel caso specifico la delimitazione dell'area si attesta lungo le principali via che circondano l'isolato in cui ricade l'ARU. In particolare al sud confina con la Via Tosco-Romagnola a est lungo Via di Quarto, a nord con Via Vecchia Fiorentina. Il confine a ovest non si colloca lungo la strada che delimita l'isolato (via Melliani), ma si posiziona prima lungo una diramazione di Via Vecchia Fiorentina proseguendo fino alla Via Tosco Romagnola. Tale decisione è stata dettata dal considerare l'ampiezza della zona interna ineditificata in modo da essere distribuita in maniera omogenea all'interno dell'area di influenza. Andare troppo a ovest avrebbe comportato l'inserimento di una porzione di edificato continuo che avrebbe pregiudicato i calcoli sugli indicatori. L'area di influenza si estende per 9.42 ha.

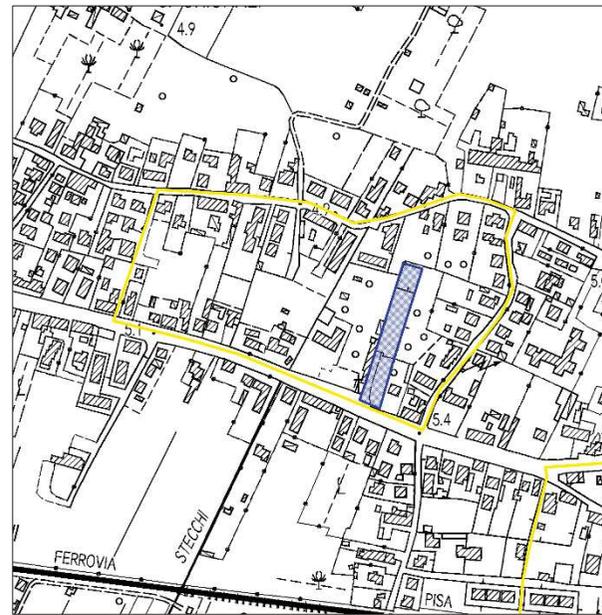


Figure 1 - Identificazione area di influenza

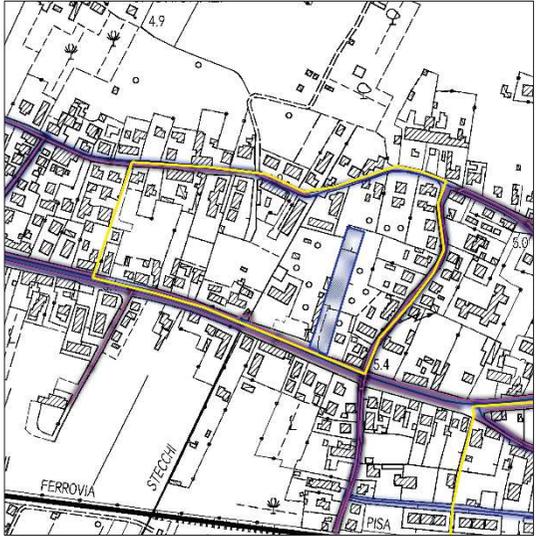
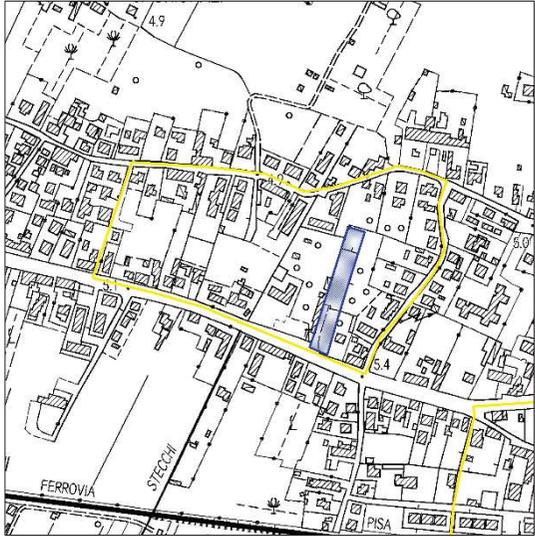


2.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.



2.3.1. Infrastrutture

Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
		
<p>  Area di influenza  ARU Infrastruttura fognaria e acquedottistica  Rete acquedottistica  Rete fognaria </p>	<p>  Area di influenza  ARU Rete stradale  Autostrade  Strade principali di grande importanza  Altre strade principali  Strade locali  Strade secondarie  Altre strade / non definite </p>	<p>  Area di influenza  ARU  Stazioni Radio Base  DPA Elettrodotti Elettrodotti  132kv  220kv  380kv </p>
<p>Area servita da ambedue le reti infrastrutturali.</p>	<p>Area attraversata da viabilità "locale". I principali assi viari sono rappresentati da Via Tosco Romagnola e Via Fiorentina Vecchia.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di Elettrodotti ad alta ed altissima tensione e Stazioni Radio Base.</p>

2.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
<p> Area d'influenza ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate Isoterma con temperatura </p>	<p> Area d'influenza ARU Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p> Area d'influenza ARU Confine TU REC urbana Elementi strutturali Aree verdi urbane Aree arboree isolate Aree libere e inedificate Elementi funzionali direttrice di penetrazione incremento rete arborea urbana Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Agroecosistema frammentato in abbandono Reticolo idrografico e corpi idrici Elementi lineari in ambito agricolo Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 32.5 - 33 °C.</p>	<p>Presenza di superfici verdi nella porzione centrale dell'area, racchiuse all'interno del contesto urbano limitrofo.</p>	<p>L'area si ritrova in un contesto caratterizzato da un'isola inedificata circondata da infrastrutture ed una fascia di edifici.</p>



2.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile compresi tra 13 e 30. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree verdi pubbliche.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree umide.</p>

2.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Reticolo Idrografico - Regione Toscana Pozzi idropotabili Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> Area d influenza Seminativi arborati ARU Vigneti Uso del suolo Zone residenziali a tessuto discontinuo Oliveti Edificato sparso Prati Aree produttive e/o commerciali Orti Reti ferroviarie e stradali Boschi Aree verdi urbane Pascoli Aree ricreative e sportive Pascoli arborati Seminativi Arbusteti Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area caratterizzata dalla presenza di reticolo idrografico, rappresentato dal Fosso del Nugolaio di Stecchi.</p>	<p>Area con una media variabilità delle classi di uso del suolo, in cui le superfici artificiali predominano e circondano interamente le superfici agricole costituite da orti e piccoli seminativi.</p>



2.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE</p> <p>☹ ☺ ☹ ☹ ☹ ☹ ☹</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p> Fattore condizionante</p> <p> Fattore indifferente</p> <p> Fattore predisponente</p> <p> Assente</p> <p> Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Rete viaria sviluppata - Presenza di aree permeabili periurbane con orti - Presenza di parchi con individui arborei di rilievo <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area inedificata agricola estesa ed occlusa - Temperature estive medie al suolo +32 °C



2.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Ripercussioni a livello di area di influenza	Contributi per la mitigazione a livello di area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.1	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none">- Mantenere una continuità tra il verde di progetto e l'isola inedificata contigua anche da un punto di vista strutturale degli elementi vegetali- Salvaguardare gli elementi arborei esistenti previo controllo ed approfondimento della loro stabilità e/o stato fitosanitario- Incrementare la capacità di sosta per supportare politiche di riqualificazione delle aree a parcheggio della Via Tosco Romagnola (*)- Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica (art. 17.3 delle NTA del RU) (*)	<ul style="list-style-type: none">- Non si prevedono effetti sostanziali a livello di area di influenza	<ul style="list-style-type: none">- Nessuna	<ul style="list-style-type: none">- Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta- Aumento della dotazione di parcheggio- Parziale strutturazione delle aree verdi interne al tessuto edificato (isola inedificata)



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Ripercussioni a livello di area di influenza	Contributi per la mitigazione a livello di area di influenza	Premialità a livello urbano
		<ul style="list-style-type: none">- Tutela caposaldo storico costituito dalla villa Remaggi (art. 16.1 NTA RU) (*)- Tutela infrastruttura storica strada Tosco Romagnola (art. 16.5 delle NTA del RU) (*)			



3. ARU.2

3.1. Informazioni della variante

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 inedito 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 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 adibiti 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.

