



**COMUNE DI CASCINA**  
**Provincia Di Pisa**  
**MACROSTRUTTURA 1**

**DETERMINAZIONE DEL 02 MAGGIO 2025** DEL NUCLEO UNIFICATO COMUNALE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE CON FUNZIONI DI AUTORITÀ COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 5, C. 1 D.LGS. N. 152/2006 E ART. 4 LETT. H) L.R.T. 10/2010 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ai sensi dell'art.23 della LRT 10/2010 con esito di **ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS dell'ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUAZIONE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART. 125/126 LR 65/2014 ai sensi dell'art. 125 comma 2, con valenza di VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU procedimento artt. 30 e 32 LR 65/2014**

**Ordine del Giorno:**

- 1) PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO [PGTU] - Procedura di Valutazione Ambientale Strategica [VAS] ai sensi degli artt. 21 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i.**
- 2) ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUAZIONE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART. 125/126 LR 65/2014 ai sensi dell'art. 125 comma 2, con valenza di VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU procedimento artt. 30 e 32 LR 65/2014 - ADOZIONE ATTO**  
**Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art.li 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i.**

**punto n 2) Procedura per la fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) art. 22 della L.R. 10/2010.**

**Proponente:** Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT del Comune di Cascina;

**Autorità Procedente:** Consiglio Comunale del Comune di Cascina;

**Autorità competente:** NUCVA - NUCLEO UNIFICATO COMUNALE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE, nominato con D.G.C. n. 17 del 05/03/2021 e n. 5 del 18/01/2023.

Convocazione Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale con funzioni di Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 e 13 della LR n. 10/2010 e dell'art. 5, c. 1 d.lgs. n. 152/2006 , come da Deliberazione Giunta Comunale n.17/2021, modificata con successiva Deliberazione Giunta Comunale n.5/2023, di nomina dei membri costituenti il NUCVA, (Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale), secondo la quale il gruppo tecnico è composto da:

- n° 3 esperti esterni, individuati dall'Ufficio comunale competente tra i soggetti dichiarati idonei che hanno partecipato alla SELEZIONE PER LA NOMINA DEI COMPONENTI DEL NUCLEO UNIFICATO COMUNALE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE CON FUNZIONI

DI AUTORITA' COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 1 D.LGS N. 152/2006 E ART. 4 LETT. H L.R.T. 10/2010, nelle persone di:

1. Arch. BANCHETTI FRANCESCA;
  2. Prof. ROVAI MASSIMO;
  3. Ing. NIERI ILARIA;
- Arch. Sabina Testi, Responsabile del Servizio Ambiente, quale soggetto interno all'Amministrazione Comunale di supporto all'autorità procedente, con funzione di coordinamento finalizzato a garantire il dialogo con l'autorità procedente e/o con il proponente, garantendo il carattere pubblico dell'organismo, a cui non compete l'espressione di voto.

Nella seduta del 02/05/2025 alle ore 10:00 sono presenti:

- Prof. **ROVAI MASSIMO**;
  - Ing. **NIERI ILARIA**;
  - Arch. **TESTI SABINA**, Responsabile Servizio Ambiente Macrostruttura 1;
  - Arch. **LENZI ALICE**, Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica e Sit Macrostruttura 1;
  - Arch. **CRISTINA DONATI**, Istruttore Direttivo Tecnico Servizio Pianificazione Urbanistica e SIT Macrostruttura 1.
- 
- Geologo **LUCA GARDONE**, professionista incaricato per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, Amministratore Unico Sinergia srls;
  - Geologo **EMANUELE MONTINI**, Sinergia srls;
  - Dott.ssa Forestale **BIANCA ROMPATO**, collaboratrice Sinergia srls;

Ai sensi dell'art. 3 dell'allegato 1 "Foglio disciplinante funzioni" della citata DGC n. 17 del 05/03/2021, come modificata con successiva DGC n. 5 del 18/01/2023, si ritiene valida la seduta odierna poiché presenti tutti i componenti del NUCVA.

L'Arch. Cristina Donati Funzionario EQ Servizio Pianificazione Urbanistica e Sit Macrostruttura 1, svolge funzione di segretario verbalizzante.

### **Il Nucleo Tecnico Comunale di Valutazione Ambientale**

**Vista** la documentazione dell'atto di ricognizione di rigenerazione costituente Variante al regolamento urbanistico composta dai seguenti elaborati:

- Doc. 1 - relazione illustrativa;
- Doc. 2 - modifiche normative;
- Doc. ARU - disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana;
- Doc. 3 - modifiche cartografiche;
- Doc. 4 - Relazione tecnica di fattibilità (geologica-idraulica);
- Doc. 5 - Album Schede Norma VAS.

**Visti** gli strumenti della pianificazione urbanistica del Comune di Cascina, ed in particolare:

- il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina approvato con le delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e del Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023,
- la Variante di monitoraggio al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana parte seconda n. 20 del 20.05.2015;
- l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale, POC, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 14/12/2023 e i contributi successivamente inoltrati a questa Amministrazione e tuttora in recepimento;

#### **Visti altresì**

- la L.R.T 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il Governo del Territorio", in particolare l'art. 30;
- la L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)"

#### **Rilevato che**

- la Relazione di Avvio del nuovo POC, dedica ampio spazio al tema del recupero e riqualificazione dei complessi artigianali ed espositivi dismessi di Cascina (ex mostre e laboratori del comparto del mobile) mediante appropriate strategie di rigenerazione urbana;
- l'Amministrazione Comunale in applicazione all'art. 125 della LR 65/2014, ha dato mandato di procedere, come anticipazione dei contenuti del redigendo POC, all'individuazione di aree da sottoporre a rigenerazione urbana con ATTO DI RICOGNIZIONE costituente apposita variante al RU vigente;
- le aree da inserire nella variante sono state estrapolate dal rilievo e mappatura del tessuto produttivo dismesso all'interno dell'edificato delle aree urbane dell'intero territorio comunale, effettuata in funzione dell'elaborazione dell'Avvio del Procedimento del nuovo Piano Operativo Comunale.

Con accurata valutazione è stato selezionato un limitato numero di aree che per la loro ubicazione, per le loro caratteristiche, per l'alta concentrazione di volumetrie dismesse/degradate rispetto al costruito dell'isolato di appartenenza, per i precedenti tentativi di attuazione od al contrario per la loro novità, più di altre si prestano a divenire oggetto di questo atto di ricognizione, aree supportate inoltre dai contributi ricevuti all'interno della procedura di redazione del POC;

La loro individuazione ovviamente non esaurisce gli scenari degli interventi di rigenerazione urbana; sarà compito del PO, sulla base anche degli indirizzi del PSI nonché dei contributi e delle segnalazioni dei cittadini e degli operatori pubblici e privati, definire un quadro completo delle proposte di rigenerazione urbana che possono interessare il territorio urbanizzato del Comune di Cascina, con i medesimi criteri discendenti da queste aree in anticipazione.

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

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

ARU.7 - Area a Cascina, Via della Repubblica - Via Tosco Romagnola;

ARU.8 - Area a Cascina, Via Bruno Genovesi.

L'atto di ricognizione costituisce variante al vigente Regolamento Urbanistico dove le otto aree sono classificate : 4 come ambiti RQ, 3 come isolati di rinnovo urbano IR ed una come zona B1, la modifica le assoggetta ad interventi di rigenerazione urbana ai sensi degli artt.125 e 126 della LR 65/2014 con specifica scheda norma secondo i contenuti definiti in modo puntuale nei commi dal numero 3 al numero 4 bis dell'articolo 125 della LR 65/2014, da individuarsi cartograficamente nelle tavole del RU con apposita campitura quali "aree per interventi di rigenerazione urbana" identificate dalla sigla "ARU".

Ciascuna delle otto aree, come richiesto dall'art.125 comma 3 lettera b), è descritta e disciplinata in apposita scheda avente i contenuti indicati nello stesso art.125 comma 3.

Le schede norma sono raccolte in uno specifico Allegato delle NTA, distinto dall'esistente allegato A e denominato **Doc. ARU** "*Disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana*". Nell'introduzione di tale documento sono sinteticamente illustrati i criteri di redazione delle schede.

Le singole schede ARU contengono, oltre agli estratti che forniscono un quadro conoscitivo delle caratteristiche e delle dotazioni delle aree, un apposito estratto cartografico che rappresenta l'assetto di progetto delle aree secondo gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella scheda norma stessa.

Questa impostazione ha comportato l'integrazione e le **modifiche alle NTA** schematicamente così riassunte:

- all'art.1 delle NTA l'integrazione dell'elenco elaborati con il nuovo Doc.ARU delle NTA,
- all'art. 26 l'inserimento di un nuovo sub articolo 26.4 che detta la disciplina generale delle zone ARU;
- il nuovo Doc.ARU delle NTA intitolato "Disciplina di dettaglio delle aree per interventi di rigenerazione urbana".

Le modifiche normative delle NTA del RU sono riportate nel Doc. 2 della Variante.

Le **modifiche cartografiche** sono riportate nel Doc. 3, contenente gli estratti delle tavole del RU che identificano le aree nel vigente Regolamento Urbanistico e della presente Variante, rappresentate con il perimetro, la campitura e la sigla alfanumerica (ARU.n) che identifica ciascuna area.

Il dimensionamento insediativo della Variante è sintetizzato in apposite tabelle ed è costituito dalla somma dei dimensionamenti degli interventi di rigenerazione urbana previsti nelle otto ARU.

I dimensionamenti sono calcolati in modo distinto per ciascuna UTOE del PSI interessata da ARU, facendo riferimento ai dimensionamenti previsti dallo stesso PSI, dimensionamenti che, come previsto dalla LR 65/2014 e dal DPGR 32/R/2017, sono articolati per categoria di intervento (nuova edificazione NE e riuso R) e per destinazione di uso.

Il dimensionamento della variante costituisce prelievo dal dimensionamento del PSI per le seguenti ragioni:

- perché, a seguito della decadenza delle aree di trasformazione del RU, è da considerarsi decaduto anche il relativo dimensionamento;

- perché il dimensionamento del PSI è stato redatto in conformità alla LR 65/2014 ed ai suoi regolamenti attuativi;
- perché, ai sensi del comma 2 dell'art.125 della LR 65/2014, il Piano Strutturale approvato e vigente nel Comune è il PSI fonte della legittimità dell'atto di ricognizione ancorché in assenza di nuovo Piano Operativo, pertanto l'atto di ricognizione costituisce una Variante al vigente RU;
- perché, l'atto di ricognizione si configura di fatto come un ponte fra il Regolamento Urbanistico ed il Piano Operativo, assumendo le caratteristiche di variante anticipatrice del PO.

Nelle tabelle del dimensionamento per ciascuna UTOE interessata dagli interventi (le UTOE 3, 4, 5 e 6 del PSI) sono stati indicati i dimensionamenti previsti dal PSI distinti per funzione e fra nuova edificazione e riuso, il dimensionamento delle ARU ricadenti nell'UTOE e il dimensionamento residuo del PSI distinto fra nuova edificazione e riuso.

Poiché nella maggior parte dei casi non si è ritenuto necessario assegnare premialità rispetto alle SE esistenti (stimate in via presuntiva in apposita tabella delle schede), il dimensionamento insediativo ricade nella categoria del riuso con un'incidenza di nuova edificazione molto modesta. Per la ripartizione del dimensionamento degli interventi fra funzioni si rinvia alle spiegazioni fornite nell'introduzione del Doc.ARU. Si precisa soltanto che nei pochi casi in cui è emersa un'insufficiente capienza per gli interventi previsti nel dimensionamento della UTOE interessata, si è applicata la disposizione dell'art.61 della Disciplina di Piano del PSI che consente quote di prelievo di dimensionamento dalle UTOE adiacenti.

