



COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA

settembre 2025



PIANO OPERATIVO CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014

ALBUM DEGLI INTERVENTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Cop.2

Servizio Pianificazione
Urbanistica e SIT
- Macrostruttura 1





PREMESSA

	MOBILITÀ		<u>SIM 1c</u> <u>SIM 3</u> <u>SIM 7</u>
	PRODUTTIVO		<u>SPT 1b</u>
	PARCHI		<u>SIV 1a</u>
	SERVIZI DI RANGO		<u>SRT 1</u>
	SPORT		<u>SIS 1</u> <u>SIS 2.3</u> <u>SIS 2.4</u>
	TURISMO		<u>SIT 2</u>
	SCUOLE		<u>SSS 1</u> <u>San Frediano</u> <u>Musigliano</u>

Il presente ALBUM DEGLI INTERVENTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO contiene le schede delle singole PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE che il redigendo POC intende inserire nel progetto di piano, previsioni individuate fra gli interventi già oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, del vigente PSI, con esito positivo di cui al verbale del 10.04.2020 a seguito della richiesta di convocazione protocollo regionale n. 64061 del 18/02/2020.

Gli interventi proposti sono raggruppati in sezioni rappresentanti i sistemi secondo l'architettura del PSI, ogni intervento ha specifica scheda articolata in box di informazioni tematizzate che partendo dall'inquadramento della precedente citata copianificazione si conclude con una proposta progettuale di massima il cui dettaglio e la soluzione tecnica più idonea sarà oggetto di progetto di piano.

Le nuove connessioni viabilistiche, quali collegamenti fra tratti esistenti sono rappresentate sia nella sezione SIM - MOBILITA' che negli altri sistemi qualora funzionali a specifico intervento.

I criteri per la realizzazione degli elementi afferenti al sistema MOBILITA' (percorsi ciclabili - parcheggi - viabilità) sono orientati a massimizzare la permeabilità e l'ombreggiamento in una concezione ecologicamente sostenibile, sarà poi la specifica normativa del POC che fornirà le indicazioni per una coerente realizzazione anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Per quanto riguarda i parcheggi al margine del perimetro del TU particolare attenzione è data al tema del margine nel rapporto tra l'esterno e l'interno.



INTERVENTI SOTTOPOSTI A
CONFERENZA COPIANIFICAZIONE
PSI CON ESITO POSITIVO

ELENCO DEGLI INTERVENTI

SIM 1c

PASSERELLA CICLOPEDONALE SULL'ARNO

passerella ciclopedonale di connessione fra le sponde dell'Arno dei Comuni di Cascina e Vicopisano, San Casciano e loc. Noce/Uliveto Terme

SIM 3

VIABILITA' DI CONNESSIONE E PARCHEGGI

connessioni esterne alle frazioni fra strade esistenti con relativi parcheggi ai margini del sistema insediativo

SIM 7

RETE CICLO PEDONALE

completamento della rete ciclabile ai fini della costituzione di un sistema di ciclabilità comunale e intercomunale, interno ed esterno da TU su tracciati esistenti e su nuova sede.

SPT 1b

AREA PRODUTTIVA MONTACCHIELLO

nuova area produttiva a completamento del bacino di Ospedaletto, comprensiva di raccordi di viabilità

SIV 1a

PARCO TERRITORIALE DELL'ARNO

parco con fruizione anche sportiva, percorribilità ciclopedonale, navigabilità dell'Arno con relativi approdi del progetto di paesaggio, connessione al percorso delle pievi romaniche

SRT 1

AMPLIAMENTO STRUTTURE SPECIALISTICHE VIRGO

ampliamento dell'impianto funzionale alle attività di ricerca del centro

SIS 1

POTENZIAMENTO CITTADELLA DELLO SPORT

ampliamento e potenziamento attività sportive, realizzazione di nuove strutture a servizio, razionalizzazione della viabilità interna e ampliamento dotazioni

SIS 2.3

IMPIANTI SPORTIVI SAN LORENZO ALLE CORTI

potenziamento attrezzature sportive e ampliamento dotazioni

SIS 2.4

IMPIANTI SPORTIVI MUSIGLIANO

potenziamento attrezzature sportive e ampliamento dotazioni con connessioni pedonali interno/esterno

SIT 2

ATTIVITA' RICETTIVA LAGHETTO CHIESANOVA

ripristino e riqualificazione dell'ex laghetto di cava con funzione turistica connesso ad area di riqualificazione comunale e con creazione di una nuova polarità della frazione

SSS 1

AMPLIAMENTO SCUOLA SAN FREDIANO

realizzazione di palestra e attrezzature scolastiche a servizio dei plessi dell'area, con realizzazione di media distribuzione di vendita e razionalizzazione innesto Tosco Romagnola

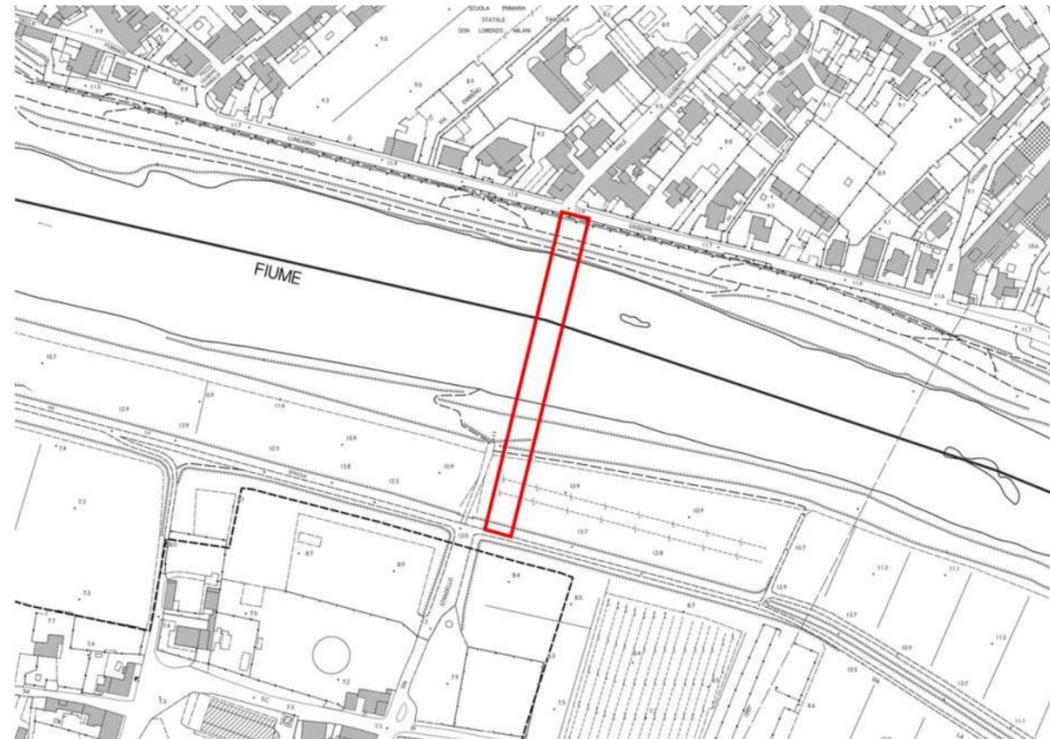
SSS 1

AMPLIAMENTO SCUOLA MUSIGLIANO

realizzazione di palestra e attrezzature scolastiche a servizio dei plessi dell'area, collegamento viario e potenziamento polarità centro.



inquadramento intervento su Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



inquadramento intervento su Carta Tecnica Regionale

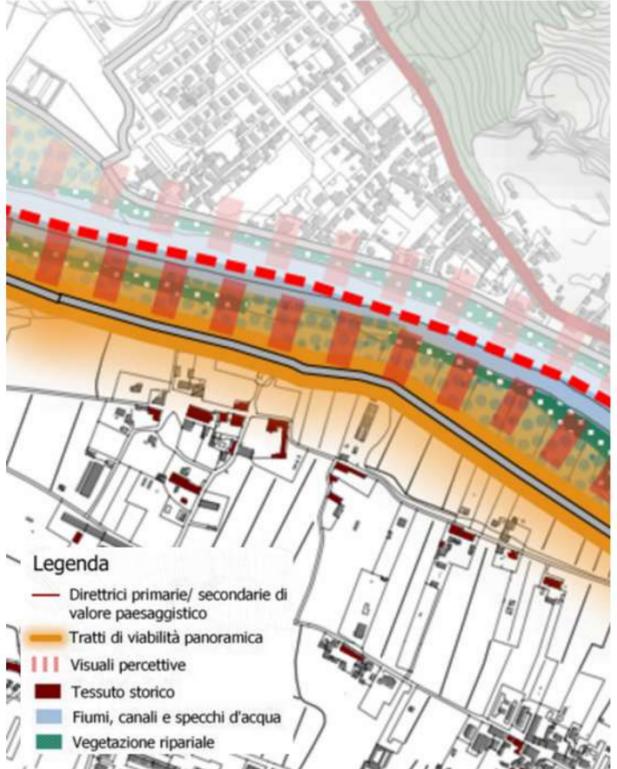
Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione dell'attraversamento per connettere le due sponde dell'Arno tra i Comuni di Cascina e Vicopisano, con passerella ciclopedonale, è localizzata al termine nord di via Stradello, viabilità storica su cui, intorno alla Pieve, si è sviluppata la frazione di San Casciano. L'obiettivo è il recupero di un ambiente naturale di grande pregio (per qualità e densità della vegetazione ad alto fusto esistente) restituendo l'accessibilità e l'uso ai cittadini, prevedendo a supporto servizi fruitivi in sicurezza. La passerella ciclopedonale si collega con la pista regionale "Ciclabile Arno" e la previsione della nuova Pista Ciclabile di raccordo con l'asse della Tosco Romagnola in corrispondenza dell'area del polo scolastico di San Frediano via Stradello (SSS 1).

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'area ricade nell'ambito delle aree agricole della pianura storica disciplinata dall'art. 33 delle NTA del RU, oltre che nell'ambito territoriale di pertinenza dei corsi d'acqua dell'art. 16.7 delle richiamate NTA.

ESTRATTI PSI



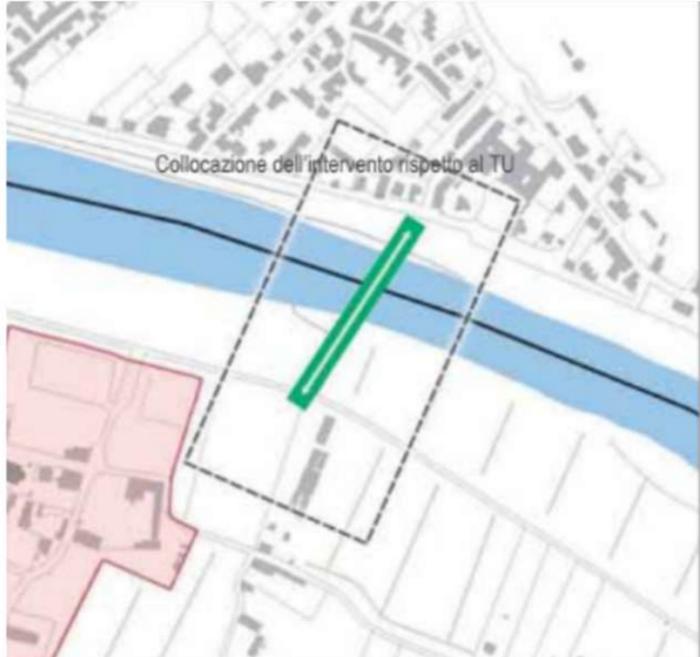
Fonte: Tav. 2 STA I VALORI E LE QUALITA' PERCETTIVE



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Inquadramento su Patrimonio territoriale PSI



Inquadramento su Carta Tecnica Regionale in relazione al Territorio Urbanizzato (in rosso)

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo generale del PSI, in particolare dell'Art. 47 Disciplina delle aree fluviali della Disciplina di Piano del richiamato PSI.
 Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale obiettivo generale e specifico dell'UTOE 2C andando a collegare la rete ciclabile esistente con una possibile connessione tra pianura e monti.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

Si tratta delle aree circostanti il fiume di valore strategico sotto il profilo ambientale, biotico, idrologico e paesaggistico; esse corrispondono alle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici alle quali è riconosciuto il valore di invariante strutturale del territorio.
 Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso d'acqua.

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

L'intervento ha lo scopo di collegare la sponda sud e nord dell'Arno in continuità con le previsioni viabilistiche intese come rete di mobilità lenta.



mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

L'area interessata dalla passerella sovrasta un'area non boscata nella ricognizione del PIT comunque rilevata in fase di verifica.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca nell'ambito fluviale dell'Arno con presenza di vegetazione ripariale in sinistra idraulica. Il tratto fluviale si caratterizza per vocazione ittica e una ricca presenza di avifauna. Stato qualitativo della risorsa idrica superficiale rappresentativa complessivamente scadente. Area servita da infrastruttura acquedottistica e fognaria. Presenza di sito SISBON (PI-VI-1002), ad una distanza di circa 60 m verso E, avente iter procedurale chiuso con esclusione di intervento di bonifica. L'area rientra in cold-spot climatico.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

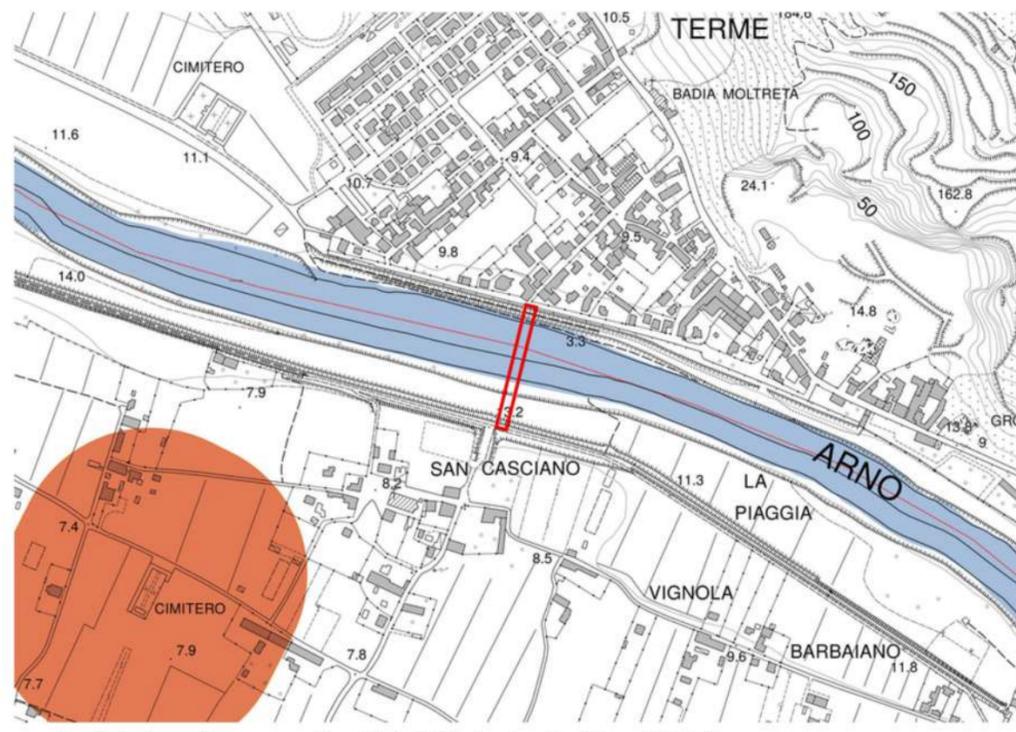
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P3
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

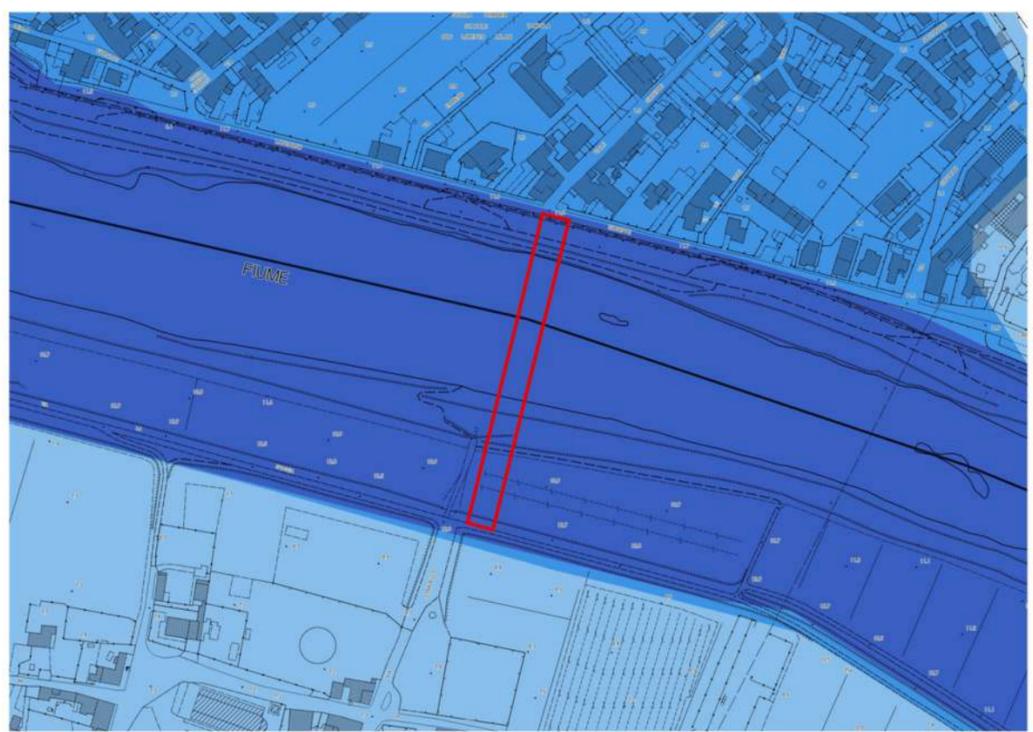
come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Microzonazione sismica

L'area ricade in zone classificate con pericolosità sismica locale elevata S3

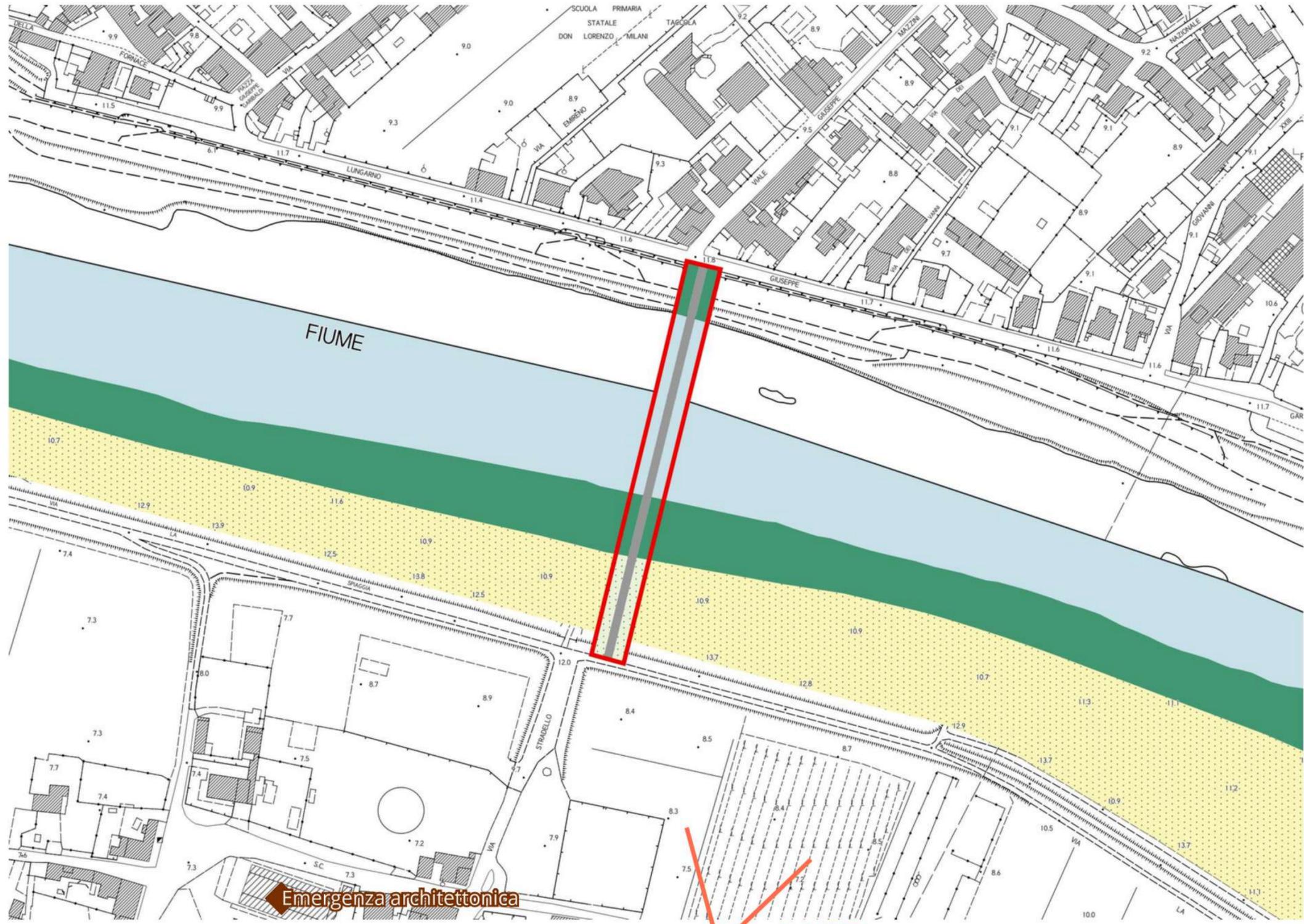


carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

Superficie territoriale	mq 2844
S.E.	/
individuazione catastale	fg 12, pp 1, 2
funzione	MOBILITA'



Emergenza architettonica

Cono di visibilità

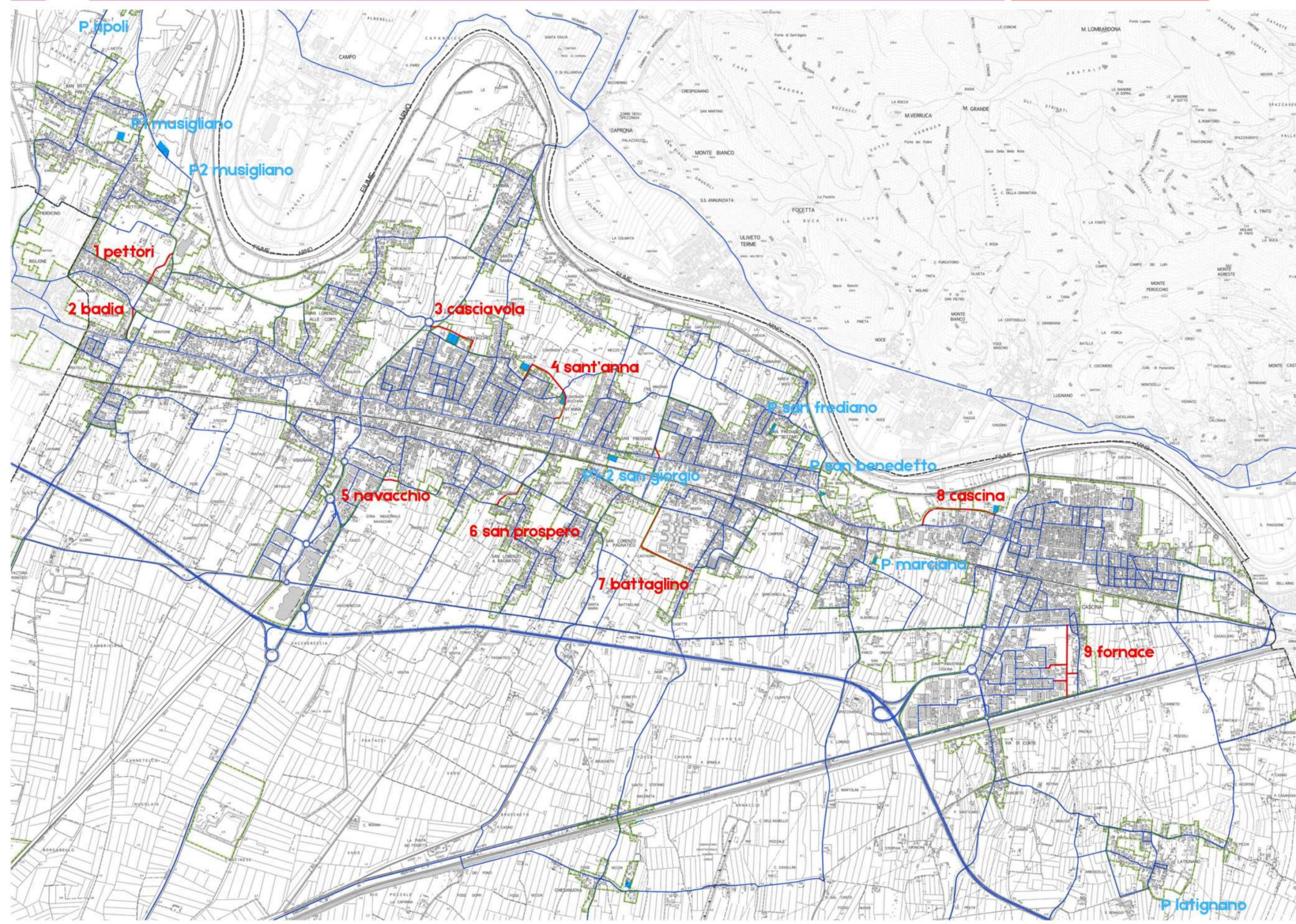
ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- ▨ Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- P Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi alle emergenze architettoniche e al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

Il PSI e ancor prima la relativa conferenza di copianificazione, tratta il sistema della mobilità nella sua visione sistemica individuando la necessità di attrezzature idonee e capillari sul territorio come incremento della capacità di sosta. L'obiettivo è di realizzare ulteriori parcheggi pubblici ai margini dell'edificato esistente in modo da decongestionarne le percorrenze interne ricavando gli spazi per incentivare e strutturare la mobilità lenta nelle frazioni.

Nell'ambito dell'elaborazione del POC, tale visione sistemica diventa fondante affiancata e supportata dagli studi per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), dove l'obiettivo è raggiungibile con la realizzazione di brevi tratti di nuova viabilità che connettono la viabilità esistente interna al TU.

Tali connessioni dotate delle attrezzature necessarie e possibili, consentono lo spostamento dei flussi di traffico critici dai centri e dalle frazioni, flussi valutati secondo il modello di traffico alla base della proposta.

La previsione del PSI di 29 aree a parcheggio di cui 26 esterne al TU, si riduce alle attrezzature necessarie in questo primo step di attuazione delle previsioni generali di PGU.

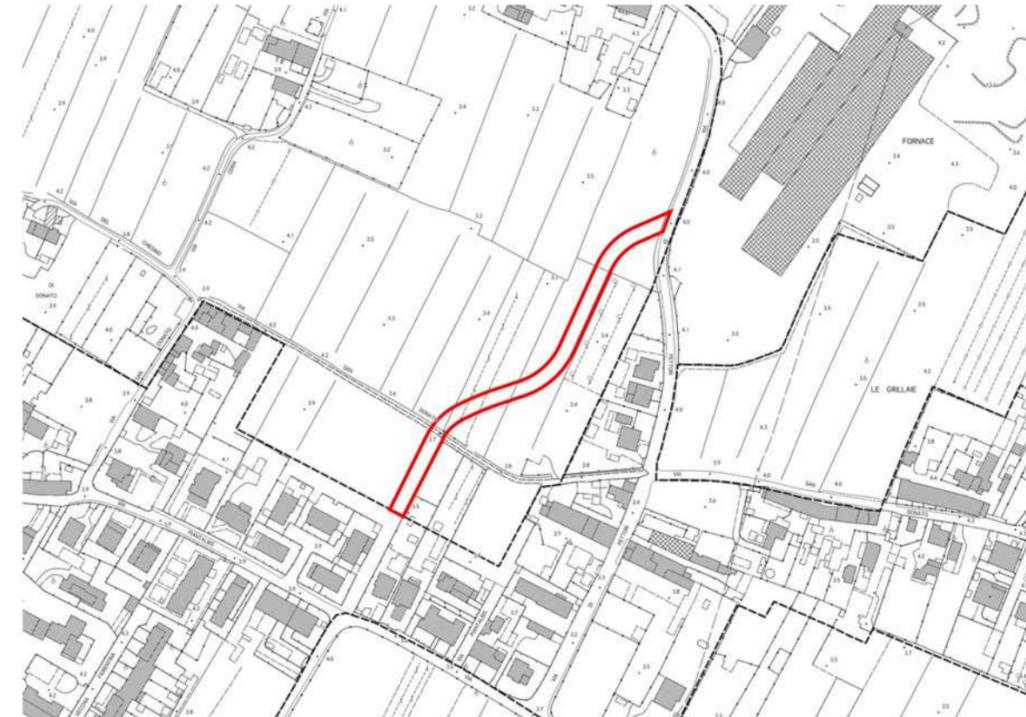
Di seguito gli approfondimenti conoscitivi e progettuali dei parcheggi esterni al TU, mentre quelli parzialmente esterni, comunque oggetto della presente conferenza, ed interni non sono trattati ma presenti sulla carta d'insieme.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

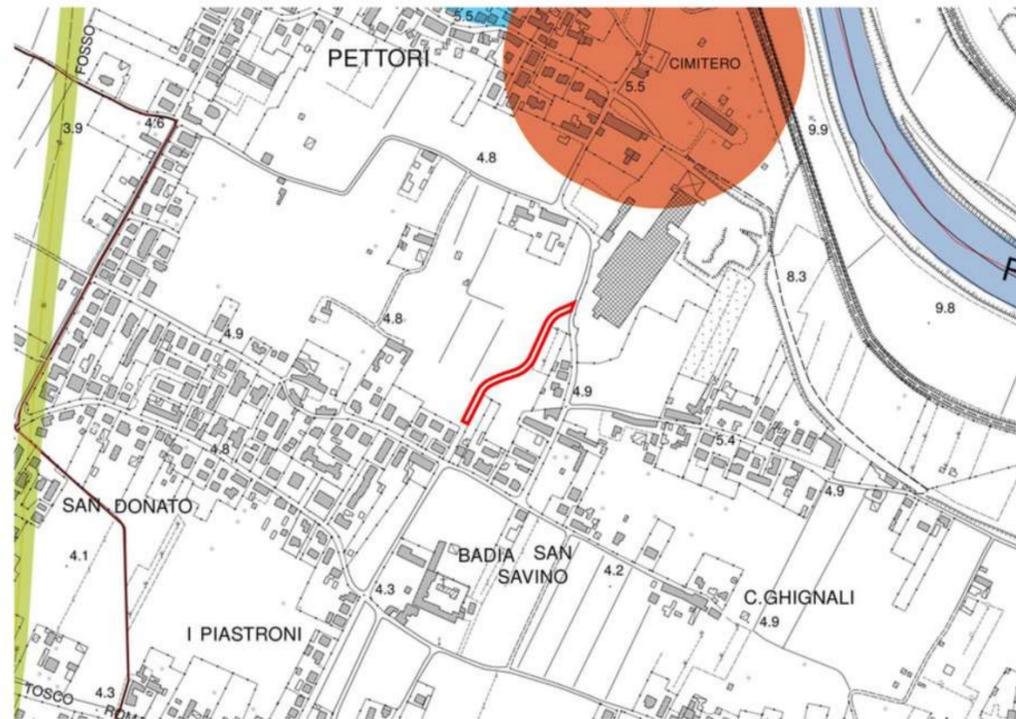
Le porzioni di territorio occupate dai collegamenti sono posti nelle aree agricole della pianura storica e della pianura bonificata (artt. 32 e 35 delle NTA del RU) a diretto contatto con il limite del TU da PSI.



mappa catastale



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

1 pettori - connessione

Il tratto inizia da via Piantalbis, all'altezza dell'incrocio con via San Antonio, verso nord fino a congiungersi con via di Pettori all'altezza della ex fornace.