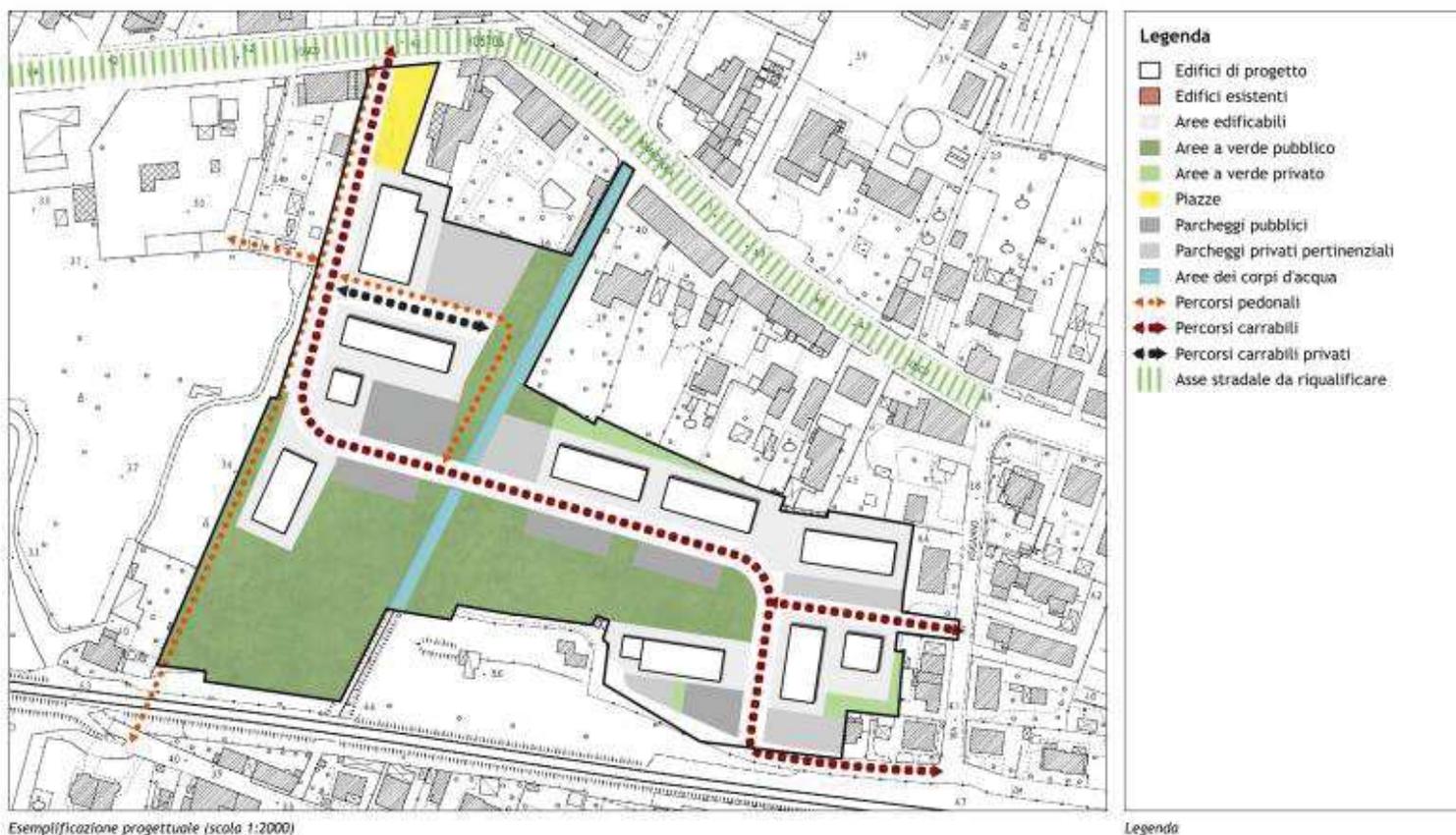
Obiettivi di riqualificazione

L'obiettivo di questo grande intervento, oltre ad eliminare le forti condizioni di degrado dell'area e di riutilizzare l'edificato esistente, 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 di parte delle sue superfici edificabili. 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 colleghi i servizi previsti con il contesto urbano circostante ed in particolare con la struttura commerciale di recente formazione ubicata ad ovest del comparto.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale/Commerciale/ Direzionale e di servizio	34684	6050	7.50/10.50	0.35	3000	11250	780

Schema Progettuale



3.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'identificazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

Nel caso specifico i confini dell'area di influenza si attestano a nord e sud lungo elementi riconoscibili e netti del territorio quali la linea ferroviaria a sud e la via Tosco Romagnola a nord. L'ARU risulta particolarmente estesa e volendo collocarla in una posizione centrale, una volta individuato il limite est lungo la SP 24, il limite ovest individuato si attesta su una strada interna che volge a sud dall'incrocio tra Via Tosco Romagnola e Via Sirio Moggi. L'area risulta così circondata dalle principali vie di comunicazione e la distribuzione dell'edificato e dell'inedificato risulta bilanciata. L'area di influenza si estende per 16.19 ha.

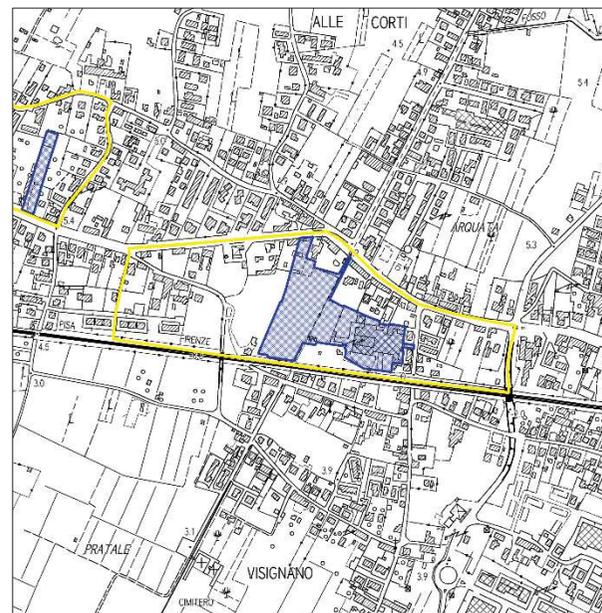


Figure 2 - Identificazione area di influenza

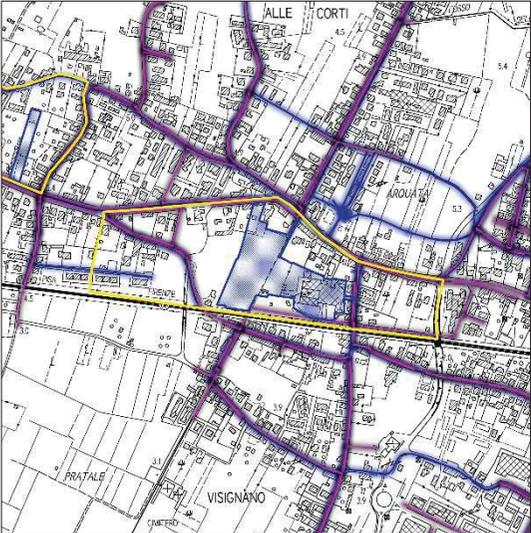
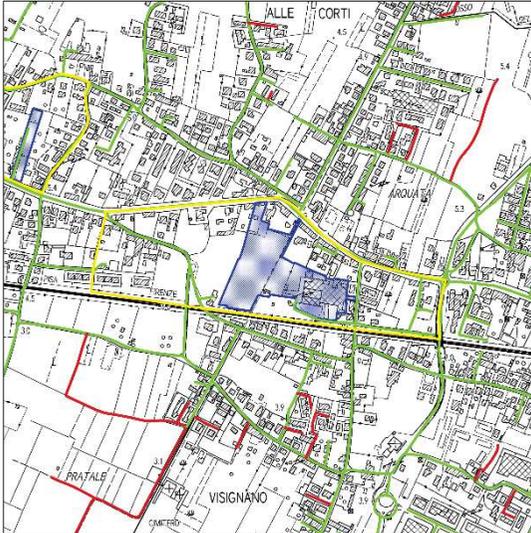
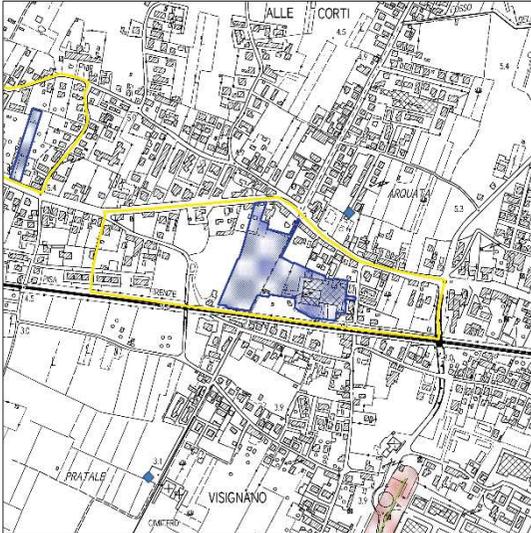


3.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.



3.3.1. Infrastrutture

Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
		
<p>  Area di influenza  ARU Infrastruttura fognaria e acquedottistica  Rete acquedottistica  Rete fognaria </p>	<p>  Area di influenza  ARU Rete stradale  Autostrade  Strade principali di grande importanza  Altre strade principali  Strade locali  Strade secondarie  Altre strade / non definite </p>	<p>  Area di influenza  ARU  Stazioni Radio Base  DPA Elettrodotti Elettrodotti  132kv  220kv  380kv </p>
<p>Area servita da ambedue le reti infrastrutturali</p>	<p>Area attraversata da viabilità "locale". I principali assi viari sono rappresentati da Via Tosco Romagnola e Via Sirio Moggi.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di Elettrodotti ad alta ed altissima tensione e Stazioni Radio Base.</p>

3.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
<p> Area d influenza ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate Isoterma con temperatura </p>	<p> Area d influenza ARU Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p> Area d influenza ARU Confine TU REC urbana Elementi strutturali Aree verdi urbane Aree arboree isolate Aree libere e inedificate Elementi funzionali direttrice di penetrazione incremento rete arborea urbana Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Agroecosistema frammentato in abbandono Reticolo idrografico e corpi idrici Elementi lineari in ambito agricolo Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 31 - 33.5 °C.</p>	<p>Presenza preponderante di superfici impermeabili.</p>	<p>Area marginale al territorio urbanizzato con isole inedificate all'interno della matrice urbanizzata.</p>

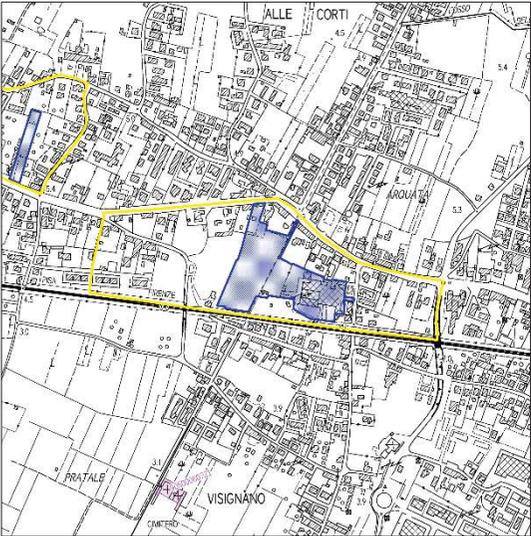
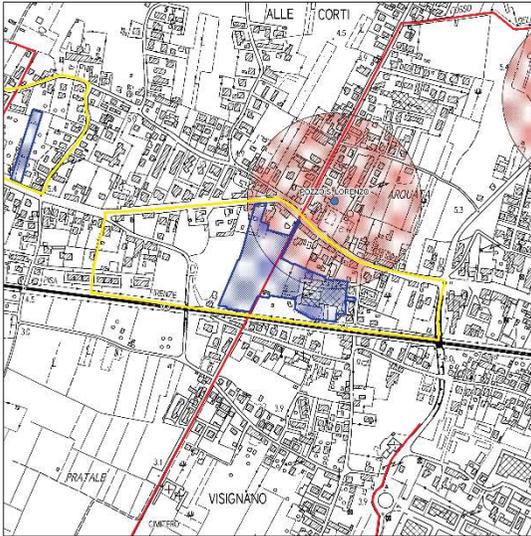
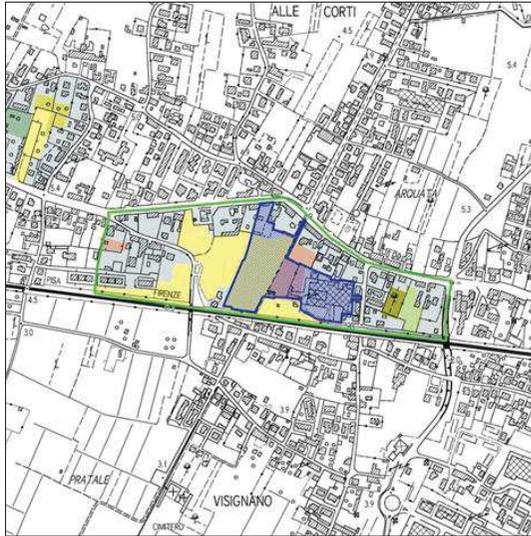