Resta ferma la diminuzione di SE di progetto (sia di riuso che di nuova edificazione) complessivamente inferiore alla superficie edificata esistente (SE esistente) e, nella maggior parte delle ARU, inferiore al dimensionamento previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

I casi di assegnazione di premialità nella Variante sono molto limitati e sono motivati dalle specifiche condizioni dei siti o dalle consistenti previsioni di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

ARU	SE esistente (mq)	SUL prevista da RU (mq)	SE di progetto da Variante (mq)
ARU.1*	88	600	588
ARU.2	8973	8954	6050
ARU.3	3401	-	2950
ARU.4	2855	3000 (con St maggiore)	2000
ARU.5	1188	1000 (con St maggiore)	900
ARU.6	1108	1000	800
ARU.7	5844	2100	5000
ARU.8**	5860	7250 (con St maggiore)	6400
<b>TOTALE</b>	<b>29317</b>		<b>24688</b>

\* assegnazione di premialità in considerazione della presenza di silos e impianti non computabili come SE esistente.

\*\* assegnazione di premialità in considerazione della realizzazione della nuova strada.

**Valutato che** la Variante ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della LR 10/2010, è subordinata alla preventiva valutazione di assoggettabilità a VAS, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 della medesima legge.

**In ragione di ciò**, il professionista incaricato ha predisposto il Documento Preliminare con Valenza di Rapporto Ambientale denominato "Rapporto Ambientale Preliminare" che illustra la definizione degli scenari di impatto prendendo in considerazioni specifici indicatori capaci di adattarsi ad un contesto di insieme, inserendo anche specifiche prescrizioni per l'innalzamento delle prestazioni ambientali.

**Dato atto che**

- in data 10/03/2025 con prot 9380 il servizio Ambiente ha provveduto ad inoltrare ai componenti del NUCVA la documentazione contenente sia il sopra citato DP che quanto ritenuto necessario alla valutazione del progetto nella sua totalità, costituito dalla nota del servizio Ambiente e dal link per la consultazione della documentazione relativa alla Variante in oggetto;
- i componenti del NUCVA entro dieci giorni dal ricevimento del detto documento hanno convenuto all'inoltro ai Soggetti Competenti in materia Ambientale in data 18/03/2025 con prot. 10683 (e successive integrazioni prot. 10937 del 19/03/2025 e prot 11039 del 20/03/2025) della nota del servizio Ambiente, con indicazione del percorso per la consultazione della documentazione relativa alla Variante in oggetto;

**Rilevato che** a seguito dell'Avvio delle consultazioni sono pervenuti i seguenti contributi dai soggetti competenti in materia ambientale:

- pec prot. 10802 del 18/03/25 - Snam Rete Gas;
- pec prot. 10781 del 18/03/25 - Comando provinciale Vigili del Fuoco;
- pec prot. 11008 del 20/03/25 - Telecom Italia;

- pec prot. 11748 del 25/03/25 - Terna - Rete Italia;
- pec prot. 12778 del 02/04/25 - Arpat;
- pec prot. 13665 del 08/04/2025 - Acque spa;
- pec prot. 15196 del 17/04/2025 - Autorità Idrica Toscana;
- pec prot. 15209 del 17/04/2025 - Rete Ferroviaria Italiana;
- pec prot. 15339 del 18/04/2025 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- pec prot. 15522 del 22/04/2025 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno,

che si allegano e richiamano al presente provvedimento e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**):

**Rilevato che:**

- i componenti esterni del Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale (NUCVA) sono stati invitati con pec prot. 15128 del 17/04/2025 per il giorno 02/05/25 alle ore 10:00 in modalità web, ai fini della valutazione dei suddetti contributi e della conseguente determinazione da assumere ai fini della valutazione di assoggettabilità a VAS della Variante al RU in oggetto.
- con la medesima pec è stato trasmesso ai suddetti componenti il link, per la consultazione della documentazione utile all'espressione del loro parere di competenza;

**Considerato che**, a seguito dell'analisi dei medesimi contributi, con particolar riguardo in merito a quelli trasmessi da Terna, Arpat, Acque, AIT, RFI e Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, gli esperti esterni del NUCVA hanno valutato e fatte proprie le indicazioni contenute nei contributi pervenuti, con specifico riferimento ai seguenti elementi:

**TERNA**

*[...] Ogni nuovo insediamento o edificio, o la ristrutturazione con variazioni di volumetria e/o di uso di un fabbricato esistente, dovrà necessariamente risultare compatibile con gli elettrodotti già esistenti sul territorio. In particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di sicurezza, di distanze dai conduttori elettrici, e di campi elettrici e magnetici. La progettazione di nuovi insediamenti o edifici dovrà tenere conto delle seguenti condizioni e prescrizioni:*

*I terreni attraversati dalle linee elettriche sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa.*

*Eventuali modifiche dei livelli del terreno e la piantumazione di essenze arboree non dovranno interessare in alcun modo le aree asservite.*

*L'eventuale installazione di torri e lampioni di illuminazione e la messa a dimora di piante fuori fascia asservita, dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. n° 449 del 21 marzo 1988, e sue successive modifiche e integrazioni, dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori), e dal D.lgs. n° 81 del 09 aprile 2008.*

*Le opere in prossimità degli elettrodotti non potranno essere destinate a deposito o stoccaggio di materiale infiammabile, esplosivo, di oli minerali o gas a distanze inferiori a quelle previste dalla legge, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio delle linee elettriche.*

*Precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra che possono*

essere soggetti a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

#### ARPAT

[...] Nel complesso, i comparti non introducono aspetti che possano determinare interferenze sullo stato qualitativo e quantitativo delle risorse poiché, in linea generale, prevedono il recupero di aree in stato di abbandono.

Per quanto di competenza ed in relazione alla presente fase del procedimento, nella quale non sono riportate informazioni di dettaglio circa la realizzazione delle possibili opere, **non si hanno motivi ostativi all'esclusione della variante dal procedimento di VAS.**

Si ricorda inoltre che la modifica di destinazione d'uso da industriale e residenziale imporrà, nelle successive fasi attuative, di effettuare preventivamente al rilascio dei permessi a costruire, una verifica di integrità ambientale del sito, sia per i terreni che per le acque sotterranee, mediante un piano di indagini ambientali preliminari/caratterizzazione necessariamente da condividere con le autorità competenti.

#### AIT

[...] Preso visione dei contenuti del "Rapporto preliminare ambientale" e delle "Schede norma VAS", redatti dal Proponente a supporto del procedimento in oggetto, si chiede di verificare attentamente con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dalla variante in questione, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.Lgs 152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, si invita a stabilire la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o l'adeguamento delle esistenti, ove necessario. (vedi parere ACQUE)

#### ACQUE

[...] In riferimento alla richiesta di apporti tecnici-conoscitivi relativi all'oggetto, con la presente Acque spa prende atto della valutazione generale rispetto all'argomento trattato ed esprime **PARERE FAVOREVOLE** agli interventi programmati.

#### RFI

[...] si rileva che le aree individuate come da assoggettarsi ad interventi di rigenerazione urbana sembrano non ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, di cui all'art 49 del DPR n. 753/80, ad eccezione dell'area identificata come "ARU 2 - Area in loc. Visignano, via Tosco Romagnola" che si trova in adiacenza alla Linea Ferroviaria Firenze - Pisa, tratta Pisa Centrale -Navacchio tra il Km 74+200 ed il Km 73+841 circa.

Al riguardo si ricorda che ai sensi dell'art 498 del DPR n. 753/80 è fatto divieto costruire, ricostruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

#### SABAP

[...] per ciò che attiene al settore archeologico si rilascia **parere favorevole** ricordando che:

- Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. i.
- Nel caso di opere e/o progetti di privati con interventi di scavo che superino i 50 cm dal piano di calpestio, tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni archeologiche ed effettuare le attività istituzionali di controllo.
- Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

**Preso atto** delle indicazioni contenute nei suddetti contributi funzionali alla formazione della variante ai fini dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

**Preso atto inoltre** della proposta degli elaborati di variante discussi nella forma e nei contenuti si individua la necessità di:

1) rafforzare alcuni degli obiettivi di riqualificazione dell'art. 125 della LRT 65/2014, di seguito elencati, con conseguente aggiornamento degli elaborati di Variante:

- Per **l'efficientamento energetico degli edifici e l'uso integrato di fonti rinnovabili** inserire nella disciplina degli interventi di rigenerazione l'obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per almeno il 60% negli edifici privati e il 65% negli edifici pubblici (D.Lgs. 199/2021);
- Per **il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità** inserire nella disciplina degli interventi di rigenerazione l'obbligo di instaurare connessioni con la rete ecologica esistente e con quelle di progetto, traguardando agli obiettivi da sviluppare con il redigendo POC;
- Per la **riqualificazione delle connessioni con gli spazi e i servizi pubblici** inserire nella disciplina degli interventi di rigenerazione l'individuazione dei nodi e dei servizi ove esistenti e valorizzare le connessioni con le fermate dei mezzi di trasporto pubblico collettivo.
- Per **conseguire un miglior allineamento della cortina edilizia tenuto conto degli elementi espressivi dell'identità dei luoghi** inserire nella disciplina degli interventi di rigenerazione l'obbligo di conseguire una elevata qualità architettonica anche con uso di linguaggi dell'architettura contemporanea tenendo conto del rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi. Allo stesso modo per le ARU 4 e 5, adiacenti al centro storico di Cascina, nella realizzazione delle opere edilizie e delle infrastrutture l'obbligo di rapportarsi con attenzione con le testimonianze e le emergenze storico-architettoniche che ne caratterizzano il limitrofo contesto insediativo.