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca in ambito agricolo a nord dell'abitato di Badia-Montione; non si rilevano particolari criticità se non quelle relative alla completa realizzazione del nuovo tratto stradale in area agricola interclusa nella forma "a isola". L'ambito agricolo si caratterizza per una prevalenza di seminativi con una maglia fitta e sporadica presenza di altre colture agricole e infrastrutturazione ecologica. Risorsa idrica superficiale (Fiume Arno) distante circa 500 m verso NE, con stato qualitativo complessivamente scadente. Area servita da rete acquedottistica e fognaria. L'area rientra parzialmente all'interno di cold-spot climatico.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

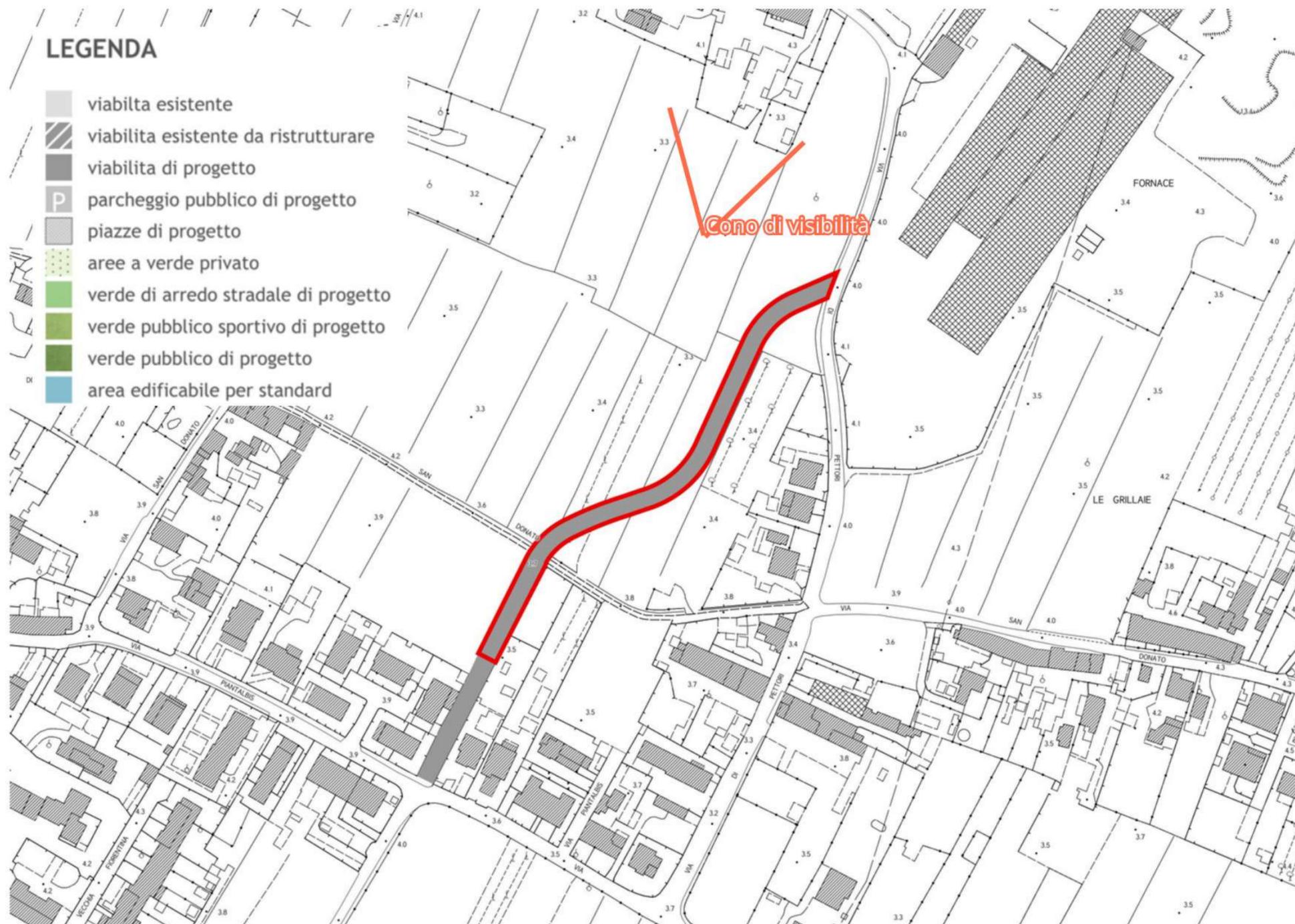
Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

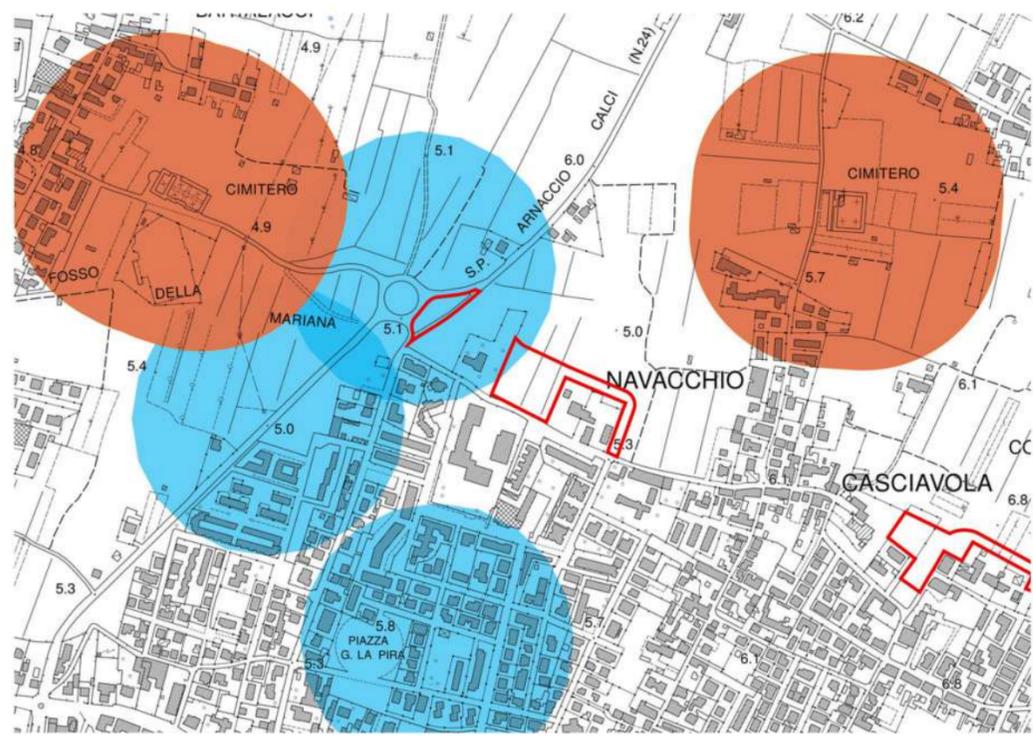
Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



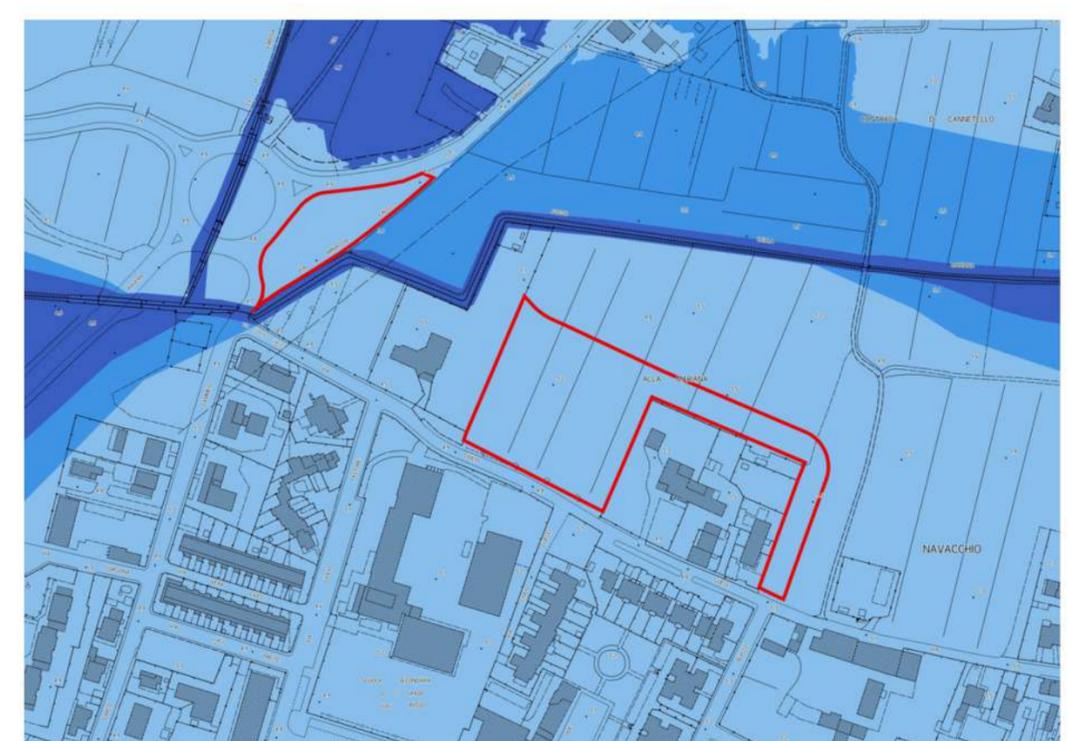
mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

3 casciovola - connessione e parcheggio

Il tratto inizia dalla rotonda sulla via provinciale Arnaccio Calci per andare ad est e poi ripiegare a sud fino a via Guelfi; è compresa anche la realizzazione di un parcheggio tra il tratto in previsione e via Guelfi in prossimità del complesso scolastico esistente

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e la previsione del parcheggio è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023, è conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020. Da rilevare una porzione ad ovest della nuova viabilità prevista in adiacenza al fosso della Mariana di San Lorenzo e quindi da valutare in relazione ai disposti della LR 41/2018 e dai dai R.D. n°368 del 08.05.1904 e n°523 del 25.07.1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca in ambito agricolo a nord dell'abitato di Casciovola in adiacenza al limite del territorio urbanizzato. Il contesto rurale periurbano si caratterizza per una prevalenza di colture a seminativo e sporadici elementi verdi. Agromosaico medio ampio. Presenza di pozzo ad uso acquedottistico (Pozzo 6 Zambra) distanza circa 75 m verso NO. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. Presenza di reticolo idrografico minore entro il perimetro di intervento (Fosso della Mariana e fossi campestri). Presenza a circa 35 m di distanza verso SO di scarico libero, relativo alla fognatura consortile, in reticolo superficiale. L'area rientra all'interno di un cold-spot climatico.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

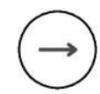
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1P3 in adiacenza al fosso
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

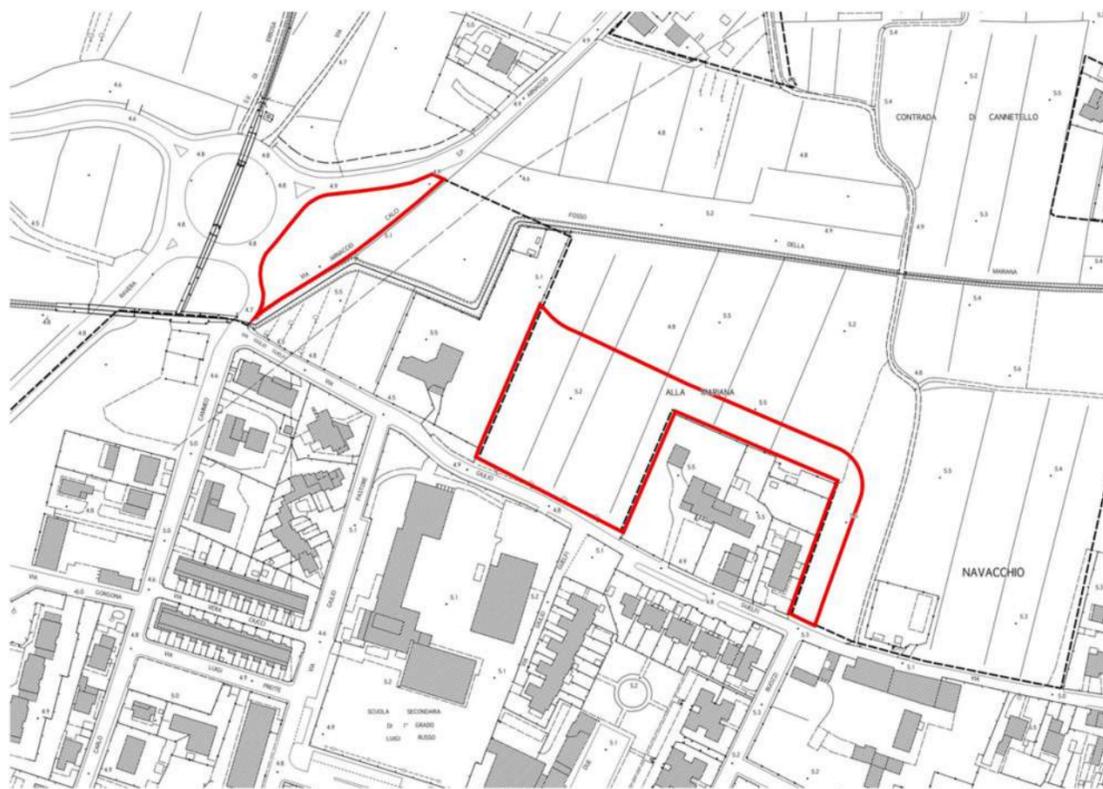
come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Microzonazione sismica

L'area ricade in zone classificate con pericolosità sismica locale elevata S3



ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

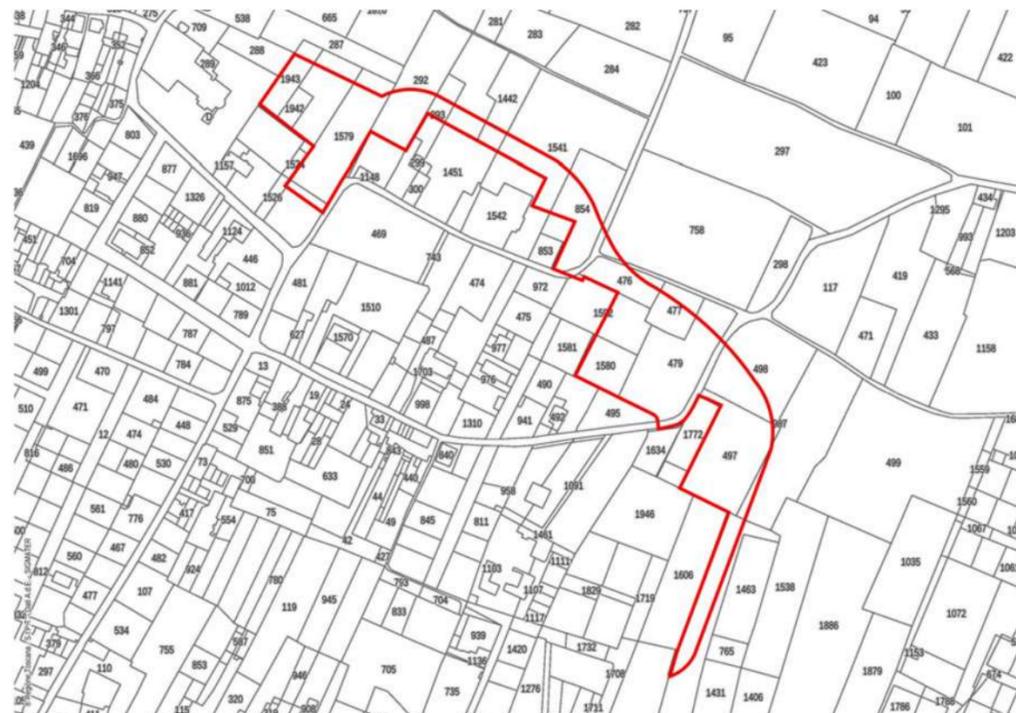


LEGENDA

- viabilità esistente
- viabilità esistente da ristrutturare
- viabilità di progetto
- parcheggio pubblico di progetto
- piazze di progetto
- aree a verde privato
- verde di arredo stradale di progetto
- verde pubblico sportivo di progetto
- verde pubblico di progetto
- area edificabile per standard

Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

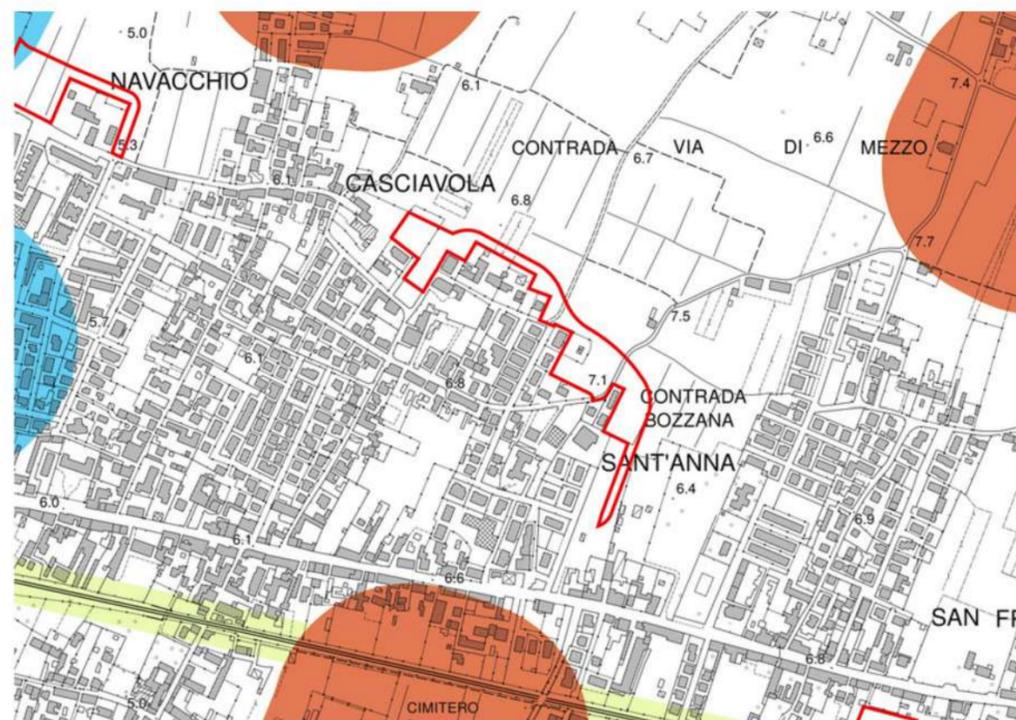
Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



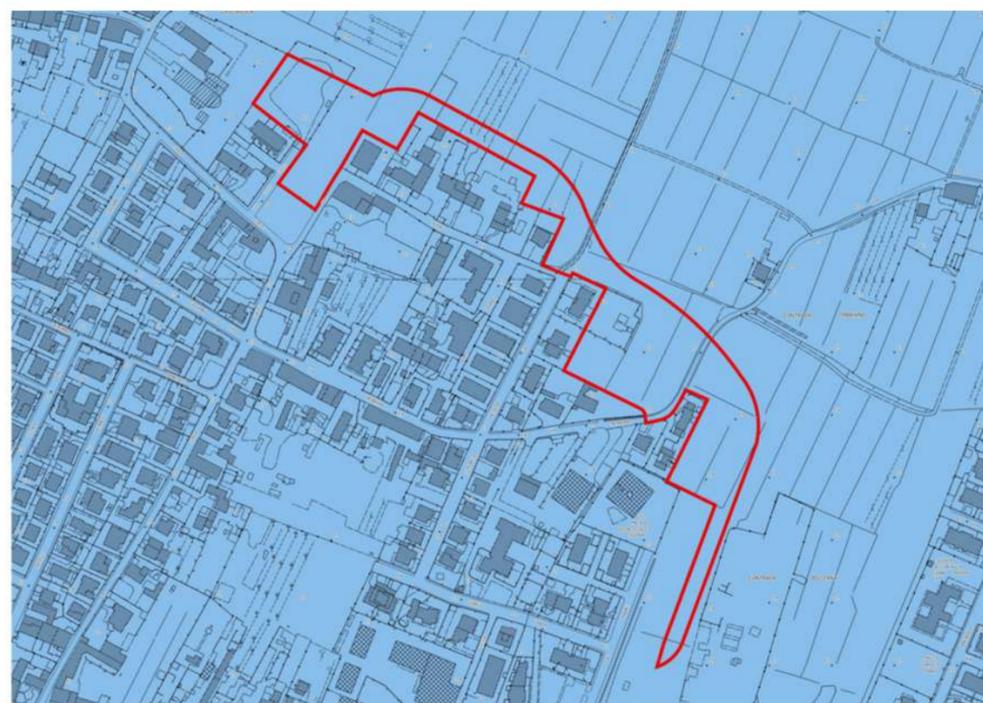
mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

4 sant'anna - connessione e parcheggi

Tratto della circoscrizione nord di Casciavola di congiungimento tra via Guelfi e il parcheggio esistente presso l'ASL a Sant'Anna fino alla Tosco Romagnola

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e la previsione del parcheggio è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca a ridosso del margine del territorio urbanizzato nei pressi dell'abitato di Casciavola ed interessa un ambito che nella porzione ovest si caratterizza per una certa eterogeneità di copertura del suolo con appezzamenti di diverse colture (vite, olivo). Presenza di risorsa idrica superficiale, identificata nel Fosso della Mariana, a circa 200 m in direzione nord. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

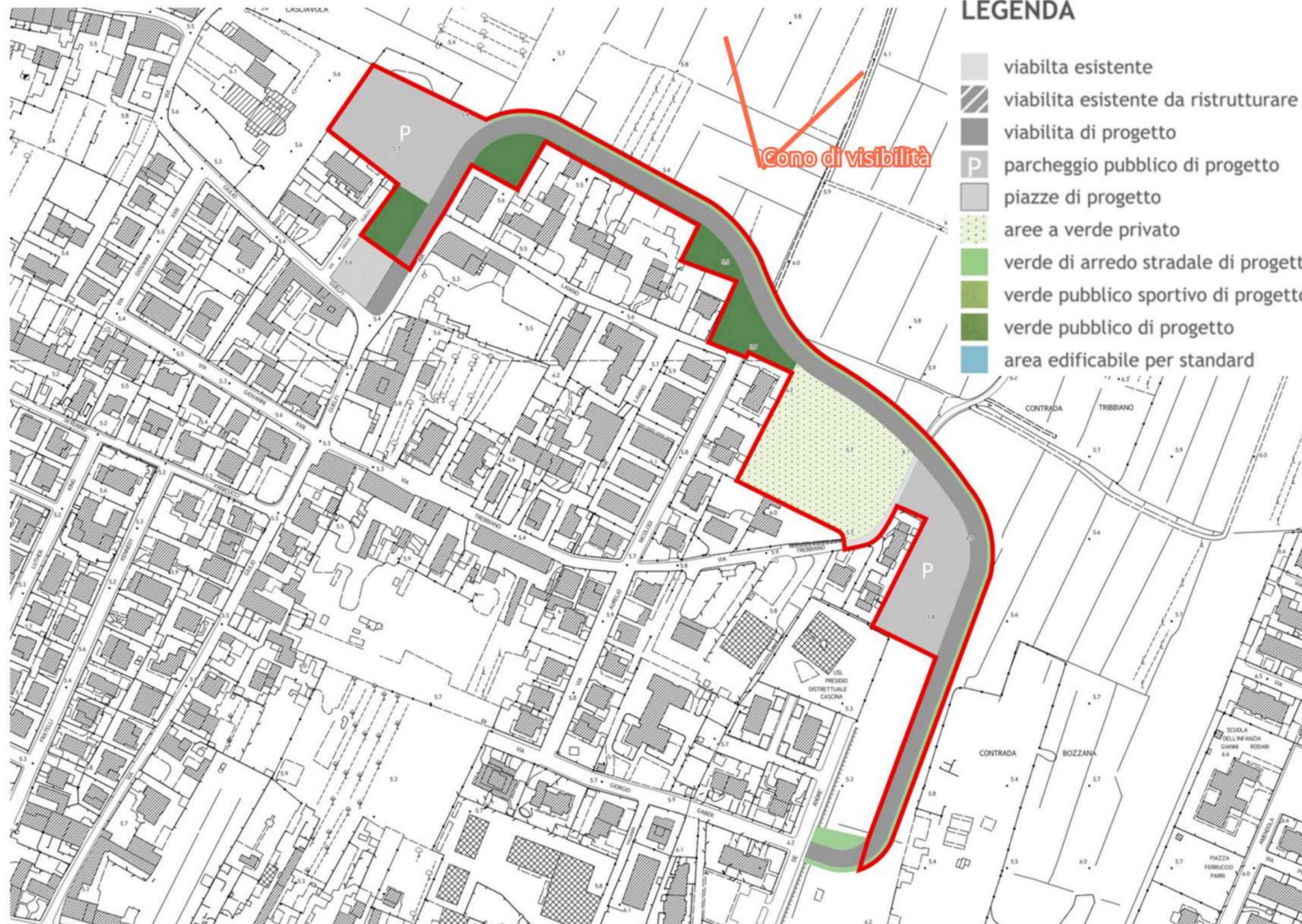


cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



LEGENDA

- viabilità esistente
- viabilità esistente da ristrutturare
- viabilità di progetto
- parcheggio pubblico di progetto
- piazze di progetto
- aree a verde privato
- verde di arredo stradale di progetto
- verde pubblico sportivo di progetto
- verde pubblico di progetto
- area edificabile per standard

Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

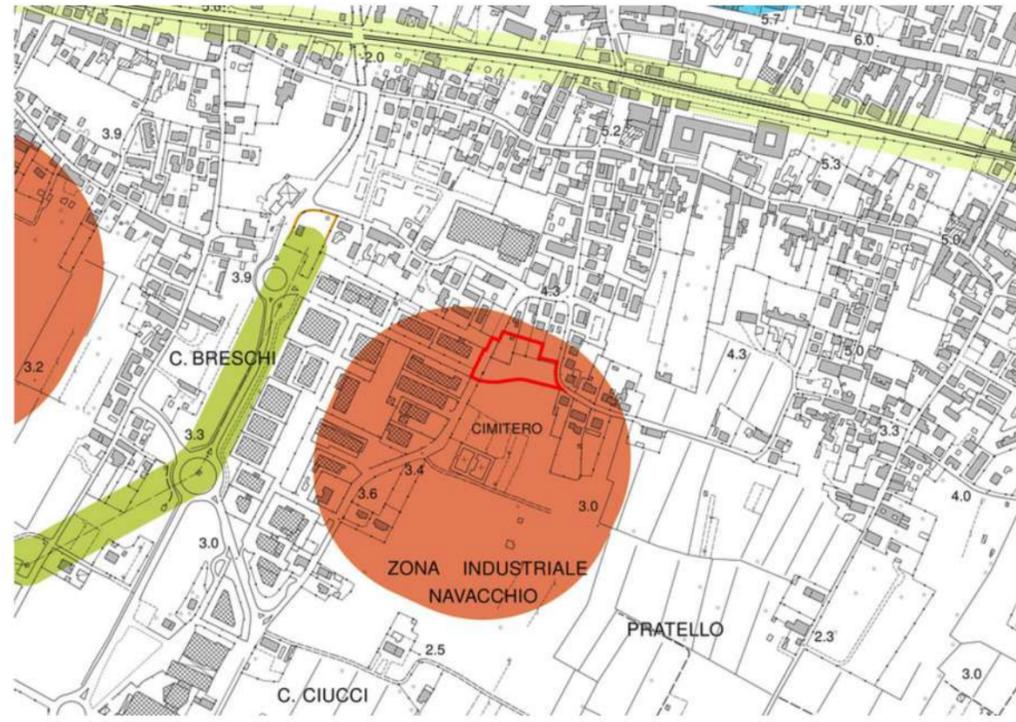
Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



mapa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

5 navacchio- connessione

Tratto di congiunzione tra via Nugolaio e via Giusti

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e la previsione del parcheggio è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023, conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in adiacenza al territorio urbanizzato e occupa una porzione di area agricola particolarmente eterogenea che si inserisce tra due strade su cui si attesta il confine urbano. L'ambito agricolo si caratterizza per la maglia fitta e piccola e la presenza di vite, olivo, alberi isolati. Presenza di cimitero comunale ad una distanza di circa 100 metri verso S. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. Presenza di scarico libero della fognatura consortile in reticolo idrografico minore, ad una distanza di circa 90 metri verso SE. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

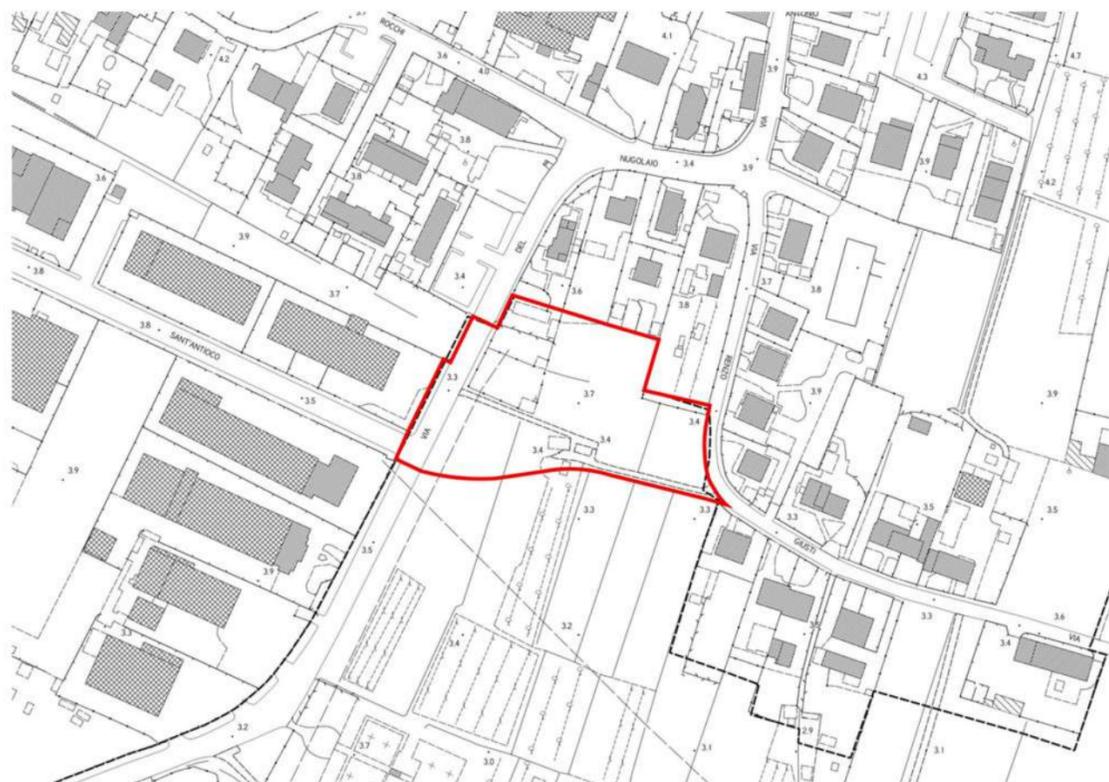
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

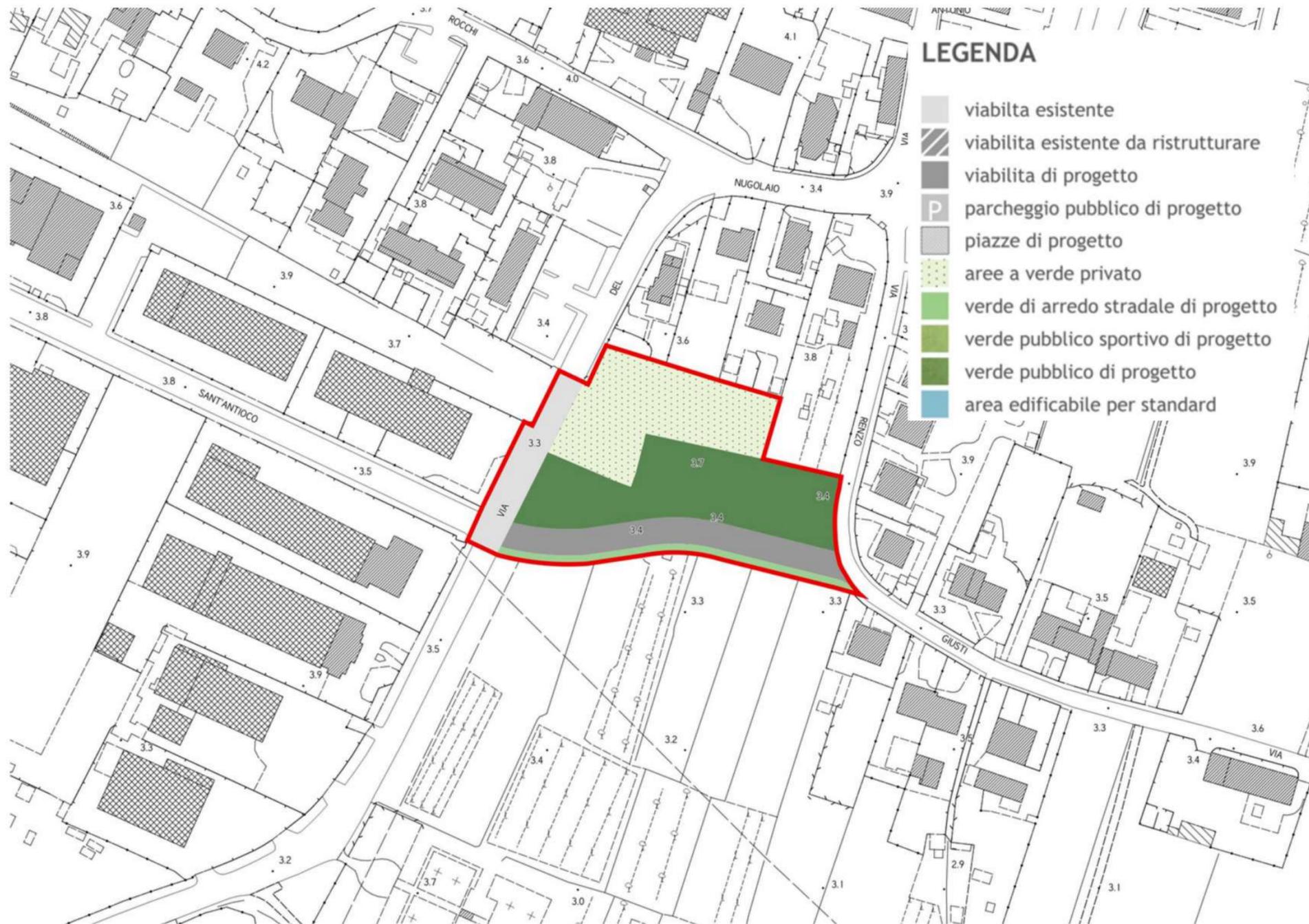
ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



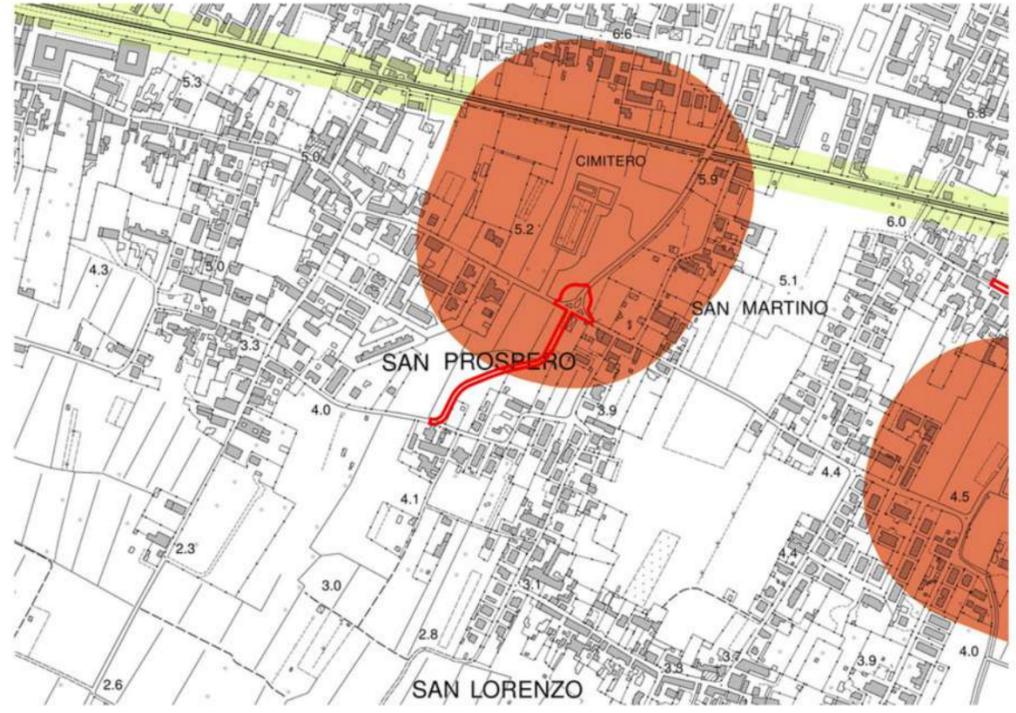
Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



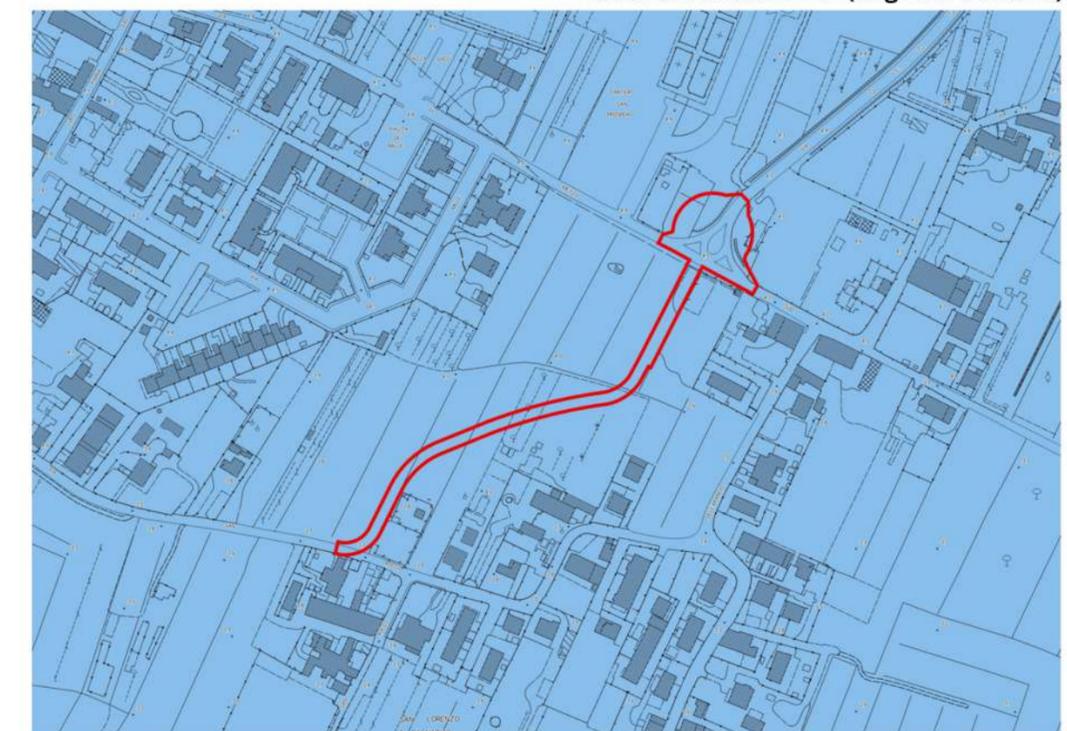
mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

6 san prospero - connessione

Tratto che inizia da via San Rocco verso nord fino ad arrivare a via di Mezzo Sud all'altezza dell'incrocio con via Guerra

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area è parzialmente interessata da vincolo cimiteriale e non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione del parcheggio è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023, conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in adiacenza al territorio urbanizzato in un'area rurale che costituisce una penetrante di collegamento tra l'area ferroviaria Pisa-Firenze e l'ambito agricolo a sud. Il contesto rurale si presenta con una maglia fitta ed eterogenea con presenza di colture diversificate quali seminativo, olivo, alberi isolati ecc. Presenza di cimitero comunale ad una distanza di circa 80 metri verso N. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. Presenza di scarico libero in reticolo superficiale minore della rete fognaria consortile, ad una distanza di circa 90 metri verso S. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