3.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile compresi tra 1 e 17. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>Aree non caratterizzate dalla presenza di aree verdi pubbliche</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree umide.</p>



3.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
		
<ul style="list-style-type: none">  Area di influenza  ARU  Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none">  Area di influenza  ARU  Reticolo Idrografico - Regione Toscana  Pozzi idropotabili  Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none">  Area d influenza  ARU Uso del suolo  Zone residenziali a tessuto discontinuo  Edificato sparso  Aree produttive e/o commerciali  Reti ferroviarie e stradali  Aree verdi urbane  Aree ricreative e sportive  Seminativi  Seminativi arborati  Vigneti  Oliveti  Prati  Orti  Boschi  Pascoli  Pascoli arborati  Arbusteti  Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area caratterizzata dalla presenza di reticolo idrografico, rappresentato dal Fosso della Mariana. Presenza di fascia di rispetto relativa a un pozzo idropotabile.</p>	<p>Area a media eterogeneità di classi di uso del suolo in cui la prevalenza è a edificato e strade (60%) e le superfici agricole sono rappresentate da seminativi e orti.</p>



3.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE ☹️ 😐 😊 ✕ 🖐️</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p>☹️ Fattore condizionante</p> <p>😐 Fattore indifferente</p> <p>😊 Fattore predisponente</p> <p>✕ Assente</p> <p>🖐️ Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Rete viaria sviluppata - Media eterogeneità uso del suolo <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interferenza con reticolo idrografico - Interferenza con fascia di rispetto pozzo ad uso idropotabile - Barriera ecologica rappresentata da ferrovia - Ampia area al momento di cantiere con terreno nudo, funzionalità del suolo compromessa - Temperature estive medie al suolo +33°C



3.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Ripercussioni a livello di area di influenza	Contributi per la mitigazione a livello di area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.2	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una continuità tra il verde di progetto e l'isola ineditificata contigua anche da un punto di vista strutturale degli elementi vegetali - Salvaguardare gli elementi arborei esistenti previo controllo ed approfondimento della loro stabilità e/o stato fitosanitario - Prevedere una fascia verde arboreo/arbustiva lungo il confine sud in adiacenza alla linea ferroviaria - Garantire il rispetto del disposto normativo in merito alla presenza di corpo idrico superficiale ancorché tombato - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, piazze, etc., prevedere il 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del traffico indotto - Aumento delle dotazioni a standard verde 	<ul style="list-style-type: none"> - La viabilità proposta dal progetto contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di area di influenza 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta con percorsi pedonali di attraversamento dell'area verde pubblica progettata - Aumento della dotazione di parcheggio - Aumento della dotazione verde pubblica fruibile in un contesto urbano che attualmente ne è privo



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Ripercussioni a livello di area di influenza	Contributi per la mitigazione a livello di area di influenza	Premialità a livello urbano
		<p>ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra</p> <ul style="list-style-type: none">- Recupero della struttura centuriata individuata dal Fosso della Mariana (art. 16.4 delle NTA del RU) (*)- Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica (art. 17.3 delle NTA del RU) (*)- Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica (art. 17.3 delle NTA del RU) (*)- Per la parte ricadente all'interno dell'area soggetta a vincolo idropotabile si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 17.4 delle NTA del RU (*)- Rispetto delle disposizioni contenute nell'art.40 "Norme ambientali" delle NTA del RU (*)			



4. ARU.3

4.1. Informazioni della variante

Descrizione dell'area

Il comparto è delimitato a sud dalla storica via Tosco Romagnola e a nord da via Renato Fucini. Sulla via Tosco 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 a "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 Tosco Romagnola. Anche in questa realtà, la piazza può costituire una pausa rispetto al 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.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale/Commerciale	8724	2950	14	0.45	650	500	800

Schema Progettuale



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

4.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'identificazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

L'ARU 3 si localizza all'interno di un isolato ben definito e circondato da strade e un anello di edifici che circondano un'isola interna ineditata su cui si sviluppa l'area di trasformazione. L'area di influenza si è quindi attestata sui confini stradali dell'isolato rappresentati da Via Renato Fucini a nord, da Via Giuseppe Giusti a ovest, dalla Tosco Romagnola a sud e da Via IV Novembre ad est. L'area di influenza si estende per 8.15 ha.

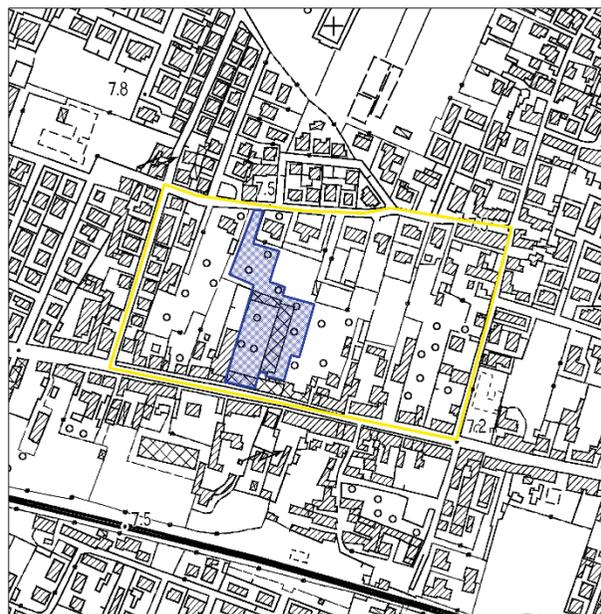


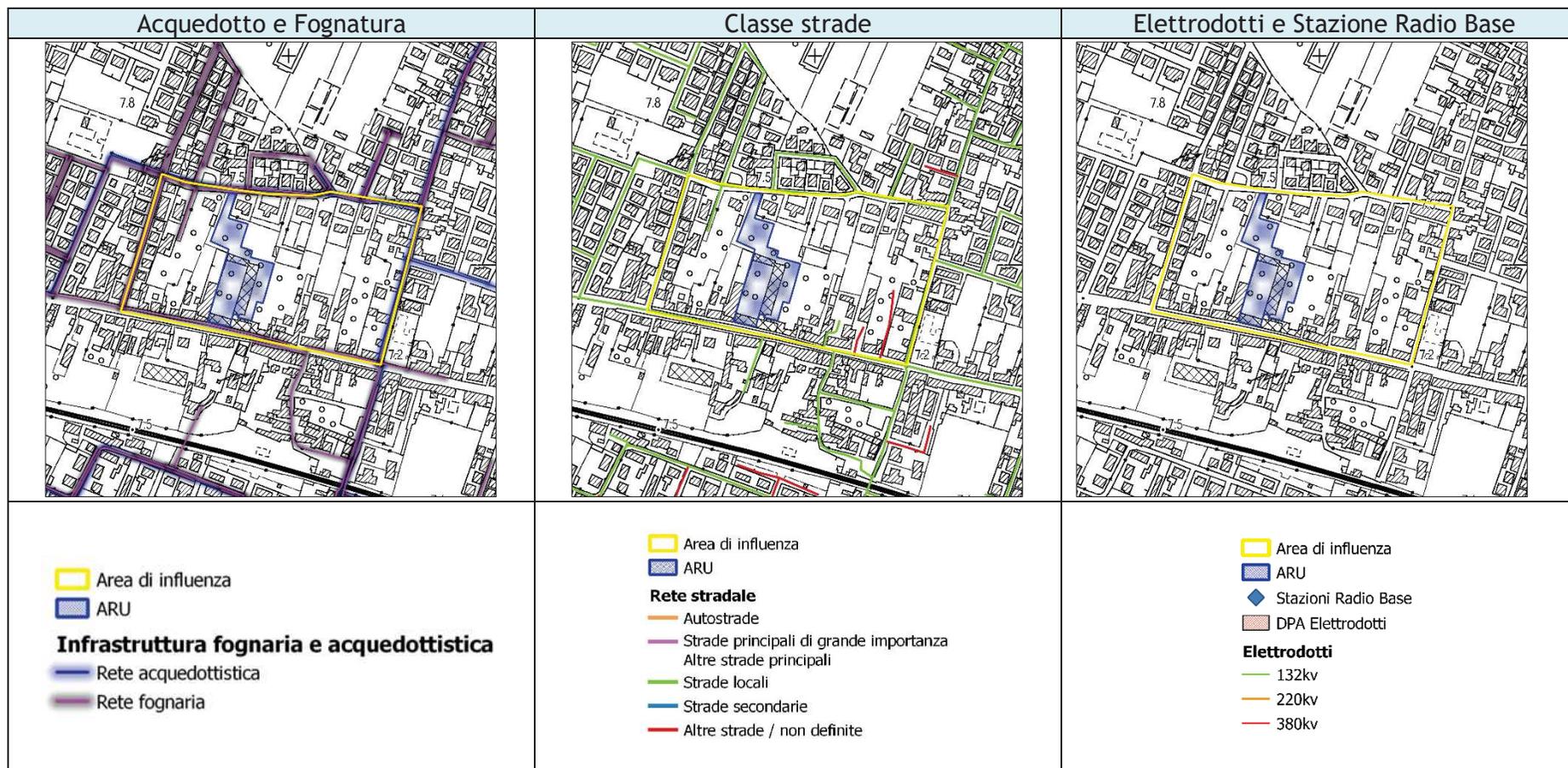
Figure 3 - Identificazione area di influenza



4.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

4.3.1. Infrastrutture





Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
Area servita da ambedue le reti infrastrutturali	Area attraversata da viabilità "locale". Il principale asse viario è rappresentato da Via Tosco Romagnola, oltre che da una viabilità di vicinato.	Area non caratterizzata dalla presenza di Elettrodotti ad alta ed altissima tensione e Stazioni Radio Base.