2) per un immediato confronto fra le superfici esistenti e quelle in progetto inserire una tabella generale di comparazione di tutte le ARU con tale parametro quantitativo;

**Visti:**

- il D. Lgs. n.152/2006 “*Norme in materia ambientale*”;
- la L.R.T. n. 10/2010 “*Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di Incidenza*” e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 10/11/2014 n. 65 “*Norme per il governo del territorio*”;

**Ritenuta** la propria competenza in virtù della DGC n. 17/2021 e dell'intervenuta modifica con DGC n. 5/2023, per le motivazioni espresse in premessa,

**D E T E R M I N A**

- 1) **Di prendere atto** della Variante al Regolamento Urbanistico anticipatrice al POC relativa all'**adozione dell'atto di ricognizione (ai sensi dell'art. 125 comma 2 procedimento art. 32 lr 65/2014) per individuazione aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana art. 125/126 LR 65/2014**, a cui si rimanda integralmente, per la quale è stata avviata la consultazione relativa alla procedura della fase preliminare di VAS ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 10/2010;
- 2) **Di recepire** i contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale ed, in particolare, le prescrizioni ivi indicate, funzionali all'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, che si allegano e richiamano al presente provvedimento e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**):
  - pec prot. 10802 del 18/03/25 - Snam Rete Gas;
  - pec prot. 10781 del 18/03/25 - Comando provinciale Vigili del Fuoco;
  - pec prot. 11008 del 20/03/25 - Telecom Italia;
  - pec prot. 11748 del 25/03/25 - Terna - Rete Italia;
  - pec prot. 12778 del 02/04/25 - Arpat;
  - pec prot. 13665 del 08/04/2025 - Acque spa;
  - pec prot. 15196 del 17/04/2025 - Autorità Idrica Toscana;
  - pec prot. 15209 del 17/04/2025 - Rete Ferroviaria Italiana;
  - pec prot. 15339 del 18/04/2025 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
  - pec prot. 15522 del 22/04/2025 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- 3) **Di recepire** le indicazioni fornite dal NUCVA durante la seduta in data odierna da inserire negli elaborati di variante, preso atto anche dei contenuti valutativi e prescrittivi del Rapporto Ambientale Preliminare;

4) **Di poter escludere da VAS la Variante RU in oggetto** ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della LR 10/2010 in quanto l'adozione dell'atto di ricognizione rappresenta un primo step per poter dar corso alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano, ritenute strategiche anche per l'intorno fungendo anche da volano per favorire un miglioramento della qualità urbana, con la motivazione che nel complesso la superficie edificabile complessiva di tutte le schede norma delle 8 ARU è in diminuzione rispetto ai Volumi esistenti sui lotti, pertanto l'intervento comporta una diminuzione di carico urbanistico, un incremento delle superfici permeabili e nuove connessioni con il costruito circostante. Inoltre l'intervento nella sua totalità risulta migliorativo sia dal punto di vista urbanistico, sociale e paesaggistico per il recupero di aree abbandonate e degradate e per la ri-funzionalizzazione di porzioni di tessuto con la creazione di aree di cerniera sia a verde o con servizi per la cittadinanza (parcheggi pubblici/percorsi pedonali e ciclabili in sede propria), oltre all'inserimento di elementi di tutela ambientale significativi integrati con le raccomandazioni riportate nei contributi pervenuti (**Allegato 1**) e con quelle determinate dal NUCVA.

- **Di trasmettere** il presente contributo alla Responsabile della Macrostruttura 1 Ing. Luisa Nigro per la predisposizione dei conseguenti atti.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMBIENTE - COMPONENTE INTERNO DELL'AMMINISTRAZIONE:**

Arch. **SABINA TESTI**

\_\_\_\_\_

**GLI ESPERTI - COMPONENTI ESTERNI:**

Prof. **ROVAI MASSIMO**

\_\_\_\_\_

Ing. **NIERI ILARIA**

\_\_\_\_\_

**Il segretario verbalizzante**

Arch. **Cristina Donati**

\_\_\_\_\_ 

---

**POSTA CERTIFICATA: Rif: POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0010683/2025 -  
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.  
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI  
DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I.**

**Mittente:** "com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it" <com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it>

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Inviato il:** 18/03/2025 15.16.06

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

---

Con la presente si rigetta la documentazione pervenuta, in quanto in essa non risultano individuati argomenti e/o ambiti di competenza del Comando scrivente e comunque in analogia con quanto già comunicato con nota Protocollo n° 3548 del 07/03/2025.

Si specifica che la presente nota non viene protocollata, né acquisita agli atti dal Comando e che, salvo linvio di endoprocedimenti specifici, all'occorrenza, ex articoli 3 e 4 di cui al DPR 151/2011, questo ufficio non emetterà alcun parere.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Messaggio-Risposta.eml ( )

## Messaggio di posta certificata

Il giorno 18/03/2025 alle ore 11:10:31 (+0100) il messaggio "Prot.N.0010683/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I." è stato inviato da "protocollo@pec.comune.cascina.pi.it" indirizzato a:

com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** 865C448C.004A07FC.A8BBBDFD.9FD43763.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

## Certified email message

On 18/03/2025 at 11:10:31 (+0100) the message "Prot.N.0010683/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I." was sent by "protocollo@pec.comune.cascina.pi.it" and addressed to:

com.prev.pisa@cert.vigilfuoco.it

The original message is attached.

**Message ID:** 865C448C.004A07FC.A8BBBDFD.9FD43763.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

---

**POSTA CERTIFICATA: 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.**

**Mittente:** centromassa@pec.snam.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Destinatari (CC):** carlo.obino@snam.it; diego.trifiletti@snam.it

**Inviato il:** 18/03/2025 16.12.57

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

---

In allegato quanto in oggetto

Distinti saluti,

Carlo Obino

Manager Centro di MASSA

Business Unit Asset Italia - Trasporto SNAM Spa

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

209 -2025 Comune di Cascina EAM96924.pdf ( )

**E**  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0010802/2025 del 18/03/2025



energy to inspire the world

MASSA, 18 marzo 2025  
Prot. MASSA/209/2025  
NS. RIF.: EAM96924

Spett.  
**Comune di Cascina**  
Macrostruttura 7 Edilizia,  
Sviluppo economico e Ambiente.  
Corso Giacomo Matteotti, 90  
56021 Cascina  
[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

Trasmesso a mezzo PEC

**OGGETTO: 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.**

Con riferimento alla Vostre note in oggetto, Vi comunichiamo che, sulla base della documentazione progettuale da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi

**NON INTERFERISCONO**

con impianti di proprietà della scrivente Società.

Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio.

Si evidenzia, infine, che in prossimità degli esistenti gasdotti nessun lavoro potrà essere intrapreso senza una preventiva autorizzazione della scrivente Società e che, in difetto, Vi riterremo responsabili di ogni e qualsiasi danno possa derivare al metanodotto, a persone e/o a cose.

Ci preme darVi evidenza al ns. impegno per lo sviluppo di tecnologie digitali che consentono ad aziende e privati di verificare in automatico la presenza di infrastrutture nelle zone in cui hanno intenzione di eseguire lavori e/o svolgere attività "sensibili" collegandosi alla piattaforma gratuita "GRIDFINDER" al sito <https://gridfinder.snam.it/>.

Distinti Saluti.



Carlo Obino  
Manager Centro di Massa  
Distretto Centro Occidentale

  
Via Dorsale, 50  
54100 Massa (MS)  
Ph. +39 050 804081  
[carlo.obino@snam.it](mailto:carlo.obino@snam.it)  
[www.snam.it](http://www.snam.it)

**Snam Rete Gas S.p.A.**  
**Centro di Massa**  
Via Dorsale, 50  
54100 Massa (MS)  
Tel: 0585 091120 (emergenza 24 ore su 24)  
Mail: [centromassa@snam.it](mailto:centromassa@snam.it)  
PEC [centromassa@pec.snam.it](mailto:centromassa@pec.snam.it)  
[www.snam.it](http://www.snam.it)

**Snam Rete Gas S.p.A.**  
Sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7  
Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v.  
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese della CCIAA  
di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 10238291008  
R.E.A. Milano n. 1964271, Partita IVA n. 10238291008  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di snam S.p.A.  
Società con unico socio

E  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0010802/2025 del 18/03/2025

**POSTA CERTIFICATA: RISPTIM Re: POSTA CERTIFICATA: Prot.N. 0010937/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I. - ERRATA CORRIGE - LINK**

**Mittente:** telecomitalia@pec.telecomitalia.it  
**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it  
**Inviato il:** 19/03/2025 16.06.20  
**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Buongiorno,

Desideriamo informarla che, in considerazione dell'oggetto della presente comunicazione, essa deve essere indirizzata alla società FiberCop S.p.A., in virtù del conferimento da parte di TIM in favore della società FiberCop S.p.A. del ramo d'azienda costituito da talune attività e rapporti relativi alla rete primaria in fibra e rame (comprese le relative infrastrutture) e dalla partecipazione pari al 100% nel capitale sociale di Telenergia S.r.l.

Cordiali saluti, TIM S.p.A.

Il 19/03/2025 13:04, Per conto di:

protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

ha scritto:

POSTA CERTIFICATA: "<span>Prot.N.0010937/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I. - ERRATA CORRIGE - LINK </span>"

Messaggio di posta certificata

Il giorno

19/03/2025

alle ore

13:04:32 (+0100)

il messaggio "

Prot.N.0010937/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I. - ERRATA CORRIGE - LINK

" è stato inviato da "

protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

" indirizzato a:

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio

:

865A147F.005BE7DC.AE4A7D10.661E6497.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On

19/03/2025

at

13:04:32 (+0100)

the message "

Prot.N.0010937/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I. - ERRATA CORRIGE - LINK

" was sent by "

protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

" and addressed to:

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

The original message is attached.

Message ID

:

865A147F.005BE7DC.AE4A7D10.661E6497.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

**POSTA CERTIFICATA: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA  
ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART.  
125/126 L.R. 65/2014. - PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 22 E 23 L.R. 10/2010  
E S.M.I. - TRACCIATI E DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE AI  
SENSI DEL D.M. 29.05.2008#94020234#**

**Mittente:** dipartimento-centronord@pec.terna.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Inviato il:** 25/03/2025 14.57.50

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

**E**

COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0011748/2025 del 25/03/2025

Registro: TERNA

Numero di protocollo: 37434

Data protocollazione: 25/03/2025

Segnatura: GRUPPO TERNA/P20250037434-25/03/2025

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Allegato\_1.zip ( )

GRUPPO TERNA.P20250037434-25.03.2025.pdf ( )

**Comune di Cascina**

Macrostruttura 7

Edilizia, Sviluppo Economico e Ambiente

Nucleo Unificato Comunale di Valutazione Ambientale

Corso G. Matteotti, 90

56021 – CASCINA (PI)

PEC: [protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA art. 125/126 L.R. 65/2014. - Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i. – Tracciati e Distanza di Prima Approssimazione ai sensi del D.M. 29.05.2008.

**E**  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0011748/2025 del 25/03/2025  
Firmatario: **DDAACCORPES**

Con riferimento alla Vostra comunicazione del 17 marzo 2025, siamo con la presente a fornirVi in allegato la rappresentazione georeferenziata dei sostegni, evidenziando che tali dati non possono essere divulgati, né comunicati a terzi ad eccezione delle autorità previste dalla legge e la Distanza di Prima Approssimazione determinata con il procedimento semplificato descritto al paragrafo 5.1.3 del documento allegato al D.M. 29.05.2008 per gli elettrodotti che insistono sul territorio comunale di Cascina.

Ogni nuovo insediamento o edificio, o la ristrutturazione con variazioni di volumetria e/o di uso di un fabbricato esistente, dovrà necessariamente risultare compatibile con gli elettrodotti già esistenti sul territorio. In particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di sicurezza, di distanze dai conduttori elettrici, e di campi elettrici e magnetici, di seguito specificata:

- D.lgs. 9 aprile 2008, n° 81 (G.U. 30 aprile 2008, n° 101, S.O. n. 108) e s.m.i. “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.
- D.M. 449 del 21 marzo 1988 [in S.O. alla G.U. n° 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- Legge n° 36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n° 55 del 7.5.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici;
- D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 [in G.U. n° 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

La progettazione di nuovi insediamenti o edifici dovrà tenere conto delle seguenti condizioni e prescrizioni:

I terreni attraversati dalle linee elettriche sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa.

Eventuali modifiche dei livelli del terreno e la piantumazione di essenze arboree non dovranno interessare in alcun modo le aree asservite.

L'eventuale installazione di torri e lampioni di illuminazione e la messa a dimora di piante fuori fascia asservita, dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. n° 449 del 21 marzo 1988, e sue successive modifiche e integrazioni, dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori), e dal D.lgs. n° 81 del 09 aprile 2008.

Le opere in prossimità degli elettrodotti non potranno essere destinate a deposito o stoccaggio di materiale infiammabile, esplosivo, di oli minerali o gas a distanze inferiori a quelle previste dalla legge, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio delle linee elettriche.

Precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra che possono essere soggetti a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti.

Qualsiasi responsabilità, derivante dall'inosservanza di norme e prescrizioni, non potrà che ricadere sul titolare dell'intervento nonché su chi ha rilasciato l'autorizzazione/concessione, nei confronti dei quali ci riserviamo di valerci qualora siano create condizioni tali da comportare eventuali interventi di risanamento, dovuti all'interferenza con gli elettrodotti.

Segnaliamo infine, che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente in tensione e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del D.lgs. n° 81 del 09.04.2008) sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), riportiamo di seguito la tabella con indicate le estensioni delle Distanze di prima approssimazione (Dpa) rispetto alla proiezione del centro linea, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al citato decreto.

<b>Tensione nominale (kV)</b>	<b>Denominazione</b>	<b>N°</b>	<b>Tipo palificazione ST/DT</b>	<b>Dpa SX (m)</b>	<b>Dpa DX (m)</b>
380	Marginone – Acciaiolo	326-327	doppia terna	84	84
380	La Spezia – Acciaiolo	314	semplice terna	66	66
132	Cascina – Pontedera cd. Ecoacciai	592	semplice terna	28	28
132	Ospedaletto – Visignano	539	doppia terna	31	31
132	Marginone – Collesalvetti	538	semplice terna	27	27

132	Massa RT – Cascina RT	F24	semplice terna	19	19
132	Empoli RT – Cascina RT	F15	semplice terna	21	21
132	Cascina RT – Livorno RT	F14	semplice terna	19	19
132	Viareggio RT – Cascina RT	F13	semplice terna	19	19
132	Collesalvetti – Cascina	527	semplice terna	28	28
132	Visignano - Acciaio	524+544	doppia terna	31	31
132	Visignano - Acciaio	524+544	semplice terna	22	22
132	Lucca Ronco – Ospedaletto	515	semplice terna	22	22
132	Cascina RT – Colle Montanino	037	semplice terna	19	19
132	Cascina RT – P. 741	038	semplice terna	19	19

Nota: la posizione sx o dx è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni.

Evidenziamo che per la valutazione di situazioni specifiche in prossimità di angoli di deviazione, parallelismi e incroci di elettrodotti, dovrà essere richiesto il calcolo delle Aree di Prima Approssimazione per i casi complessi, come previsto al paragrafo 5.1.4 del medesimo decreto.

Restando a disposizione per chiarimenti in merito, porgiamo distinti saluti

**Il Responsabile Unità Impianti Firenze**  
**Dipartimento Trasmissione Centro Nord**  
**Ing. Andrea SCIORPES**

All.: c.s.

Copia a DTCNR/USU

DTCNR/UFI – SM/mg

Rif.: geom. M. Giorgetti (tel. 0583. 819254)

**ARPAT - AREA VASTA COSTA - Dipartimento di Pisa - Settore Supporto tecnico**

Via Vittorio Veneto, 27 - 56100 - Pisa

N. Prot: Vedi segnatura informatica cl.: **PI.01.25.09/378** del **01/04/2025** a mezzo: PEC

a **COMUNE DI CASCINA**  
PEC: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Oggetto:** Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – Atto di ricognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana art.125/126 L.R. 65/2014. Procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art. 22/23 L.R. 10/2010.

In riferimento alla VS richiesta di contributo (ns. Prot. n. 22919 del 19/03/2025) circa il procedimento indicato in oggetto, per quanto di competenza, riferiamo quanto segue.

### **Premessa**

Il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina (PSI) è stato approvato con le delibere del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e del Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023.

Il Regolamento Urbanistico (RU) è decaduto nel marzo 2024. Con DCC n. 79 del 14/12/2023, il Comune di Cascina ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo (PO) comunale.

La presente Variante al Regolamento Urbanistico costituisce una procedura per l'individuazione delle aree da assoggettare alla rigenerazione urbana circa la successiva fase attuativa di elaborazione, esame ed approvazione dei piani di intervento; essa di fatto anticipa ed è funzionale alla redazione del Piano Operativo.

### **2. Documentazione**

Le proposte di intervento della Variante presentata interessano principalmente aree della città costruita nei primi decenni del dopoguerra, del periodo in cui per gli impetuosi effetti del boom economico hanno determinato uno sviluppo della città non assecondato da una adeguata attenzione alla qualità delle costruzioni con duraturi e pesanti effetti sulla qualità dell'abitare e sulla qualità delle città.

Le Aree di Rigenerazione Urbana individuate (ARU) sono otto:

ARU.1 - Area in loc. San Lorenzo alle Corti, Via Tosco Romagnola;

ARU.2 - Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola;

ARU.3 - Area in loc. San Frediano a Settimo, Via Tosco Romagnola;

ARU.4 - Area a Cascina, Via della Pace;

ARU.5 - Area a Cascina, Via della Pace;

ARU.6 - Area a Cascina, Via della Repubblica - Via Tosco Romagnola;

ARU.7 - Area a Cascina, Via della Repubblica - Via Tosco Romagnola;

ARU.8 - Area a Cascina, Via Bruno Genovesi.



Aree da porre a rigenerazione urbana (da documentazione).

	Sup. esistente (mq)	SUL Scheda norma Ru vigente (mq)	SE di progetto variante (mq)
ARU 1*	88	600	588
ARU 2	8.973	6.404	6.050
ARU 3	3.401	/	2.950
ARU 4	2.855	3.000	2.000
		con St maggiore	
ARU 5	1.188	500	900
		con St minore	
ARU 6	1.108	1.000	800
		2.100	
ARU 7	5.844	con St minore	5.000
		7.250	
ARU 8**	5.860	con St maggiore	6.400

Molte di queste aree, sono accomunate dalla localizzazione lungo o nelle immediate vicinanze di via Tosco Romagnola, l'asse viario storico che costituisce la spina dorsale del sistema insediativo di Cascina, dal capoluogo ad est fino ai confini con Pisa ad ovest.

In documentazione per ogni ARU sono state redatte schede specifiche di norma VAS, in cui è riportata la descrizione dell'area, gli obiettivi di riqualificazione e le prescrizioni d'uso/mitigazioni individuate nel merito agli interventi di rigenerazione urbana che saranno proposti.

Le previsioni della presente variante sono inoltre supportate dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi ammessi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico (in riferimento ai dati del quadro conoscitivo e delle pericolosità territoriali definite nel Piano Strutturale Intercomunale di Pisa e Cascina).

### 3. Rapporto Ambientale preliminare

In documentazione è stato presentato il Rapporto Ambientale con valenza di Documento Preliminare, subordinando l'atto di preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali.

In generale, nel Rapporto ambientale preliminare, viene rilasciato un giudizio di coerenza tra il Progetto di Variante e con quanto disciplinato nel:

- Piano Gestione delle Acque (distretto appennino settentrionale),
- Piano Gestione Rischio Alluvioni,
- Piano Assetto Idrogeologico,
- Piano Regionale qualità dell'Aria,
- Piano Faunistico Venatorio Regionale,
- Piano Ambientale Energetico Regionale,
- Piano Regionale Cave,
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- Piano Strutturale Intercomunale (in riferimento alla pericolosità geologica, idraulica e sismica),
- Regolamento Urbanistico Comune di Cascina,

- Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Nel complesso, i comparti non introducono aspetti che possano determinare interferenze sullo stato qualitativo e quantitativo delle risorse poiché, in linea generale, prevedono il recupero di aree in stato di abbandono.

### 3.1 Suolo, sottosuolo ed acque sotterranee

In documentazione viene evidenziato che l'ARU.1 ubicata in località San Lorenzo, sia caratterizzata dalla presenza di un sito censito all'interno della banca dati SISBON entro il proprio confine di intervento. Si tratta del sito PI-CS-002 denominato "Ex deposito carburanti Pistelli" il cui iter risulta chiuso per avvenuta bonifica (certificazione di avvenuta bonifica doc. ns. prot. 2008/34504).

In merito alla risorsa idrica superficiale e sotterranea si riporta in sintesi quanto segue:

- Presenza entro il confine comunale di circa 189 km di risorsa idrica superficiale. ARU.2 direttamente interferente con il Fosso della Marianna ed ARU.8 interferente con la distanza di rispetto relativa al corpo idrico Fossa Chiara.

- Assenza di stazioni per il monitoraggio e campionamento acque superficiali (Rete MAS) entro il confine comunale.

- Stato qualitativo della risorsa idrica superficiale complessivamente scadente.

- Sulla base di quanto riportato nella cartografia tematica redatta dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, si identifica la presenza dei seguenti corpi idrici porosi: Corpo idrico del Valdarno inferiore e piana costiera pisana – zona Pisa (911AR020), Corpo idrico del Valdarno inferiore e piana costiera pisana – zona Pisa profonda (911AR020-1).

- Presenza di n.9 stazioni per il monitoraggio e campionamento acque sotterranee (Rete MAT) entro il confine comunale.

- Stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea complessivamente buona seppur con locali criticità (Stato Chimico corpi idrici sotterranei identificati, Fonte: ARPAT –2022).

- Presenza di n.11 punti di captazione idropotabile entro il confine comunale. ARU.2 interferente con l'area di rispetto del pozzo denominato "San Lorenzo".

- Presenza di n.2110 punti di captazione idrica autonoma entro il confine comunale; ARU.1, ARU.2 ed ARU.8 interferenti con complessivamente n.4 punti di captazione idrica autonoma.

- Presenza entro il confine comunale di circa 158 km di infrastruttura acquedottistica, maggiormente concentrata in corrispondenza dei principali agglomerati urbani.

- Presenza entro il confine comunale di circa 186 km di infrastruttura fognaria, maggiormente concentrata in corrispondenza dei principali agglomerati urbani.

- Presenza entro il confine comunale di n.3 impianti per il trattamento delle acque reflue Urbane.

- Conclusione da parte dell'Ente gestore di un importante progetto di ammodernamento della propria infrastruttura fognaria, garantendo complessivamente una maggior capacità depurativa.

## 4. Valutazioni e conclusioni

La Variante oggetto del presente documento, riguarda un ambito omogeneo sotto il profilo territoriale e paesaggistico e prevede l'insediamento di una serie di trasformazioni per lo più residenziali, derivanti generalmente dal recupero di aree dove venivano svolte attività produttive ad oggi dismesse o abbandonate.

Le aree di rigenerazione urbana individuate ricadono in zone del territorio comunale generalmente già dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria; quasi tutto il dimensionamento insediativo ricade nel riuso; l'incidenza della nuova edificazione è molto modesta.

Per quanto di competenza ed in relazione alla presente fase del procedimento, nella quale non sono riportate informazioni di dettaglio circa la realizzazione delle possibili opere, non si hanno motivi ostativi all'esclusione della variante dal procedimento di VAS.

Si ricorda inoltre che la modifica di destinazione d'uso da industriale e residenziale imporrà, nelle successive fasi attuative, di effettuare preventivamente al rilascio dei permessi a costruire, una verifica di integrità ambientale del sito, sia per i terreni che per le acque sotterranee, mediante un piano di indagini ambientali preliminari/caratterizzazione necessariamente da condividere con le autorità competenti.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Supporto Tecnico

*dott. Fabrizio Franceschini<sup>1</sup>*

---

1 Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993

**POSTA CERTIFICATA: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART.125/126 L.R. 65/2014. PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART. 22/23 L.R. 10/2010. (#ARPAT.PG\2025\27422\454459)**

**Mittente:** arpat.protocollo@postacert.toscana.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Inviato il:** 01/04/2025 18.20.09

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Si trasmette il documento protocollo ARPAT n. 2025/0027422 del 01/04/2025, avente ad oggetto

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO – ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA ART.125/126 L.R. 65/2014. PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART. 22/23 L.R. 10/2010.