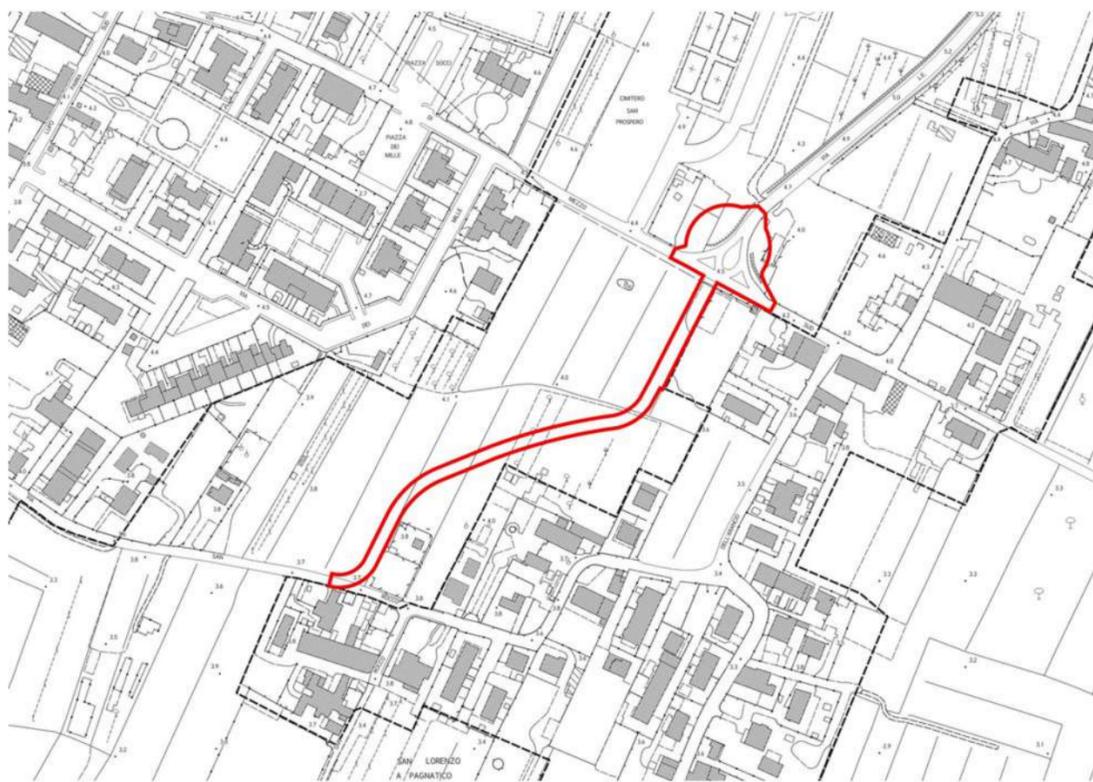
Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



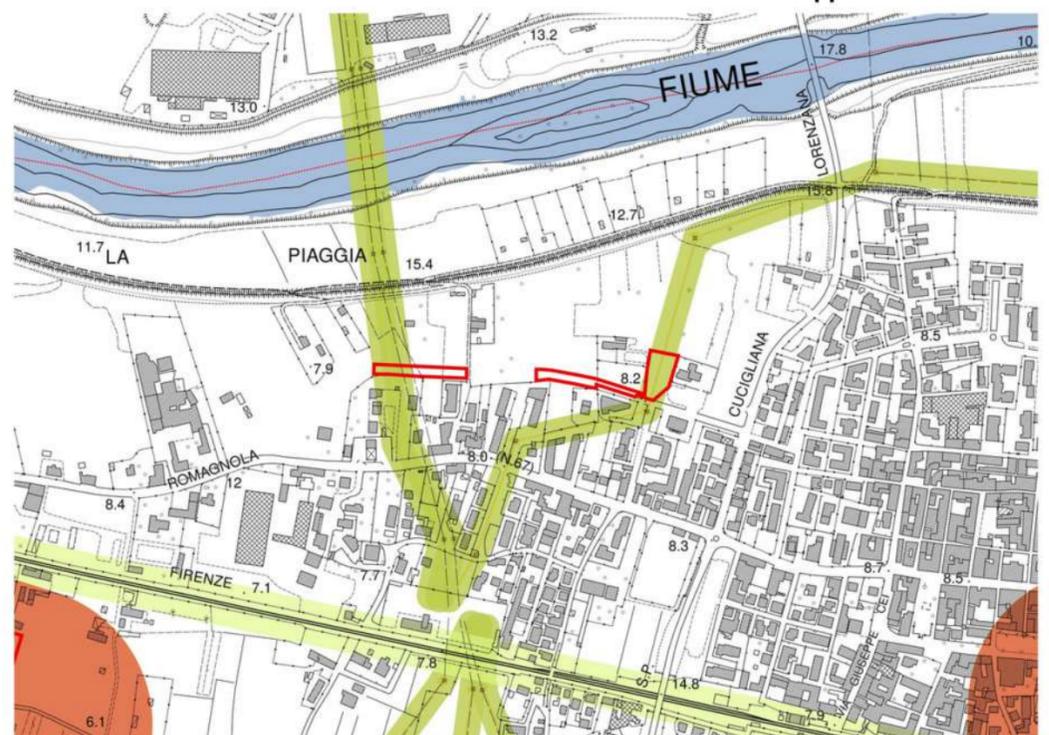
Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

8 cascina connessione e parcheggio

Tratto a nord est di Cascina che unisce via Terracini a via Tosco Romagnola all'altezza del teatro Politeama

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza nella fascia di passaggio tra territorio urbanizzato e territorio rurale. L'ambito rurale risulta particolarmente eterogeneo ricco di piccole tessere agricole di colture diversificate nella fascia adiacente all'argine dell'Arno. Presenza di una buona infrastrutturazione ecologica con filari, alberi isolati e limitate superfici arboree. Presenza di risorsa idrica superficiale identificabile nel Fiume Arno il quale scorre ad una distanza di circa 260 metri in direzione N e risulta caratterizzato da uno stato qualitativo complessivamente scadente. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici, seppur il limitrofo territorio urbanizzato presenti criticità in merito.

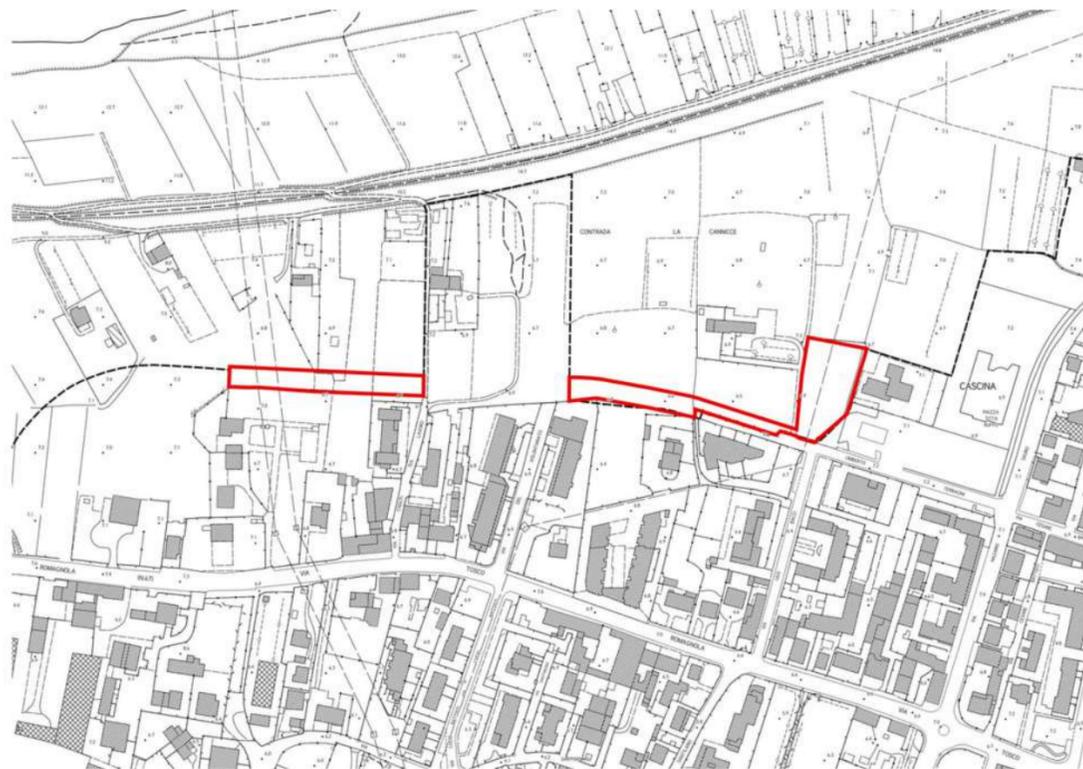
Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

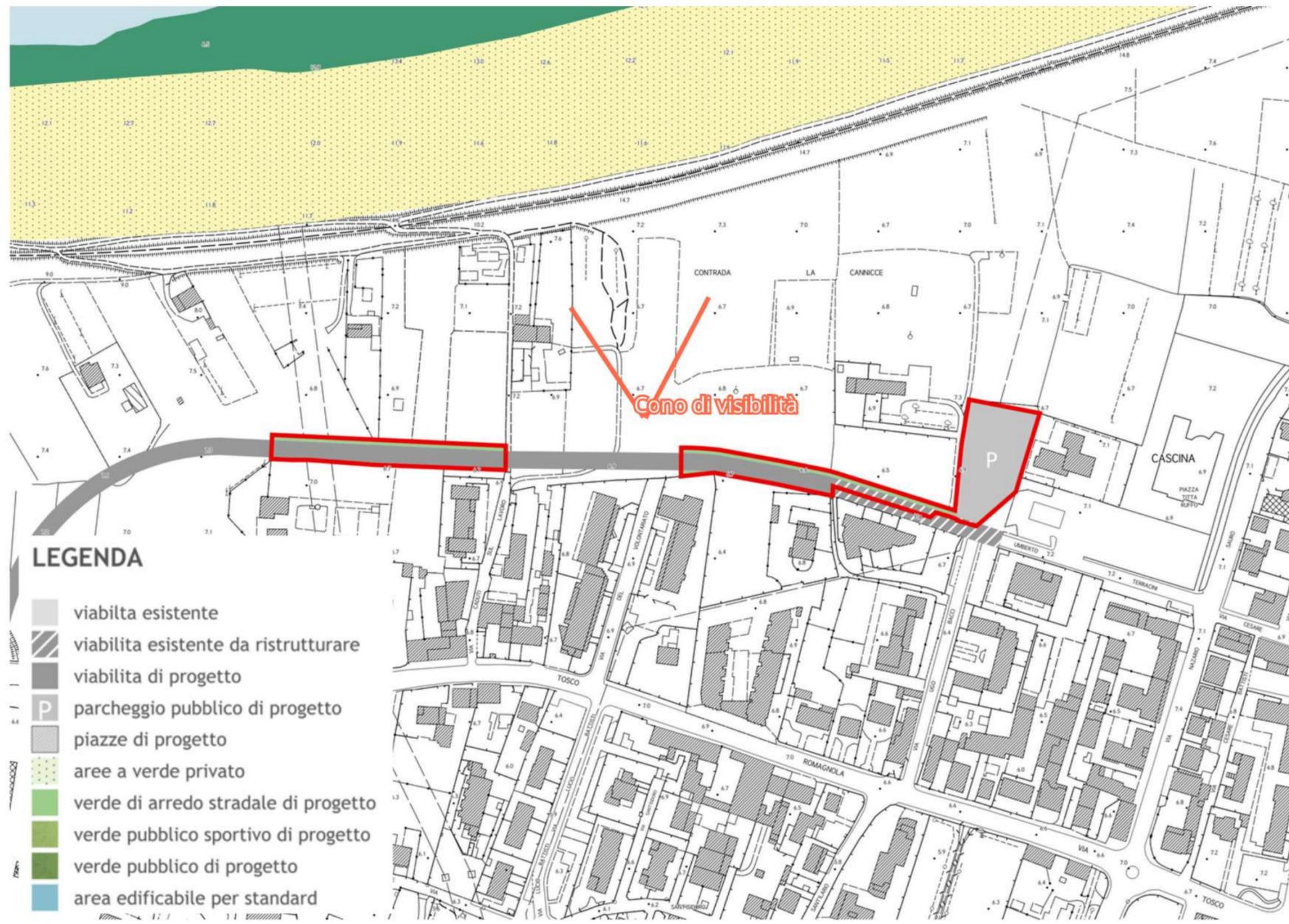


cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



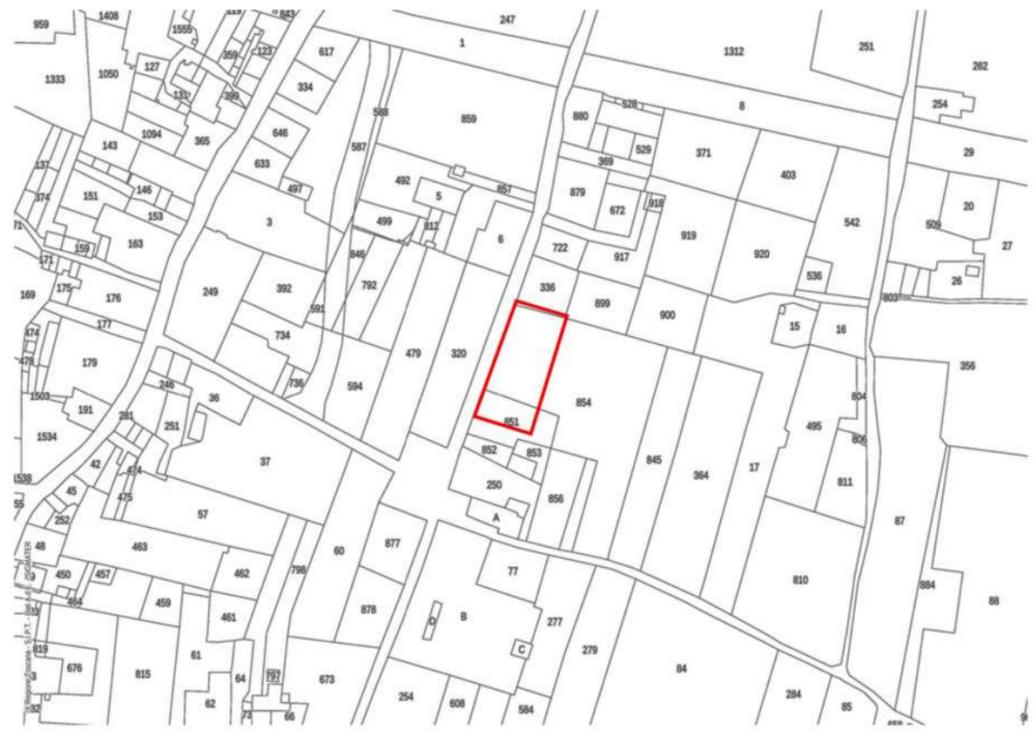
Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

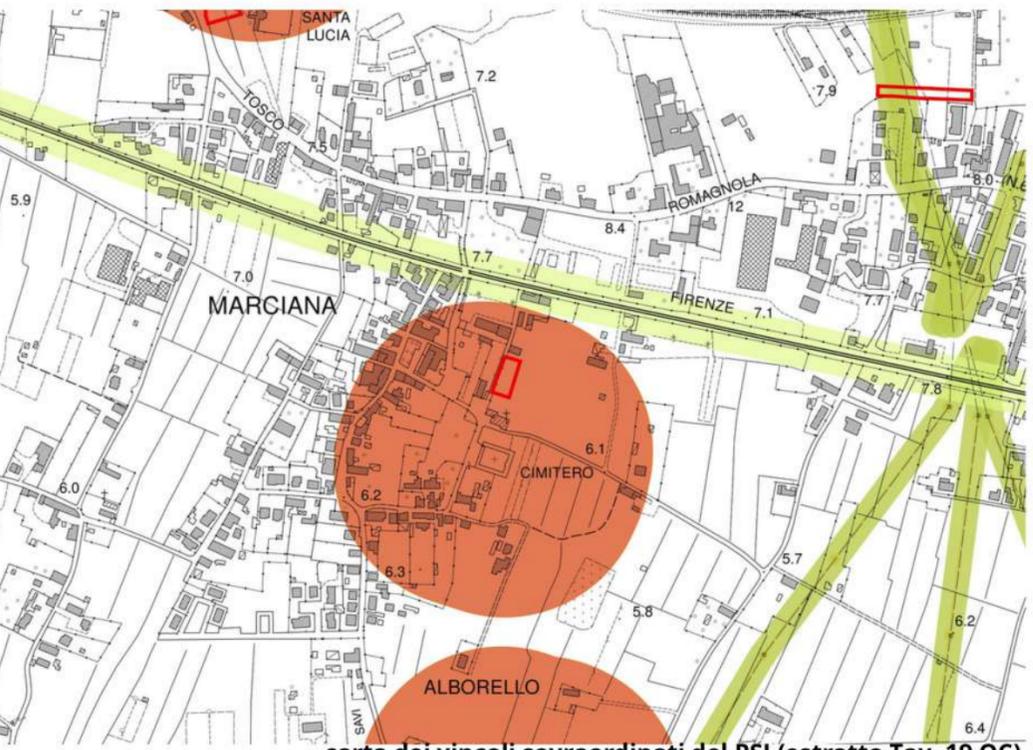
Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



mapa catastrale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P marciiana

Nuova area a parcheggio lungo via Macchiarella sud

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici ma dal vincolo cimiteriale.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto al momento occupato da un seminativo che si inserisce tra due edifici e una strada. L'area di intervento risulta in prossimità di un varco ecologico. L'adiacente ambito urbano si caratterizza per la ricchezza di aree inedificate e aree verdi urbane. Presenza di cimitero comunale a circa 80 m di distanza in direzione S. Presenza di rete ferroviaria, linea Firenze-Pisa, ad una distanza di circa 100 m in direzione N. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

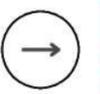
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



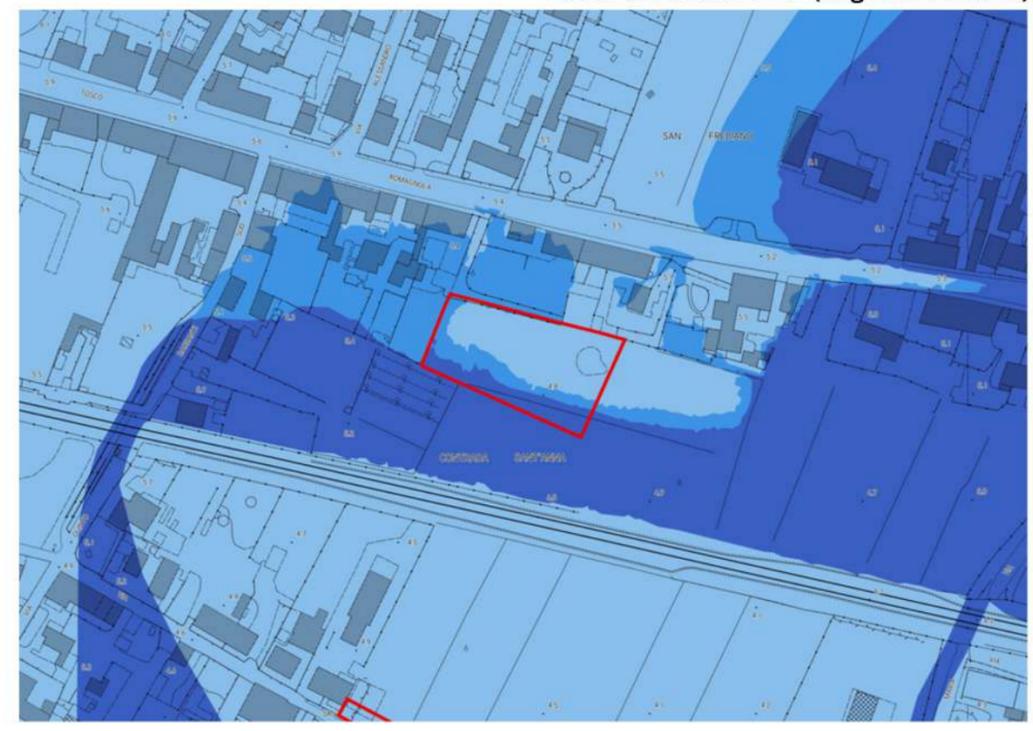
mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P1 san giorgio

Area a sud della via Tosco Romagnola con ingresso all'altezza del civico 1175

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto intercluso nella firma "a isola". L'area di intervento è al momento occupata da un seminativo che si localizza tra la Tosco-Romagnola e la linea ferroviaria Pisa-Firenze. L'area risulta in prossimità di un varco ecologico. Presenza di reticolo idrografico minore identificato nel Fosso della Mariana, a circa 200 m di distanza verso E. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1 P2 P3
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Microzonazione sismica

L'area ricade in zone classificate con pericolosità sismica locale elevata S3

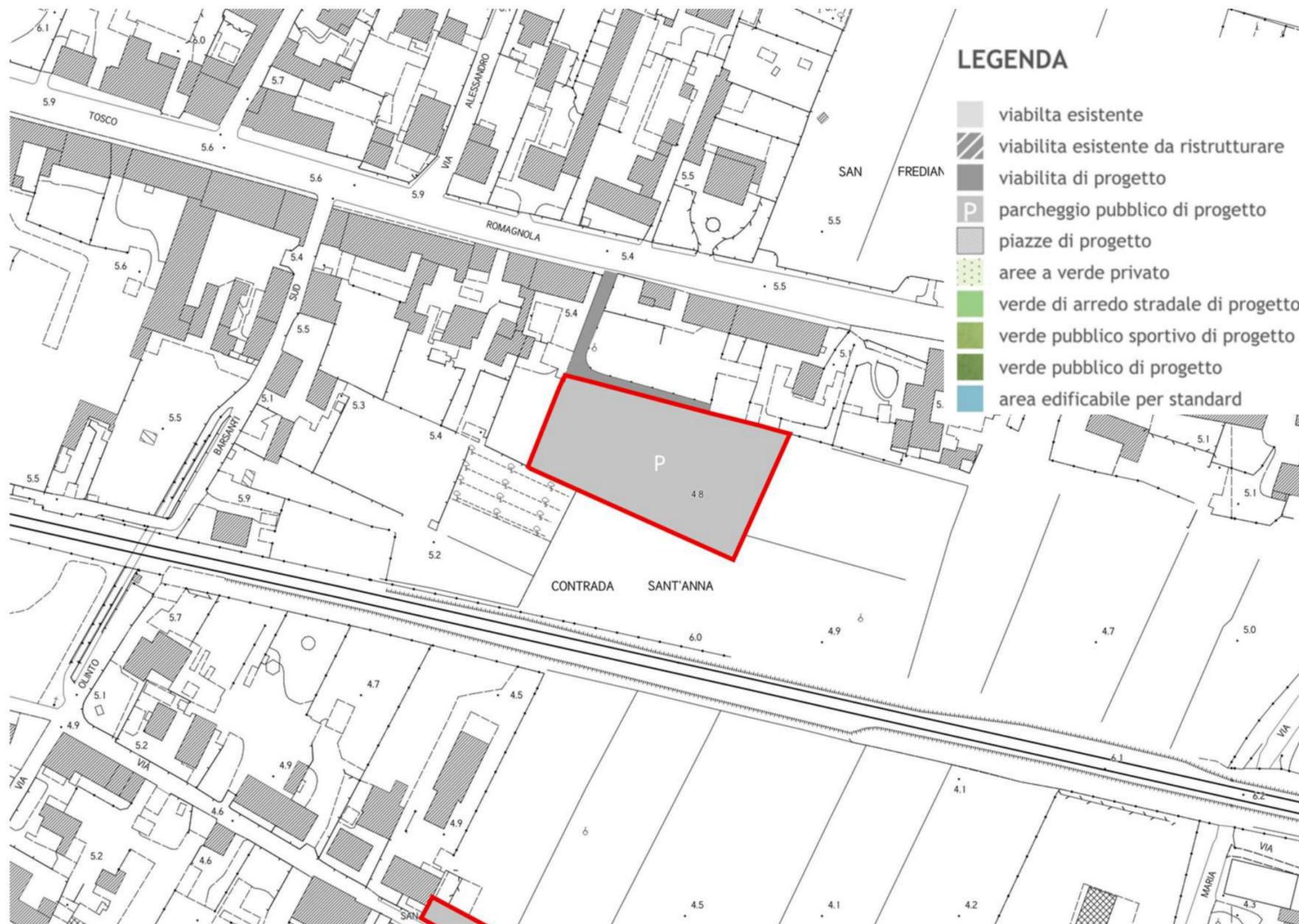


cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



LEGENDA

- viabilità esistente
- viabilità esistente da ristrutturare
- viabilità di progetto
- parcheggio pubblico di progetto
- piazze di progetto
- aree a verde privato
- verde di arredo stradale di progetto
- verde pubblico sportivo di progetto
- verde pubblico di progetto
- area edificabile per standard

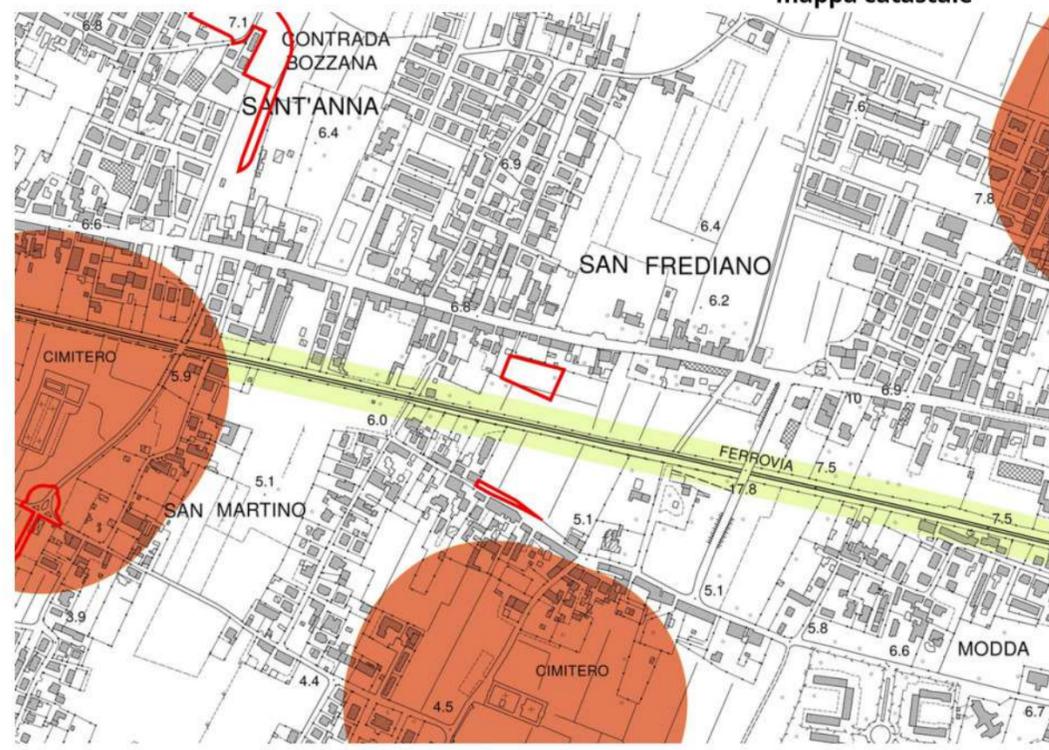
Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P2 san giorgio

Area in adiacenza a via San Giorgio

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto intercluso nella forma "a isola". L'area di intervento è al momento occupata da un seminativo che si localizza a sud della linea ferroviaria Pisa-Firenze. L'area risulta in prossimità di un varco ecologico. Presenza di reticolo idrografico minore, a circa 25 metri di distanza verso SE, identificato nel Fosso della Mariana. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

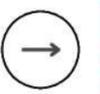
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



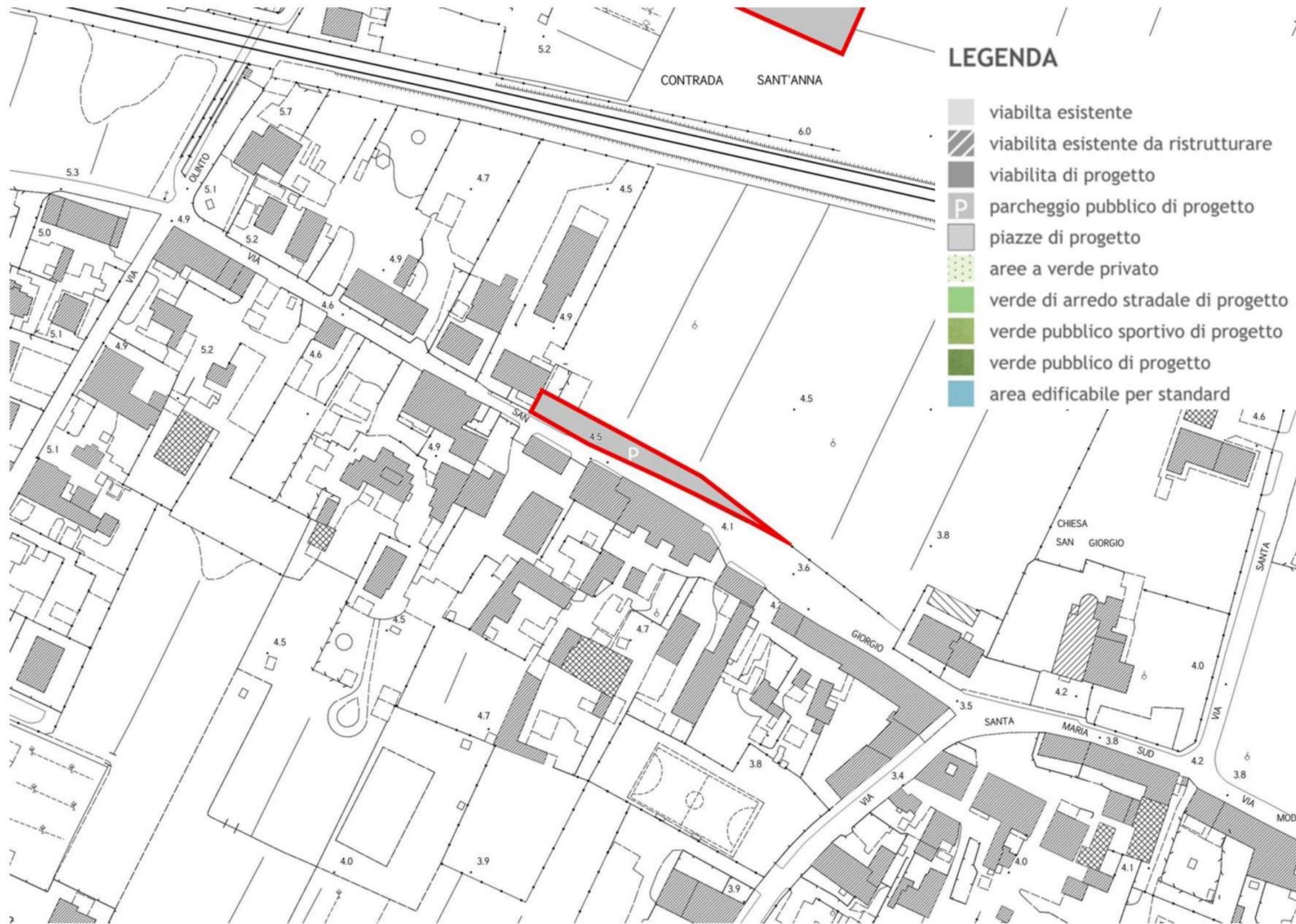
ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



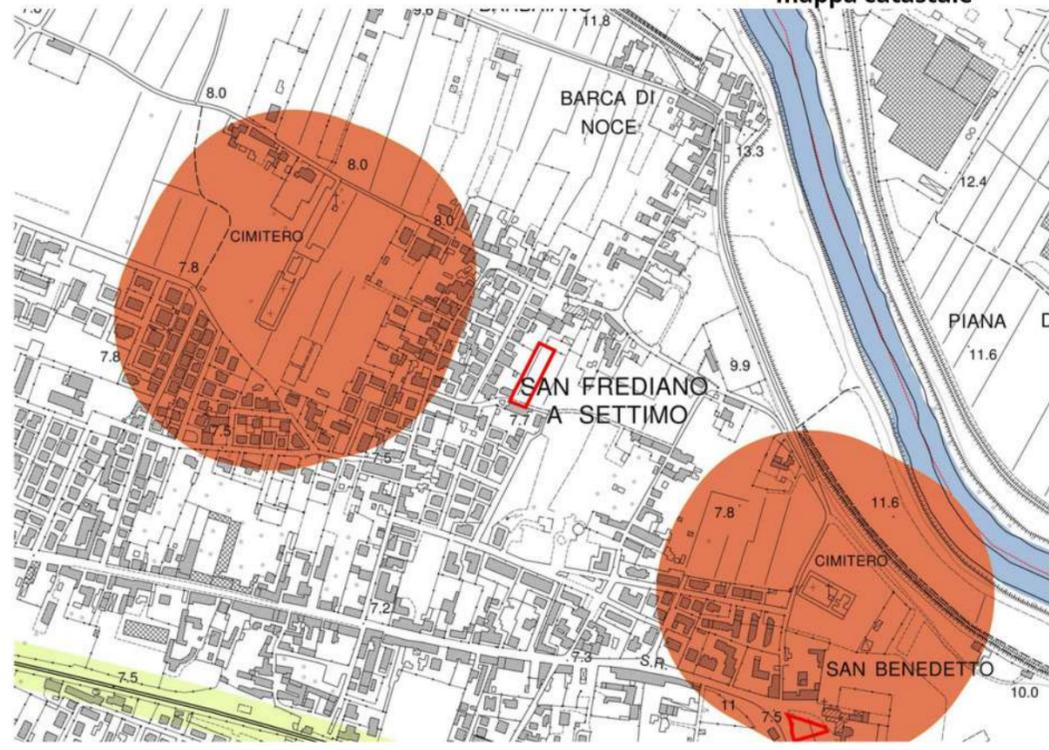
Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



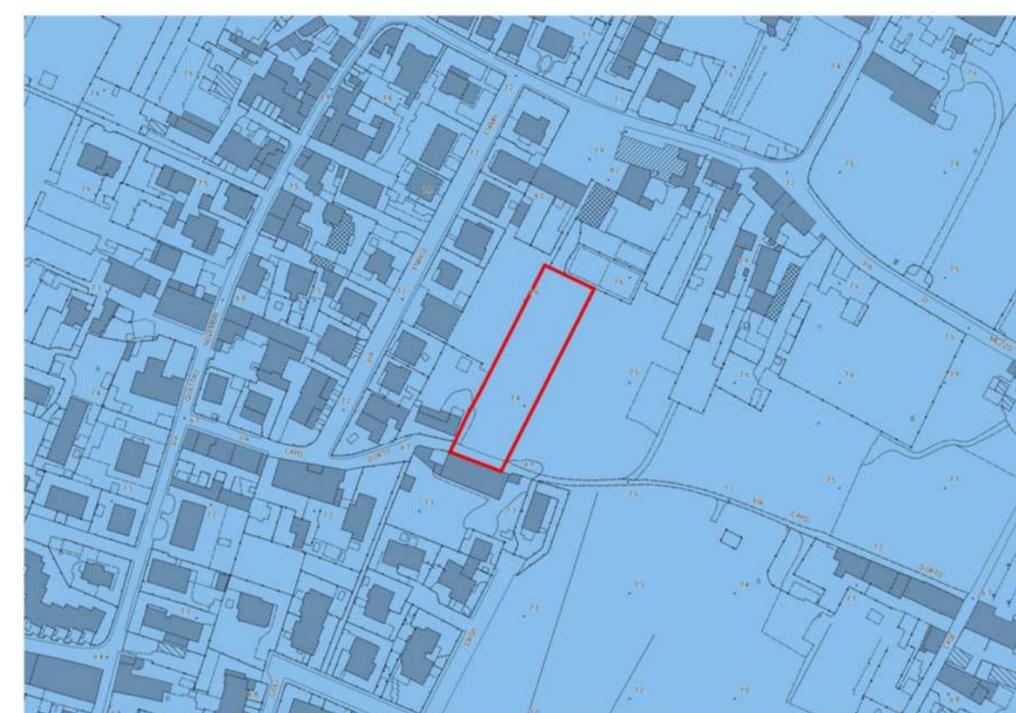
mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P san frediano