4.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
<p> Area d influenza ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate Isoterma con temperatura </p>	<p> Area d influenza ARU Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p> Area d influenza ARU Confine TU REC urbana Elementi strutturali Aree verdi urbane Aree arboree isolate Aree libere e inedificate Elementi funzionali direttrice di penetrazione incremento rete arborea urbana Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Agroecosistema frammentato in abbandono Reticolo idrografico e corpi idrici Elementi lineari in ambito agricolo Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 32 - 33.5 °C.</p>	<p>Presenza di modeste aree verdi libere racchiuse nel contesto urbano impermeabile.</p>	<p>Area interna al territorio urbanizzato con isole inedificate all'interno della matrice urbanizzata.</p>

4.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile pari a circa 12. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>1.053 mq parii al 2,2% dell'area di influenza</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree umide.</p>

4.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Reticolo Idrografico - Regione Toscana Pozzi idropotabili Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> Area d influenza ARU Seminativi arborati Vigneti Oliveti Zone residenziali a tessuto discontinuo Prati Edificato sparso Orti Aree produttive e/o commerciali Boschi Reti ferroviarie e stradali Pascoli Aree verdi urbane Pascoli arborati Aree ricreative e sportive Arbusteti Seminativi Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di vincoli ambientali.</p>	<p>Area con media eterogeneità con superfici edificate e strade che occupano circa l'80% della superficie dell'area di influenza.</p>



4.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE</p> <p>☹ ☺ ☹ ✕ 🖐</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p>☹ Fattore condizionante</p> <p>☺ Fattore indifferente</p> <p>☺ Fattore predisponente</p> <p>✕ Assente</p> <p>🖐 Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Rete viaria sviluppata <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area inedificata agricola occlusa - Presenza di parcheggi con superfici impermeabilizzate o comunque non drenanti - Area inedificata non strutturata - Temperature estive medie al suolo +33°C



4.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Ripercussioni a livello di area di influenza	Contributi per la mitigazione a livello di area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.3	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una continuità tra il verde di progetto e l'isola ineditata contigua anche da un punto di vista strutturale degli elementi vegetali - Salvaguardare gli elementi arborei più importanti per dimensione o specie presenti nell'area, previo controllo della stabilità e delle condizioni fitosanitarie - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, piazze, etc., prevedere il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del traffico indotto - Aumento delle dotazioni a standard 	<ul style="list-style-type: none"> - La viabilità proposta dal progetto contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di area di influenza - Il collegamento tra Via Renato Fucini e Via Tosco Romagnola garantirà percorsi alternativi alla viabilità locale esistente - Potenziamento della mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta con percorsi pedonali di attraversamento dell'area verde pubblica progettata - Aumento della dotazione di parcheggio - Aumento della connessione relativa ai poli attrattori presenti nel contesto urbano - Ripristino paesaggistico, in contesto urbano residenziale, di volumi sottoutilizzati



5. ARU.4 e ARU.5

Le ARU.4 e ARU.5, in ragione della loro vicinanza sono trattate insieme, come spiegato nei paragrafi seguenti.

5.1. Informazioni della variante

5.1.1. ARU.4

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'edificato 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 cessazione 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.

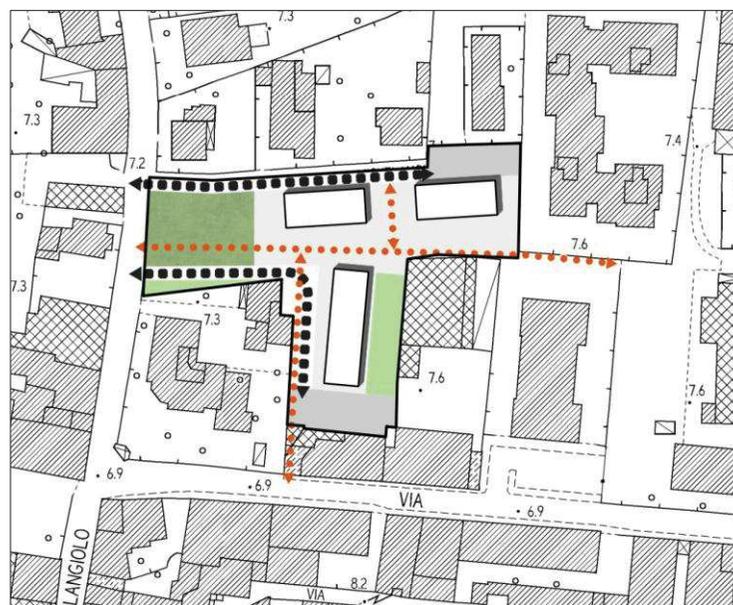
Obiettivi di riqualificazione

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.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale	3.958	2.000	10.50	0.35	0	550	0

Schema progettuale



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



5.1.2.ARU.5

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 attesta 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 avvenuta nel 2010. Il secondo fabbricato accoglieva una scuola rimasta attiva fino agli anni 1997/98.

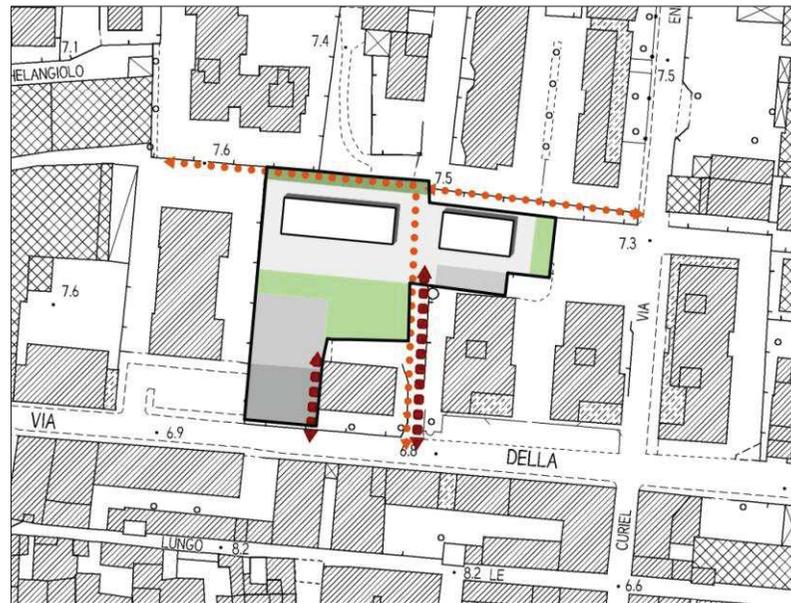
Obiettivi di riqualificazione

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.

Dimensionamento della variante e suggestione progettuale

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale	2.624	900	7.50	0.35	250	130	0

Schema progettuale



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

5.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'identificazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

Nel caso specifico dell'ARU.4 ed ARU.5, l'area di influenza è stata definita sia sulla base delle principali vie che delimitano l'isolato sia sui confini delle sezioni di censimento.