ATTENZIONE:

ARPAT predispone i propri documenti in originale informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del Codice dell'amministrazione digitale, D.Lgs 82/2005 e smi.

Per aprire i file firmati digitalmente in formato ".p7m" è possibile usare uno dei software gratuiti (Dike, ArubaSign, FirmaOk et al.) indicati dall'Agenzia per l'Italia digitale alla pagina

<https://www.agid.gov.it/it/piattaforme/firma-elettronica-qualificata/software-verifica>

Si prega di inviare a questo indirizzo solo documentazione formale da assoggettare al protocollo generale.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Segnatura.xml ( )

25\_04\_VAS\_Cascina\_rigenerazione\_urbana.pdf.p7m ( )

**POSTA CERTIFICATA: \* ACQUE S.p.A. - rif. prot. 0017015/25 del  
19/03/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010.**

**Mittente:** direzionetecnica@pec.acquespa.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Inviato il:** 08/04/2025 14.59.26

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

\*

ACQUE S.p.A. -

rif. prot. 0017015/25 del 19/03/2025 - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010.

In allegato si trasmette quanto in oggetto

Saluti

| Acque SpA - Direzione Tecnica Acquedotto, Depurazione e Fognatura

| Direttore Tecnico

- Ing. ROBERTO CECCHINI

|

Via A. Bellatalla, 1 - 56121 - Ospedaletto (PI)

| P.E.C.:

direzionetecnica@pec.acquespa.it

(GO/ro.NE)

E

COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0013665/2025 del 08/04/2025

Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679.

Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa al seguente indirizzo

<http://www.acque.net/node/322>

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

VAS Cascina - Rigenerazione urbana.pdf ( )



**Acque SpA**  
*Sede Legale*  
Via Garigliano 1, 50053, Empoli  
*Sede Amministrativa*  
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa  
tel 050 3165611, [www.acque.net](http://www.acque.net)  
[info@acque.net](mailto:info@acque.net), [info@pec.acquespa.it](mailto:info@pec.acquespa.it)

**Spett. le** **Comune di Cascina**  
PEC [protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**Oggetto:** rif. prot. 0017015/25 del 19/03/2025 - **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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010.**

In riferimento alla richiesta di apporti tecnici-conoscitivi relativi all'oggetto, con la presente Acque spa prende atto della valutazione generale rispetto all'argomento trattato ed esprime **PARERE FAVOREVOLE** agli interventi programmati.

Considerato il livello di analisi, non vengono rilevate particolari criticità e/o interferenze strutturali; pertanto, non si ritiene necessario inviare ulteriori contributi o osservazioni.

Una più specifica e attenta valutazione tecnica dovrà essere obbligatoriamente effettuata in fase più avanzata dei singoli progetti di sviluppo e/o di intervento.

Considerato quanto sopra, è quindi di fondamentale importanza che siano richiesti i pareri tecnici preventivi di fattibilità in modo da verificare preliminarmente e puntualmente la potenzialità, la compatibilità, lo stato e le interferenze eventuali delle strutture in ns. gestione.

Distinti Saluti.

  
**Acque S.p.A.**  
Ing. **Roberto Cecchini**  
Direttore Gestione Operativa

**E**  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0013665/2025 del 08/04/2025

GO/ Estensione del servizio al\_AL (H4)



**POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0005985/2025 - 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. PROCEDURA DI  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23  
L.R. 10/2010 E S.M.I. CONTRIBUTO ISTRUTTORIO.**

**Mittente:** protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it; info@pec.acquespa.it

**Inviato il:** 17/04/2025 13.50.22

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Buongiorno  
in allegato si trasmette la comunicazione in oggetto  
Cordiali saluti  
Ufficio Protocollo  
Autorità Idrica Toscana

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

AIT\_01\_VAS\_art.22\_var\_RU\_Cascina.pdf.p7m ( )

E

COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0015196/2025 del 17/04/2025

# Autorità Idrica Toscana

Firenze, prot. e data da P.E.C.

A:

**Spett/le COMUNE DI CASCINA**

Macrostruttura 7 Edilizia, Sviluppo economico e Ambiente  
alla c.a. del Responsabile Macrostruttura 7  
Geom. Massimo Donati

E P.C.:

**Spett/le ACQUE S.p.A.**

alla c.a. del Direttore Gestione Operativa  
Ing. Roberto Cecchini

**OGGETTO: 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I. CONTRIBUTO ISTRUTTORIO.**

In riferimento alla comunicazione di avvio del procedimento in oggetto e di richiesta contributi nell'ambito delle consultazioni per la VAS, inviata dal comune di Cascina con note prot. n. 10683/2025 (in atti prot. AIT n. 4319/2025) e prot. n. 10937/2025 (in atti prot. AIT n. 4415/2025), tenuto conto delle competenze dell'Autorità Idrica Toscana (di seguito AIT), si rimettono le valutazioni che seguono.

Presso la Commissione dei contenuti deli "Rapporto preliminare ambientale" (All.6) e delle "Schede norma VAS" (All.7), redatti dal PropONENTE a supporto del procedimento in oggetto, si chiede di verificare attentamente con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (di seguito S.I.I.), che legge la presente per conoscenza, l'effettiva attuale "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti dalla variante in questione, richiamati i contenuti dell'art.157 del D.Lgs 152/2006 relativi alle opere di adeguamento del servizio idrico a carico dei Comuni, si invita a stabilire la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione e/o l'adeguamento delle esistenti, ove necessario.

Per quel che riguarda le condizioni di allacciamento alla fognatura in gestione al S.I.I. delle nuove previsioni, ne andranno preventivamente verificate l'attuabilità, le condizioni e le modalità con il Gestore del S.I.I.; si rappresenta inoltre che, solo nei casi previsti nel "Regolamento di Fornitura del S.I.I." e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di poter procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore potrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013, con rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si informa inoltre dei contenuti della nuova Direttiva Acque (Dir.2024/3019) che ha esteso l'obbligo di depurazione, da conseguire entro l'anno 2035, agli agglomerati con un numero di A.E. di 1.000 o più ma inferiore a 2.000 (art. 3 della Dir.); la progettazione, la gestione e la manutenzione dei sistemi individuali di cui al paragrafo 1, dell'art. 4, della Direttiva citata dovranno inoltre realizzare un livello di protezione e dell'ambiente e della salute umana pari al trattamento secondario e terziario di cui agli articoli 6 e 7 della medesima.

Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano ed erogate a

terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si evidenzia come la previsione ARU.2 - Area in loc. Visignano, via Tosco Romagnola ricada in parte nella "Zona di rispetto" del pozzo S. Lorenzo (codice infrastruttura PO00202) destinato all'uso idropotabile e in gestione al S.I.I. (v. Allegato 1); in tale area è pertanto vietato l'insediamento delle attività elencate al citato comma 4.

Per quel che riguarda invece le attività esistenti presenti all'interno della suddetta zona e riconducibili a quelle elencate al suddetto comma 4, si evidenzia l'obbligo di messa in sicurezza disposta dal comma 5 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006 (di seguito testualmente riportato: "Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. ...omissis...") da effettuarsi in ottemperanza alle disposizioni per la regolazione delle attività nelle aree di salvaguardia e dei criteri per la messa in sicurezza dei pozzi, dettati negli allegati 2 e 3 al D.P.G.R. 43/R/2018 e ss.mm.ii.

Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

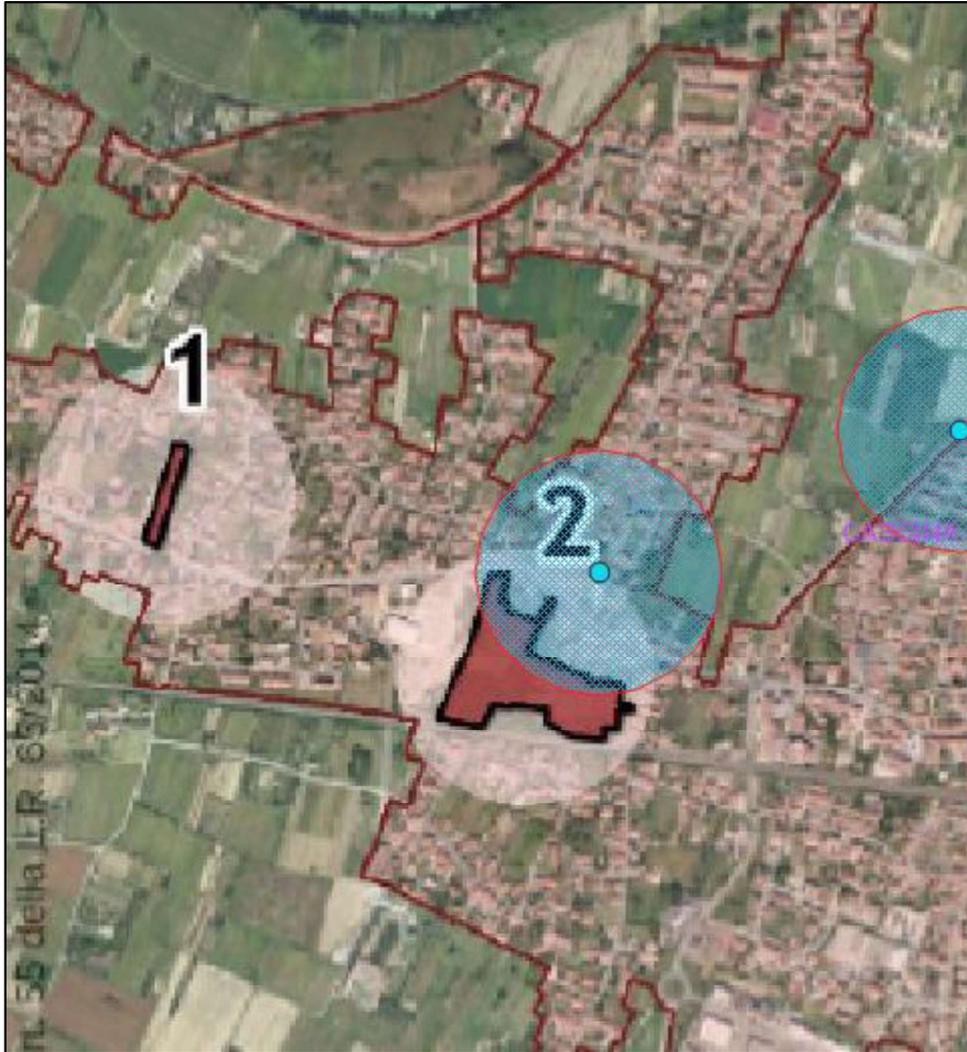
Cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio  
Pianificazione Strategica e Accordi di Programma  
*Ing. Lorenzo Maresca*

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005

ALLEGATO 1

PERIMETRAZIONE "ZONE RISPETTO" POZZI DEL S.I.I.



captazioni\_pozzi

● ATTIVO

■ zr\_pozzi

**POSTA CERTIFICATA: 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. Procedura di verifica di assoggettabilita' a VAS ai sensi degli art.li 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i. [RFI-VDO-DOIT.FIA0011\P\2025\0002746]**

**Mittente:** rfi-dpr-dtp.fi@pec.rfi.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it <protocollo@pec.comune.cascina.pi.it>

**Inviato il:** 17/04/2025 14.55.04

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Protocollo = RFI-VDO-DOIT.FI\A0011\P\2025\0002746

Amministrazione = DIREZIONE OPERATIVA INFRASTRUTTURE TERRITORIALE FIRENZE

Data Protocollo = 17/04/2025 14.53

Cognome Operatore = Petracchi

Nome Operatore = Marco

Classe Documentale = LETTERA

Oggetto = 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. Procedura di verifica di assoggettabilita' a VAS ai sensi degli art.li 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i.