Area in adiacenza a via Capo d'Orto in prossimità della chiesa di San Frediano

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto intercluso caratterizzato da una forte eterogeneità delle colture agricole e infrastrutturazione ecologica. Presenza del Fiume Arno, quale corpo idrico superficiale rappresentativo dell'area, ad una distanza di circa 450 m verso E. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici seppur il limitrofo centro di San Frediano ne sia caratterizzato.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

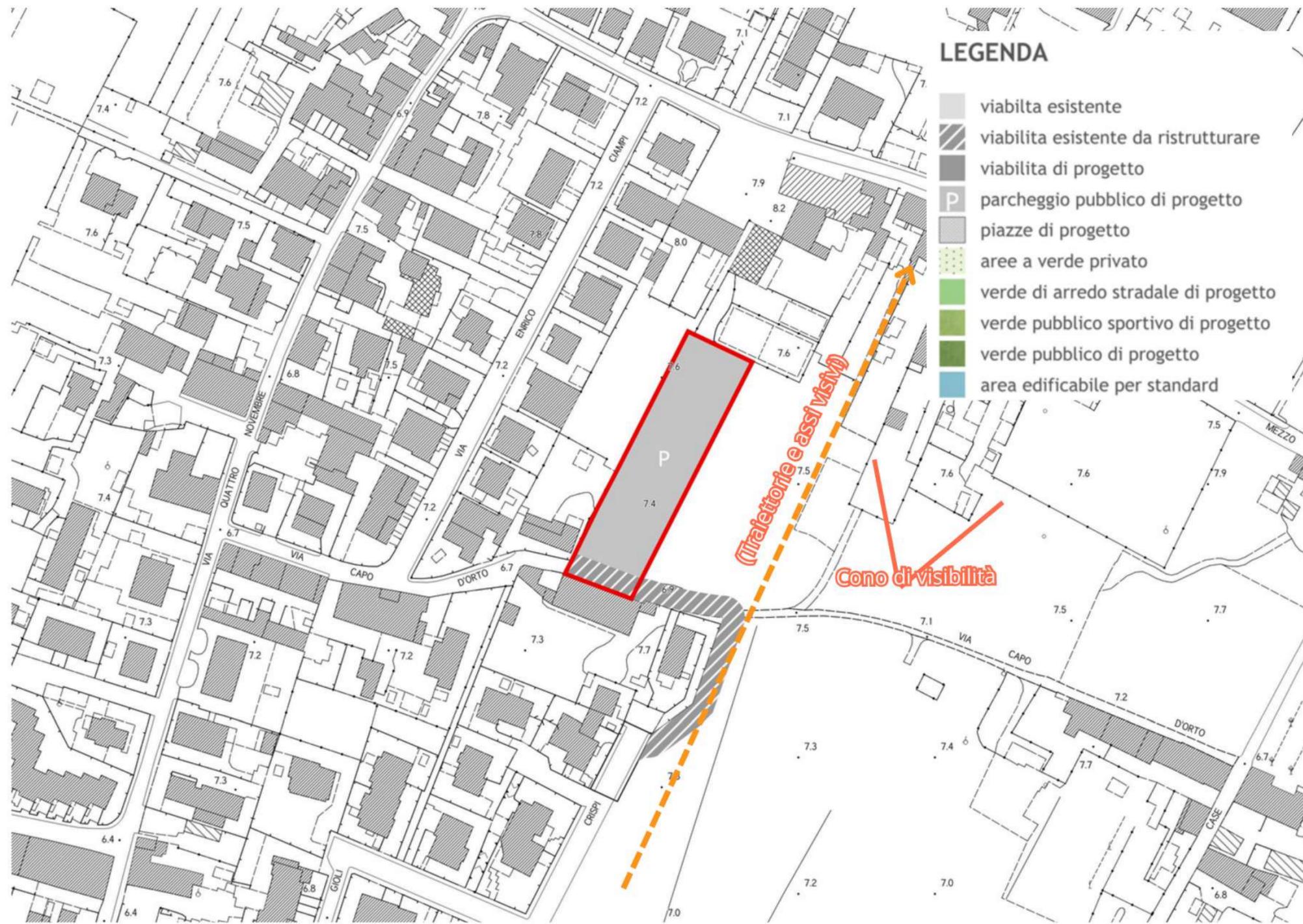
come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità e Traiettorie e assi visivi sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"

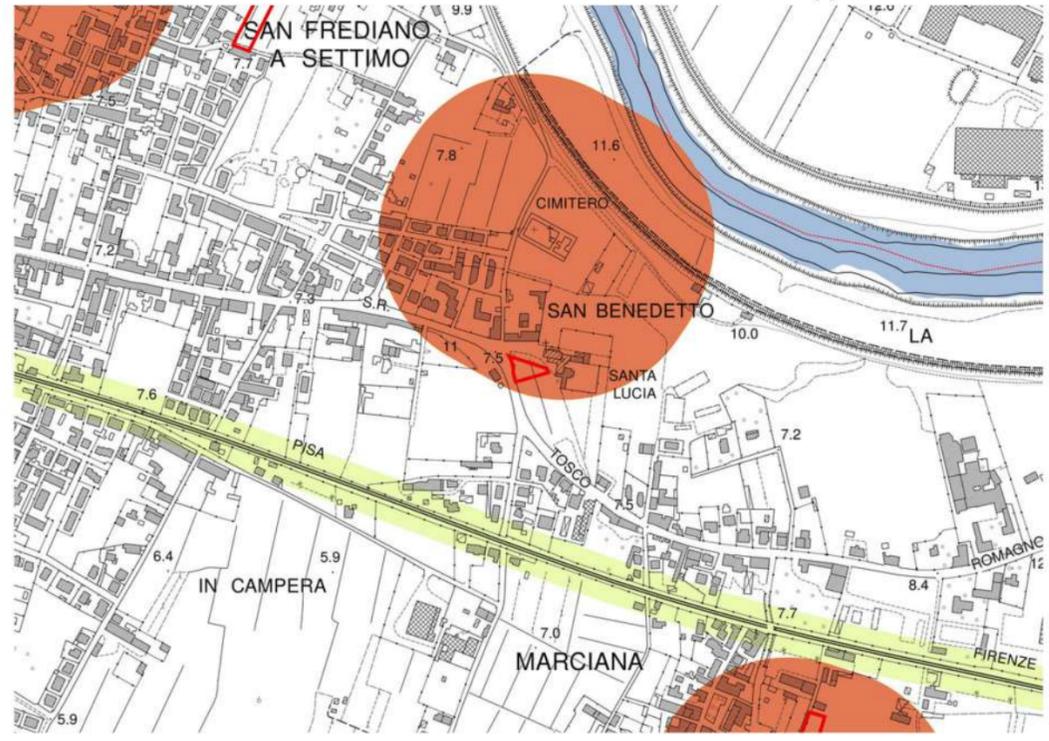




mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P san benedetto

Area in adiacenza alla via Tosco Romagnola e possibile servizio anche per il Parco Collodi.

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici ma dal vincolo cimiteriale

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto intercluso tra due fronti urbani che si caratterizza per una forte eterogeneità delle colture agricole e infrastrutturazione ecologica. L'area risulta in prossimità di un varco ecologico. Presenza del Fiume Arno quale corpo idrico superficiale rappresentativo dell'area, ad una distanza di circa 330 metri verso N. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

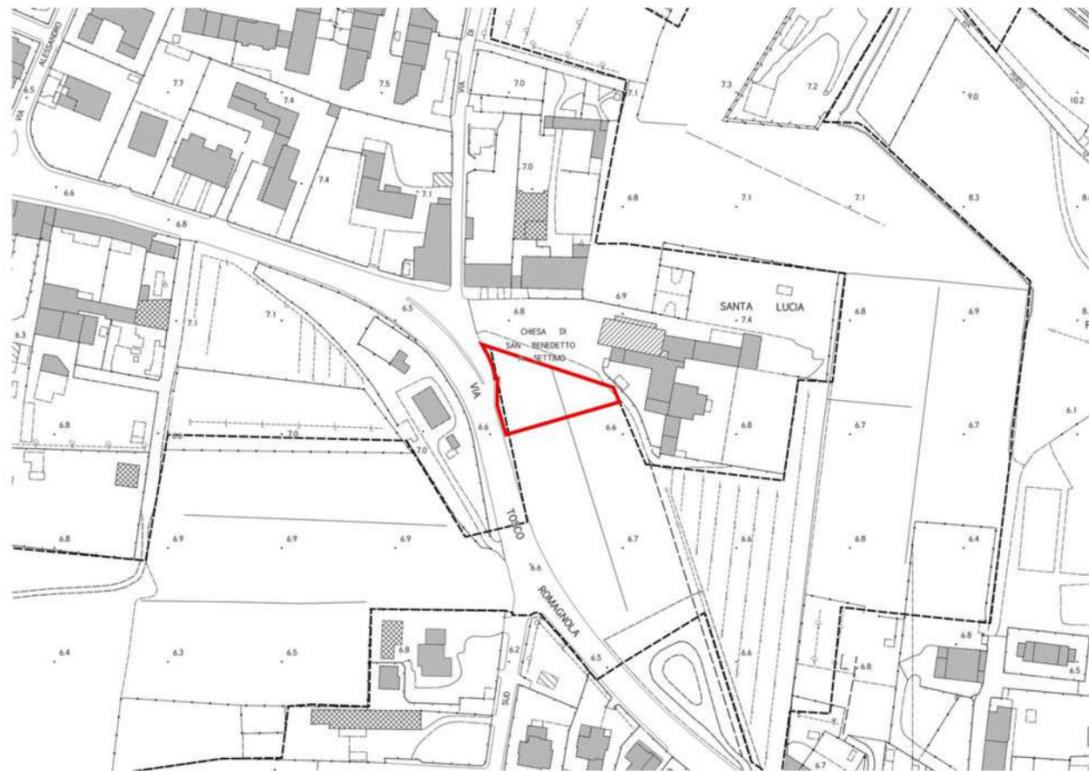
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

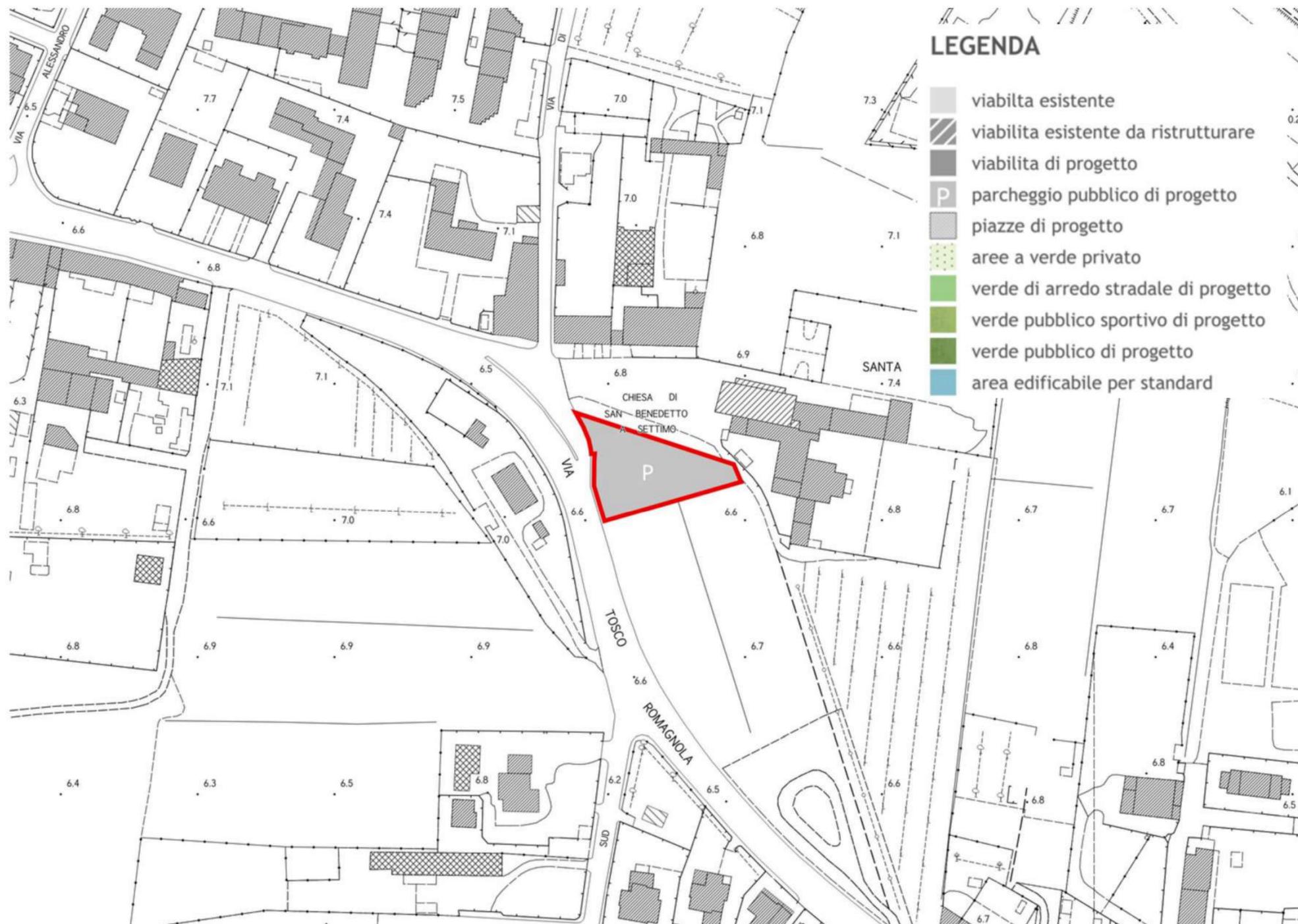


cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



LEGENDA

- viabilità esistente
- viabilità esistente da ristrutturare
- viabilità di progetto
- parcheggio pubblico di progetto
- piazze di progetto
- aree a verde privato
- verde di arredo stradale di progetto
- verde pubblico sportivo di progetto
- verde pubblico di progetto
- area edificabile per standard

Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

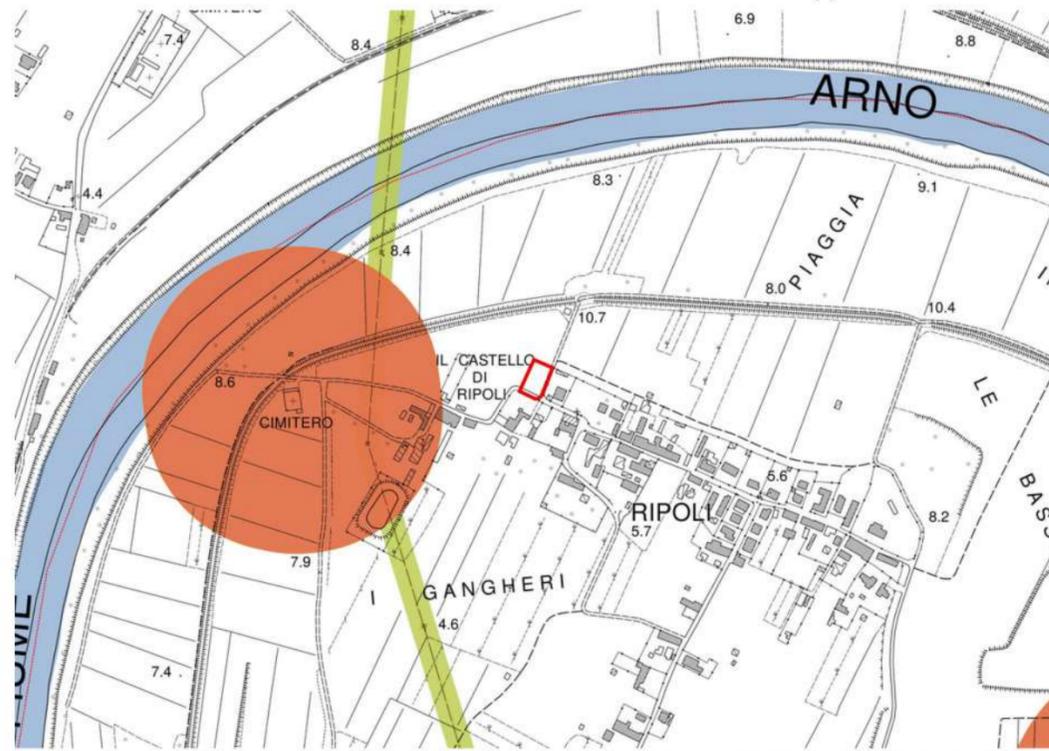




mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

P ripoli

Area in adiacenza a via Santa Lucia

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici mentre è da sottolineare la previsione del parcheggio di fronte ai resti del castello di Ripoli.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto che si caratterizza per una forte eterogeneità delle colture agricole e infrastrutturazione ecologica. L'area di intervento occupa la fascia periurbana tra argine dell'Arno e urbanizzato. Presenza del Fiume Arno quale corpo idrico superficiale rappresentativo dell'area, ad una distanza di circa 300 m verso N; presenza di corpi idrici minori quali ad esempio il Nugolaio di Ceria, a circa 220 m di distanza verso SO, ed il Fosso Via di Ripoli ad una distanza di circa 360 m verso SE. Presenza di rete acquedottistica e fognaria. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

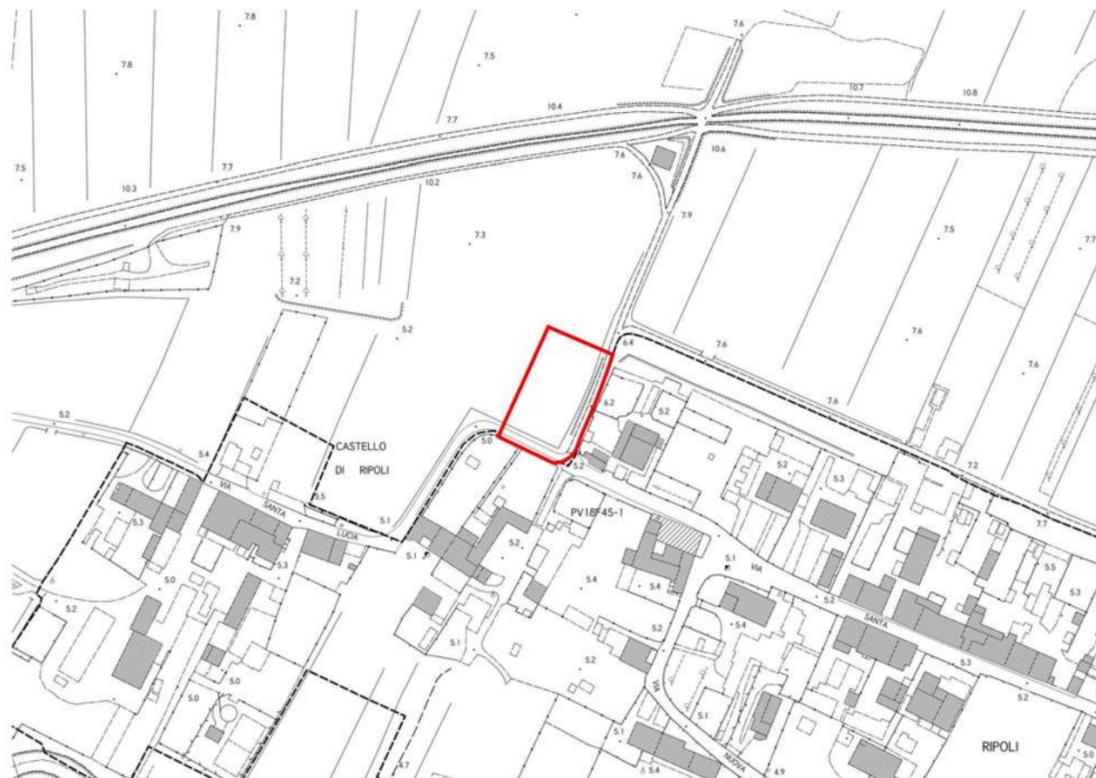
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

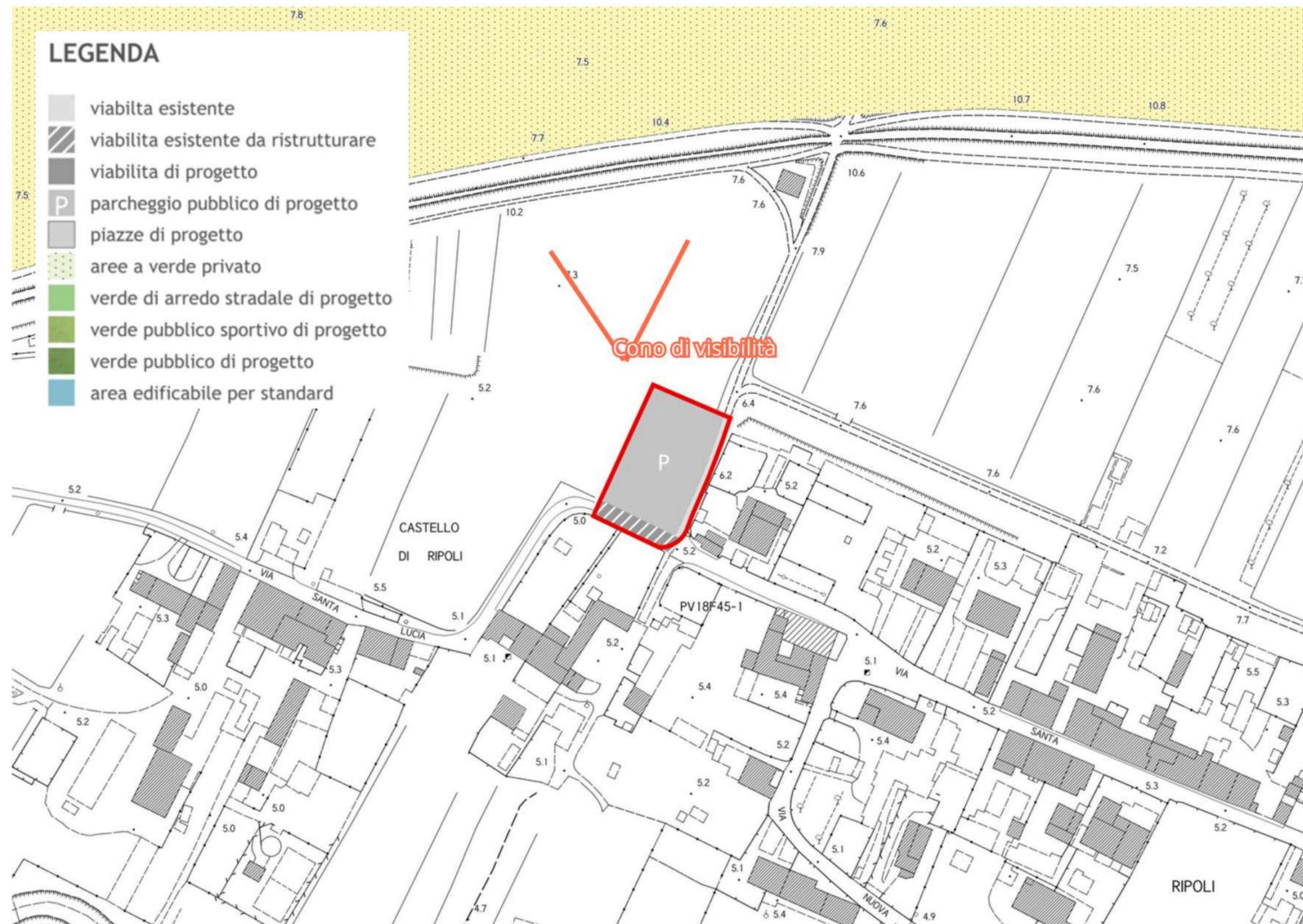
come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina





cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



mappa catastale



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

P latignano

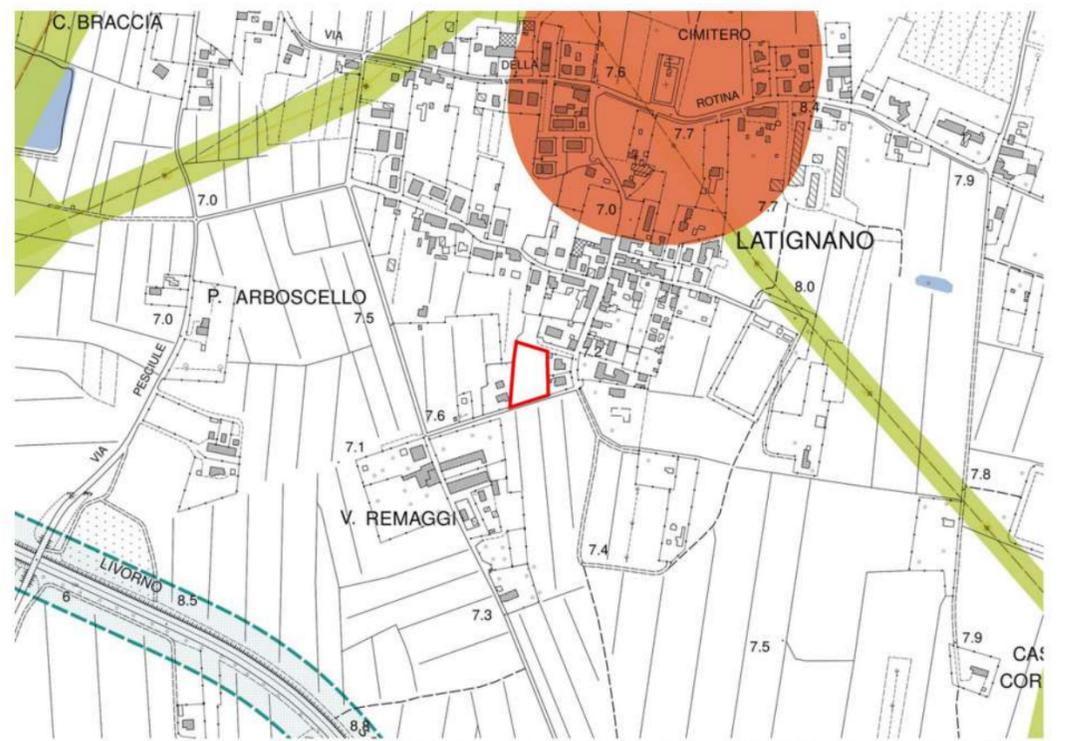
Area in adiacenza a via Piccina

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si localizza in un ambito a ridosso del confine del territorio urbanizzato in un contesto prettamente agricolo di tipo seminativo. L'area di intervento occupa la fascia periurbana ad sud ovest dell'abitato di Latignano, confinante con via Piccina nel tratto in adiacenza al fosso Solaiola. Presenza di rete acquedottistica su via Piccina. L'area non rientra in hot-spot climatici.



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P2

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R2

Classificazione geo-morfologica

come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

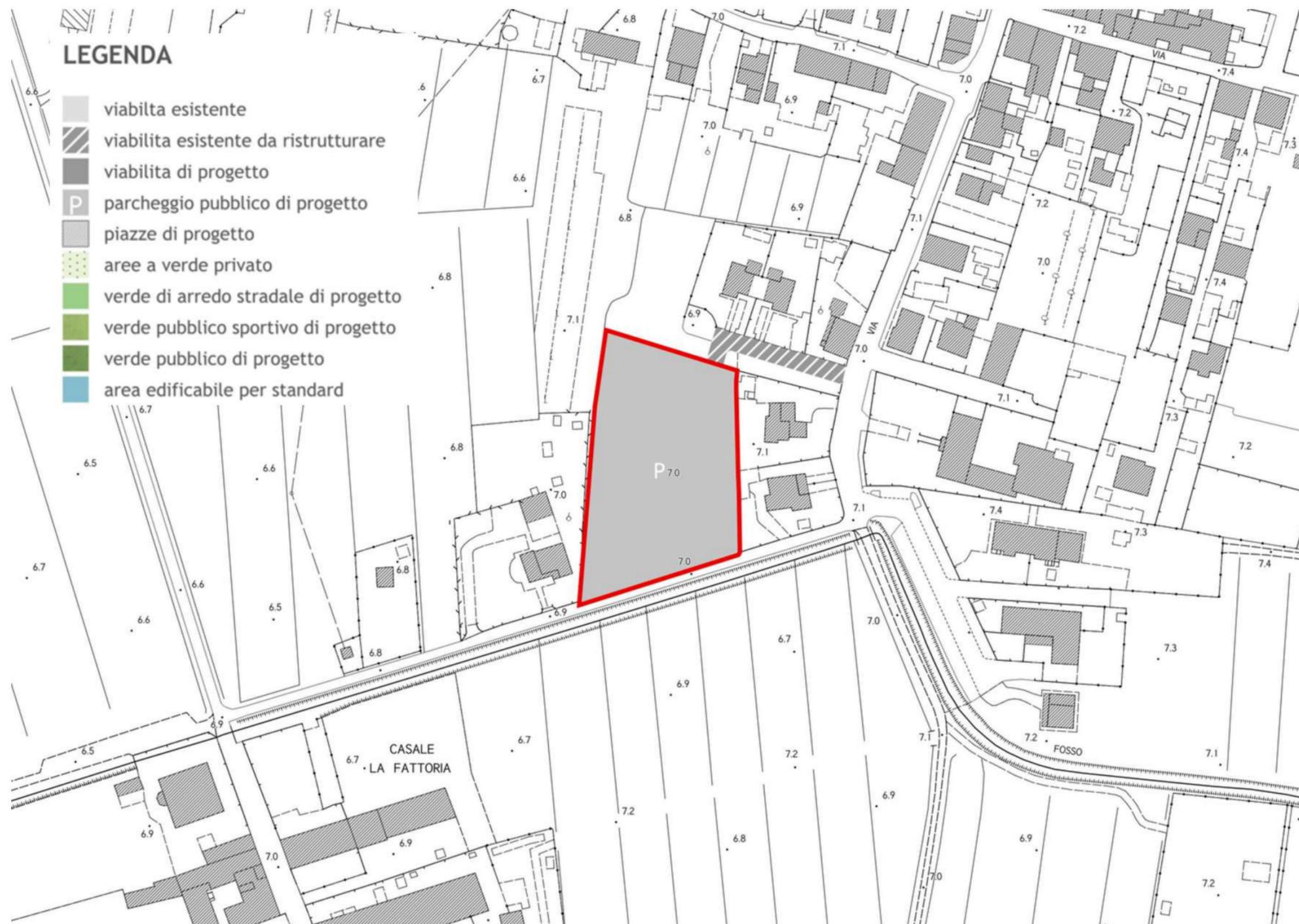
ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



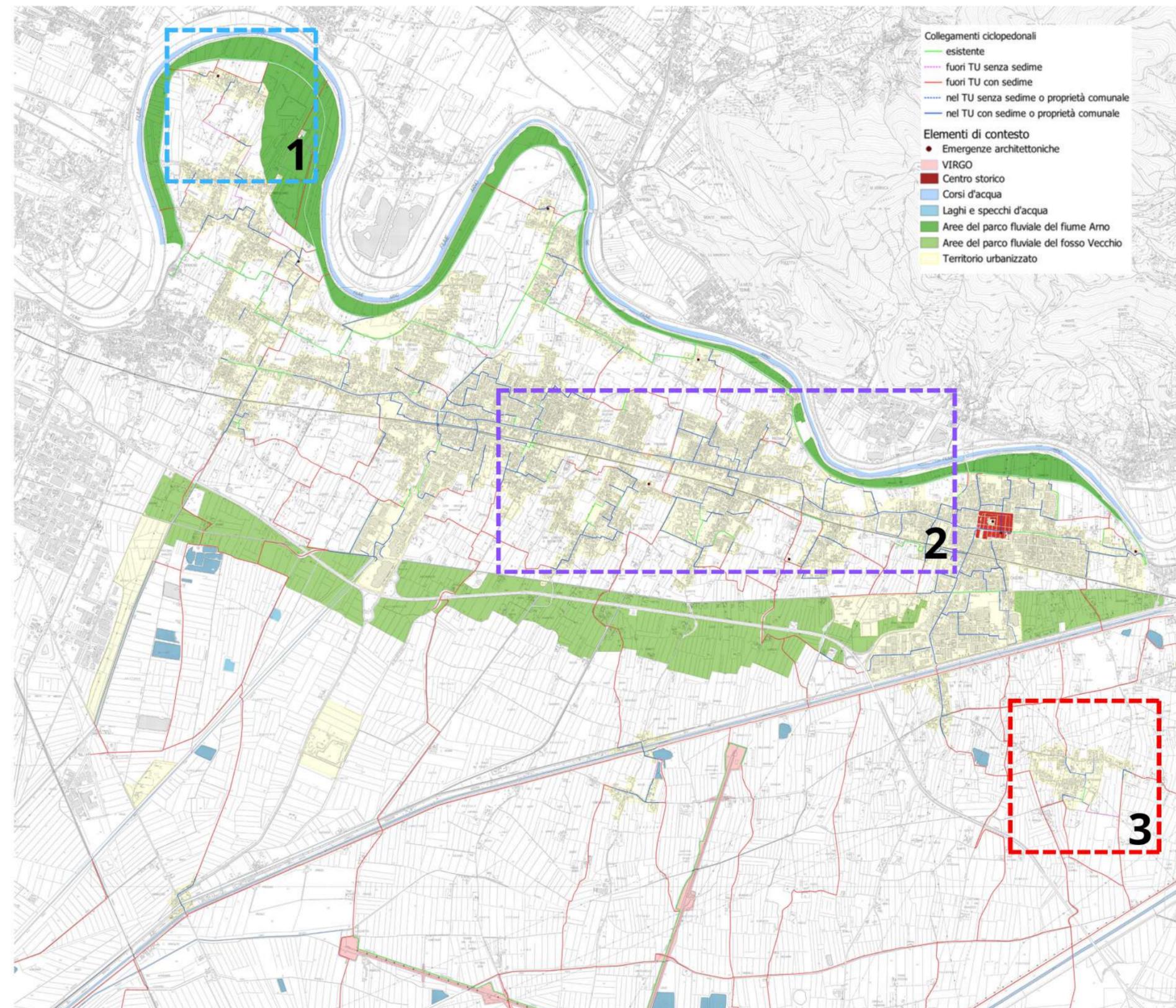
Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)



Schema progettuali con viabilità. Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"





Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

L'impostazione del sistema in oggetto viene inserita per una visione completa sull'intero territorio comunale con uno sguardo che traguarda anche oltre i confini stessi del territorio di Cascina.

In cartografia è riportato l'intero sistema di mobilità lenta del comune suddivisa tra piste ciclabili esistenti e di progetto, interne ed esterne al territorio urbanizzato. Per la rete ciclabile di progetto fuori dal TU, sono attenzionati i tratti non ricadenti su sedimi e/o viabilità esistente, così da individuare la ricucitura della maglia complessiva di rete ciclabile.