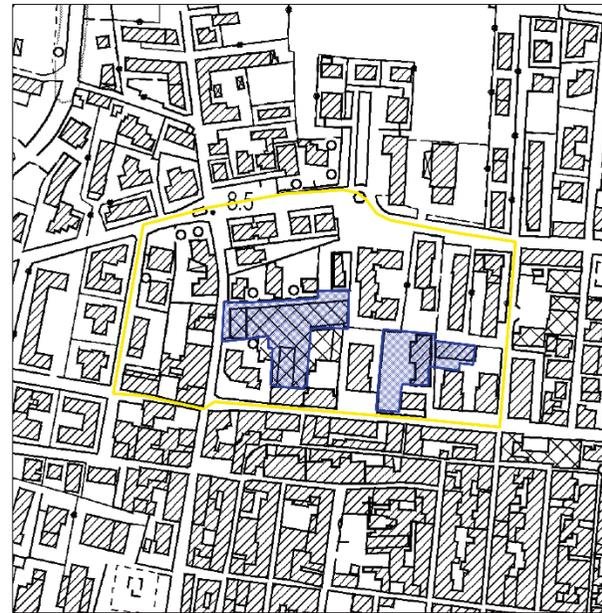


Figure 4 - Identificazione area di influenza

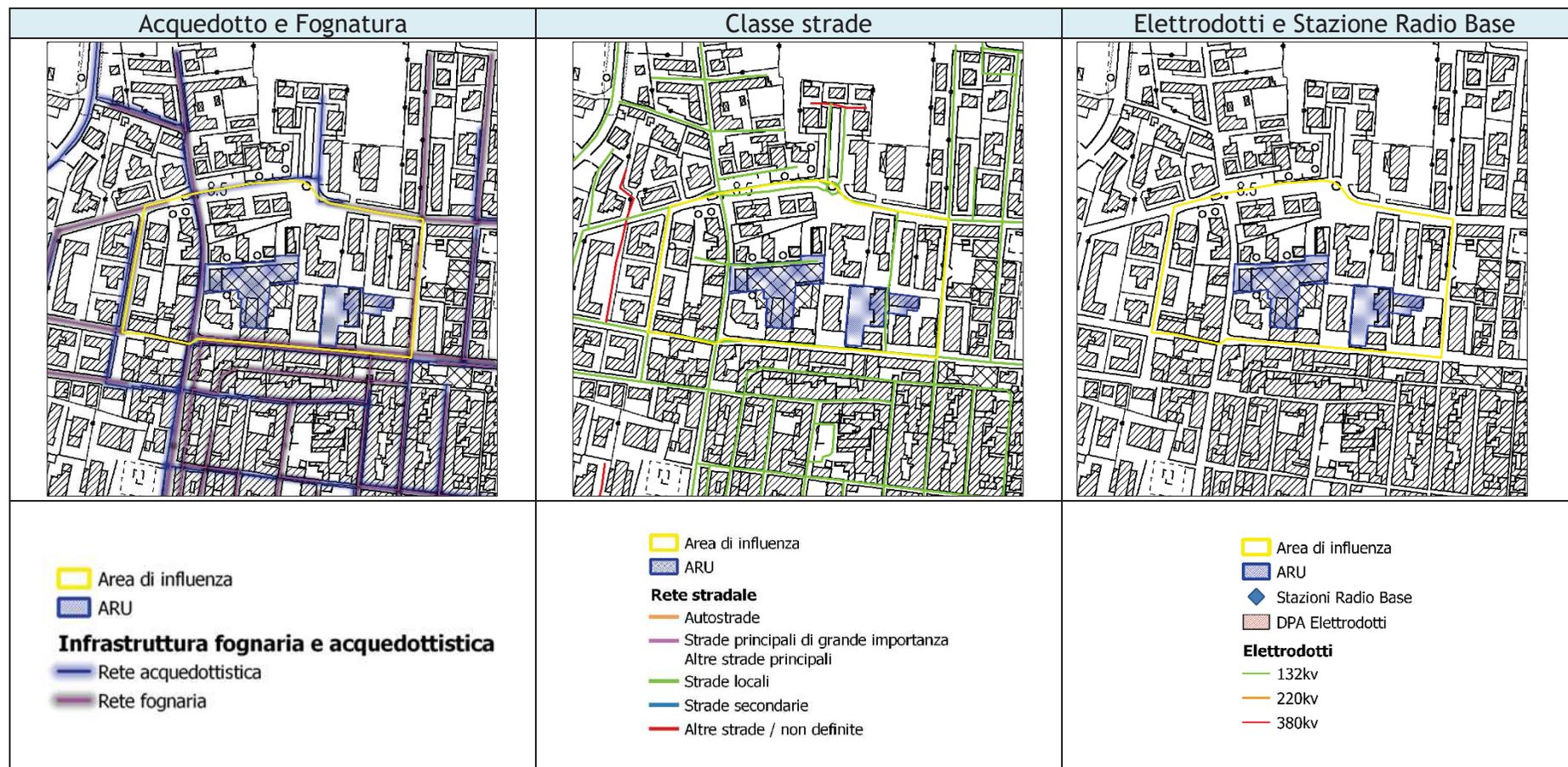
Il limite dell'area si sviluppa lungo Via della Pace a sud, al confine con il sottostante comparto urbano fitto, Via Enrico Fermi ad est, Via Galilei a nord ed infine Via Montanara ad ovest; quest'ultima è stata ricompresa in ragione di una porzione di territorio caratterizzato da superfici permeabili ed aree verdi. La superficie dell'area di influenza risulta pari a circa 4.6 ettari.



5.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

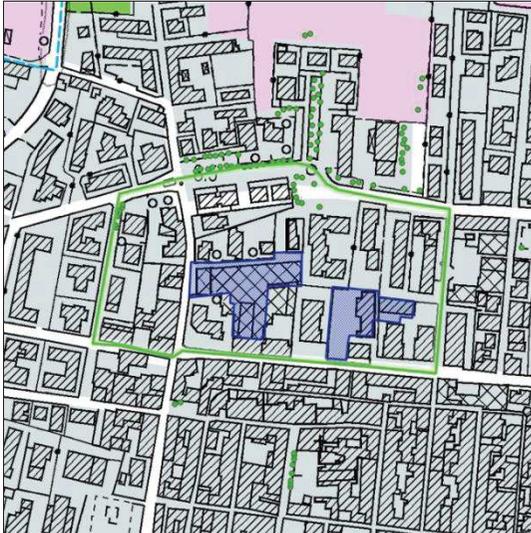
5.3.1. Infrastrutture





Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
Area servita da ambedue le reti infrastrutturali	Area attraversata da viabilità "locale". I principali assi viari sono rappresentati da Via della Pace e da Via Michelangiolo.	Area non caratterizzata dalla presenza di Elettrodotti ad alta ed altissima tensione e Stazioni Radio Base.

5.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
		
<p>  Area d influenza  ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate  Isoterma con temperatura </p>	<p>  Area d influenza  ARU   Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p>  Area d influenza  ARU  Confine TU REC urbana Elementi strutturali  Aree verdi urbane  Aree arboree isolate  Aree libere e inedificate Elementi funzionali  direttrice di penetrazione  incremento rete arborea urbana  Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale  Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata  Agroecosistema frammentato in abbandono  Reticolo idrografico e corpi idrici  Elementi lineari in ambito agricolo  Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 33.5 - 34.5 °C.</p>	<p>Area impermeabile, contesto urbano denso.</p>	<p>Area che si localizza interamente in un contesto urbanizzato.</p>



5.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile compresi tra 21 e 70. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree verdi pubbliche.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree umide.</p>



5.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Reticolo Idrografico - Regione Toscana Pozzi idropotabili Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> Area d influenza ARU Uso del suolo Zone residenziali a tessuto discontinuo Edificato sparso Aree produttive e/o commerciali Aree verdi urbane Aree ricreative e sportive Seminativi Seminativi arborati Vigneti Oliveti Prati Orti Boschi Pascoli Pascoli arborati Arbusteti Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di vincoli ambientali.</p>	<p>Area caratterizzata dalla mancanza di eterogeneità con edificato che copre il 99,5% dell'area di influenza, il restante 0,5 è rappresentato da strade.</p>



5.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE ☹️ 😐 😊 ✕ 🖐️</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p>☹️ Fattore condizionante</p> <p>😐 Fattore indifferente</p> <p>😊 Fattore predisponente</p> <p>✕ Assente</p> <p>🖐️ Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Rete viaria sviluppata <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree verdi di estensione limitata e di proprietà privata - Impermeabilizzazione molto estesa - Connessioni ecologiche da valorizzare e/o ripristinare - Temperature estive medie al suolo +34° C



5.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, per ciascuna area oggetto di variante, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.4	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una continuità tra il verde di progetto ed il verde privato contiguo anche da un punto di vista strutturale degli elementi vegetali - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, piazze, etc., prevedere il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra - Realizzazione di spazi a verde e parcheggi concentrati all'interno di un'area ben definita e che risulti facilmente collegabile con il limitrofo tessuto edilizio (*) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del traffico indotto - Aumento delle dotazioni a standard - Aumento di rete mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> - La viabilità proposta dal progetto contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di area di influenza - Potenziamento della mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta con percorsi pedonali di attraversamento dell'area verde pubblica progettata - Aumento della dotazione di parcheggio - Ripristino paesaggistico, in contesto urbano residenziale, di volumi sottoutilizzati
ARU.5					



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
		<ul style="list-style-type: none">- Gli interventi sono subordinati alla valutazione di predisposizione di sistemi di accumulo tipo autoclavi per la criticità di pressione sulla rete (*)- Valorizzazione del tracciato antico secondario di via Michelangiolo (*)- Realizzazione di parcheggio pubblico di mq 300 da cedere all'Amministrazione Comunale previa convenzionamento, tale parcheggio dovrà avere larghezza pari all'intero affaccio del comparto su via della Pace in continuità con l'esistente (*)- Realizzazione di viabilità centrale di accesso al parcheggio, ad uso pubblico, che dovrà servire anche per la penetrazione nel lotto (*)- Realizzazione di percorso pedonale pubblico di collegamento con via della Pace (*)- Mantenimento dell'allineamento del fabbricato esistente con andamento parallelo alla traversa di via della Pace (*)			



6. ARU.6 e ARU 7

Le ARU.4 e ARU.5, in ragione della loro vicinanza sono trattate insieme, come spiegato nei paragrafi seguenti.

6.1. Informazioni della variante

6.1.1. ARU.6

Descrizione dell'area

L'area è situata a nord-est del territorio comunale ed è delimitata a nord da via Tosco Romagnola e a sud da via della Repubblica. Ad est, al di fuori del comparto, si trovano tre villini risalenti alla prima metà del '900, mentre a ovest si trovano gli spazi pertinenziali di edifici a destinazione produttiva. Il comparto è densamente edificato e ospita fabbricati precedentemente destinati alla produzione, realizzati prima del 1954, per l'attività di lavorazione del legno e produzione di mobili. L'attività di lavorazione del legno è iniziata nel 1950 ed è cessata il 20/06/1997. L'attività di produzione di mobili, che comprendeva anche depositi e uffici situati sulla via Tosco Romagnola, è terminata all'inizio degli anni '80. Oggi gli edifici si trovano in stato di abbandono e forte degrado, con parti e coperture rovinate.

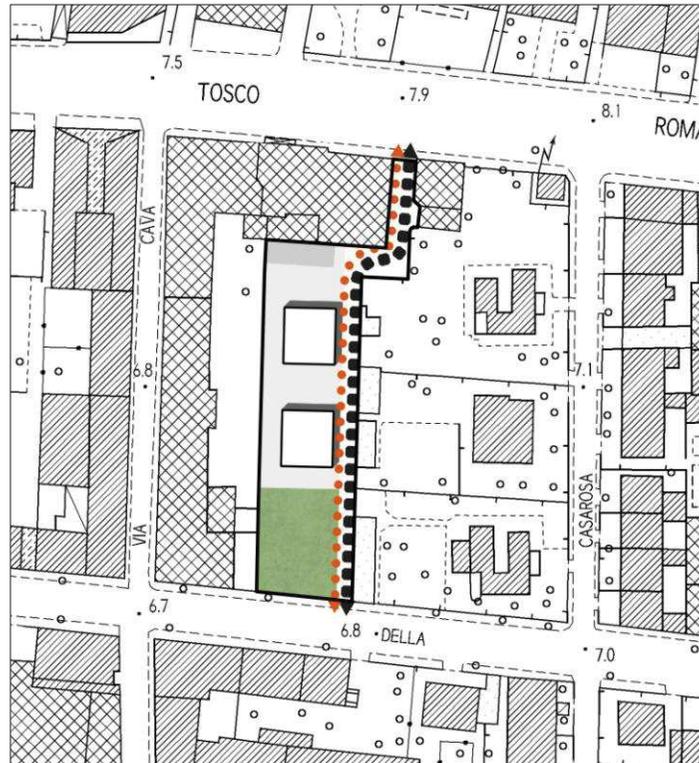
Obiettivi di riqualificazione

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

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale	1759	800	10.50	0.45	0	400	0