Mittente = Ticci Gabriele [DIREZIONE OPERATIVA INFRASTRUTTURE TERRITORIALE FIRENZE]

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

RFI-VDO-DOIT.FIA0011P20250002746\_1.pdf ( )

E

COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0015209/2025 del 17/04/2025

Vice Direzione Generale Operation  
Direzione Operativa Infrastrutture  
Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Firenze  
Il Direttore

Spett.le **COMUNE DI CASCINA**

Macrostruttura 7 Edilizia, Sviluppo economico  
e Ambiente

PEC: [protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**Oggetto:** 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. Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli art.li 22 e 23 L.R. 10/2010 e s.m.i.

Con riferimento alle note prot. n. 0010683/2025 del 18.03.2025, n. 0010937/2025 del 19.03.2025, con le quali codesto Ente ha trasmesso il procedimento di cui all'oggetto, si riporta di seguito il contributo di questa Direzione nel rispetto del D.P.R. n. 753/80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" relativo alla sicurezza dell'infrastruttura ferroviaria.

Si rileva che le aree individuate come da assoggettarsi ad interventi di rigenerazione urbana sembrano non ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, di cui all'art. 49 del DPR n. 753/80, ad eccezione dell'area identificata come "ARU.2 – Area in loc. Visignano, Via Tosco Romagnola" che si trova in adiacenza alla Linea Ferroviaria Firenze - Pisa, tratta Pisa Centrale – Navacchio tra il km 74+200 ed il km 73+841 circa.

Al riguardo si ricorda che ai sensi dell'art. 49 del DPR n. 753/80 è fatto divieto costruire, ricostruire, ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

Il Richiedente ha facoltà di richiedere specifica istanza di Deroga all'art.49, ai sensi dell'art. 60 del suddetto D.P.R., direttamente alla S.O. Ingegneria della Scrivente Direzione, sulla base di un progetto di carattere esecutivo. R.F.I. coinvolgendo le molteplici strutture interne dislocate sull'intero territorio nazionale, nell'ottica della tutela della sicurezza dell'esercizio ferroviario, che riveste carattere preminente, potrà eventualmente valutare l'ammissibilità dell'intervento in deroga all'art. 49.

Per quello che concerne i parallelismi e gli interventi ricadenti in fascia di rispetto degli eventuali sottoservizi in progetto, questi dovranno essere conformi alla normativa nazionale ed alle specifiche ferroviarie in materia (D.P.R. n° 753/80, D.M. n° 449/88 D.M. del 4/4/14 e ss.mm.ii);

LC – EB – JF

Viale Francesco Redi, 2 – 50144 Firenze

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di  
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del  
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza di Porta a Rossa, 1 – 00187 Roma  
C.a.p. 00187, tel. 06/52842506/508  
E-mail: [Riccioni@RFI.it](mailto:Riccioni@RFI.it), [Impresa@RFI.it](mailto:Impresa@RFI.it)  
P. I. C. n. 01545570581 – P. I. B. n. 00000510500 – P. I. A. n. 754300





Infine, si specifica che ai sensi della Legge n° 210/1985 e successive modifiche ed integrazioni i beni di questa Società, strumentali all'esercizio ferroviario, non possono essere oggetto di nessuna procedura coattiva.

Per la presentazione dell'istanza di deroga si consiglia alla Società Richiedente di prendere preventivamente contatti con la Struttura S.O. Ingegneria di questa Direzione, all'indirizzo PEC: **rfi-dpr-dtp.fi.ingtecn@pec.rfi.it** per avere maggiori dettagli sugli elaborati specifici da inviare, utili alla disamina del progetto.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Cordiali saluti,

*Gabriele Ticci*

GABRIELE TICCI	Firmato da
	GABRIELE TICCI
	il 17/04/2025 alle
	14:17:38 CEST

**POSTA CERTIFICATA: Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale - 18/04/2025 - 0004075****Mittente:** protocollo@pec.appenninosettentrionale.it**Destinatari:** COMUNE DI CASCINA <protocollo@pec.comune.cascina.pi.it>**Inviato il:** 18/04/2025 09.49.16**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 22 E 23 DELLA L.R. 10/2010 IN MERITO ALLA "VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA", NEL COMUNE DI CASCINA. COMUNICAZIONE.

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Segnatura.xml ( )

1345\_vavas\_variante\_ru\_ricognizione\_cascina.docx.pdf.p7m ( )

Copia\_DocPrincipale\_1345\_vavas\_variante\_ru\_ricognizione\_cascina.docx.pdf ( )

VAS\_ALLEGATO\_aggiornato.docx.pdf ( )

Copia\_Allegato1\_VAS\_ALLEGATO\_aggiornato.docx.pdf ( )

**E**COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0015339/2025 del 18/04/2025

abdas  
FI001  
FI001  
0004075  
2025-04-18  
09:49:01

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 22 E 23 DELLA L.R. 10/2010 IN MERITO ALLA "VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - ATTO DI RICOGNIZIONE PER INDIVIDUARE AREE ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA", NEL COMUNE DI CASCINA. COMUNICAZIONE.  
Dato non presente

Autorita' di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale  
abdas

protocollo@pec.appenninosettentrionale.it

FI001

protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

MDgyYWNhODM1MzZIMGZIZWM2Njc2N2RkOWRlODIzZTZIZWUwOWVmNjNjZGZiNTE5NzRIN2Q5MzlkNjBjYmNhNA==

OWQ2OTVINDVIZDcxOGNjMzA0MThmY2NkYzczNjMwNTRmNDk5MjU0OGIwNzIyMGZmMjk3NWRkMzZmODNmZmUzYQ==

**E**  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
Protocollo N. 0015339/2025 del 18/04/2025



# Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

## Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

**AL COMUNE DI CASCINA**

Macrostruttura 7 Edilizia, Sviluppo Economico e Ambiente

[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**OGGETTO:** Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010 in merito alla “Variante al Regolamento Urbanistico - Atto di ricognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana”, nel Comune di Cascina. Comunicazione.

Con riferimento alle Vs. note prot. n. 10683 del 18/03/2025 (ns. prot. n. 2841 del 18/03/2025) e prot. 10937 del 19/03/2025 (ns. prot. 2927 del 19/03/2025) relative al procedimento in oggetto;

Rilevato che il procedimento riguarda una variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana, che interessano otto zone (dalla ARU.1 alla ARU.8) del territorio urbanizzato del Comune di Cascina, localizzate lungo o nelle immediate vicinanze di Via Tosco-Romagnola;

Ricordato che i Piani di bacino distrettuali vigenti sono:

Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGRA**), approvato con D.P.C.M. 1° dicembre 2022;

Piano di Gestione delle Acque 2021 – 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGA**), approvato con D.P.C.M 7 giugno 2023;

Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (**PSRI**), approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999;

Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico (**PBI**) del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015;

Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (**PAI dissesti**) adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 39 del 28 marzo 2024. In tale data il Comitato Istituzionale, con delibera n. 40, ha adottato anche le misure di salvaguardia del suddetto PAI dissesti; tali misure, efficaci dalla data di pubblicazione in G.U. (avvenuta l'08/04/2024) rimarranno in vigore fino all'approvazione definitiva del medesimo PAI dissesti, e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Si comunica che la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullastato di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti.

Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 65 comma 4 del D. Lgs. 152/2006, il piano di bacino è strumento sovraordinato al quale i piani di assetto e uso del territorio devono essere conformi. Inoltre, tale conformità è il presupposto per garantire l'efficace salvaguardia delle risorse ambientali e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

I piani di bacino vigenti sopracitati che, in funzione delle pericolosità accertate sul territorio, individuano indirizzi, limitazioni e condizionamenti che devono essere rispettati dagli strumenti urbanistici, sono disponibili sul sito web di questo ente all'indirizzo [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it).

**E**  
COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0015339/2025 del 18/04/2025  
Firmatario: BENEDETTA LENCI



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Al fine di agevolare la lettura e per la rapida individuazione delle pericolosità e dei condizionamenti relativi alle aree in esame, è a Vs. disposizione la web-application al link: <https://geodataserver.appenninoseptentrionale.it/portal/apps/instant/portfolio/index.html?appid=4868ed0ee290438685b823f168c0bcfd>.

Con tale strumento, per i temi della pericolosità idraulica, della pericolosità geomorfologica e della tutela delle risorse idriche, è possibile individuare con immediatezza ed efficacia le cartografie dei Piani di bacino distrettuali costantemente aggiornati, gli indirizzi per la pianificazione e gli articoli normativi applicabili alle aree in esame. Sono inoltre disponibili funzionalità di upload dei perimetri delle aree di interesse e di download dei tematismi di pericolosità ivi localizzati.

Codesta amministrazione potrà far uso della web-application, che consente un accesso semplificato alla pianificazione di bacino vigente, per garantire la coerenza del piano in esame con i contenuti dei piani di bacino suddetti (scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica e relative discipline normative, stati di qualità e obiettivi dei corpi idrici presenti nel territorio dello strumento in esame). Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o richieste di approfondimento.

Per un efficace utilizzo di tale strumento, che rappresenta i piani di bacino costantemente aggiornati, si invita codesta amministrazione a darne massima diffusione.

Ai fini della comprensione delle limitazioni e condizionamenti alla pianificazione contenuti nei Piani di bacino, si rimanda anche al documento allegato alla presente nota.

Si ricorda inoltre che ai sensi del PGA, le previsioni non dovranno recare pregiudizio agli stati di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal medesimo PGA; per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda anche alla consultazione del Cruscotto di piano (<https://pdgadl.appenninoseptentrionale.it/DSBhome/>).

Qualora la previsione comporti il rilascio/rinnovo di concessione di derivazione di acque pubbliche, si ricorda che nelle fasi attuative dovrà essere richiesto il parere di questo ente previsto dall'art. 7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 275/1993 e dall'art. 96 del D. Lgs. 152/2006.

Per eventuali chiarimenti in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento al geom. Marco Lenzi ([m.lenzi@appenninoseptentrionale.it](mailto:m.lenzi@appenninoseptentrionale.it)).

La Dirigente  
Settore Valutazioni Ambientali  
Arch. Benedetta Lenzi  
(firmato digitalmente)

### **Allegato:**

Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni dei suoli contenuti nei Piani di bacino dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

BL/ml (1345 VAS)



# Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

## Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

**AL COMUNE DI CASCINA**

Macrostruttura 7 Edilizia, Sviluppo Economico e Ambiente

[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**OGGETTO:** Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 10/2010 in merito alla "Variante al Regolamento Urbanistico - Atto di ricognizione per individuare aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana", nel Comune di Cascina. Comunicazione.