La carta indica anche, in conformità dell'obiettivo del PSI, la connessione con la rete ciclabile Pisa-Cascina

Caratteristiche del contesto paesaggistico

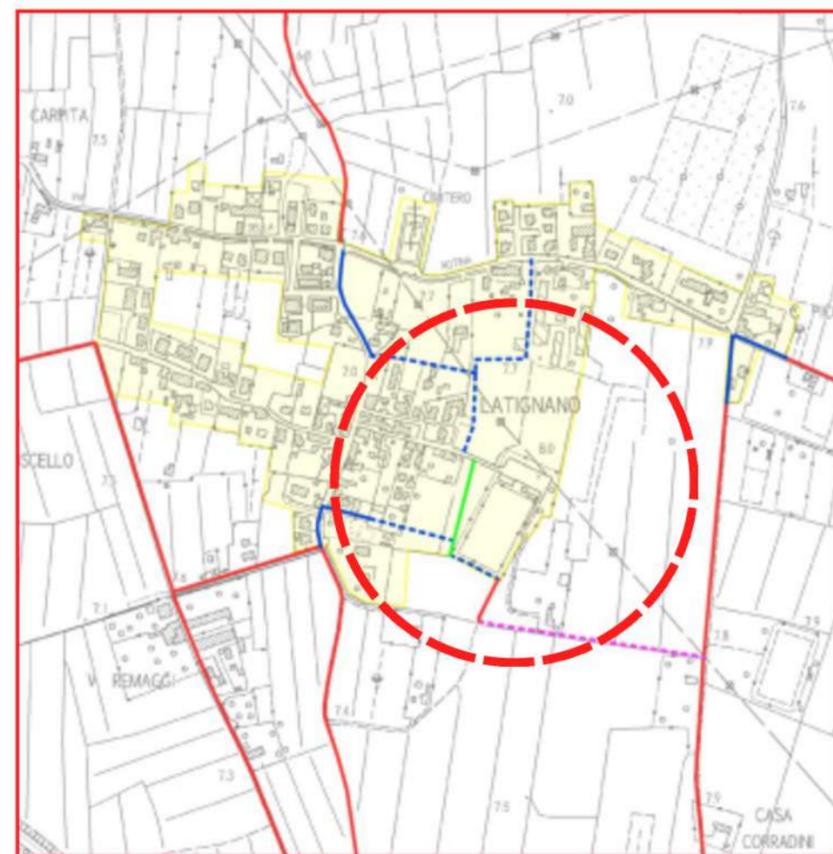
In linea di massima i nuovi tratti di raccordo della rete ciclabile possono essere uniformemente annoverati in un contesto rurale, caratterizzato da colture agricole caratterizzate da una più ampia varietà colturale per le aree a nord della pianura storica e da colture estensive prive di particolari valori colturali ricadenti nella porzione sud del comune in quella che viene definita pianura bonificata.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo generale e specifico di tutte le aree agricole delle UTOE del comune di Cascina.



estratto territorio NORD 1



estratto territorio SUD 3

- Collegamenti ciclopedonali**
- esistente
 - fuori TU senza sedime
 - fuori TU con sedime
 - nel TU senza sedime o proprietà comunale
 - nel TU con sedime o proprietà comunale
- Elementi di contesto**
- Emergenze architettoniche
 - VIRGO
 - Centro storico
 - Corsi d'acqua
 - Laghi e specchi d'acqua
 - Aree del parco fluviale del fiume Arno
 - Aree del parco fluviale del fosso Vecchio
 - Territorio urbanizzato

Caratteristiche del contesto paesaggistico

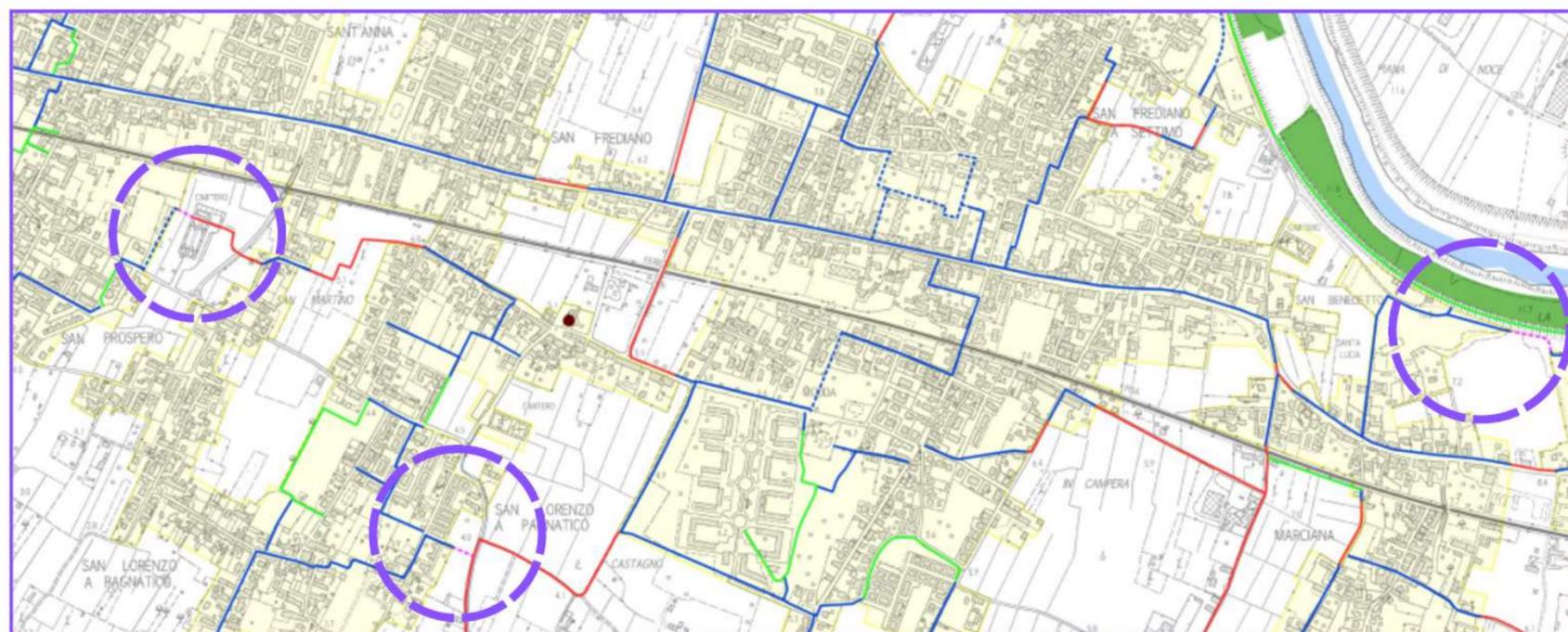
I nuovi tratti di raccordo della rete ciclabile possono essere uniformemente annoverati in un contesto rurale, caratterizzato da colture agricole caratterizzate da una più ampia varietà colturale per le aree a nord della pianura storica e da colture estensive prive di particolari valori culturali ricadenti nella porzione sud del comune in quella che viene definita pianura bonificata.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

Complessivamente le aree per la ricucitura della maglia ciclabile sono localizzate in area agricola suddivise tra Pianura Storica per quanto riguarda le aree a nord normata dall'art. 33 delle NTA e Pianura Bonificata normata dall'art. 36 NTA per le aree a Sud.

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

I brevi tratti di raccordo sono stati individuati nei punti funzionali a ricucire la rete tra le piste ciclabili esistenti e quelle su viabilità esistente, pertanto la collocazione è univoca.



estratto territorio NORD 2



Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

L'area interessata è ubicata in fregio alla Via Emilia (SR206) al limite Ovest del Comune di Cascina a confine con la zona produttiva esistente del comune di Pisa.

L'area si presenta attualmente con connotazioni prevalentemente agricole ubicata in adiacenza agli insediamenti produttivi di Ospedaletto e Montacchiello nel Comune di Pisa.

La finalità è quella di potenziare la polarità produttiva di livello sovracomunale contestualmente alla riqualificazione ed all'adeguamento del sistema infrastrutturale migliorandone la connessione anche attraverso la realizzazione di rotonde, in particolare quella a nord che risolverebbe l'intersezione tra la via Emilia e la via di Tignano consentendo al contempo un miglior accesso al comparto.

L'intervento proposto prevede la definizione di un comparto produttivo con standard qualitativi elevati per quanto riguarda l'incremento delle dotazioni di verde, parcheggi e servizi. L'intervento occupa un'area inferiore rispetto a quella prevista nella copianificazione del PSI prevedendo il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Est, via del Fagiano a Nord) e il fosso presente a Sud, poiché l'area presenta pericolosità idrauliche incompatibili con l'insediamento delle funzioni previste.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'intera area ricade nell'ambito dell'area agricola della Pianura Bonificata normata dall'Art. 36 NTA.

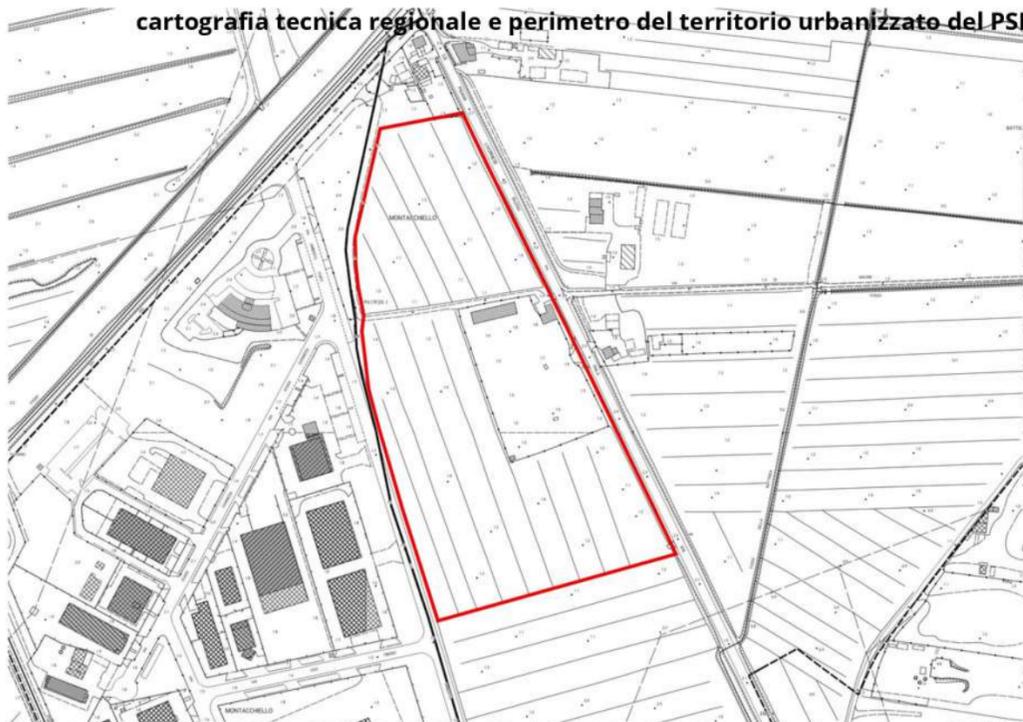
A nord confina con un'area di pertinenza di un fabbricato classificato come edificio di interesse ambientale (Art. 23.8 comma 3c delle NTA del RU) per cui ad oggi non è ammessa la demolizione.

Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

schema progettuale con viabilità



cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



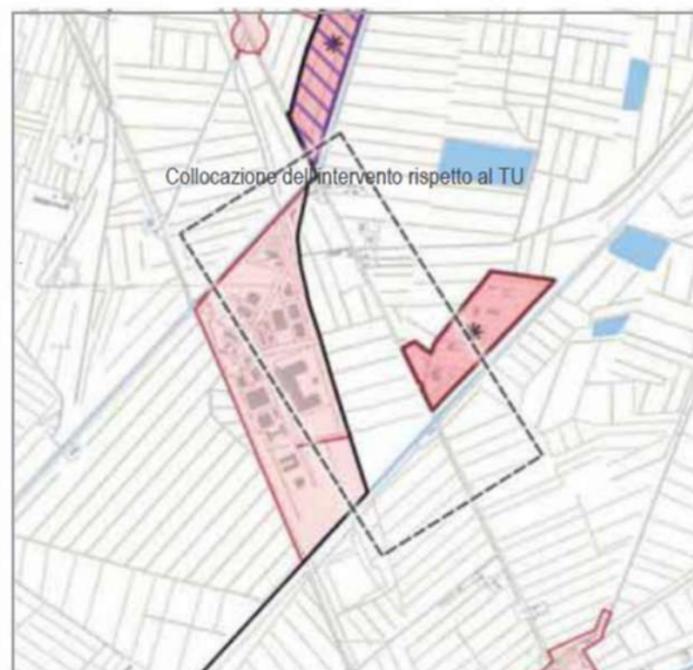
Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intera area ricade nella UTOE 9C Comparto Produttivo Ospedaletto ed esattamente nel Sistema Produttivo Territoriale SPT1.b Completamento dell'Area Produttiva di Montacchiello con l'indirizzo di potenziare il sistema produttivo esistente e di completare, potenziare le e riqualificare la rete infrastrutturale e le dotazioni di spazi pubblici.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'area ricade nella porzione sud/ovest del comune al confine con Pisa in adiacenza all'area già esistente per servizi e logistica nonché delimitata ad est dalla via Emilia; si tratta della pianura bonificata caratterizzata da colture estensive prive di particolari valori culturali.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014



Motivazione della scelta tra le possibili alternative

L'intervento rappresenta il naturale completamento della piattaforma già esistente a confine e localizzato sul territorio del comune di Pisa.



mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca a ridosso del confine amministrativo in un contesto prettamente agricolo adiacente ad un'ampia area produttiva che ricade nel Comune di Pisa. Il terreno attualmente è agricolo coltivato a seminativo. Presenza di area umida ubicata a circa 350 metri verso est. Presenza di molteplici fossi e canali per lo più ad uso irriguo e fortemente antropizzati (Fosso di Titignano e Fosso della Mattinga). Presenza di infrastruttura acquedottistica, e assenza di rete fognaria. L'area si sviluppa in adiacenza alla SR206. L'area risulta interessata da criticità climatica, in merito al tema dell'hot-spot, per l'adiacenza del polo industriale pisano.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

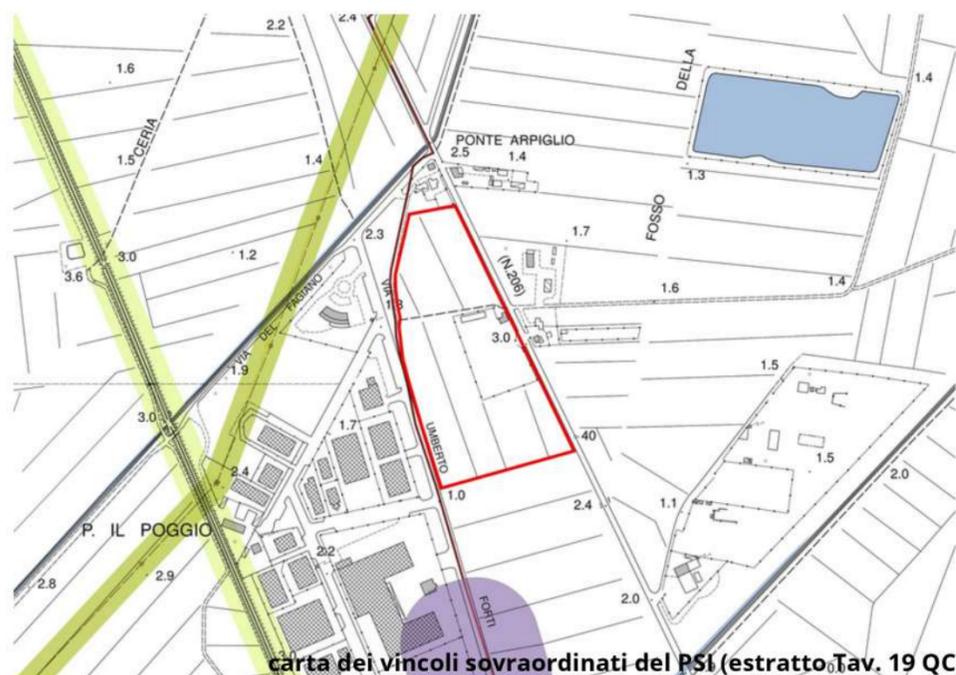
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1 P2 P3

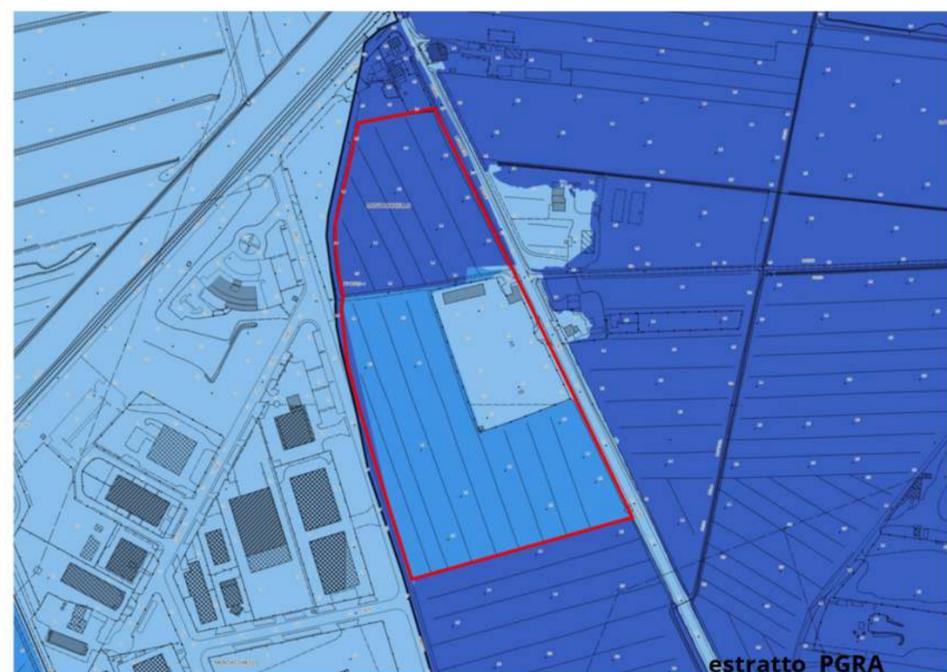
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuati dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

Superficie territoriale	mq 72.408
S.E.	mq 22.000*
individuazione catastale	f. 46 p. 148 - f. 58 p 1, 2, 3, 109
funzione	PRODUTTIVO

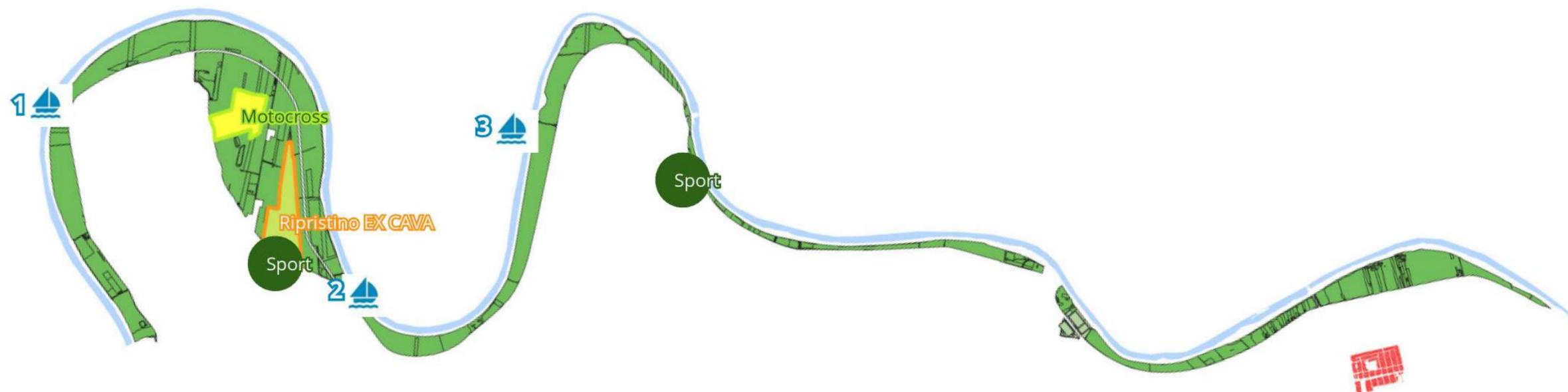
*mq 22.000 prelevati interamente dai 35.000 mq a funzione industriale/artigianale previsti per la SPT1b comprensivi delle funzioni direzionale e di servizi/commerciale all'ingrosso e depositi - Il dettaglio delle funzioni assimilabili sarà definito in sede di POC nell'ambito del dimensionamento massimo per funzioni previsto dall'Utoe 11C di appartenenza per un totale complessivo NON SUPERIORE a i 22.000 mq INDICATI nella TABELLA

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



connessione viabilistica area produttiva

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione interessa un'ampia fascia di territorio identificata come Parco territoriale dell'Arno di proprietà del demanio idrico e di privati, ambito ad elevato grado di naturalità, coincidente con il contesto fluviale ai sensi del comma 3 dell'art. 16 della Disciplina di Piano del PIT/PPR quale risorsa di interesse locale.

La zona è caratterizzata da argini e golene con sinuosa sequenza di anse ed assume un importante valore paesaggistico, di connessione territoriale in particolare con il Comune di Pisa, caratterizzata da una visuale che spazia dai Monti Pisani fino alla pianura verso sud con spazi aperti con peculiarità vegetazionali e le tradizionali colture agricole ancora molto diffuse. Aree fondamentali per la funzione di corridoio ecologico e per la possibilità di essere utilizzati per attività ricreative e sportive legate ai numerosi centri abitati limitrofi.

In coerenza con le indicazioni regionali si propone la realizzazione nel segmento di Cascina di un più ampio parco a raccordo dei territori che si estendono lungo il corso del fiume sul completo tratto del confine comunale nord in adiacenza al fiume stesso, comprendendo aree più profonde verso sud nell'ansa nei pressi di Musigliano, San Donato e Cascina Centro.

Il parco ingloba anche aree periurbane su cui insistono già attività sportive e per il tempo libero, ed aree a prevalente carattere agricolo-ambientale. Il progetto da attuarsi con specifico **MASTER PLAN** andrà a definire le funzioni agricole e quelle di fruizione del territorio con specifiche tutele, la diffusa rete di strade poderali esistenti, la pista ciclabile sulla sommità dell'argine e le numerose emergenze architettoniche storiche (fra cui il percorso delle pievi romaniche) rappresentano la spina dorsale per lo sviluppo di una fruizione non invasiva del territorio che sarà supportata da funzioni di servizio da realizzarsi con strutture a basso impatto ambientale ritenute compatibili: aree di sosta attrezzate, punti di osservazione naturalistica, strutture informative per la didattica con l'obiettivo della connessione pedo-ciclabile delle frazioni lungo l'asta fluviale.

Il progetto di Parco contiene specifici elementi, di seguito descritti e schematicamente nel grafo rappresentati.

L'intervento, ampiamente descritto nel PSI, quale progetto di paesaggio, prevede la navigabilità dell'Arno dalla foce (Comune di Pisa) fino alla frazione di Zambra prevedendo **tre approdi**:

- 1. APPRODO DI RIPOLI** - a ovest del Castello di RIPOLI, quale emergenza architettonica in connessione al parco che si estende fra Ripoli e Musigliano, da dotare di attrezzature di fruizione anche sportive come la pista di motocross, a cerniera delle due aree urbane.
- 2. APPRODO DI PETTORI** - in prossimità della Ex fornace di mattoni di Pettori, area in corso di attuazione poiché soggetta a Piano di Recupero, il parco territoriale dell'Arno e l'approdo nella sua strategia sistemica attraverso i percorsi pedo/ciclabili e le attrezzature si collega alla Badia di San Savino, affinché l'approdo stesso ne risulti porta di accesso.
- 3. APPRODO DI ZAMBRA** - con collegamento del parco con la chiesa di San Jacopo, costituente elemento del percorso delle pievi romaniche, per poi scendere lungo l'asse urbano.

Si prevede inoltre un'area sportiva/ricreativa a nord di Musigliano per la **pratica del motocross** in un'area degradata del parco in adiacenza a via Rosselli all'interno della cassa di espansione che, con le opportune opere di mitigazione dell'impatto acustico (alberature, siepi, ecc. in parte già presenti), potrebbe recuperare una zona attualmente in completo abbandono; tale impianto si configurerebbe come pista di allenamento (tipo "A" nelle specifiche della Federazione Motociclistica Italiana) con minimi requisiti richiesti in termini di spazio necessario per il percorso e per i servizi, senza opere permanenti di trasformazione del suolo.

Il Parco ingloba a nord del campo sportivo di Musigliano l'area comunale oggetto di **RIPRISTINO AMBIENTALE della EX CAVA** le cui attrezzature e percorsi costituiranno porta del Parco in connessione con l'area sportiva e il suo ampliamento e la porzione, in parte di parrocchia Ripoli e in parte di proprietà, per inottemperanza ordinanza di demolizione e successiva immissione in possesso, del Comune di Cascina per il loro recupero attraverso la rimozione dei rifiuti/ripristino del sito.

Il PSI individua un dimensionamento di 2.000 mq per le attrezzature connesse alla fruibilità del parco e alla realizzazione degli approdi.

Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



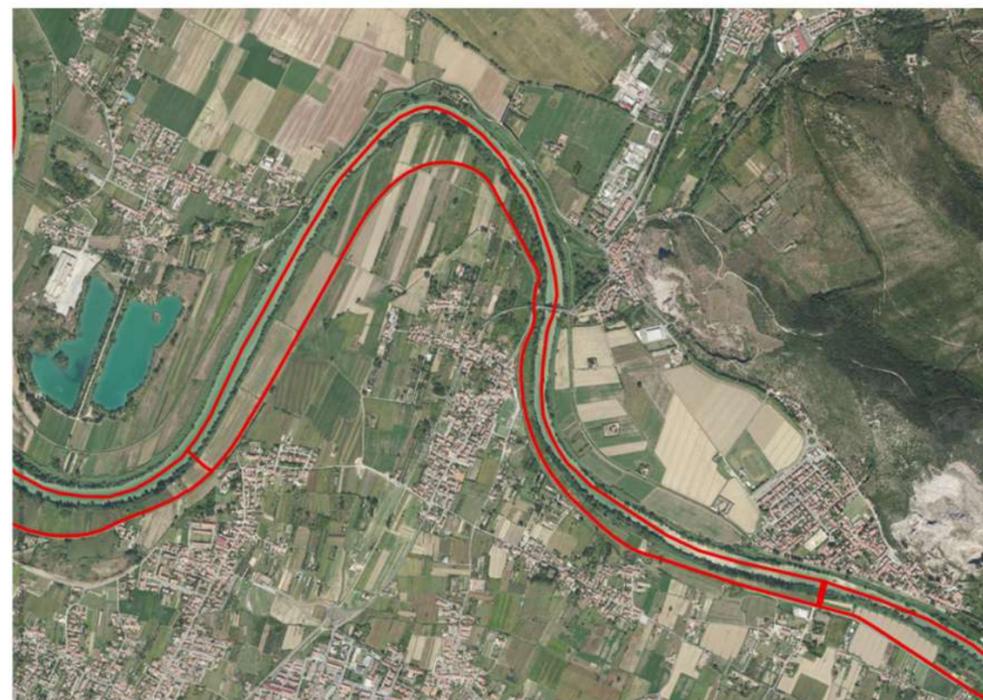
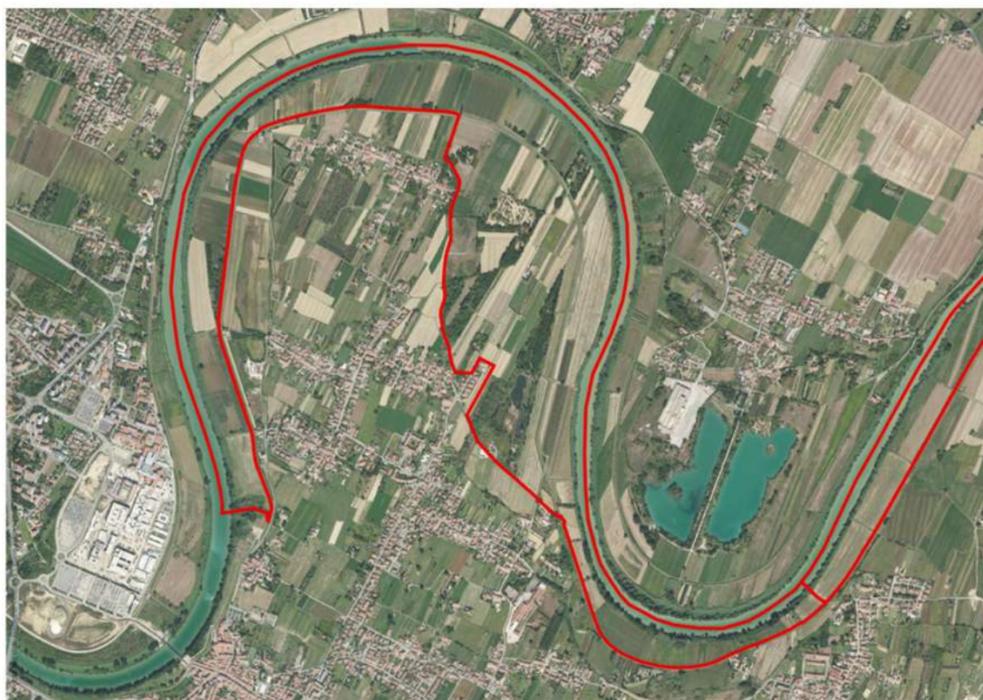
Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo generale e specifico nelle UTOE in cui ricade, discendente dall'esito positivo della Conferenza di Copianificazione di cui all'art 1.3 della Disciplina di Piano del PSI.

La Disciplina di piano del PSI all' Art.58 Progetti Strategici Territoriali (P.S.T.) e di Paesaggio In coerenza con il PIT/PPR per il conseguimento di strategie intercomunali da realizzarsi attraverso la sinergia tra disposizioni urbanistiche, paesaggistiche, discipline di settore e risorse economiche individua le VIE D'ACQUA e PARCHI IN RETE definiti all'art. 46 (aree fluviali dell'Arno) e ulteriormente specificate nella disciplina delle singole UTOE.

L'intervento proposto cerca di connettere le due strategie in un'unica visione.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

Queste aree di valenza ambientale costituenti la fascia più a nord dell'antica pianura rappresentano la matrice territoriale dell'intero insediamento, nato proprio sui vecchi percorsi più prossimi al fiume, al di là di piccole discrepanze di perimetri, l'ambito di riferimento corrisponde a grandi linee al Parco ambientale del Fiume Arno [Art. 34.1]

Essa è caratterizzata dalla presenza degli argini del fiume e dalle aree golenali, nonché dalla sequenza delle anse, che caratterizzano una conduzione agricola basata sulle coltivazioni tradizionali. La finalità principale è la conservazione ambientale attraverso la tutela del sistema di difesa costituito dalle golene e dagli argini, degli ampi spazi agricoli e del rapporto paesaggistico con gli insediamenti storici; la valorizzazione delle risorse ambientali tramite il recupero dei tracciati e di aree per il tempo libero, coniugata con la conservazione ambientale; la ricognizione, la tutela e la riqualificazione delle testimonianze storiche della vita fluviale quali mulini, pescaie, argini, manufatti vari, barche; la valorizzazione per lo svago e il tempo libero, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di interventi tesi a recuperare affacci e visuali sui fiumi, rinforzando le direttrici verso i corsi d'acqua con adeguate alberature, con piccole strutture da realizzarsi con materiali tipici.



Caratteristiche del contesto paesaggistico

Si tratta delle aree circostanti il fiume di valore strategico sotto il profilo ambientale, biotico, idrologico e paesaggistico; esse corrispondono alle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici alle quali è riconosciuto il valore di invariante strutturale del territorio.

Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso d'acqua.

VIE D'ACQUA - il potenziamento delle capacità fruibili e di accessibilità del territorio costituite dal fiume Arno e dal canale dei Navicelli come risorse essenziali ai fini della fruizione lenta del territorio attribuendo ruoli differenziati e per il territorio di Cascina lo sviluppo di un sistema integrato di percorribilità e fruibilità delle rive del fiume Arno da Pontedera a Pisa in sinergia con le diverse realtà territoriali, estensione del progetto di navigabilità del fiume Arno fino a Zambra con creazioni di nuovi scali anche sul territorio cascinese al Castello di Ripoli con connessione fra il fiume, la ciclopista dell'Arno ed il percorso delle pievi romaniche.

PARCHI IN RETE - l'armatura verde urbana ed extraurbana costituisce nel PSI elemento territoriale complementare e qualificante il sistema insediativo, identificando il parco fluviale dell'Arno l'elemento cardine del sistema per una generale riqualificazione ambientale, una riorganizzazione con conseguente differenziazione funzionale anche in relazione ai contesti urbani e rurali attraversati garantendo sicurezza e piena accessibilità. Il Parco fluviale dell'Arno, inoltre, trova la sua naturale continuità nell'ambito urbano della città di Pisa con il parco lineare cittadino del viale delle Piagge di cui diventa naturale continuazione in ambito extra-urbano nel Comune di Cascina e assume il ruolo di elemento organizzatore del sistema naturale dei parchi e delle attrezzature ludico sportive in connessione poi del Parco ambientale del Fosso Vecchio che costituisce l'armatura orizzontale della pianura cascinese.

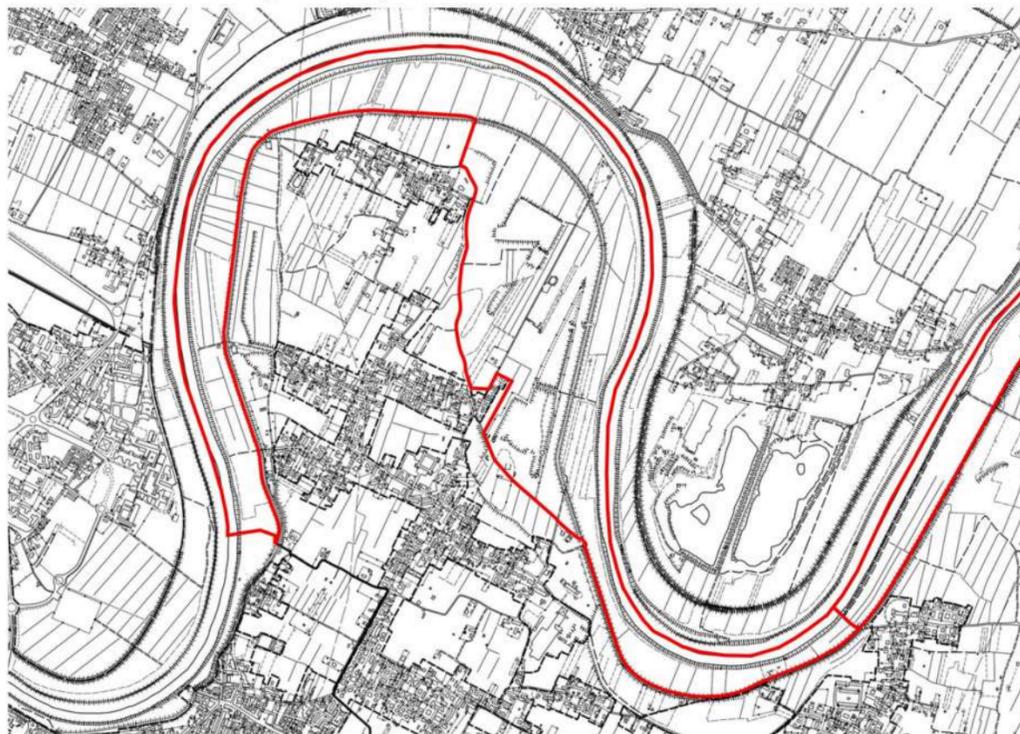
La medesima strategia risulta specificata nella relazione di AVVIO del POC quale obiettivo generale e specifico in particolare nella predisposizione dei necessari masterplan del verde e delle specifiche disposizioni a tutela degli spazi e dei varchi liberi, quali elementi di connessione ecologica, all'interno del tessuto urbanizzato.

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

L'intervento costituisce strategia specifica di PSI e di POC, quale strutturazione verde del territorio e di connessione ecologica.