Schema Progettuale



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



6.1.2.ARU.7

Descrizione dell'area

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

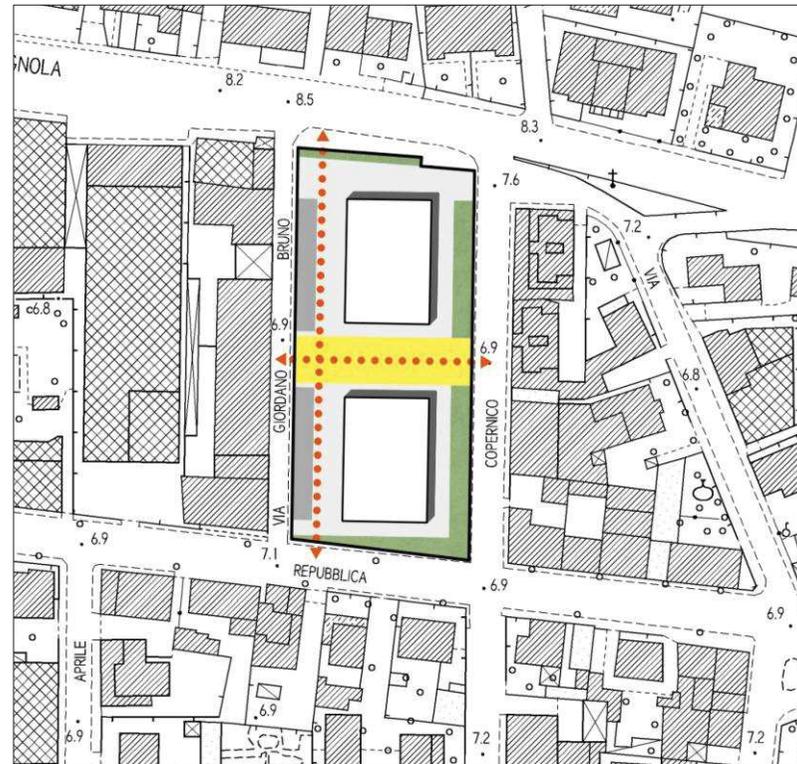
Obiettivi di riqualificazione

Gli obiettivi da perseguire sono il rinnovo del tessuto urbano e 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.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale/Commerciale	4188	5000	13.50	0.35	325	500	500

Schema Progettuale



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

6.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'individuazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

Le ARU 6 e 7 si collocano ad una distanza relativamente vicina tra di loro e si affacciano sulla Via Tosco Romagnola. L'individuazione dell'area di influenza ha preso in considerazione, in primo luogo la differenza dei tessuti urbani tra la zona a sud e quella a nord della Tosco Romagnola che ha guidato la definizione del perimetro prendendo in considerazione una zona di passaggio tra l'ambito a nord della SS67 dove la discontinuità della matrice edificata si contrappone all'ambito a sud dove non esistono aree libere. Altra considerazione è quella di non considerare la SS67 come un elemento di cesura della città, aspetto che si sarebbe amplificato se il limite nord si fosse attestato sulla stessa strada e si fosse preso in considerazione esclusivamente tessuto urbano compatto. I confini dell'area si collocano quindi su Via della Pietra a sud, su Vi della Cava e Via I. Nievo a ovest, Via U. La Malfa a Nord e su Via Pacinotti e Via S. Tommaso d'Aquino a est. L'area di influenza si estende per 13.41 ha.

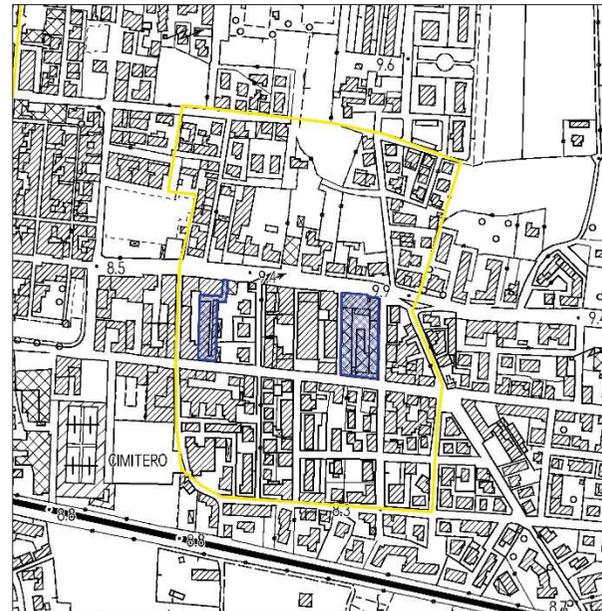


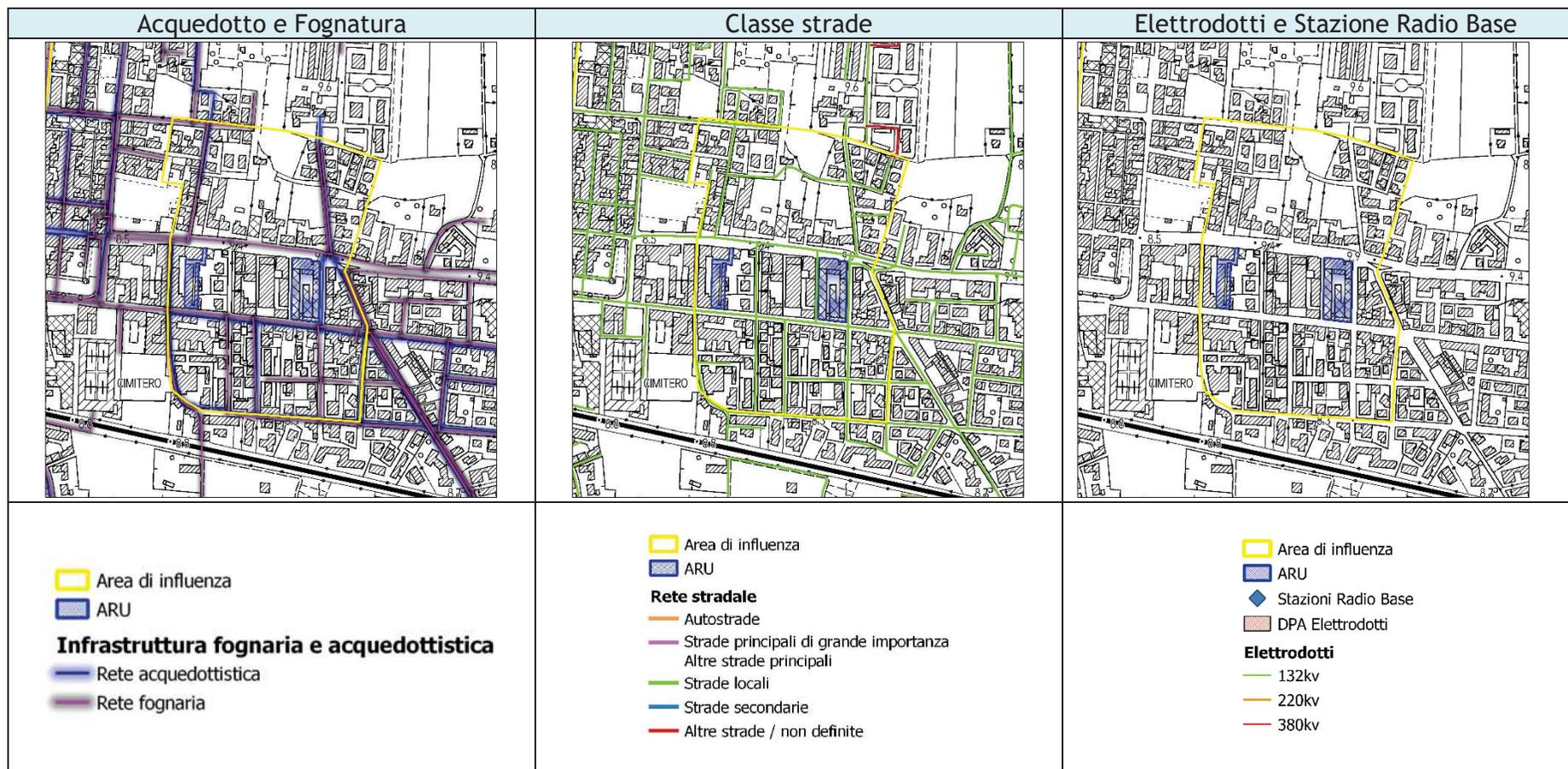
Figure 5 - Identificazione area di influenza



6.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

6.3.1. Infrastrutture





Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
Area servita da ambedue le reti infrastrutturali	Area attraversata da viabilità "locale". I principali assi viari sono rappresentati da Via Tosco Romagnola, Via della Repubblica e Via Antonio Pacinotti. La rete viaria appare molto fitta.	Area non caratterizzata dalla presenza di Elettrodotti ad alta ed altissima tensione e Stazioni Radio Base.

6.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
<p> Area d influenza ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate Isoterma con temperatura </p>	<p> Area d influenza ARU Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p> Area d influenza ARU Confine TU REC urbana Elementi strutturali Aree verdi urbane Aree arboree isolate Aree libere e inedificate Elementi funzionali direttrice di penetrazione incremento rete arborea urbana Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Agroecosistema frammentato in abbandono Reticolo idrografico e corpi idrici Elementi lineari in ambito agricolo Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 33 - 34.5 °C.</p>	<p>Area impermeabile, contesto urbano denso.</p>	<p>Area localizzata in ambito periferico al territorio urbanizzato caratterizzato da una direttrice di penetrazione verde a nord in corrispondenza di un'isola inedificata della matrice edificata e dalla presenza di individui arborei appartenenti al patrimonio comunale lungo le strade limitrofe</p>



6.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile compresi tra 5 e 46. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree verdi pubbliche</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di aree umide.</p>

6.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Reticolo Idrografico - Regione Toscana Pozzi idropotabili Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> Area d influenza ARU Uso del suolo Zone residenziali a tessuto discontinuo Edificato sparso Aree produttive e/o commerciali Reti ferroviarie e stradali Aree verdi urbane Aree ricreative e sportive Seminativi Seminativi arborati Vigneti Oliveti Prati Orti Boschi Pascoli Pascoli arborati Arbusteti Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area non caratterizzata dalla presenza di vincoli ambientali.</p>	<p>Area con eterogeneità bassa caratterizzata da una prevalenza di usi artificiali (edificato e strade) che ricoprono il 94% dell'area di influenza. Il restante 8-9% è rappresentato da orti e piccoli seminativi.</p>