Con riferimento alle Vs. note prot. n. 10683 del 18/03/2025 (ns. prot. n. 2841 del 18/03/2025) e prot. 10937 del 19/03/2025 (ns. prot. 2927 del 19/03/2025) relative al procedimento in oggetto;

Rilevato che il procedimento riguarda una variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana, che interessano otto zone (dalla ARU.1 alla ARU.8) del territorio urbanizzato del Comune di Cascina, localizzate lungo o nelle immediate vicinanze di Via Tosco-Romagnola;

Ricordato che i Piani di bacino distrettuali vigenti sono:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021 - 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGRA**), approvato con D.P.C.M. 1° dicembre 2022;
- Piano di Gestione delle Acque 2021 – 2027 del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (**PGA**), approvato con D.P.C.M 7 giugno 2023;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno (**PSRI**), approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999;
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico (**PBI**) del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015;
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (**PAI dissesti**) adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 39 del 28 marzo 2024. In tale data il Comitato Istituzionale, con delibera n. 40, ha adottato anche le misure di salvaguardia del suddetto PAI dissesti; tali misure, efficaci dalla data di pubblicazione in G.U. (avvenuta l'08/04/2024) rimarranno in vigore fino all'approvazione definitiva del medesimo PAI dissesti, e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Si comunica che la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullastato di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti.

Si ricorda tuttavia che, ai sensi dell'art. 65 comma 4 del D. Lgs. 152/2006, il piano di bacino è strumento sovraordinato al quale i piani di assetto e uso del territorio devono essere conformi. Inoltre, tale conformità è il presupposto per garantire l'efficace salvaguardia delle risorse ambientali e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

I piani di bacino vigenti sopracitati che, in funzione delle pericolosità accertate sul territorio, individuano indirizzi, limitazioni e condizionamenti che devono essere rispettati dagli strumenti urbanistici, sono disponibili sul sito web di questo ente all'indirizzo [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it).



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Al fine di agevolare la lettura e per la rapida individuazione delle pericolosità e dei condizionamenti relativi alle aree in esame, è a Vs. disposizione la web-application al link: <https://geodataserver.appenninoseptentrionale.it/portal/apps/instant/portfolio/index.html?appid=4868ed0ee290438685b823f168c0bcfd>.

Con tale strumento, per i temi della pericolosità idraulica, della pericolosità geomorfologica e della tutela delle risorse idriche, è possibile individuare con immediatezza ed efficacia le cartografie dei Piani di bacino distrettuali costantemente aggiornati, gli indirizzi per la pianificazione e gli articoli normativi applicabili alle aree in esame. Sono inoltre disponibili funzionalità di upload dei perimetri delle aree di interesse e di download dei tematismi di pericolosità ivi localizzati.

Codesta amministrazione potrà far uso della web-application, che consente un accesso semplificato alla pianificazione di bacino vigente, per garantire la coerenza del piano in esame con i contenuti dei piani di bacino suddetti (scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica e relative discipline normative, stati di qualità e obiettivi dei corpi idrici presenti nel territorio dello strumento in esame). Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o richieste di approfondimento.

Per un efficace utilizzo di tale strumento, che rappresenta i piani di bacino costantemente aggiornati, si invita codesta amministrazione a darne massima diffusione.

Ai fini della comprensione delle limitazioni e condizionamenti alla pianificazione contenuti nei Piani di bacino, si rimanda anche al documento allegato alla presente nota.

Si ricorda inoltre che ai sensi del PGA, le previsioni non dovranno recare pregiudizio agli stati di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal medesimo PGA; per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda anche alla consultazione del Cruscotto di piano (<https://pdgadj.appenninoseptentrionale.it/DSBhome/>).

Qualora la previsione comporti il rilascio/rinnovo di concessione di derivazione di acque pubbliche, si ricorda che nelle fasi attuative dovrà essere richiesto il parere di questo ente previsto dall'art. 7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. 275/1993 e dall'art. 96 del D. Lgs. 152/2006.

Per eventuali chiarimenti in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento al geom. Marco Lenzi ([m.lenzi@appenninoseptentrionale.it](mailto:m.lenzi@appenninoseptentrionale.it)).

La Dirigente  
Settore Valutazioni Ambientali  
Arch. Benedetta Lenzi  
(firmato digitalmente)

### **Allegato:**

Sintesi dei condizionamenti alle trasformazioni dei suoli contenuti nei Piani di bacino dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

BL/ml (1345 VAS)



# Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

## Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI ALLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI  
CONTENUTI NEI PIANI VIGENTI SUL TERRITORIO  
DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

PIANI EFFICACI SULL'INTERO TERRITORIO DISTRETTUALE

### **Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2910](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910) )

Il PGRA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PGRA contiene indirizzi per gli strumenti di governo del territorio relativamente a:

- aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (art. 8)
- aree a pericolosità da alluvione media P2 (art. 10)
- aree a pericolosità da alluvione bassa P1 (art. 11)
- porzioni di territori presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle piene (art. 12)
- aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) (art. 19)

La Disciplina di Piano prevede inoltre che, nelle aree destinate alla realizzazione di misure di protezione (<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f775b52b72c14d99b1f6220718583172>), la Regione, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, favoriscono la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la realizzazione di tali misure.

I perimetri delle casse di laminazione individuate dal PGRA devono essere riportati nelle cartografie dei piani urbanistici.

La Disciplina di Piano del PGRA contiene inoltre disposizioni per le Fasce di Riassetto Fluviale, valide per le UoM Magra e Regionale Liguria (art. 25 comma 5).

Infine, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P3, P2 e P1 (articoli 7, 9, e 11).

### **Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=3112](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112))

adottato, con misure di salvaguardia, dal Comitato Istituzionale il 28 marzo 2024.

E

COMUNE DI CASCINA  
Comune di Cascina

Protocollo N. 0015339/2025 del 18/04/2025



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Il PAI dissesti non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PAI dissesti contiene indirizzi per gli strumenti di pianificazione relativamente a:

- aree a pericolosità molto elevata P4 (art. 8)
- aree a pericolosità elevata P3 (art. 11)
- aree a pericolosità media P2 e moderata P1 (art. 12)
- aree interessate da subsidenza (art. 13 comma 1)

Inoltre, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P4, P3a e P3b (articoli 7, 9, e 10).

### **Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2902](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2902) )

Il PGA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune, come parte integrante del quadro conoscitivo ambientale comunale, recepisce negli strumenti urbanistici i corpi idrici superficiali e sotterranei, i loro stati di qualità/quantità nonché i rispettivi obiettivi di qualità,

Inoltre, in attuazione degli obiettivi di PGA, il Comune verifica che i contenuti dello strumento urbanistico e gli effetti attesi siano coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati, garantendo (ove necessario, anche con individuazione di apposite misure di mitigazione) che l'attuazione delle previsioni non sia causa in generale di alcun deterioramento degli stati qualitativi o quantitativi, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Il **Cruscotto di Piano** del PGA (consultabile al link <https://pdgadi.appenninosettentrionale.it/DSBhome/>) contiene l'individuazione aggiornata degli stati e degli obiettivi di qualità dei corpi idrici del distretto.

Inoltre, il Comune deve verificare la presenza delle seguenti fragilità:

- in caso di **aree a intrusione salina IS** - classi IS1 e IS2, eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2113](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2113));
- in caso di **aree di interferenza tra acque superficiali e acque sotterranee** (ossia dove esiste una falda di subalveo che rifornisce il corso d'acqua), eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2284](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2284));

Gli Indirizzi di Piano del PGA dispongono inoltre quanto segue:

- Per i corpi idrici sotterranei con disponibilità idriche residue negative o privi di determinazione di disponibilità residue, non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento da acque sotterranee (cfr. art. 15, commi 1 e 11);



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

- Nelle aree di interferenza dei corpi idrici fluviali "caratterizzati da criticità per bilancio idrico o per mantenimento del deflusso ecologico e da sfruttamento intensivo di falde di subalveo, gli strumenti di pianificazione dovranno valutare la possibilità che porzioni di tali aree, possano essere individuate quali:
  - a. zone nelle quali ubicare progetti di ricarica artificiale delle falde, previe indagini specifiche sulla loro idoneità tecnica allo scopo;
  - b. zone e tratti nei quali inserire progetti mirati al rallentamento del flusso idrico superficiale, anche attraverso laminazione diffusa o di restituire spazio al fiume, e in generale alla riqualificazione del regime idrologico, in accordo con le esigenze di PGRA". (cfr. art. 16 commi 2 e 8).
- Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, attualmente in fase di perimetrazione (cfr. artt. 24, 25, 26, 27 degli Indirizzi di Piano).

### ULTERIORI PIANI EFFICACI SULLA UOM ARNO (Regione Toscana)

#### **Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico (PSRI) del fiume Arno**

(link: <https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page> )

Il PSRI non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune deve verificare la presenza di:

- Aree "A": ai sensi della Norma 2, comma 1 delle norme di PSRI le aree A, cioè le aree destinate agli interventi di Piano per la mitigazione del rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa norma;
- Aree "B": ai sensi della Norma 3, comma 1 delle norme di PSRI sono soggette a vincolo di inedificabilità le aree B del Piano, fino alle verifiche di fattibilità tecnica, da compiersi a cura dell'Autorità di bacino, per la realizzazione degli interventi. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa norma.

Il perimetro delle Aree A e B devono essere riportati nelle cartografie dei piani urbanistici.

#### **Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).**

(link: [http://www.adbarno.it/arnoriver/testo\\_ar.php?id=1](http://www.adbarno.it/arnoriver/testo_ar.php?id=1) )



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

### Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Il PBI Arno non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune dovrà verificare la presenza delle seguenti fragilità, disciplinate dalle norme (definite "misure di piano") del PBI Arno:

- Acquiferi a grave deficit di bilancio (ai sensi dell'art. 7 delle norme di PBI), per i quali gli strumenti di governo del territorio non devono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee;
- Aree "a disponibilità idrica molto inferiore alla ricarica - D4" (ai sensi dell'art. 9 delle norme di PBI); per tali aree gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;
- Aree "a disponibilità idrica inferiore alla ricarica - D3" (ai sensi dell'art. 10 delle norme di PBI); per tali aree gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;
- Aree a rischio di salinizzazione "IS1" e "IS2" (ai sensi degli artt. 13 e 14 delle norme di PBI);
- Aree con "interferenza con reticolo superficiale" (ai sensi degli artt. 13 e 15 delle norme di PBI);
- Interbacino a deficit idrico superficiale molto elevato "C4" (ai sensi dell'art. 21 delle norme di PBI);
- Interbacino a deficit idrico superficiale elevato "C3" (ai sensi dell'art. 22 delle norme di PBI).

Inoltre, è da verificare la presenza di questi c.i.:

- Acquifero di Bientina a grave deficit idrico, ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI;
- Acquifero della Pianura di Lucca a grave deficit idrico, ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI
- Area di ricarica dell'acquifero di Bientina (le "Cerbaie"), ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI
- In caso di presenza dell'acquifero di Fucecchio – S. Croce sull'Arno, il cui bilancio idrico evidenzia una situazione ai limiti dell'equilibrio causata dall'alta densità dei prelievi da falda ad uso prevalentemente industriale (all'interno del cosiddetto "compensorio del cuoio"), si ricorda l'Accordo di programma Integrativo per la gestione della risorsa idrica, di cui sono firmatari Ministero dell'Ambiente, Regione, Autorità di bacino, Province, enti locali e categorie produttive, che prevede, tra l'altro, la totale sostituzione dei prelievi da falda ad uso industriale con acqua reflua opportunamente trattata e convogliata.

Per gli acquiferi sopraindicati, eventuali nuovi prelievi idrici in fase attuativa potranno essere assoggettati alle limitazioni o ai condizionamenti di cui alla stessa disciplina normativa di PBI.