NON SUSSISTONO RAGIONEVOLI ALTERNATIVE

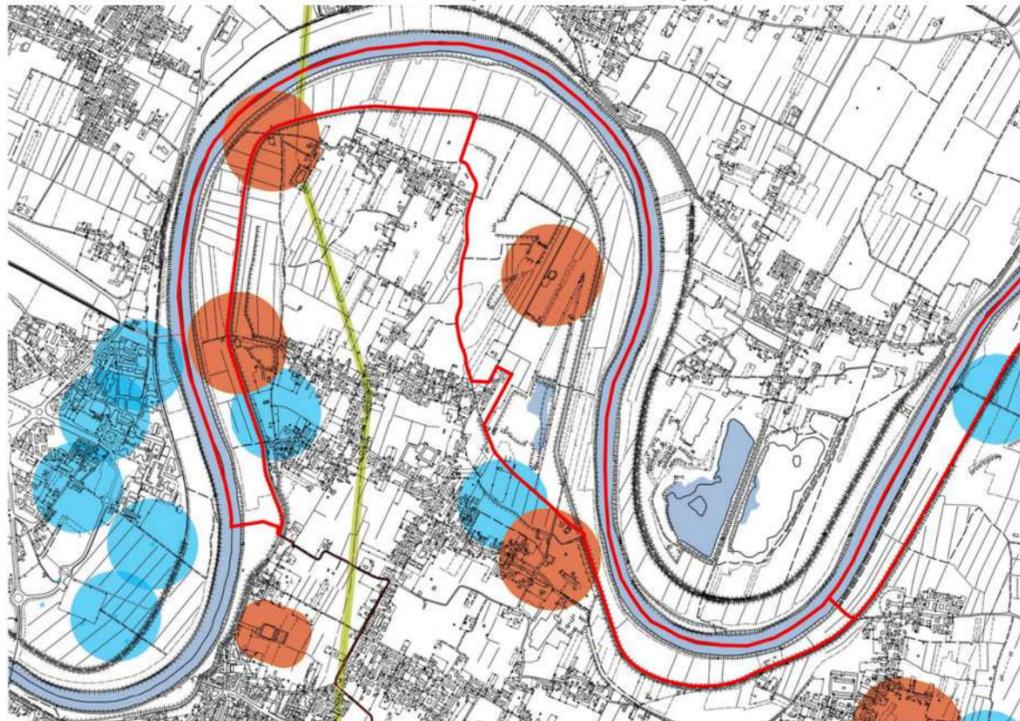
cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



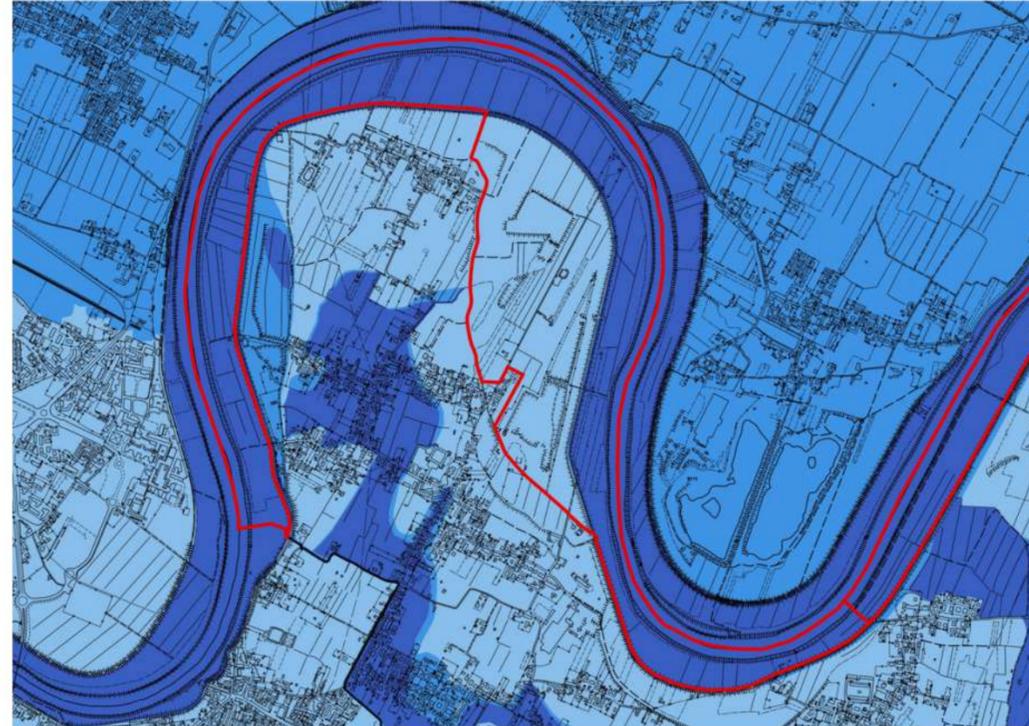
mappa catastale



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratti PGRA



Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area è parzialmente interessata in più zone dalla ricognizione delle aree boscate del PIT ai sensi dell'art.142, lett. g del D.Lgs 42/2004 e si tratta in gran parte di vegetazione prevalentemente ripariale classe 1 o 2; tale ricognizione è stata solo in parte confermata dal rilievo effettuato dall'agronoma incaricata, dato che in diverse zone (Barca di Noce, ad est e ovest di Zambra, ansa dell'Arno a Ripoli) non è presente il livello di copertura vegetazionale indicata nel PIT.

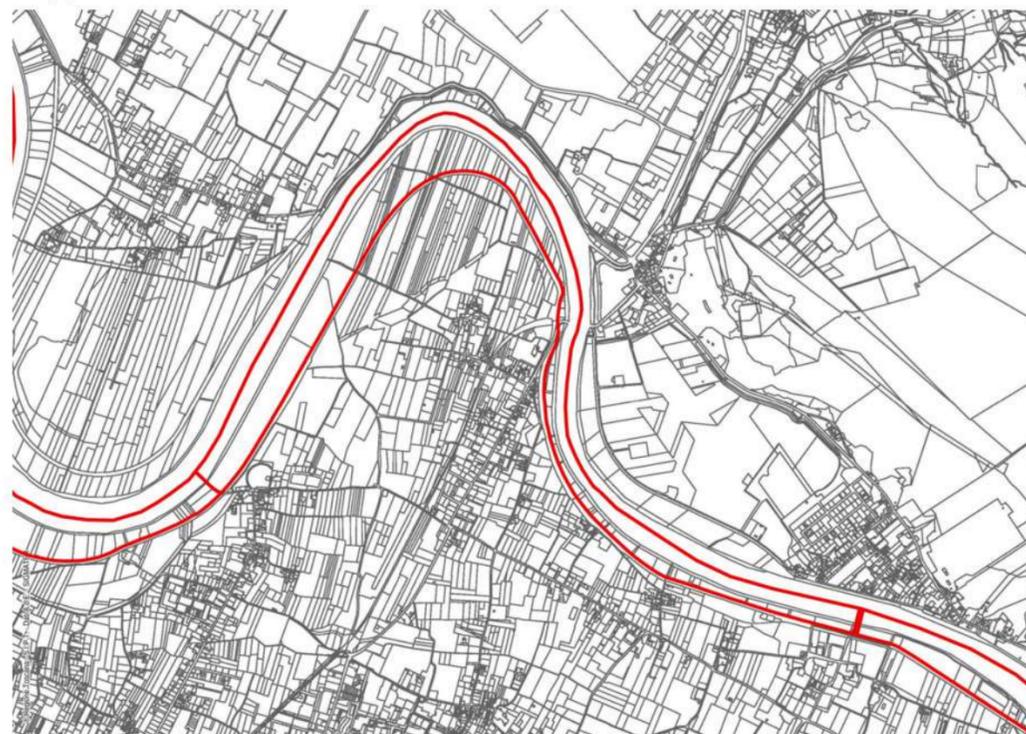
Inoltre i terreni della porzione est dell'ansa di Ripoli e porzione ovest dell'ansa di Zambra sono ricompresi nelle aree destinate a cassa di espansione del fiume Arno con l'intervento di protezione denominato "Musigliano M31 M32", previsto dal Piano di Gestione di Rischio Alluvioni approvato con delibera n°235 del 03/03/2016 dal Comitato dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

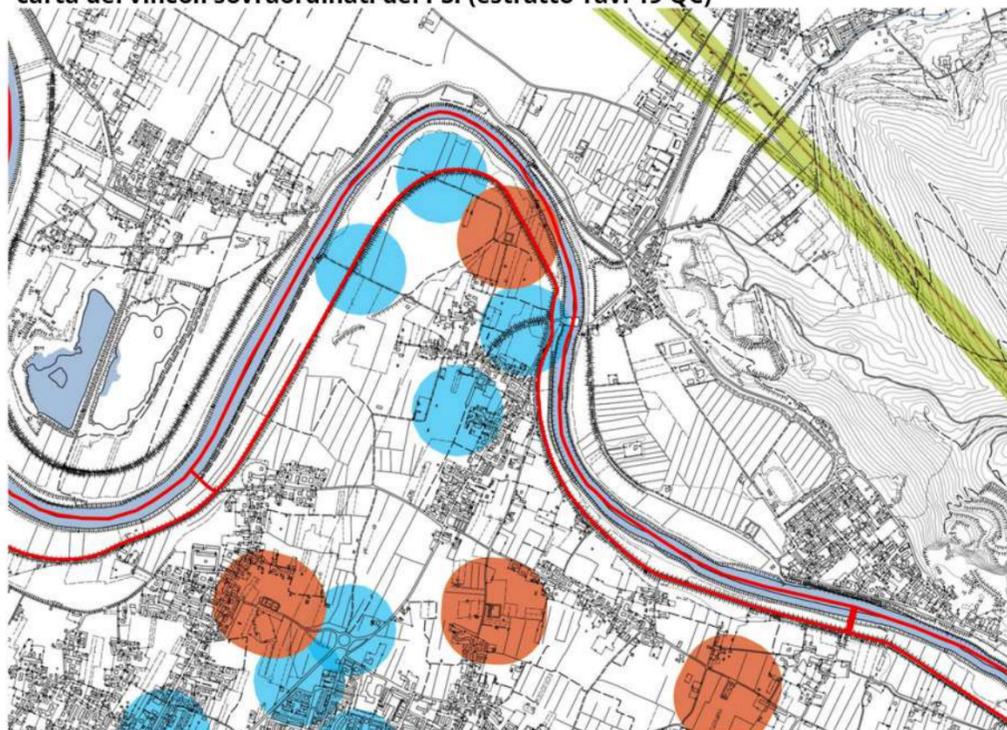
cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



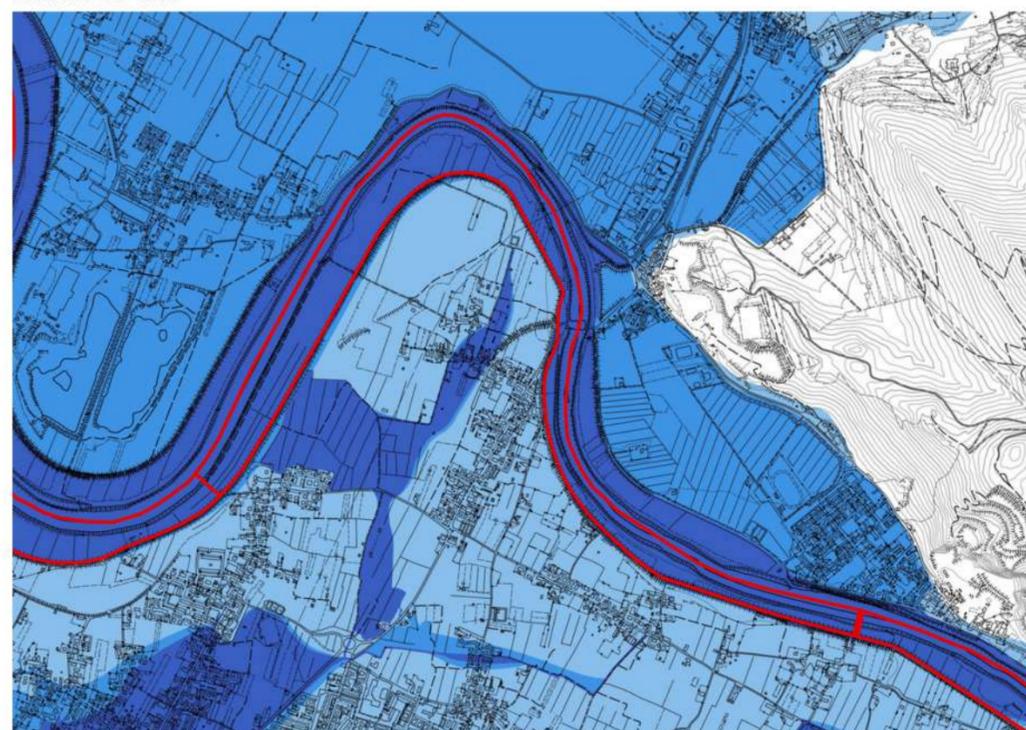
mappa catastale



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA



Criticità ambientali e fattori di interferenza

Approdo Ripoli

L'area si colloca in sinistra idrografica dell'Arno, caratterizzata da una fascia di specie igrofile che in corrispondenza dell'area di intervento si interrompe. Contesto agricolo a prevalenza di seminativi. Fiume Arno a vocazione ittica con presenza consistente di avifauna. Presenza inoltre di corpo idrico superficiale cartografato da RT a circa 250 metri di distanza in direzione est (Nugolaio di Ceria). Presenza di infrastruttura fognaria ed acquedottistica. Stato qualitativo della risorsa idrica superficiale caratteristica, Fiume Arno, complessivamente scadente. L'area rientra in cold-spot climatico.

Approdo Pettori

L'area si colloca in sinistra idrografica dell'Arno, caratterizzata da una fascia di specie igrofile. Contesto agricolo a prevalenza di seminativi. Fiume Arno a vocazione ittica con presenza consistente di avifauna. Presenza di infrastruttura fognaria ed acquedottistica. Stato qualitativo della risorsa idrica superficiale caratteristica, Fiume Arno, complessivamente scadente. L'area rientra in cold-spot climatico.

Approdo Zambra

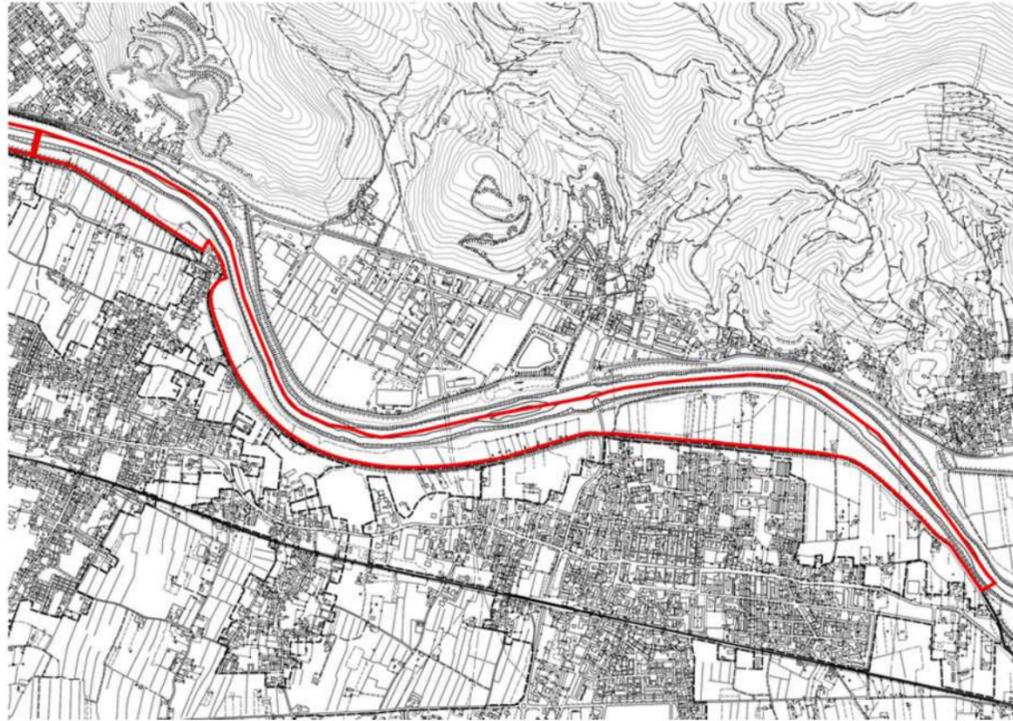
L'area si colloca in sinistra idrografica dell'Arno, caratterizzata da una fascia di specie igrofile. Contesto agricolo a prevalenza di seminativi. Fiume Arno a vocazione ittica con presenza consistente di avifauna. Stato qualitativo della risorsa idrica superficiale caratteristica, Fiume Arno, complessivamente scadente. Presenza di infrastruttura acquedottistica ma non di rete fognaria. L'area risulta all'interno della fascia di rispetto (200 metri) relativa al pozzo ad uso idropotabile denominato "Pozzo 4 Zambra". L'area rientra in cold-spot climatico.

Motocross

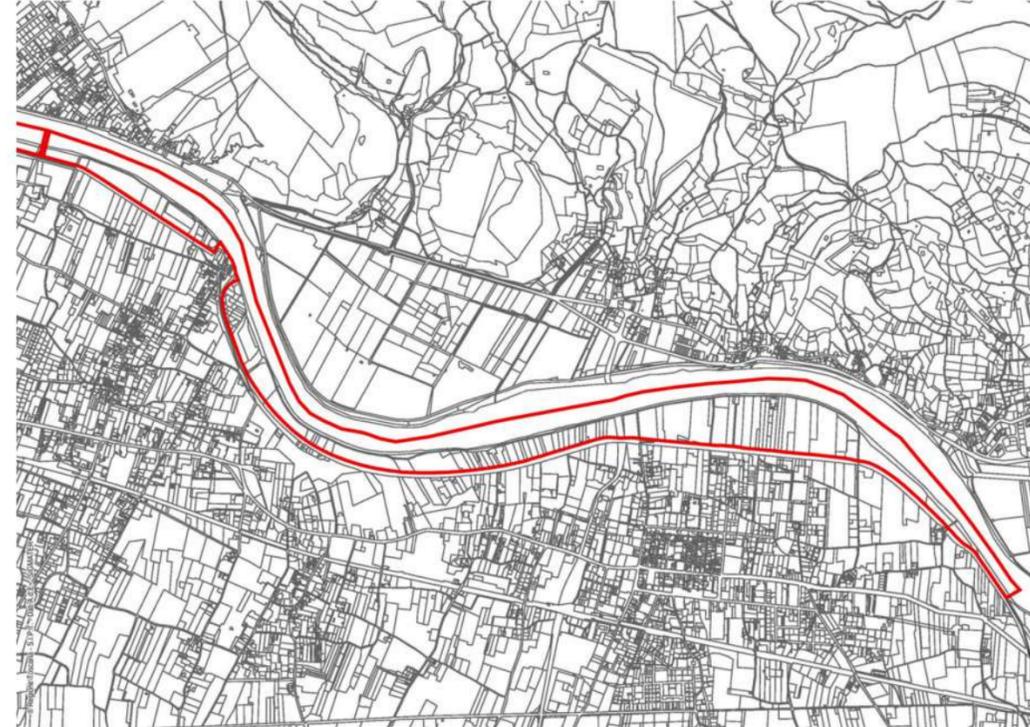
L'area si colloca in un contesto agricolo, al momento già utilizzata per usi sportivi. L'ambito di intervento si caratterizza per la presenza di vegetazione arborea nelle zone marginali. Risorsa idrica superficiale rappresentativa dell'area, Fiume Arno, distante oltre 300 metri in direzione est; caratterizzato comunque da uno stato ambientale complessivo scadente. Presenza di rete acquedottistica e fognaria distante circa 200 metri verso nord-ovest, in direzione del limitrofo centro abitato (Ripoli). L'area rientra in cold-spot climatico.



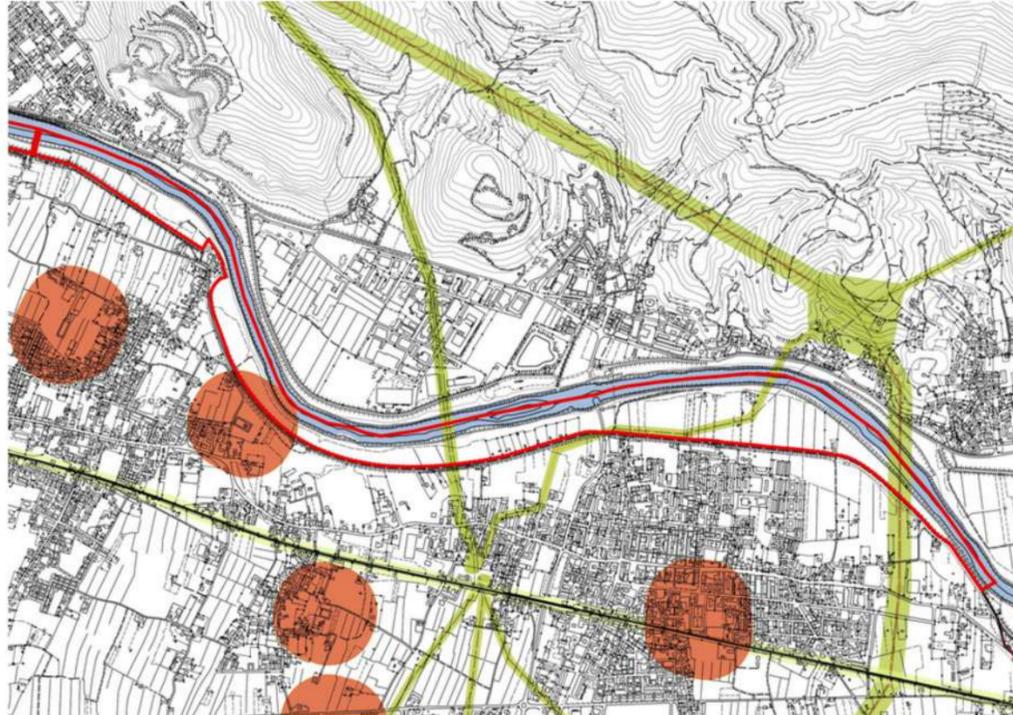
cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



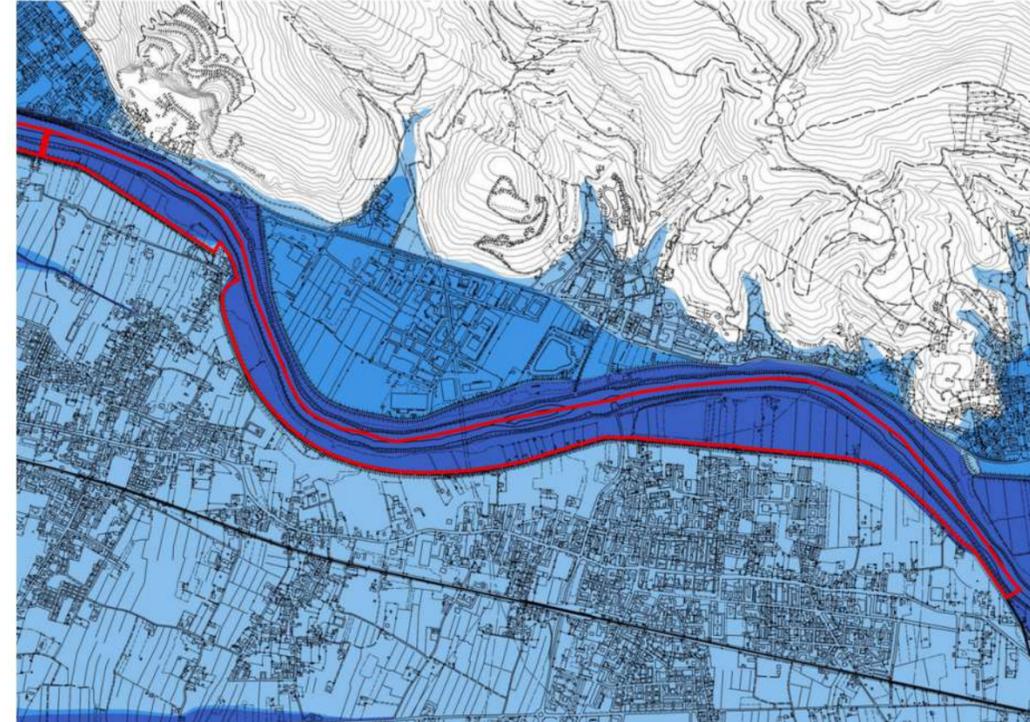
mappa catastale



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA



Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2/G3 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P2 P3 golena e alveo Arno

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R2 - R3

Classificazione geo-morfologica

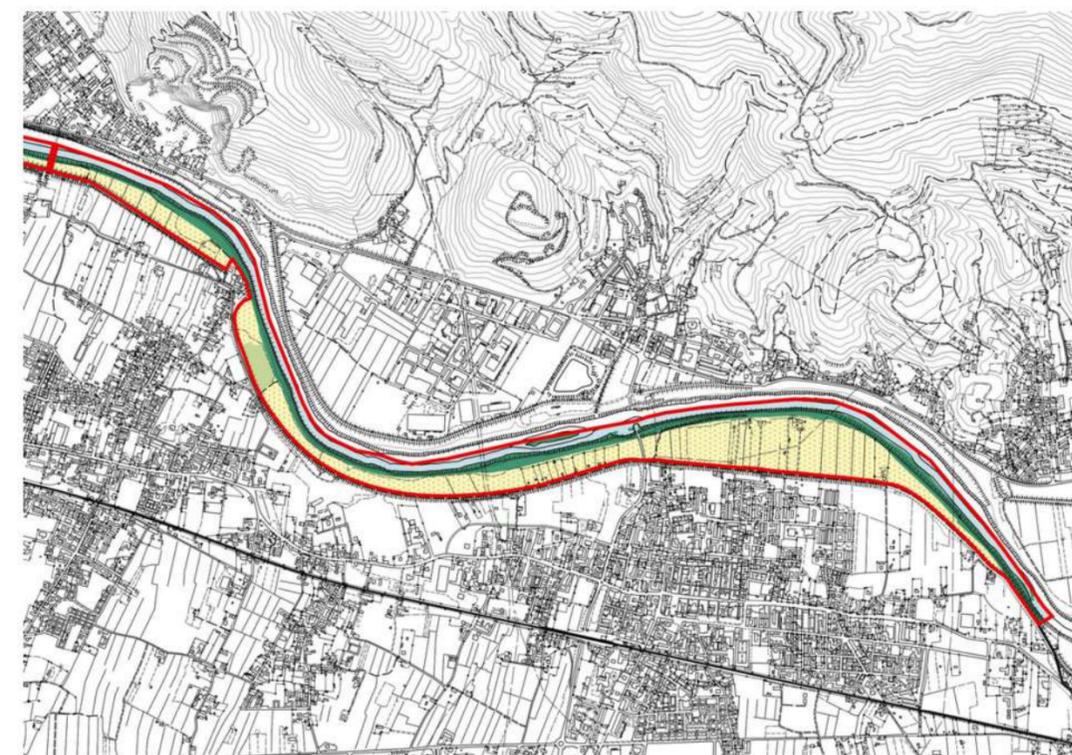
Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Superficie territoriale	Superficie territoriale
S.E.**	1.000 mq, stimabile in 500 mq per strutture e servizi diffusi nell'ambito del Parco ed il resto per gli approdi del Progetto di Paesaggio *
individuazione catastale	Approdi: fg1 p1, fg6 p3, fg7 p1, fg8 p1 Area sportiva: fg2 - pp 77, 213, 214, 216, 219 porzione, 351, 450, 451, 452, 453, 464, 472, 473, 496, 497
funzione	VERDE- SPORTIVA RICREATIVA CONNESSIONE ECOLOGICA

*2.000 mq disponibili da dimensionamento art. 47 Disciplina di Piano del PSI

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



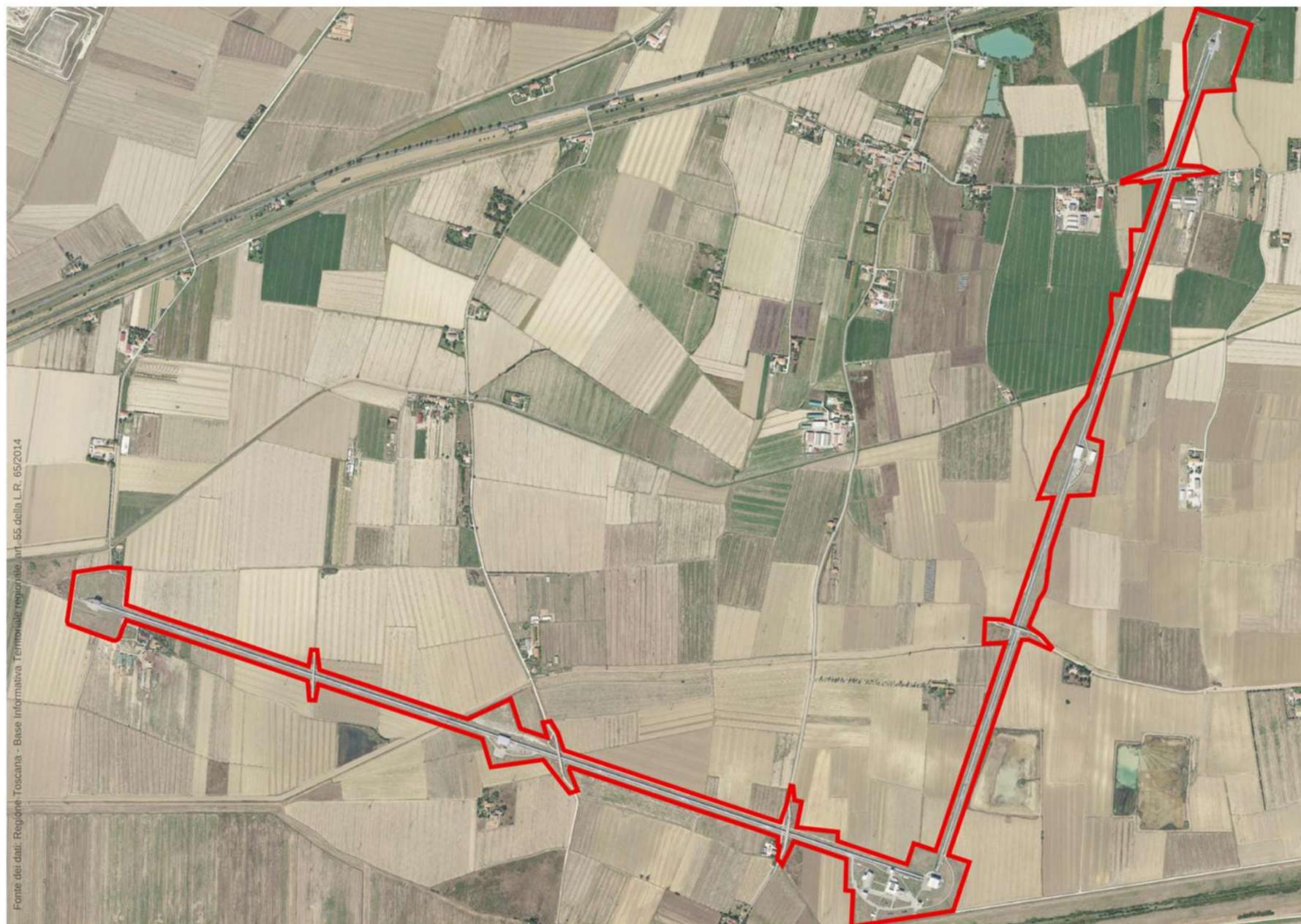
LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Studio di fattibilità finalizzato alla redazione del piano progetto di paesaggio Vie d'acqua e parchi nell'area pisana, nell'ambito dei Progetti di Paesaggio di cui all' art. 34 della Disciplina del PIT/PPR.

Con Delibera n. 285 del 23/06/2025 la Giunta Regionale ha approvato lo schema di Accordo, ai sensi dell'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n.241, che regola il percorso condiviso per l'elaborazione di uno studio di fattibilità propedeutico al Progetto di paesaggio volto a promuovere la valorizzazione paesaggistica sostenibile e integrata delle vie d'acqua e dei parchi nell'area pisana attraverso lo sviluppo di specifici obiettivi e strategie, e tra la Regione Toscana, il Comune di Pisa e il Comune di Cascina di cui rispettivamente alle deliberazioni, DCC 20 del 01.07.2025 e DCC 124 del 08/07/2025. Il progetto, oggetto di contributo regionale, per i due comuni persegue la Strategia generale:

- valorizzazione del parco fluviale dell'Arno quale polarità paesaggistica e ambientale nel più ampio disegno del verde urbano ed extraurbano dei comuni di Pisa e Cascina ai fini della costruzione di un progetto integrato di tutela attiva e di fruizione dello stesso;
- tutela dei valori storico-testimoniali del sistema fluviale attraverso progetti di recupero e valorizzazione dei manufatti e delle infrastrutture legati alla risorsa idrica;
- miglioramento dell'accessibilità al fiume e della sua riconoscibilità nei contesti urbani salvaguardando i varchi e le visuali da e verso i fiumi;
- dotazione dei necessari collegamenti fisici tra le sponde;
- valorizzazione del patrimonio arboreo;
- mantenimento della funzionalità delle opere idrauliche e dei sistemi arginali esistenti, promuovendo la de-localizzazione di strutture ed impianti posti in ambiti ad alta pericolosità da alluvione;
- recupero di aree permeabili, mantenimento degli spazi aperti liberi nonché della funzione agricola delle aree rurali contermini.



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione interessa un'area rurale in località Santo Stefano a Macerata che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 c 1 lett d) della LRT 65/2014.

La previsione riguarda il potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca ed alla dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) di proprietà non comunale.

L'attuazione del progetto dell'antenna interferometrica "Virgo" in funzione degli accordi in essere tra l'Amministrazione Comunale e l'Istituto di Fisica Nucleare non consente la giusta elasticità di attuazione per il tipo di rilevanza a livello mondiale, che ha l'attività scientifica svolta.

Questa realtà ha la necessità di implementare le proprie strutture in funzione dell'attività di ricerca stessa; l'obiettivo è di consentire gli ampliamenti necessari in una maglia più larga connessa al suo sviluppo, dando a questa realtà di prestigio internazionale la possibilità di mantenersi sul nostro territorio incentivandone lo sviluppo attraverso la possibilità di realizzare strutture, rispettose dell'ambiente circostante, secondo la necessità.

La struttura rappresenta un'emergenza ben riconoscibile nel territorio rurale che in ogni modo risulta ben integrata e caratterizzante la campagna circostante.

E' da adeguare e migliorare l'accessibilità all'area attraverso il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche, frutto anche di accordi con enti terzi cercando di minimizzare l'uso di nuovo suolo e creando prevalentemente sui tracciati esistenti, un più congruo accesso. Altro obiettivo è legato alla riqualificazione e valorizzazione dei percorsi per la mobilità lenta attraverso il potenziamento di una rete ciclabile alberata per mitigare la temperatura al suolo di questa porzione di territorio.

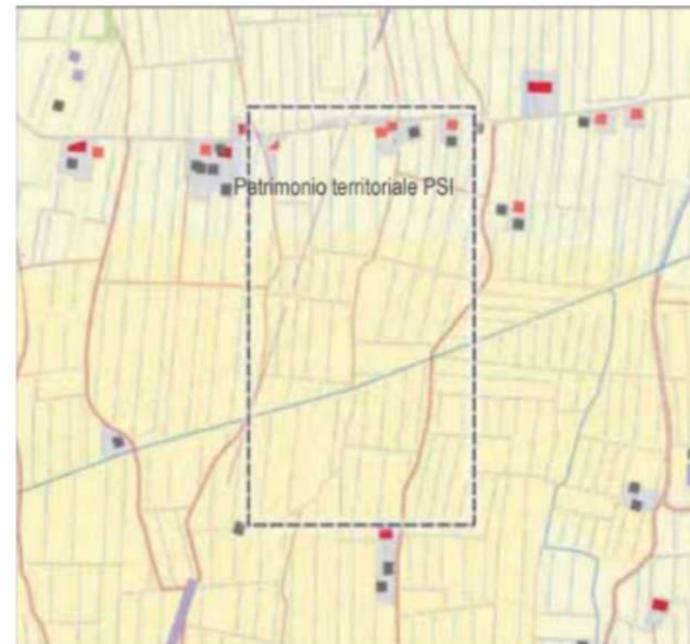
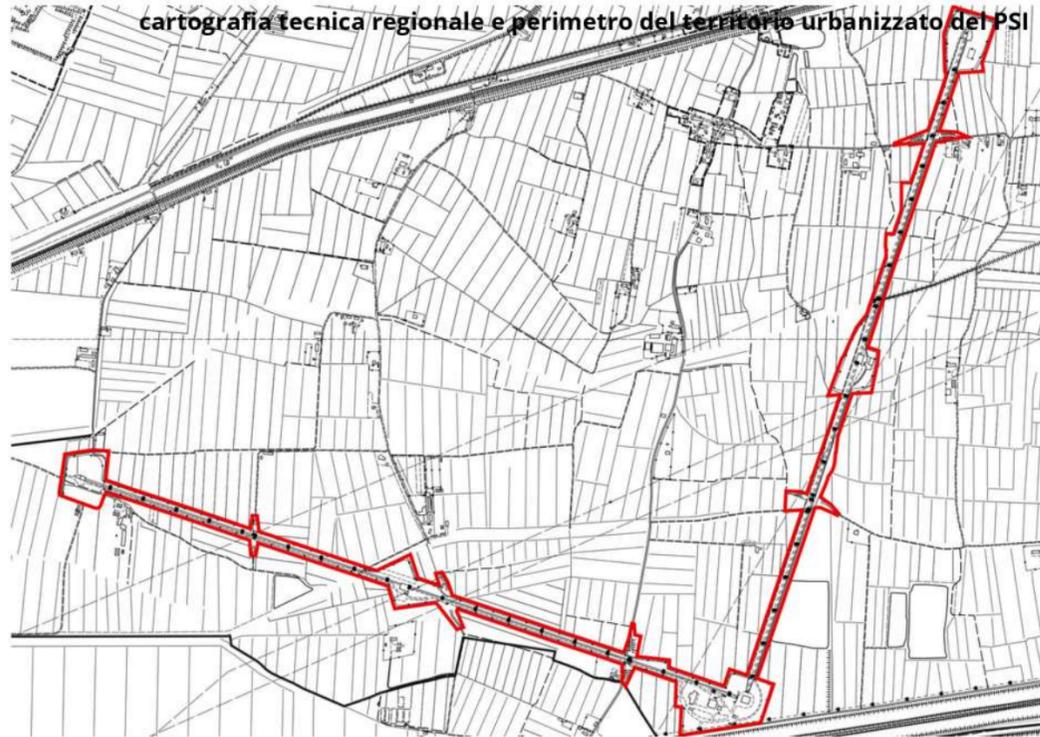
Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'antenna interferometrica VIRGO, realizzata in località Santo Stefano a Macerata, è un'opera costruita per la rilevazione delle onde gravitazionali e rappresenta un potente mezzo d'indagine astronomica; si tratta di un importante progetto scientifico di interesse internazionale che è stato oggetto di un protocollo di intesa tra Comune di Cascina, Provincia di Pisa e Regione Toscana ed è disciplinato ai sensi dell'art.81 del DPR 616/1977 per le opere di competenza dello stato.