6.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE</p> <p>☹ ☺ ☹ ✕ 🖐</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p>☹ Fattore condizionante</p> <p>☺ Fattore predisponente</p> <p>✕ Assente</p> <p>🖐 Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Rete viaria sviluppata - Presenza di una penetrante della rete ecologica urbana da valorizzare <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impermeabilizzazione molto estesa - Edificato compatto con presenza di limitate superfici a pertinenze private - Temperature estive medie al suolo +34° C



6.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, per ciascuna area oggetto di variante, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.6 ARU.7	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una continuità tra il verde di progetto ed il verde privato contiguo anche da un punto di vista strutturale degli elementi vegetali - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, piazze, etc., prevedere il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, etc., prevedere il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del traffico indotto - Aumento delle dotazioni a standard - Aumento di rete mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> - La viabilità proposta dal progetto contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di area di influenza - Il collegamento tra Via della Repubblica e Via Tosco Romagnola garantirà percorsi alternativi alla viabilità locale esistente - Potenziamiento della mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta con percorsi pedonali di attraversamento dell'area verde pubblica progettata - Aumento della dotazione di parcheggio - Ripristino paesaggistico, in contesto urbano residenziale, di volumi sottoutilizzati



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
		<ul style="list-style-type: none">- Per la parte ricadente all'interno del vincolo cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20.1 delle NTA del RU (*)- Incremento della capacità di sosta per supportare politiche di riqualificazione delle aree a parcheggio del centro storico (*)- Tutela dell'infrastruttura storica di Via Tosco Romagnola (art. 16.5 delle NTA del RU) (*)			



7. ARU.8

7.1. Informazioni della variante

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, 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 la 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 e 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.

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, 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 mediante il recupero e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati storici di via Genovesi; dall'altro, deve prevedere nuove funzioni strategiche. Si prevedono servizi pubblici o di interesse pubblico quali attività ricreative, di ristorazione o socio-culturali; residenze sociali o convenzionate; spazi pubblici a piazza e a verde; nuove aree a parcheggio e 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 della cava. Per quanto riguarda la viabilità, l'intervento deve prevedere la de-classificazione di via Genovesi in una strada destinata esclusivamente al traffico locale.

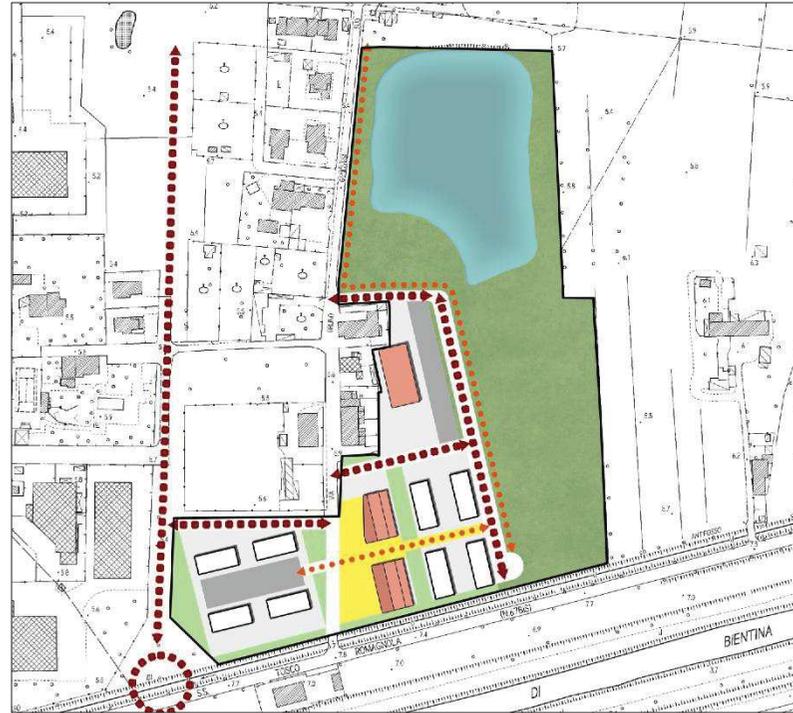


Un traffico maggiore potrà trovare sbocco nella nuova strada, posta ad ovest di via Genovesi, come previsto nel RU vigente. È opportuno evitare di caratterizzare il nuovo insediamento come una sparsa e diffusa edificazione a bassa densità tipica delle espansioni urbane, cercando invece di connotarlo 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.

Dimensionamento della variante

Categoria funzionale	ST (m ²)	SE max (m ²)	H max (m)	IC (m ² /m ²)	Parcheggi (m ²)	Verde (m ²)	Piazze (m ²)
Residenziale/Commerciale/ Direzionale	43205	6400	7.50/10.50	0.35	1750	25030	1600

Schema Progettuale



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

7.2. Individuazione dell'area di influenza

Nell'analisi del quadro ambientale attuale, allo scopo di evidenziare le caratteristiche della matrice urbana ed allo stesso tempo le relazioni che la trasformazione ha o può potenzialmente instaurare con l'intorno, si è proceduto all'individuazione dell'area di influenza sulla base dei criteri richiamati in premessa.

L'ARU si colloca in una zona di margine del territorio urbanizzato tra una area urbanizzata anche produttiva ed il territorio rurale. Questo suo posizionamento a cavallo di due realtà completamente diverse ha guidato nella individuazione del limite attestandolo sul confine dell'area produttiva a ovest, su Via del Fosso Vecchio a nord, sull'argine del Canale Emissario del Bientina a sud e su una strada sterrata a est senza nome. Il limite individuato prende in considerazione una zona agricola piuttosto estesa di cui dover tener conto vista la possibilità di riqualificare il margine urbano e definire le relazioni tra territorio urbanizzato e territorio rurale. L'area di influenza si estende per 28.83 ha.

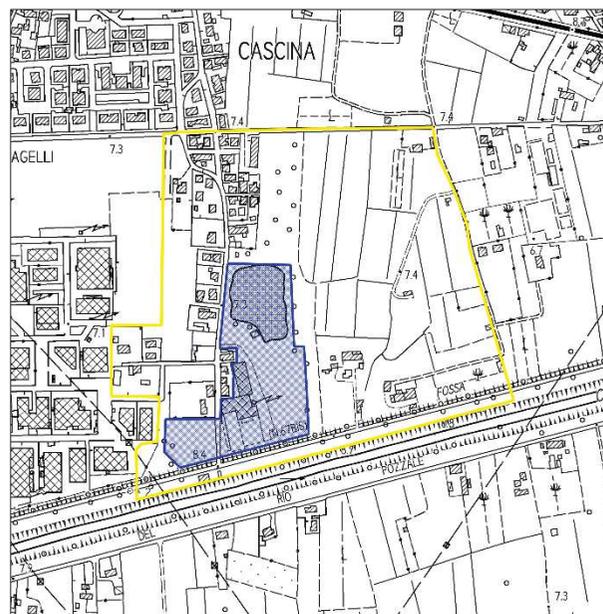
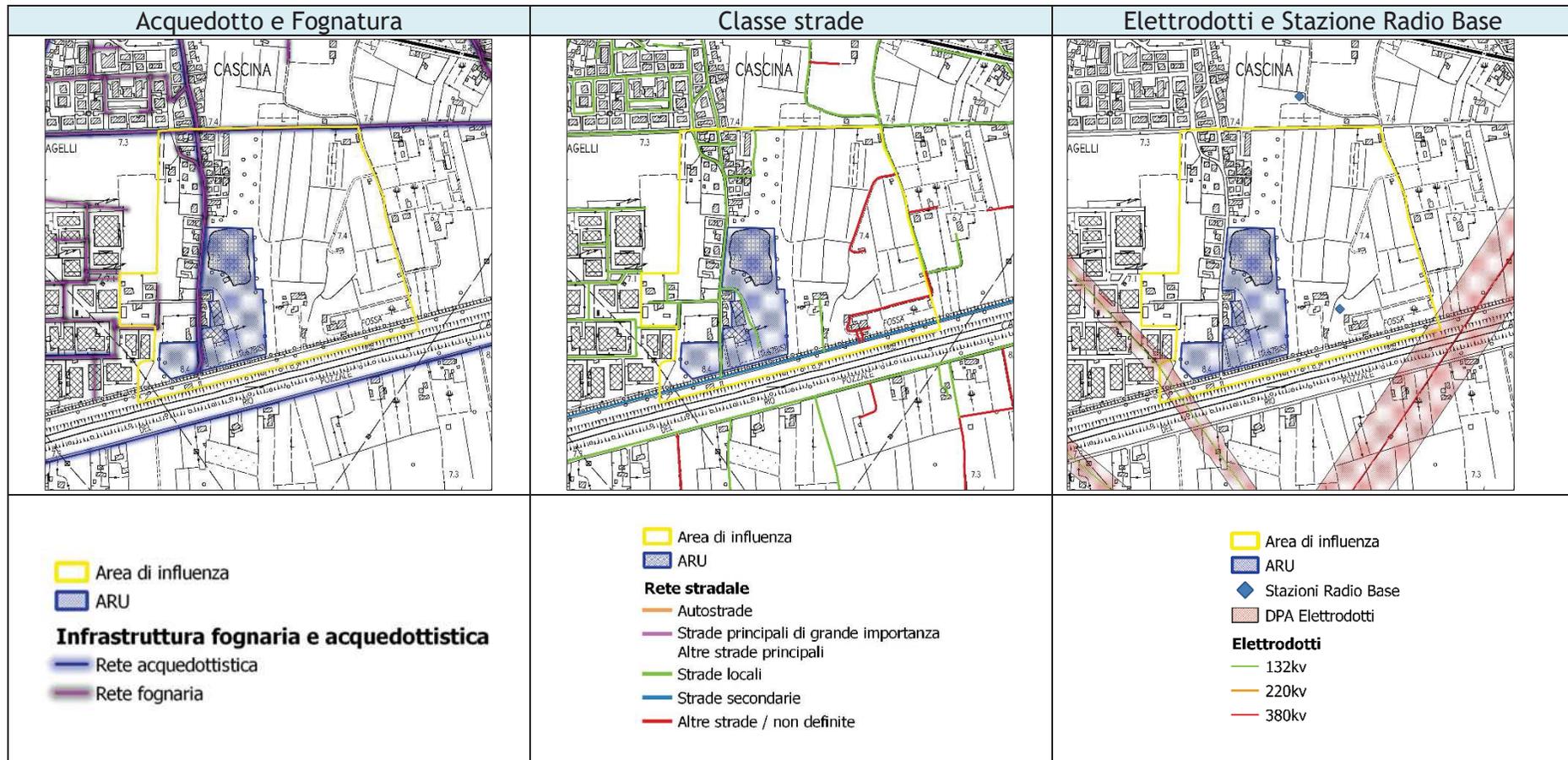


Figure 6 - Identificazione area di influenza

7.3. Quadro conoscitivo ambientale

Le seguenti tabelle riassumo brevemente l'esito della ricognizione ambientale effettuata, sulla base del set di indicatori selezionati e ritenuti rappresentativi così come argomentato nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

7.3.1. Infrastrutture





Acquedotto e Fognatura	Classe strade	Elettrodotti e Stazione Radio Base
Area servita da ambedue le reti infrastrutturali	Area attraversata da viabilità “locale” e “secondaria”. I principali assi viari sono rappresentati da Via Fosso Vecchio e Via Bruno Genovesi.	Presenza marginale, nel comparto sud-ovest dell’area, di elettrodotto 132 kV e relativa DPA. Marginale interferenza con DPA nel comparto sud-est dell’area.