(Aggiornamento settembre 2024)



# Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

## Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI ALLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI  
CONTENUTI NEI PIANI VIGENTI SUL TERRITORIO

DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

PIANI EFFICACI SULL'INTERO TERRITORIO DISTRETTUALE

### **Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2910](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910))

Il PGRA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PGRA contiene indirizzi per gli strumenti di governo del territorio relativamente a:

- aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (art. 8)
- aree a pericolosità da alluvione media P2 (art. 10)
- aree a pericolosità da alluvione bassa P1 (art. 11)
- porzioni di territori presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle piene (art. 12)
- aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) (art. 19)

La Disciplina di Piano prevede inoltre che, nelle aree destinate alla realizzazione di misure di protezione (<https://geodataserver.appenninosettentrionale.it/portal/apps/webappviewer/index.html?id=f775b52b72c14d99b1f6220718583172>), la Regione, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, favoriscono la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la realizzazione di tali misure.

I perimetri delle casse di laminazione individuate dal PGRA devono essere riportati nelle cartografie dei piani urbanistici.

La Disciplina di Piano del PGRA contiene inoltre disposizioni per le Fasce di Riassetto Fluviale, valide per le UoM Magra e Regionale Liguria (art. 25 comma 5).

Infine, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P3, P2 e P1 (articoli 7, 9, e 11).

### **Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=3112](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112))

adottato, con misure di salvaguardia, dal Comitato Istituzionale il 28 marzo 2024.



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Il PAI dissesti non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

La Disciplina di Piano del PAI dissesti contiene indirizzi per gli strumenti di pianificazione relativamente a:

- aree a pericolosità molto elevata P4 (art. 8)
- aree a pericolosità elevata P3 (art. 11)
- aree a pericolosità media P2 e moderata P1 (art. 12)
- aree interessate da subsidenza (art. 13 comma 1)

Inoltre, la disciplina di Piano contiene norme per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità P4, P3a e P3b (articoli 7, 9, e 10).

### **Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA)**

(link: [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2902](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2902) )

Il PGA non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune, come parte integrante del quadro conoscitivo ambientale comunale, recepisce negli strumenti urbanistici i corpi idrici superficiali e sotterranei, i loro stati di qualità/quantità nonché i rispettivi obiettivi di qualità,

Inoltre, in attuazione degli obiettivi di PGA, il Comune verifica che i contenuti dello strumento urbanistico e gli effetti attesi siano coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati, garantendo (ove necessario, anche con individuazione di apposite misure di mitigazione) che l'attuazione delle previsioni non sia causa in generale di alcun deterioramento degli stati qualitativi o quantitativi, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Il **Cruscotto di Piano** del PGA (consultabile al link <https://pdgadi.appenninosettentrionale.it/DSBhome/>) contiene l'individuazione aggiornata degli stati e degli obiettivi di qualità dei corpi idrici del distretto.

Inoltre, il Comune deve verificare la presenza delle seguenti fragilità:

- in caso di **aree a intrusione salina IS** - classi IS1 e IS2, eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2113](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2113));
- in caso di **aree di interferenza tra acque superficiali e acque sotterranee** (ossia dove esiste una falda di subalveo che rifornisce il corso d'acqua), eventuali nuovi prelievi idrici o incrementi di emungimenti potrebbero essere soggetti a limitazioni e condizionamenti (per maggiori chiarimenti si vd. [https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2284](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2284));

Gli Indirizzi di Piano del PGA dispongono inoltre quanto segue:

- Per i corpi idrici sotterranei con disponibilità idriche residue negative o privi di determinazione di disponibilità residue, non devono essere previsti nuovi insediamenti che necessitano di approvvigionamento da acque sotterranee (cfr. art. 15, commi 1 e 11);



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

- Nelle aree di interferenza dei corpi idrici fluviali "caratterizzati da criticità per bilancio idrico o per mantenimento del deflusso ecologico e da sfruttamento intensivo di falde di subalveo, gli strumenti di pianificazione dovranno valutare la possibilità che porzioni di tali aree, possano essere individuate quali:
  - a. zone nelle quali ubicare progetti di ricarica artificiale delle falde, previe indagini specifiche sulla loro idoneità tecnica allo scopo;
  - b. zone e tratti nei quali inserire progetti mirati al rallentamento del flusso idrico superficiale, anche attraverso laminazione diffusa o di restituire spazio al fiume, e in generale alla riqualificazione del regime idrologico, in accordo con le esigenze di PGRA". (cfr. art. 16 commi 2 e 8).
- Indirizzi per la progettazione e realizzazione degli interventi nelle aree di contesto fluviale, nelle zone di alveo attivo e nelle zone ripariali dei corpi idrici fluviali, attualmente in fase di perimetrazione (cfr. artt. 24, 25, 26, 27 degli Indirizzi di Piano).

### ULTERIORI PIANI EFFICACI SULLA UOM ARNO (Regione Toscana)

#### **Piano Stralcio per la riduzione del Rischio Idraulico (PSRI) del fiume Arno**

(link: <https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page> )

Il PSRI non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune deve verificare la presenza di:

- Aree "A": ai sensi della Norma 2, comma 1 delle norme di PSRI le aree A, cioè le aree destinate agli interventi di Piano per la mitigazione del rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa norma;
- Aree "B": ai sensi della Norma 3, comma 1 delle norme di PSRI sono soggette a vincolo di inedificabilità le aree B del Piano, fino alle verifiche di fattibilità tecnica, da compiersi a cura dell'Autorità di bacino, per la realizzazione degli interventi. Fanno eccezione i casi di esclusione disciplinati al comma 2 della stessa norma.

Il perimetro delle Aree A e B devono essere riportati nelle cartografie dei piani urbanistici.

#### **Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI).**

(link: [http://www.adbarno.it/arnoriver/testo\\_ar.php?id=1](http://www.adbarno.it/arnoriver/testo_ar.php?id=1) )



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

### Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Il PBI Arno non prevede pareri dell'Autorità di bacino distrettuale sugli strumenti di pianificazione.

Il Comune dovrà verificare la presenza delle seguenti fragilità, disciplinate dalle norme (definite "misure di piano") del PBI Arno:

- Acquiferi a grave deficit di bilancio (ai sensi dell'art. 7 delle norme di PBI), per i quali gli strumenti di governo del territorio non devono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee;
- Aree "a disponibilità idrica molto inferiore alla ricarica - D4" (ai sensi dell'art. 9 delle norme di PBI); per tali aree gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;
- Aree "a disponibilità idrica inferiore alla ricarica - D3" (ai sensi dell'art. 10 delle norme di PBI); per tali aree gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;
- Aree a rischio di salinizzazione "IS1" e "IS2" (ai sensi degli artt. 13 e 14 delle norme di PBI);
- Aree con "interferenza con reticolo superficiale" (ai sensi degli artt. 13 e 15 delle norme di PBI);
- Interbacino a deficit idrico superficiale molto elevato "C4" (ai sensi dell'art. 21 delle norme di PBI);
- Interbacino a deficit idrico superficiale elevato "C3" (ai sensi dell'art. 22 delle norme di PBI).

Inoltre, è da verificare la presenza di questi c.i.:

- Acquifero di Bientina a grave deficit idrico, ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI;
- Acquifero della Pianura di Lucca a grave deficit idrico, ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI
- Area di ricarica dell'acquifero di Bientina (le "Cerbaie"), ai sensi dell'art. 17 delle norme di PBI
- In caso di presenza dell'acquifero di Fucecchio – S. Croce sull'Arno, il cui bilancio idrico evidenzia una situazione ai limiti dell'equilibrio causata dall'alta densità dei prelievi da falda ad uso prevalentemente industriale (all'interno del cosiddetto "compensorio del cuoio"), si ricorda l'Accordo di programma Integrativo per la gestione della risorsa idrica, di cui sono firmatari Ministero dell'Ambiente, Regione, Autorità di bacino, Province, enti locali e categorie produttive, che prevede, tra l'altro, la totale sostituzione dei prelievi da falda ad uso industriale con acqua reflua opportunamente trattata e convogliata.

Per gli acquiferi sopraindicati, eventuali nuovi prelievi idrici in fase attuativa potranno essere assoggettati alle limitazioni o ai condizionamenti di cui alla stessa disciplina normativa di PBI.

(Aggiornamento settembre 2024)

**POSTA CERTIFICATA: MIC|MIC\_SABAP-PI|22/04/2025|0007085-P -  
CASCINA (PI) - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E S.M.I.- trasmissione  
parere#131418691#**

**Mittente:** sabap-pi@pec.cultura.gov.it

**Destinatari:** protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

**Inviato il:** 22/04/2025 08.49.39

**Posizione:** Posta Certificata/Posta in ingresso

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SABAP-PI

Numero di protocollo: 7085

Data protocollazione: 22/04/2025

Segnatura: MIC|MIC\_SABAP-PI|22/04/2025|0007085-P

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

CASCINA (PI) - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO\_parere archeologico (2).pdf (



*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

COMUNE DI CASCINA Comune di Cascina	<b>E</b>
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0015522/2025 del 22/04/2025	
Firmatario: Valerio Tesi, Mibact	

**Comune di CASCINA (PI)**

*Macrostruttura 7 Edilizia, Sviluppo  
economico e Ambiente*

[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

Cl. 34.28.07

*Oggetto:* CASCINA (PI) - 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. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DEGLI ART.LI 22 E 23 L.R. 10/2010 E

*Risposta alla lettera prot. n. 10683 del 18/03/2025, agli atti SABAP prot. n. 4783 del 18/03/2025*

In riferimento al procedimento in oggetto ed alla nota inviata dal Comune di Cascina, con la quale è stato trasmessa la variante al regolamento urbanistico nel Comune di Cascina (PI) per la consultazione dei soggetti competenti in materia;

questa Soprintendenza, comunica che l'area in cui ricade l'intervento non ricomprende aree e immobili sottoposti a tutela ai sensi della parte II D.Lgs. 42/2004;

per ciò che attiene la Parte III del D.Lgs. 42/2004, si conferma che, da verifiche effettuate sulle cartografie del PIT della Regione Toscana, l'area in questione non ricade in aree vincolate, per ciò che attiene al settore archeologico si rilascia parere favorevole ricordando che:

- Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. i.
- Nel caso di opere e/o progetti di privati con interventi di scavo che superino i 50cm dal piano di calpestio, tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni archeologiche ed effettuare le attività istituzionali di controllo.
- Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

*Avverso al presente atto, le Amministrazioni statali, regionali o locali coinvolte nel procedimento possono chiedere il riesame amministrativo ai sensi dell'art. 12, comma 1bis del D.Lgs. n. 83 del 31/05/2014, convertito in Legge n. 106 del 29/07/2014.*



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Lungarno Pacinotti n. 46 – 56126 Pisa Tel. 050.926511 - C.F. 93035710503  
PEC: sabap-pi@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-pi@cultura.gov.it

Il Funzionario architetto responsabile  
(Pasquale Cosentino)

Il Funzionario archeologo  
(Marcella Giorgio)  
[marcella.giorgio@cultura.gov.it](mailto:marcella.giorgio@cultura.gov.it)

**IL SOPRINTENDENTE**  
Arch. Valerio Tesi  
(atto sottoscritto digitalmente  
ai sensi degli art. 20 e ss. Del D. Lgs n. 82/2005)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO  
Lungarno Pacinotti n. 46 – 56126 Pisa Tel. 050.926511 - C.F. 93035710503  
PEC: [sabap-pi@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-pi@pec.cultura.gov.it) PEO: [sabap-pi@cultura.gov.it](mailto:sabap-pi@cultura.gov.it)