Il progetto dell'antenna interferometrica ha posto le premesse per l'avvio di un più ampio disegno di polo scientifico anche a livello comunale e si inquadra in un'ottica anche locale di realizzare un sistema integrato di strutture didattiche, scientifiche, di alta tecnologia e sperimentazione.

In relazione alle attività presenti e da sviluppare nell'area di ricerca, sono vietate l'insediamento, la realizzazione, il funzionamento, la trasformazione e l'effettuazione di attività, impianti ed attrezzature che possano modificare i valori di campo sismico, acustico ed elettromagnetico attualmente rilevati, attorno ai laboratori, al fine di tutelare l'area da possibili interferenze.

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce specifico obiettivo dell' UTOE 11C - Pianura Bonificata: Virgo e i centri minori disciplinato dall'art. 89 e dall' Art.49 Disciplina delle funzioni non agricole nel contesto rurale, della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale OBIETTIVI SPECIFICI RIFERITI ALL' INFRASTRUTTURAZIONE DEL VERDE E ALLA TUTELA AMBIENTALI, per la promozione e il potenziamento di Virgo in relazione alle esigenze di ricerche ed il miglioramento dell'accessibilità all'area.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

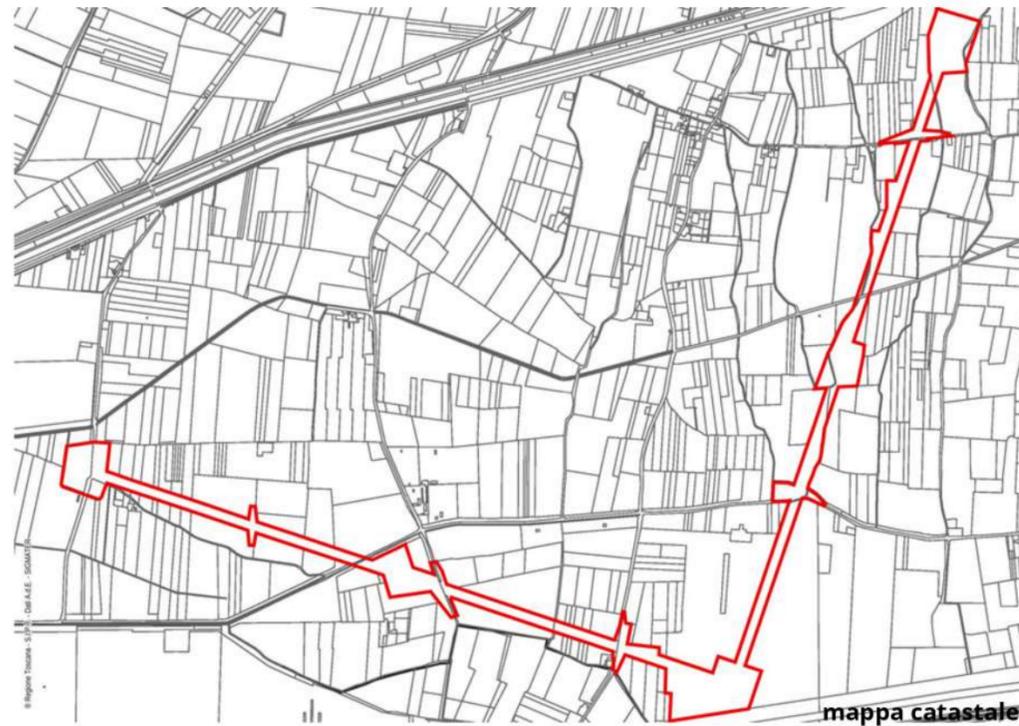
L'area ricade nella porzione sud del comune, nella pianura bonificata caratterizzata da colture estensive prive di particolari valori colturali

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014



Motivazione della scelta tra le possibili alternative

Il potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca hanno necessità di collocarsi in prossimità delle aree esistenti a carattere amministrativo/direzionale ed a dovuta distanza dagli elementi sensibili della struttura stessa. Il dimensionamento attribuito è da intendersi relativo a nuova edificazione, non costituiscono prelievo di dimensionamento gli incrementi di SE volti all'adeguamento tecnologici e infrastrutturali.



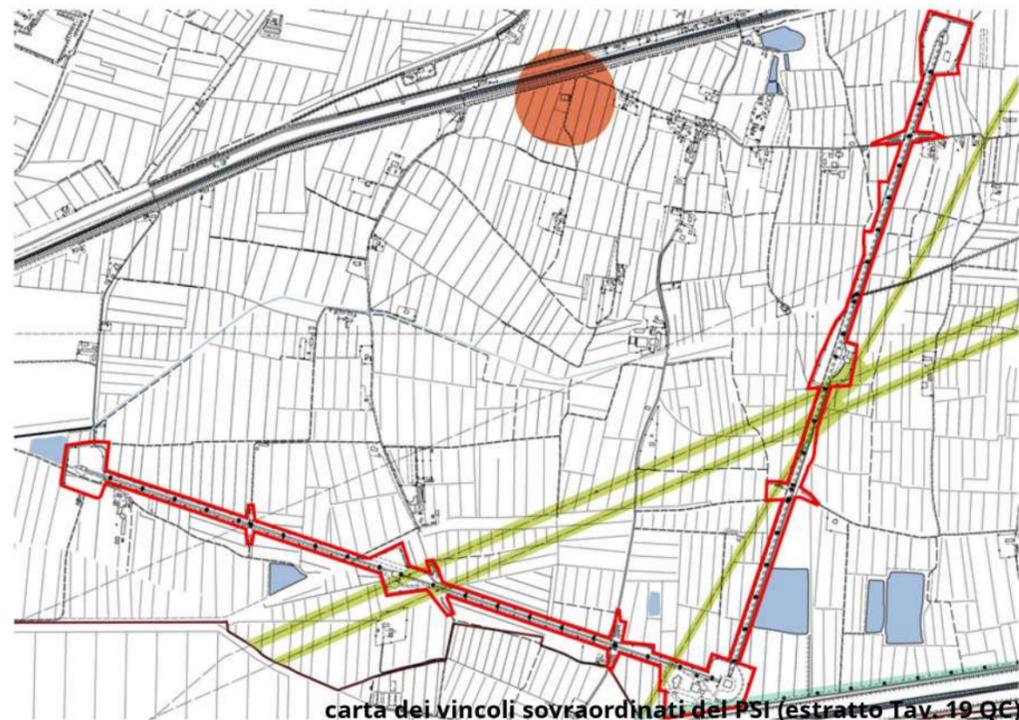
mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

Il centro di ricerca si localizza in un contesto agricolo coltivato prevalentemente a seminativi e povero di infrastrutturazione ecologica. Presenza di corpi idrici superficiali, laghetti, ad est ed a sud. Presenza di canali irrigui e fossi lungo tutta l'estensione della infrastruttura del centro, con particolare riferimento al Fosso Solaiola, alla Fossa Nuova e Canale Emissario di Bientina. Presenza di due siti censiti all'interno della banca dati SISBON con iter attivo (PI-CS-1007 e PI-CS-mp-002) ad una distanza rispettivamente di circa 500 e 700 metri in direzione Ovest. Presenza di rete acquedottistica e fognaria a servizio dei limitrofi centri abitati. Presenza di criticità climatiche, legate alla temperatura, in ragione del contesto fortemente intensivo monocolturale nonché l'assenza di elementi verdi.



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19-0C)



estratto PGRA

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media
Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

Pericolosità idraulica

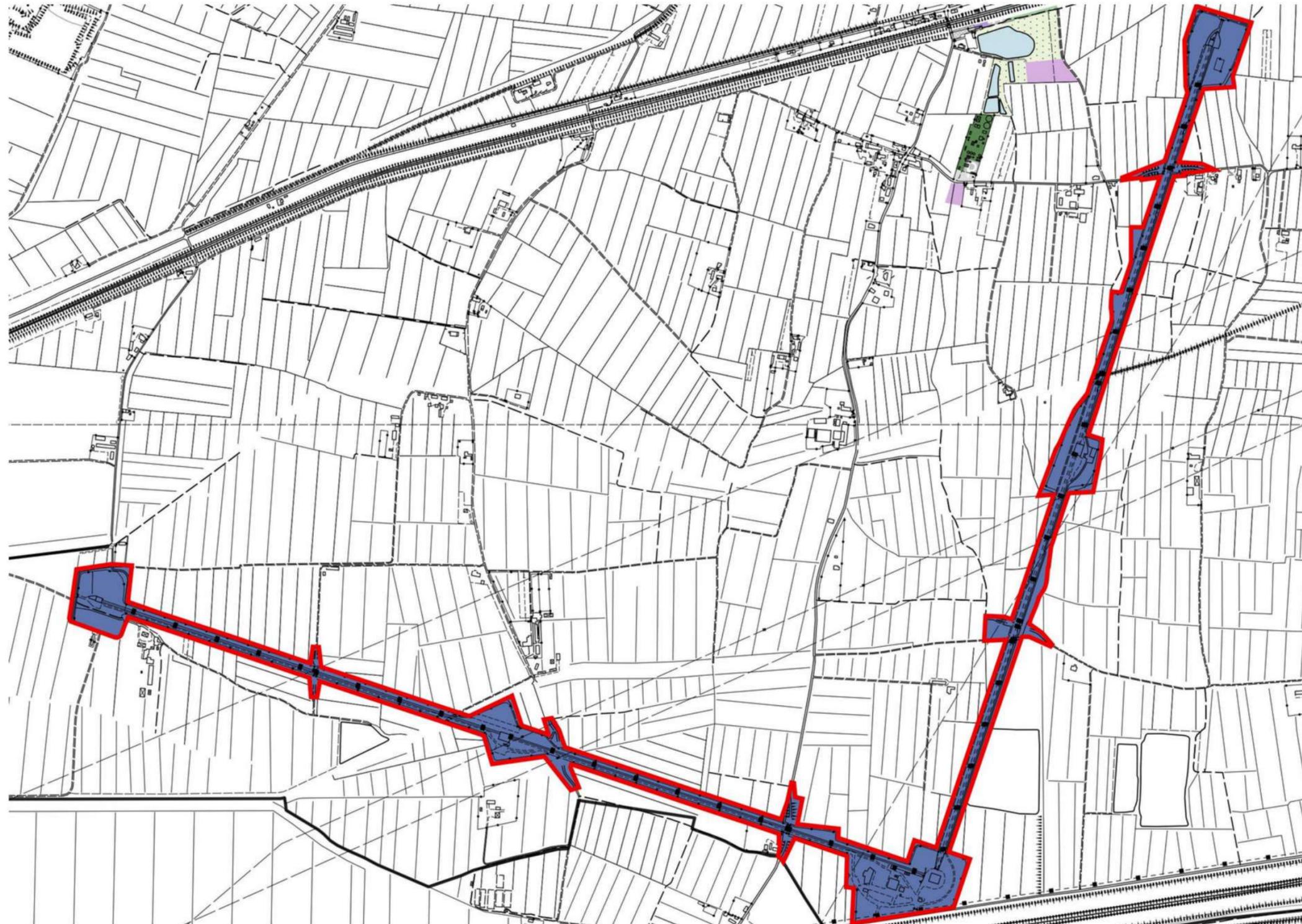
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P2, P3 porzione lato ovest
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R2

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Superficie territoriale	mq 536.451
S.E.	mq 2.000
individuazione catastale	fg
funzione	RICERCA

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



LEGENDA

-  Confine comunale
-  Perimetro del tu del PSI approvato
-  Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
-  Viabilità esistente
-  Viabilità esistente da ristrutturare
-  Viabilità di progetto
-  Verde di arredo stradale di progetto
-  Parcheggio pubblico di progetto
-  Piazza di progetto
-  Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
-  Verde pubblico sportivo di progetto
-  Verde pubblico di progetto
-  Area edificabile per struttura pubblica
-  Area edificabile per attività commerciali-direzionali
-  Area edificabile per attività turistico-ricettiva
-  Area per il potenziamento di Virgo
-  Pista da motocross del parco dell'Arno
-  Aree a verde privato
-  Aree agricole del parco dell'Arno
-  Ambiti di pertinenza fluviale
-  Corsi e specchi d'acqua
-  Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
-  P1 - pericolosità da alluvione bassa
-  P2 - pericolosità da alluvione media
-  P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento.
Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione interessa un'area a margine del tessuto urbanizzato a completamento dell'area sportiva principale comunale di "Spazzavento", posta a cerniera del Parco del Fosso Vecchio lato est, con accesso dall'omonima viabilità e lo svincolo della strada di grande comunicazione FI-PI-LI. L'area sportiva nasce da una prima previsione di attuazione pubblica intorno alla metà degli anni 70 a cui si affianca un piano particolareggiato di iniziativa pubblica del 2001 costituenti l'attuale conformazione del complesso formato dalla piscina comunale, lo stadio, campi da calcio e calcetto, tennis e tiro con l'arco. Gli impianti sono gestiti da società sportive locali convenzionate con il Comune.

La previsione in tangenza dell'area esistente, risulta necessaria per l'inserimento di servizi integrati alle aree sportive per l'ampliamento delle strutture esistente oggi ai limiti della capienza rispetto alla domanda, pertanto con indicazione non vincolante, si prevede la realizzazione di nuovi campi da gioco e di una struttura polivalente per accogliere iniziative sportive afferenti più discipline con servizi di ristoro per l'intero comparto.

Si rende necessario inoltre la revisione, riorganizzazione, incremento della viabilità degli spazi a verde e a parcheggio dell'intero polo.

L'area solo in parte è di proprietà comunale. **L'attuazione sarà di iniziativa pubblica o privata secondo uno schema direttore di iniziativa pubblica.**

L'intervento si pone in connessione con il tracciato stradale di PGTU, per lo scarico della Tosco Romagnola/Via del Fosso Vecchio, comprendendo il possibile accesso da sud all'area anziché dall'attuale via del Fosso Vecchio.

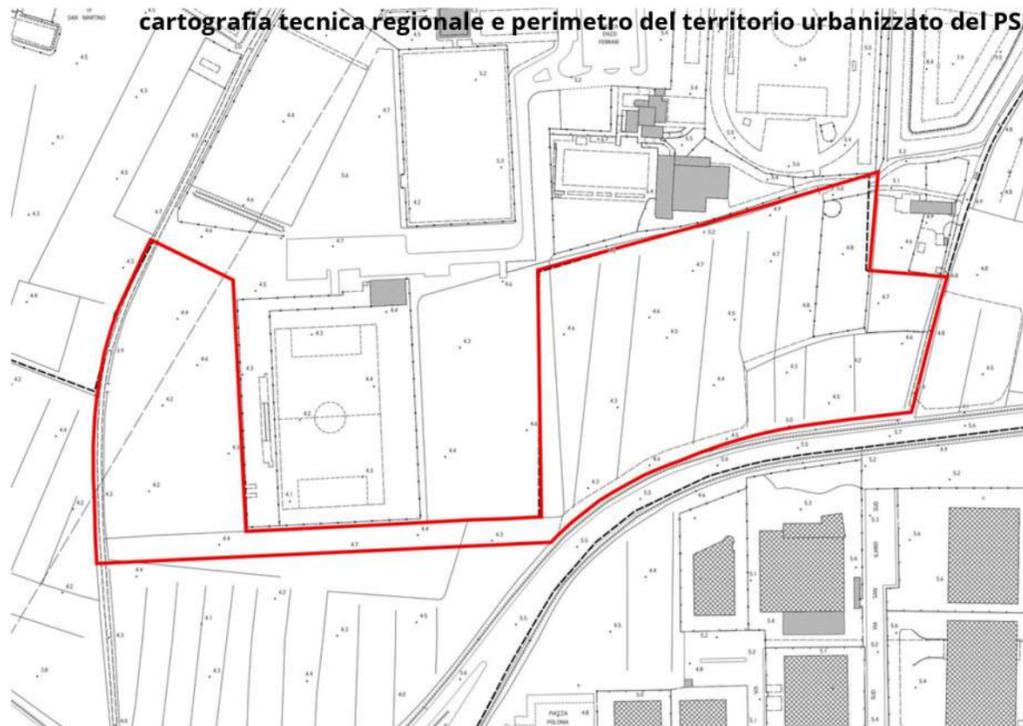
Rispetto all'analisi delle temperature al suolo dell'area, la presenza di aree libere a verde dell'intero complesso devono orientare l'intervento e la strategie nel loro insieme, a mitigare i punti di calore delle aree produttive sottostanti, in modo da creare oasi verdi per creare una sorta di mitigazione creando un'area fresca.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'area a corona dell'esistente zona sportiva fino alla tangenza con lo svincolo Cascina della SGC vede due aree di trasformazione con funzione sportiva per implementare le tipologie di sport presenti. Tali aree non attuate hanno fatto emergere la necessità di una revisione dell'intera ex utoe sportiva in particolare per la necessità di attrezzature e di connessioni viabilistiche.

L'area disciplinata per singoli comparti in modo frazionato e diversificato nel vigente RU non ha consentito una pianificazione complessiva. La previsione del nuovo strumento occupa solo la parte nord dei comparti di previsione del vigente RU.

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce specifico obiettivo dell' UTOE 6C - Asse storico: Cascina, Via di disciplinato dall'art. 84 e dall' Art.49 Disciplina delle funzioni non agricole nel contesto rurale, della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale obiettivo generale e specifico come valorizzazione del sistema degli impianti sportivi a rete fra gli impianti esistenti, diversificando l'offerta di attività, e integrando maggiormente la connessione con il circuito scolastico.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'area ricade nel sistema delle aree agricole del fosso vecchio, in una porzione di area interclusa a più ampia scala fra l'esistente, lo svincolo della SGC e un nuovo impianto di fotovoltaico a terra. L'intervento di ampliamento e sistemazione comprende la possibilità di riorganizzazione dei percorsi ciclabili di collegamento della parte sud e del potenziamento della via del Fosso Vecchio a vocazione ciclo pedonale.

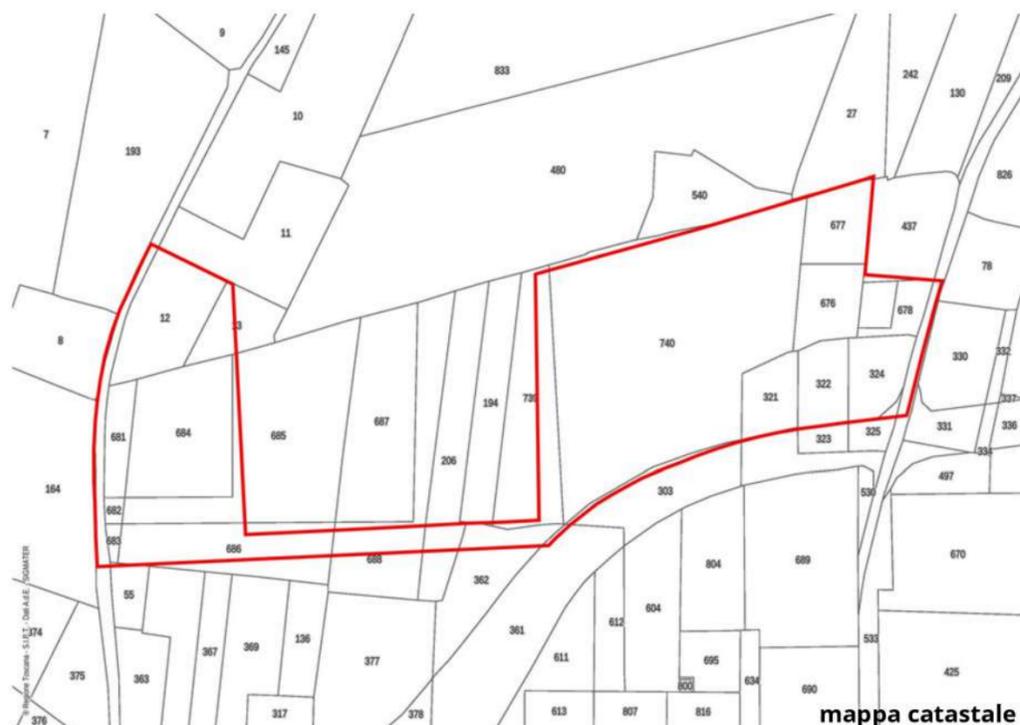
Dal punto di vista paesaggistico l'intervento consiste in una riorganizzazione dell'esistente con la realizzazione di strutture non impattanti, con inserimento di alberature ad integrazione del Parco del Fosso Vecchio.

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

La localizzazione, seppur con minor estensione territoriale, corrisponde agli obiettivi già presenti negli strumenti urbanistici vigenti quali manifeste necessità territoriali, per consolidare il ruolo di impianto sportivo principale del Comune quale centralità di un sistema a rete con gli altri impianti minori disseminati in tutte le frazioni.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014





mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

Gli ambiti in oggetto si collocano tra il centro sportivo a nord ed il complesso industriale produttivo a sud. Al momento le due aree risultano ad uso agricolo, per quanto riguarda la porzione ad est, mentre in stato di abbandono per il comparto ovest. Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria. Presenza di corpi idrici superficiali, cartografati da RT, sia ad ovest che a nord distanti rispettivamente 200 e 225 metri dai comparti in esame. In corrispondenza del corpo idrico superficiale a nord si riscontra la presenza di due scarichi liberi in acque superficiali relativi alla rete fognaria consortile. Per quanto riguarda gli aspetti climatici legati alle temperature a terra, si evidenzia la presenza di parziale cold-spot nella porzione centrale e sinistra dell'area in esame e la presenza di estese aree ad hot-spot nel contesto urbano produttivo a sud dell'area di interesse oltre la rampa di accesso alla Fi-Pi-Li.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2/G3 pericolosità geologica media per la porzione ovest, elevata per la porzione est

Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

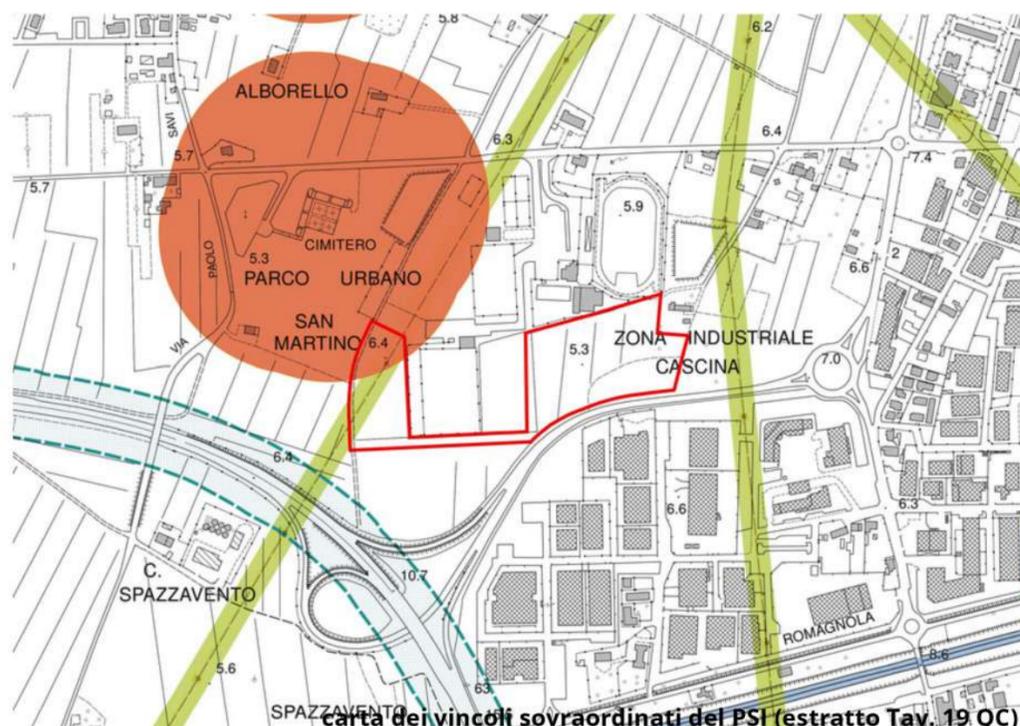
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

Superficie territoriale	mq 42.572
S.E.**	mq 3.500
individuazione catastale	g 43 - pp 12, 13, 321, 322, 676, 681, 682, 683, 684, 685, 386, 739, 740
funzione	SPORTIVA

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata



Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento.
Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

L'impianto esistente è ubicato ad est del centro abitato di San Lorenzo alle Corti e più precisamente a sud di via Del Cimitero in adiacenza allo spazio a parcheggio pubblico lungo la medesima via; tale parcheggio attualmente risulta anche a servizio del cimitero posto immediatamente a nord di via Del Cimitero ed infatti tutta l'area proposta ricade nell'ambito del vincolo cimiteriale, pertanto l'intervento proposto ritenuto di interesse pubblico è subordinato alla richiesta di deroga di cui all'art. 338, del R.D. 27/07/1934 e conseguente approvazione con deliberazione del consiglio comunale.

La viabilità esistente che afferisce all'area sportiva ed al cimitero è sufficientemente dimensionata ad est per il tratto proveniente dalla provinciale "Arnaccio-Calci" mentre risulta più stretta nel tratto urbanizzato della frazione; inoltre risulta anche sede della pista ciclabile regionale "Arno".

La previsione in adiacenza dell'area esistente, risulta necessaria per l'inserimento di servizi integrati alle aree sportive, l'ampliamento delle strutture esistente oggi ai limiti della capienza rispetto alla domanda, alla revisione e riorganizzazione della viabilità, degli spazi a verde e a parcheggio dell'intero complesso; in particolare si prevede l'ampliamento sportivo con ulteriore campo da gioco, e ampi parcheggi in prosecuzione del parcheggio esistente in fregio all'area sportiva esistente, la realizzazione di nuove strutture edificabili potrà attuarsi nell'intero comparto sportivo in modo integrato comprensivo di punto di ristoro.

La fascia a verde dotata di filari, fra l'attuale impianto sportivo e l'abitato, costituisce filtro dell'intervento.

L'area non è di proprietà pubblica ad esclusione del campo da calcio esistente.

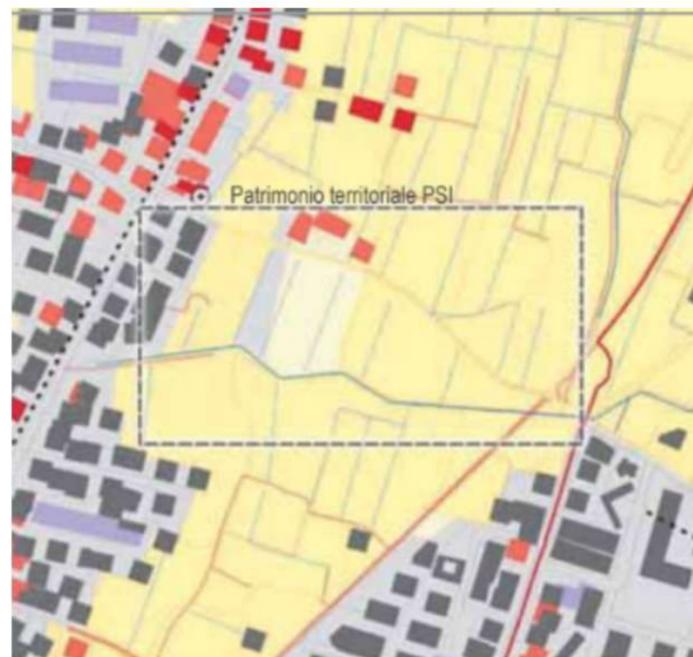
L'attuazione sarà di iniziativa pubblica o privata secondo uno schema direttore di iniziativa pubblica.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'area ricade UTOE 34 Parco sportivo San Lorenzo alle Corti dove erano previste zone destinate a impianti sportivi disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A da realizzare con piano unitario (St: mq 35.220); tale disciplina ad oggi è decaduta ai sensi dell'art. 95 comma 9 della L.R.65/2014.

L'area vincolata dall'approvazione di un piano unitario non è mai partita, lasciando realizzata solo la porzione del campo da calcio esistente (di proprietà comunale); la previsione del nuovo strumento occupa le porzioni laterali all'impianto esistente.

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce specifico obiettivo dell'UTOE 4C - Asse Storico: Casciavola, Navacchio, Visignano, San Prospero, San Lorenzo alle Corti disciplinato dall'art. 82 della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale OBIETTIVI SPECIFICI RIFERITI ALL' INFRASTRUTTURAZIONE DEL VERDE E ALLA TUTELA AMBIENTALE, per la promozione e il potenziamento delle aree sportive in relazione alle esigenze di miglioramento e potenziamento degli impianti sportivi esistenti.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'area ricade ad est dell'abitato di San Lorenzo alle Corti nel sistema dell'Asse Storico a sud dell'ansa dell'Arno di San Donato e a nord della Tosco Romagnola.

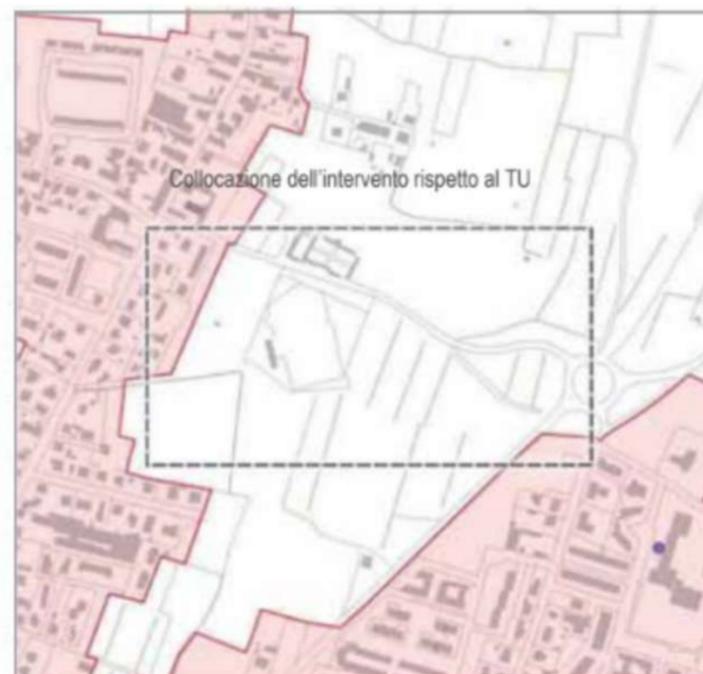
Dal punto di vista paesaggistico l'intervento consiste in un potenziamento dell'impianto esistente con la realizzazione di strutture non impattanti e con l'integrazione all'interno dell'intero complesso di alberature idonee a mitigare la portata dei nuovi interventi..

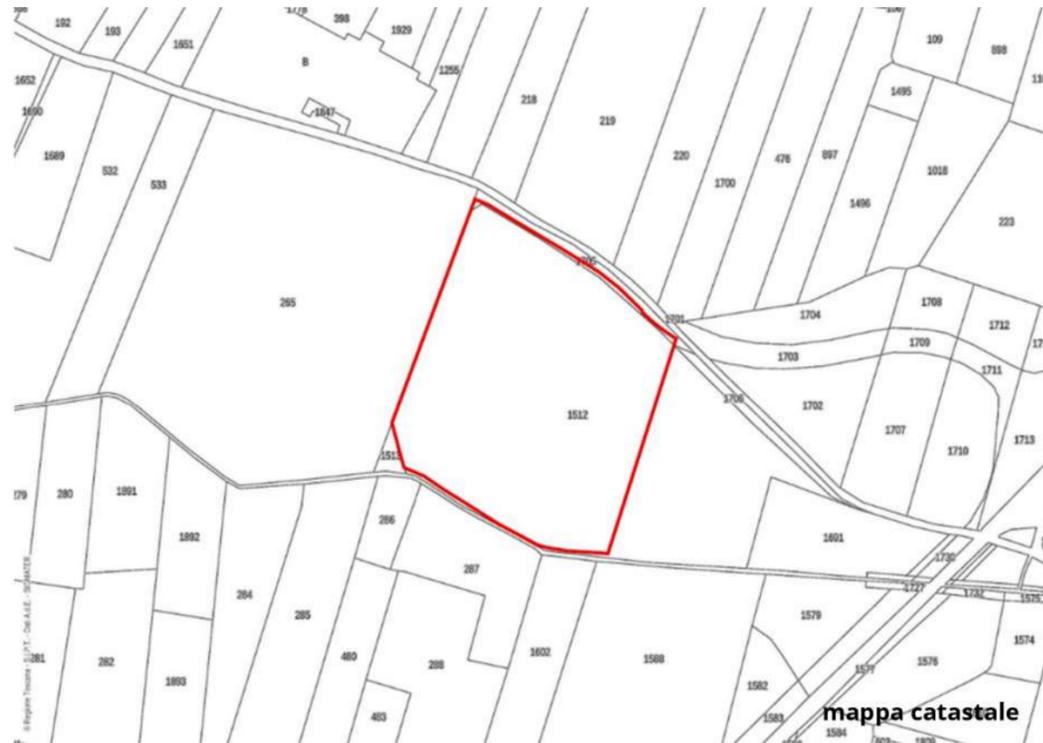
Motivazione della scelta tra le possibili alternative

L'ampliamento del campo sportivo esistente dovrà avvenire con porzioni di terreno posti in adiacenza, utilizzando via Del Cimitero come dorsale di distribuzione del complesso sportivo.