7.3.2. Clima urbano

Isoterme, valori medi estivi	Impermeabilizzazione del terreno	Rete ecologica urbana
<p> Area d influenza ARU Isoterme Periodo 2010-2023, estate Isoterma con temperatura </p>	<p> Area d influenza ARU Gradiente crescente del livello di impermeabilizzazione del suolo </p>	<p> Area d influenza ARU Confine TU REC urbana Elementi strutturali Aree verdi urbane Aree arboree isolate Aree libere e inedificate Elementi funzionali direttrice di penetrazione incremento rete arborea urbana Patrimonio arboreo comunale Territorio rurale Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata Agroecosistema frammentato in abbandono Reticolo idrografico e corpi idrici Elementi lineari in ambito agricolo Alberi isolati </p>
<p>Area interessata da valori medi estivi della temperatura a terra nel range di 30 - 33.5 °C, particolarmente alte verso il comparto produttivo ad ovest.</p>	<p>Area complessivamente permeabile.</p>	<p>Ampia area a cavallo del confine del territorio urbanizzato con presenza di aree arboree, corpi idrici e formazioni lineari in ambito rurale.</p>



7.3.3. Vivibilità

Popolazione fragile	Superfici a verde pubblico	Aree umide
<p>Map showing population density with color-coded areas and numerical values. Values include 21.2, 21.5, 17.4, 12.2, 8.5, 14.6, 14.2, 15, 1.7, 1.8, 4.4, 0.2, 2.4, 35.5, 30.8.</p>	<p>Map showing public green spaces with green outlines and a blue hatched area. Labels include CASCINA, AGELLI, FOSCA, and 7.3.</p>	<p>Map showing wet areas with a blue hatched area and a yellow outline. Labels include CASCINA, AGELLI, FOSCA, and 7.3.</p>
<p> Area di influenza ARU Densità popolazione fragile Valori normalizzati 0 - 1.8 1.8 - 6.5 6.5 - 12.2 12.2 - 21.7 21.7 - 100 </p>	<p> Area d influenza ARU Standard a verde </p>	<p> Area di influenza ARU Aree umide </p>
<p>Area caratterizzata da valori di densità della popolazione fragile pari a circa 15. Valori normalizzati. <i>Classe fragile under 6 anni e over 65 anni.</i></p>	<p>1.8 ha rappresentato dal laghetto in cui si fa pesca sportiva.</p>	<p>Area caratterizzata dalla presenza di uno specchio d'acqua afferente ad ex cava.</p>

7.3.4. Vincoli e paesaggio

Edifici vincolati	Vincoli ambientali	Eterogeneità UDS
<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Beni architettonici tutelati 	<ul style="list-style-type: none"> Area di influenza ARU Reticolo Idrografico - Regione Toscana Pozzi idropotabili Fascia di rispetto - Pozzi idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> Area d influenza ARU Uso del suolo Zone residenziali a tessuto discontinuo Edificato sparso Aree produttive e/o commerciali Reti ferroviarie e stradali Aree verdi urbane Aree ricreative e sportive Seminativi Seminativi arborati Vigneti Oliveti Prati Orti Boschi Pascoli Pascoli arborati Arbusteti Corpi idrici
<p>Area non caratterizzata dalla presenza di edifici vincolati.</p>	<p>Area caratterizzata dalla presenza di reticolo idrografico, rappresentato dalla Fossa Chiara e dal Canale emissario di Bientina.</p>	<p>Area caratterizzata da alta eterogeneità in particolar modo nelle classi agricole e naturali e seminaturali. La prevalenza è rappresentata da seminativi (33%) a cui si affiancano diversi ulteriori usi agricoli anche se su superfici limitate. Le aree edificate e strade ricoprono quasi 1/3 dell'area di influenza.</p>



7.3.5. Quadro di insieme

Fattori predisponenti o condizionanti - Quadro di insieme	Punti di forza e punti di debolezza	
<p>INFRASTRUTTURE ☹️ 😐 😊 ✕ 🖐️</p> <p>Rete acquedottistica e fognaria </p> <p>Linee elettriche </p> <p>Stazioni Radio Base </p> <p>Classi strade </p> <p>CLIMA URBANO</p> <p>Isoterme, valori medi estivi </p> <p>Impermeabilizzazione del terreno </p> <p>Rete ecologica urbana </p> <p>VIVIBILITÀ</p> <p>Superfici a verde pubblico </p> <p>Densità popolazione fragile </p> <p>Aree umide </p> <p>VINCOLI E PAESAGGIO</p> <p>Edifici vincolati </p> <p>Vincoli ambientali </p> <p>Eterogeneità UDS </p>	<p>Legenda</p> <p> Fattore condizionante</p> <p> Fattore indifferente</p> <p> Fattore predisponente</p> <p> Assente</p> <p> Assente condizionante</p>	<p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria ben sviluppata - Presenza di specchio d'acqua, importante dal punto di vista ecologico - Grande variabilità di usi / coperture del suolo - Presenza di superfici boscate in ambiti agricoli della piana pisana fortemente destrutturati, semplificati e intensivizzati - Mitigazione fenomeni di isola di calore derivante dalla presenza dello specchio d'acqua e delle superfici arboree <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interferenza con reticolo idrografico - Rete viaria non idonea - Vicinanza a polo industriale



7.4. Prescrizioni e mitigazioni

La seguente tabella riporta, le specifiche prescrizioni per l'innalzamento della prestazione ambientale risultato del recepimento di quelle contenute nelle schede norma del Regolamento Urbanistico vigente ritenute ancora coerenti (*) e quelle scaturite nel presente percorso valutativo in ragione anche di un aggiornamento del quadro di riferimento. Ulteriori prescrizioni sono emerse a valle dell'analisi degli effetti cumulati.

Si specifica che l'approccio metodologico per definire il decalogo prescrittivo è stato esercitato su tre livelli in ragione del processo valutativo a cui sono state sottoposte, dipendente dalla scala di analisi; si troverà pertanto una prescrizione circoscritta alla sola area di rigenerazione, un livello superiore in cui si è tenuto conto dei contributi per la mitigazione a livello di area di influenza (verde urbano, funzionalità ecosistemica, etc.) ed un ultimo livello in cui si è tenuto conto di possibili benefici / ricadute da estendersi a livello urbano (paesaggio, mitigazione clima urbano, etc.).

Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
ARU.8	Art. 40 NTA RU	<ul style="list-style-type: none"> - Verifica della coerenza tra la destinazione d'uso dell'ARU ed il disposto normativo del PCCA vigente. Eventualmente prevederne l'aggiornamento. - Garantire il rispetto del disposto normativo in merito alla presenza di corpi idrici superficiali ancorché tombato - Laddove possibile, relativamente alle dotazioni a standard quali parcheggi, stalli, piazze, etc., prevedere il ricorso a pavimentazioni drenanti e prevedere la piantumazione di elementi verdi raccolti nell'ottica di aumentare le superfici in ombra - Laddove possibile, preservare gli elementi arborei esistenti previo 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del traffico indotto - Aumento delle dotazioni a standard - Aumento della rete viaria 	<ul style="list-style-type: none"> - La viabilità proposta dal progetto contribuirà alla mitigazione degli effetti attesi a livello di area di influenza - Potenziamento della mobilità dolce - In fase di progettazione della nuova viabilità nell'ambito del contesto produttivo ad ovest, prevedere la realizzazione di strisce permeabili a verde lungo l'asse viario da ambo i lati dotate di specie arboree ed arbustive 	<ul style="list-style-type: none"> - Articolazione maggiore della rete a mobilità lenta con percorsi pedonali di attraversamento dell'area verde pubblica progettata - Aumento della dotazione di parcheggio - Aumento della dotazione verde pubblica fruibile in un contesto attualmente non particolarmente strutturato - Ripristino paesaggistico, in contesto urbano residenziale, di volumi sottoutilizzati



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
		<p>controllo della stabilità e delle condizioni fito sanitarie</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 favore le superfici ombrate- Prevedere fasce verdi arboree opportunamente dimensionate lungo i confini con il comparto produttivo e la nuova viabilità- Gli interventi sono subordinati al potenziamento/realizzazione della rete idrica fino alla stazione di sollevamento su Via del Fosso Vecchio (*)- Intervento subordinato alla predisposizione di indagine preliminare ai sensi del Titolo IV del D. Lgs. 152/06 (*)- Valorizzazione del tracciato antico principale di Via Genovesi (art. 16.6 delle NTA del RU) (*)- Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica (art. 17.3 delle NTA del RU) (*)- Tutela degli specchi d'acqua prossimi al comparto ricompresi nel sistema delle aree umide (art. 16.10 delle NTA del RU) (*)			



Area oggetto di variante	Articoli di riferimento	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti a livello di area di influenza	Indicazioni progettuali con ricadute sull'area di influenza	Premialità a livello urbano
		- Incremento della capacità di sosta finalizzato ad eliminare quella presente lungo la strada in modo da individuare idonei percorsi pedonali (*)			