La localizzazione, seppur con minor estensione territoriale rispetto alla disciplina precedente, corrisponde agli obiettivi già presenti negli strumenti urbanistici vigenti quali manifeste necessità territoriali volte a consolidare il ruolo primario dell'impianto sportivo esistente; inoltre la vicinanza alla "Pista Ciclabile Regionale Arno" consentirà un adeguato collegamento al resto della rete ciclabile di previsione.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014





Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ma rientra interamente nell'ambito del vincolo cimiteriale. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PPR conforme al PIT-PPR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si colloca in un ambito agricolo tra il centro sportivo di San Lorenzo alle Corti e la rotonda di Via del Cimitero. L'ambito periurbano si caratterizza per una certa eterogeneità delle coperture del suolo con un mosaico agricolo medio fitto. Attualmente l'area di intervento risulta ad uso agricolo coltivato a seminativo. Presenza di infrastruttura acquedottistica e rete fognaria, quest'ultima distante circa 190 metri in direzione sud est a servizio del limitrofo centro abitato. L'area di intervento si colloca entro i 200 metri di distanza dal pozzo ad uso idropotabile denominato "Pozzo 3 Zambra" ed a circa 200 metri di distanza dal pozzo ad uso idropotabile denominato "Pozzo 6 Zambra". Presenza di risorsa idrica superficiale, cartografata da RT, denominato Fosso della Marianna. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

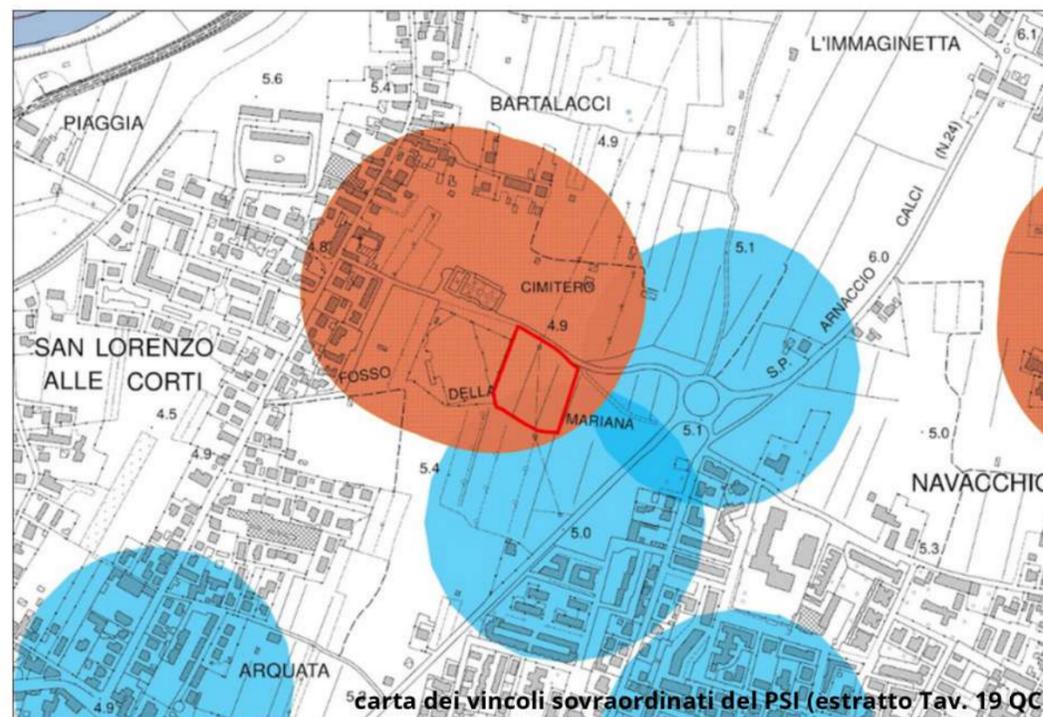
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1 P2 P3

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



Superficie territoriale	mq 11.400
S.E. **	mq 1.500
individuazione catastale	fg 9 - partt. 532, 533, 1689, 1512 in parte
funzione	SPORTIVA

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento.
Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità e Tratto di viabilità panoramica sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

L'impianto esistente è ubicato ad est del centro abitato di Musigliano e a nord di Pettori, più precisamente a sud di via di Pettori in adiacenza allo spazio a parcheggio pubblico lungo la medesima via; tale è in adiacenza all'ex area di cava di Musigliano ormai esaurita ed in fase di ripristino per essere trasformata in parco a verde pubblico.

Porzione dell'area è assoggettata a vincolo cimiteriale pertanto l'intervento proposto ritenuto di interesse pubblico è subordinato alla richiesta di deroga di cui all'art. 338, del R.D. 27/07/1934 e conseguente approvazione con deliberazione del consiglio comunale.

La viabilità esistente che afferisce all'area sportiva in alcuni tratti su via di Pettori risulta a scarsa sezione e necessita di un adeguamento della carreggiata.

La previsione di ampliamento è proposta in adiacenza all'area esistente e risulta necessaria per l'inserimento di servizi integrati alle aree sportive, l'ampliamento delle strutture esistenti oggi ai limiti della capienza rispetto alla domanda, alla revisione e riorganizzazione della viabilità, degli spazi a verde e a parcheggio dell'intero complesso; in particolare si prevede nella porzione ad ovest un nuovo campo da calcio, nella porzione est area boscata con un collegamento che metta in connessione il progetto di ripristino della cava a nord con l'area a sud da riservare a attività sportive cinofile private incluse nel dimensionamento proposto oltre a un ulteriore parcheggio da localizzare a supporto della revisione interna dell'intera area.

La porzione a nord di via di Pettori, infatti, consentirà il ripristino di un'area attualmente degradata per un miglior collegamento con il futuro "parco ambientale" derivante dal progetto di sistemazione ambientale della ex cava come da determina n. 1140 del 25/11/2023 di conclusione dell'istruttoria.

Il parcheggio in previsione sarà a servizio del parco e dell'area sportiva.

L'adeguamento della viabilità esistente (via delle Poggere) a sud come viabilità ciclabile e pedonale consentirà un ulteriore accesso all'intero complesso sportivo.

Le aree in copianificazione non sono di proprietà pubblica ad esclusione di una parte della porzione a nord di via di Pettori.

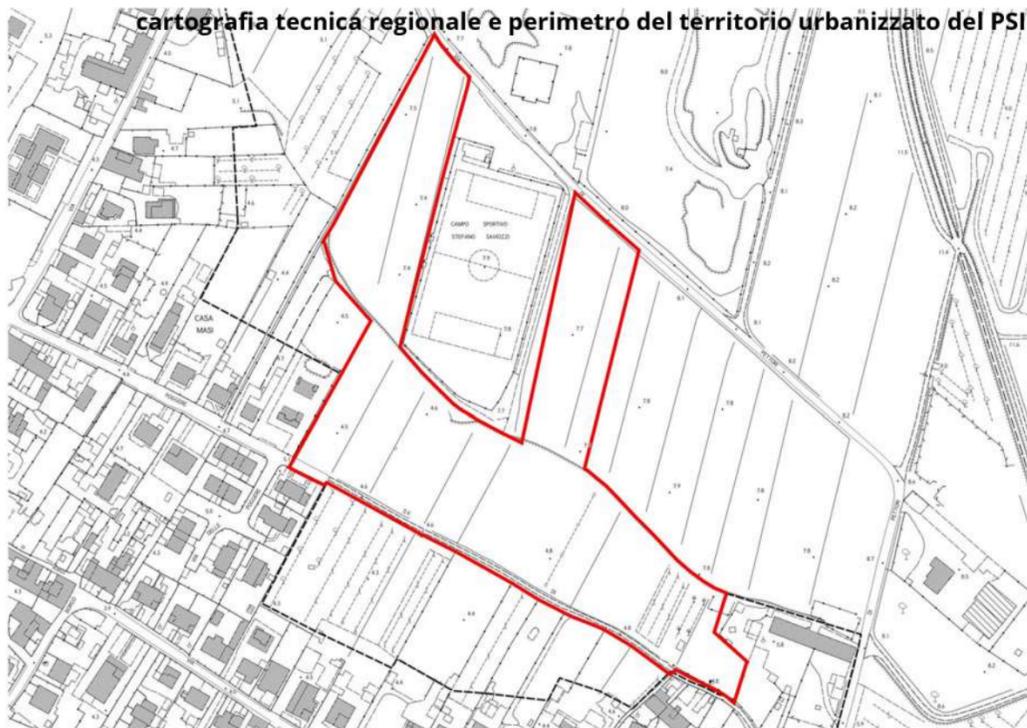
L'attuazione sarà di iniziativa pubblica o privata secondo uno schema direttore di iniziativa pubblica.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'area ricade UTOE 33 Parco sportivo Musigliano dove erano previste zone destinate a impianti sportivi disciplinate dalle schede norma contenute nell'Allegato A da realizzare con piano unitario (St: mq 69.265); tale disciplina ad oggi è decaduta ai sensi dell'art. 95 comma 9 della L.R.65/2014.

L'area vincolata dall'approvazione di un piano unitario non è mai partita, lasciando realizzata solo la porzione del campo da calcio esistente (di proprietà comunale); la previsione del nuovo strumento occupa le porzioni laterali e sottostanti all'impianto di calcio esistente.

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce specifico obiettivo dell'UTOE 1C - Ansa dell'Arno: Ripoli, San Sisto, Musigliano, Pettori disciplinato dall'art. 79 della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale OBIETTIVI SPECIFICI RIFERITI ALL' INFRASTRUTTURAZIONE DEL VERDE E ALLA TUTELA AMBIENTALE, per la promozione e il potenziamento delle aree sportive in relazione alle esigenze di miglioramento e potenziamento degli impianti sportivi esistenti.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'area ricade ad est dell'abitato di Musigliano nel sistema dell'Asse Storico a sud dell'ansa dell'Arno di Ripoli e a nord della Tosco Romagnola.

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento consiste in un potenziamento dell'impianto esistente con la realizzazione di strutture non impattanti e con l'integrazione all'interno dell'intero complesso di alberature idonee a mitigare la portata dei nuovi interventi in stretta connessione con il futuro parco dell'ex cava.

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

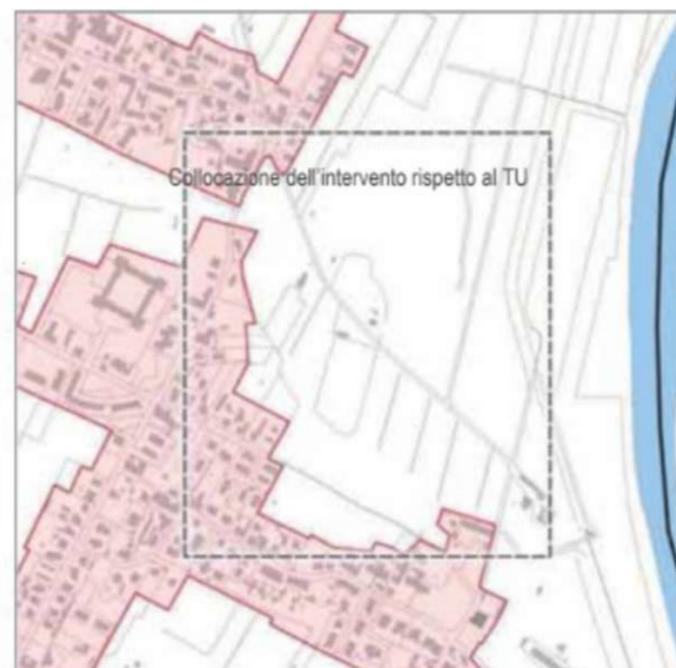
L'ampliamento del campo sportivo esistente dovrà avvenire con porzioni di terreno posti in adiacenza, utilizzando via di Pettori come dorsale di distribuzione del complesso sportivo ed in collegamento diretto con il futuro parco dell'ex cava a nord.

La localizzazione, seppur con minor estensione territoriale rispetto alla disciplina precedente, corrisponde agli obiettivi già presenti negli strumenti urbanistici vigenti quali manifeste necessità territoriali volte a consolidare il ruolo primario dell'impianto sportivo esistente; inoltre la vicinanza alla "Pista Ciclabile Regionale Arno" consentirà un adeguato collegamento al resto della rete ciclabile di previsione in particolare verso le frazioni di Pettori e Musigliano.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area di intervento si colloca in un ambito periurbano a prevalenza agricola dove il mosaico agrario risulta medio largo con medi infrastrutturazione ecologica e una certa variabilità delle colture agricole. Presenza di cimitero comunale ad una distanza di circa 80 m verso SE. Presenza di corpi idrici superficiali, cartografati da RT, per lo più afferenti a canali irrigui in adiacenza all'area di intervento. Presenza di pozzo ad uso idropotabile denominato "Pozzo Musigliano" in adiacenza all'area di intervento, facente inoltre parte della rete regionale di monitoraggio e controllo acque sotterranee (MAT) con denominazione "MAT-P195". Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria a servizio dei limitrofi centri abitati. Presenza di importanti superfici naturali a nord caratterizzate dalla presenza di superfici arboree e arbustive e di un corpo idrico superficiale (laghetto). L'area rientra parzialmente in cold-spot climatico.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S3 pericolosità sismica locale elevata

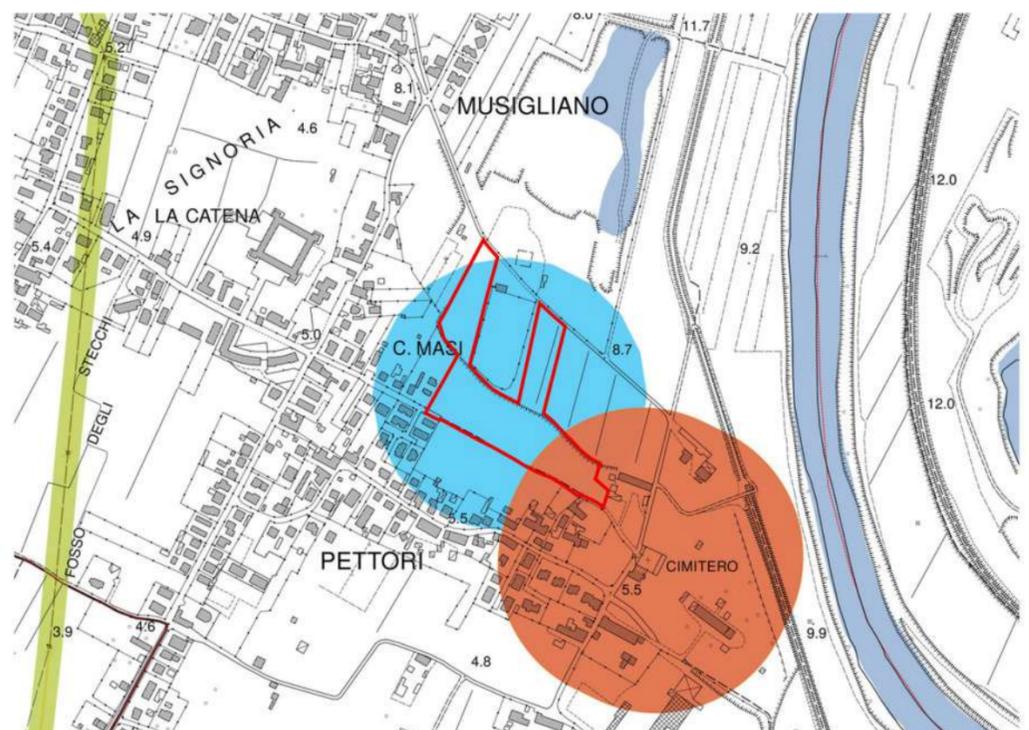
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuati dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA

Superficie territoriale	mq 39.238
S.E.	mq 1.500
individuazione catastale	fg 4 - partt.193, 688, 1603 in parte, 1868, 1874 fg 3 - partt. 94 e 106 porzione nord
funzione	SPORTIVA

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale



ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento.
Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità e Tratto di viabilità panoramica sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"




Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

Nella pianura compresa tra lo scolmatore dell'Arno e la conurbazione lineare lungo la linea ferroviaria Pisa-Firenze sono dislocati una serie di laghetti per lo più derivanti da aree di estrazione di cave esaurite. Nella conferenza di Copianificazione di PSI sono stati attenzionati cinque laghetti ed il loro intorno, per rispondere ad una sempre maggiore richiesta di attrezzature ricettive alternative a quelle tradizionali, attualmente completamente assenti strutture turistiche connesse al territorio e in particolare al sistema dei laghetti nella pianura bonificata. La Regione Toscana a seguito dell'adozione del PSI ha formulato il proprio contributo valutando il potenziale consumo di suolo e l'urbanizzazione diffusa di aree attualmente agricole invitando a individuare le priorità di intervento inserendo la previsione di un solo laghetto con il primo POC. Dopo un accurato approfondimento in detta direzione, è stato individuato il laghetto in località Chiesanova.

Il laghetto si trova a Sud della via Arnaccio, ed è raggiungibile attraversando il ponte sul canale Imperiale percorrendo via Macerata, è l'unico non soggetto al vincolo di cui all'art. 142 D.Lgs 42/2004 (territori contermini ai laghi) e si sviluppa in connessione con il sito della ex Decoindustria, un'area degradata soggetta a bonifica ambientale la cui destinazione finale sarà a parco pubblico con verde piantumato in connessione con la frazione di Chiesanova.

La particolare ubicazione in virtù anche della relativamente vicina struttura specialistica di Virgo e la connessione con il sistema della mobilità principale e quella lenta, ne permette il potenziamento turistico con limitato numero di posti letto ma con diffusione nella pianura, integrato con gli elementi ecosistemi e con ricucitura del margine rispetto all'area stradale e all'edificazione dell'esistente.

La sistemazione complessiva, quale progetto di POC, prevede di comprendere anche la riqualificazione dell'area pubblica a nord utilizzata come spazio feste con edifici e strutture incongrue, per quanto tale porzione di area è interna al perimetro del territorio urbanizzato.

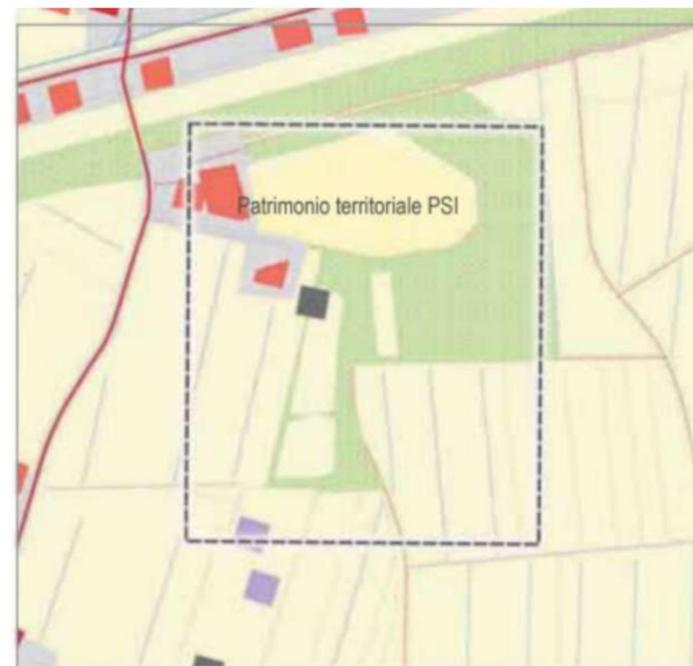
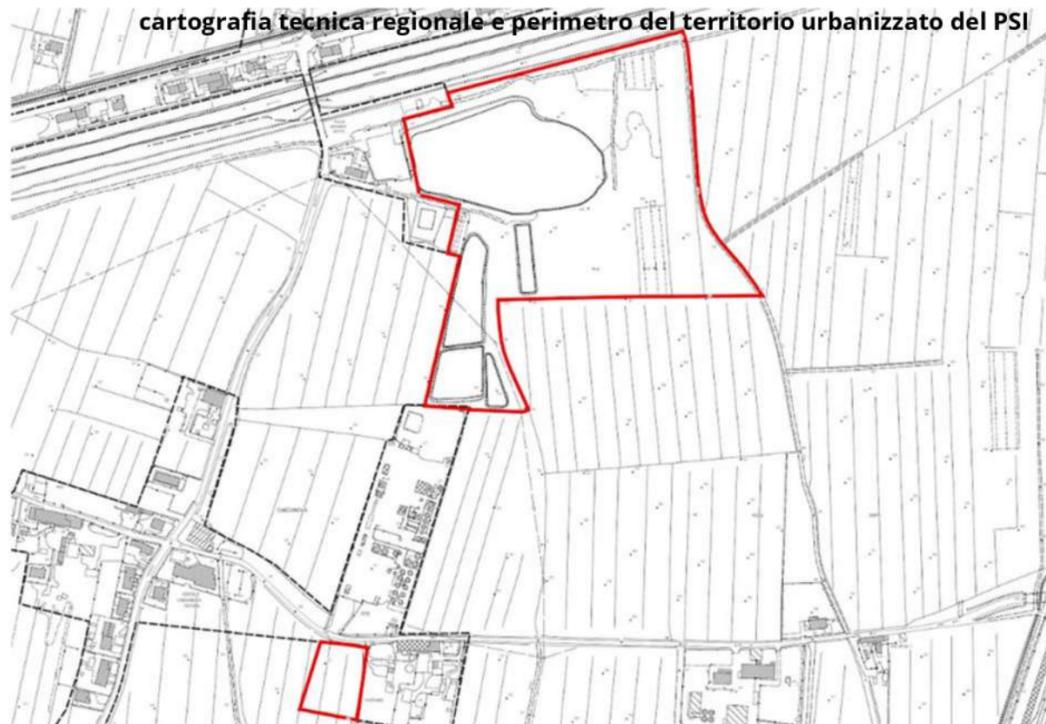
A cerniera tra l'area a nord dei laghetti e quella a sud di ricucitura con l'abitato di Chiesanova è localizzata l'area denominata ex Decoindustria, impianto di depurazioni ecologiche industriali, già interno al territorio urbanizzato, e oggetto di bonifica con fondi prima provinciali ed a seguire PNRR per i "siti orfani", l'intervento suddiviso per lotti prevede oltre alle operazioni di rimozione dei rifiuti soprassuolo la completa desigillazione del suolo con demolizione delle esistenti platee e delle strutture in cls e creazione di spazi pubblici di valore naturalistico.

Si propone che l'intervento a funzione turistica includa porzione di territorio a sud, in adiacenza al tessuto consolidato a sud di via dei fossi doppi, affinché l'area di proprietà comunale costituisca il fulcro fra attività turistiche, aggregative e l'insediamento esistente. In particolare l'intervento tende a dare attrezzature, interne al TU, anche rispetto all'area del circolo Chiesanova in ampliamento. La messa a sistema di queste porzioni diverse di territorio, contribuiscono alla riqualificazione e al potenziamento di una polarità della frazione. Qualificazione dello spazio pubblico, incremento della dotazione di verde urbano, potenziamento della rete di mobilità ciclopedonale, riordino e riqualificazione del margine urbano delle aree di frangia poste a sud. Tutte le aree sopraindicate non sono di proprietà pubblica.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

La porzione nord dell'area ricade per la maggior parte nell'UTOE 37 - "Parco Ambientale Chiesanova" con destinazione urbanistica di aree per attrezzature di interesse generale, pubbliche o di interesse comune (articoli 20 e 21 delle NTA del RU) da attuare con piano unitario di iniziativa pubblica o privata (mai presentato), mentre l'area dell'ex Decoindustria è disciplinata con apposita scheda norma contenuta nell'Allegato A alle NTA del RU - Disciplina Urbanistica di Dettaglio con destinazione urbanistica di Strutture private di interesse pubblico (art. 22 NTA del RU).

La porzione a sud ricade interamente nelle aree agricole della pianura bonificata (art. 35 delle NTA).

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI


Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo dell'UTOE 11C - Pianura Bonificata: Virgo e i centri minori disciplinato dall'art. 89 della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC disciplinato dall'art. 3.6 Verifica e perfezionamento del perimetro del territorio urbanizzato - TU e degli interventi esterni ad esso, per la promozione della destinazione turistica individuando questo sito come intervento pilota da attivare nel primo POC.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

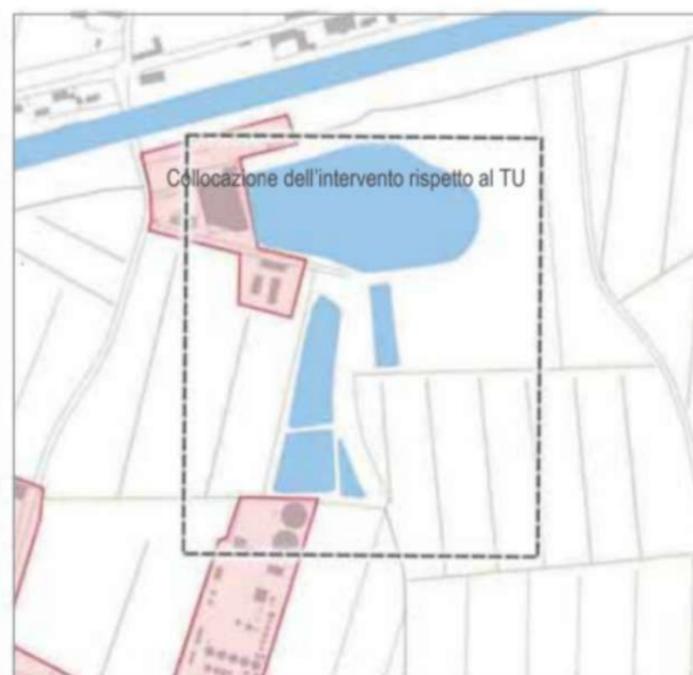
L'area ricade nel sistema delle aree agricole della pianura bonificata in un contesto con elementi di rilevanza ecologica per la zona di ripopolamento e cattura esistente (art 17.3 delle NTA del RU) e tutela degli specchi d'acqua ricompresi nel sistema delle aree umide (art 16.10 delle NTA del RU)

Motivazione della scelta tra le possibili alternative

E' stata individuata quest'area come "progetto pilota" rispetto alle 5 aree contermini ai laghetti, per una serie di fattori concomitanti:

- creare una connessione con il sito orfano dell'ex deocoindustria la cui destinazione finale sarà a parco;
- dotare di servizi la piccola frazione di Chiesanova
- soddisfare la richiesta di strutture ricettive legate all'interferometro VIRGO, situato non distante dall'area in oggetto.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014





mappa catastale

Verifica di conformità al PIT-PRR

La porzione a nord dell'area in prossimità dei laghetti è interessata dalla ricognizione delle aree boscate contenuta nel PIT di cui all'art 142 comma 1) lett. g) territori coperti da foreste e da boschi del D.lgs n.42/2004, ma dal rilievo effettuato risulta tale solo una piccola porzione a nord lungo via Rio Pozzale; non sono presenti altri vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020

Criticità ambientali e fattori di interferenza

Area nord

L'area di intervento comprende un complesso di laghetti riferiti all'area di cava denominata "Chiesanuova", circondati da vegetazione tipica delle aree umide. Il contesto territoriale è agricolo con una prevalenza di coltivazioni a seminativo organizzate in una maglia medio larga. Presenza di risorsa idrica superficiale localizzata a circa 64 metri di distanza verso nord, con particolare riferimento al Canale Emissario di Bientina. Presenza di rete acquedottistica e fognaria, quest'ultima distante circa 300 metri in direzione sud-ovest a servizio del limitrofo centro urbano di Chiesanuova. Presenza di area inserita all'interno della banca dati SISBON avente iter di bonifica attivo (PI-CS-1007), distante circa 100 metri in direzione sud. L'area rientra in un cold-spot.

Area sud

L'area di intervento si colloca in adiacenza al centro urbano di Chiesanuova, nella porzione sud del paese, in un contesto agricolo coltivato prevalentemente a seminativo come l'area di intervento. Infrastrutturazione ecologica quasi del tutto assente. Presenza di rete acquedottistica e fognaria, quest'ultima distante circa 180 metri in direzione ovest a servizio del centro urbano di Chiesanuova. L'area di intervento si sviluppa in adiacenza al perimetro sud dell'area SISBON PI-CS-1007, area avente iter procedurale attivo. L'area non rientra in hot-spot climatici.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S3

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P2

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R2

Classificazione geo-morfologica

Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

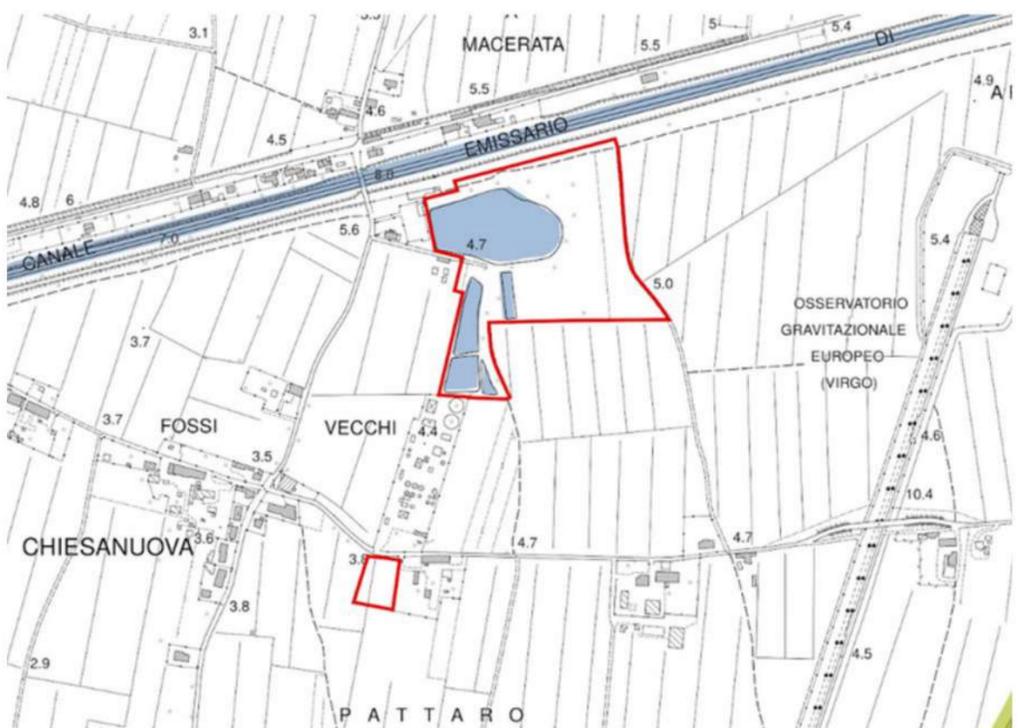
Superficie territoriale	mq 70.760
S.E.	mq 2000 mq
individuazione catastale	fg 51 - pp 27, 29, 30, 86, 87, 88, 105, 106, 110, 111; fg 64 - p 144 in parte
funzione	TURISTICA

Il dimensionamento attribuito è da collocarsi, come da esemplificazione progettuale, nelle due aree edificabili per attività turistico-ricettiva, calcolato con i parametri dell'art.61 della Disciplina di Piano del PSI:

- posto letto per attrezzature turistico-ricettive, comprensivo di quota di servizi corrispondente a 30 mq;
- composizione famiglia media (da dati ISTAT): 2,5 componenti a famiglia.

I posti letto sono distribuiti proporzionalmente fra:

- 50 PL AREA NORD
- 16 PL AREA SUD

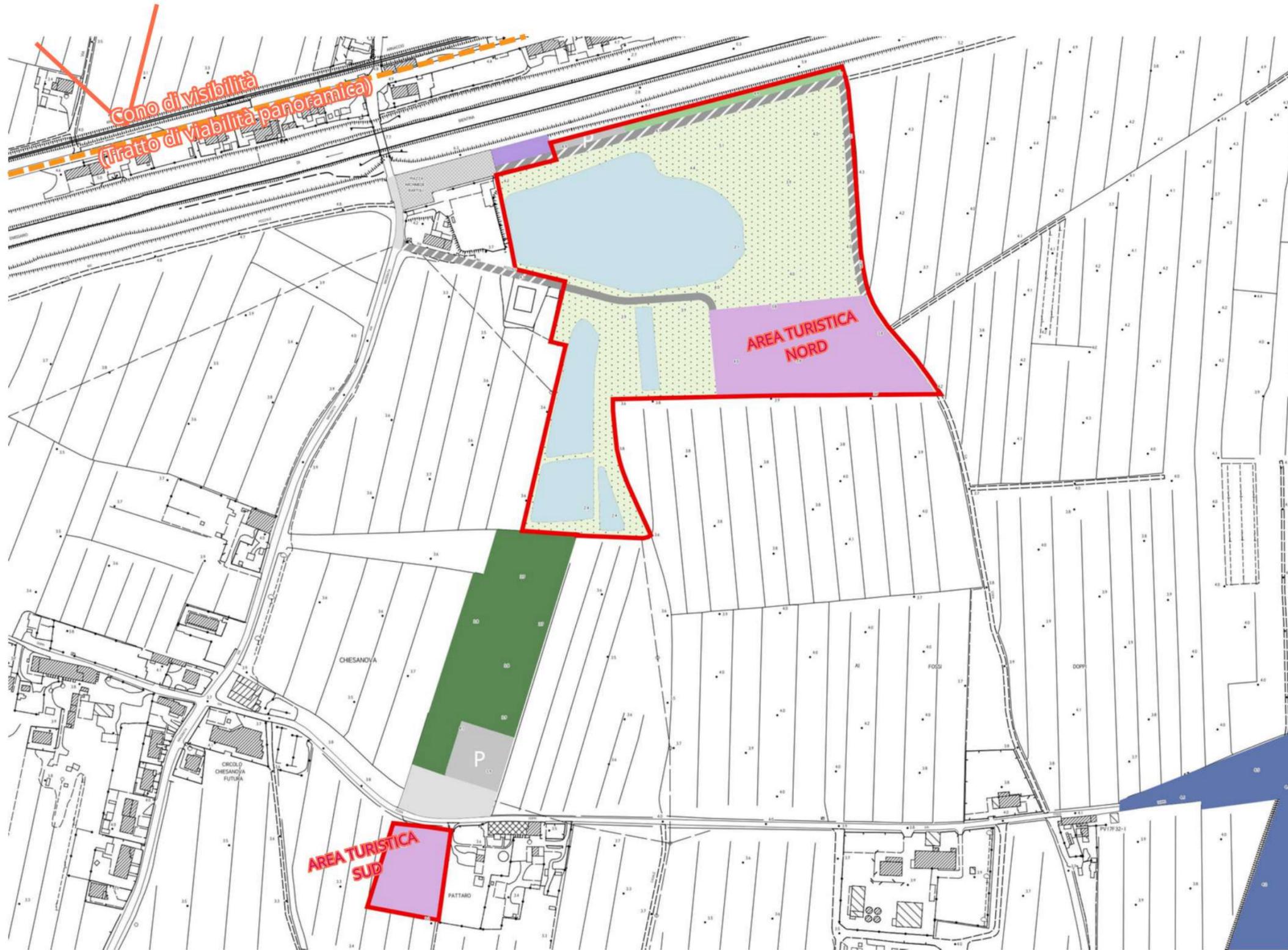


carta dei vincoli sovraordinati del PSI (estratto Tav. 19 QC)



estratto PGRA





ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale**
- Viabilità esistente
- Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Approdi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA**
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento.
Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità e Tratto di viabilità panoramica sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"





Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione interessa un'area a margine del tessuto urbanizzato della frazione di San Frediano in uno spazio intercluso tra Via Stradello e Via Renato Fucini, in corrispondenza della via Stradello, viabilità storica di distribuzione alla frazione di San Casciano a nord. Su tale viabilità si attesta anche la nuova cassa di espansione in corso di progettazione.

E' previsto il riordino delle strutture scolastiche dotando l'area di una nuova palestra e attrezzature di supporto alle attività didattiche (spazi polifunzionali, aule speciali, laboratori etc...) a livello territoriale nel bacino di utenza di San Frediano.

L'area individuata risulta infatti adatta ad accogliere un impianto sportivo di interesse sia per l'intero territorio comunale che per i plessi scolastici limitrofi, che sono privi di spazi adeguati alle discipline motorie, che impongono all'Amministrazione Comunale di ricorrere all'utilizzo di palestre private.

Nel caso specifico per rispondere alle esigenze dell'Istituto Comprensivo F. De Andrè" (relative alla Scuola Primaria "G. Pascoli" di S. Frediano; alla Scuola Primaria "D. Alighieri" di S. Lorenzo a Pagnatico ed alla Scuola Primaria "U. Cipolli" di S. Casciano) oltre a quelle dell'Istituto Comprensivo "P. Borsellino" (Scuola Primaria "D. Gnocchi" di S. Lorenzo alle Corti e Scuola Primaria "Fucini" di Casciavola).

Essa è infatti situata in posizione strategica, essendo facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici e privati e posizionata nei percorsi dei principali flussi pedonali del quartiere frazionale.

L'intervento comprende quindi la realizzazione di una palestra polivalente con relativi parcheggi e percorsi di collegamenti alle tre scuole in adiacenza, associata, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad una struttura commerciale privata di media distribuzione con una SE stimabile di 1.800 mq (con superficie di vendita stimabile in 1.200 mq), parzialmente esterne al Tu e prevalentemente all'interno, in adiacenza all'intervento in oggetto, pertanto con dimensionamento commerciale da tabella UTOE (NE interno al TU)

L'attuazione di tale previsione è condizionata alle verifiche rispetto alla pericolosità idraulica a seguito del perfezionamento degli studi necessari.

L'intervento si pone in connessione con il tracciato di PGTU, in corrispondenza della Tosco Romagnola come risoluzione del nodo viabilistico tra la direttrice est-ovest Tosco Romagnola e Nord-sud rappresentata da via Stradello e il cavalferrovia Gaspare del Bufalo mettendo in connessione il nucleo abitato di San Frediano, con il territorio a sud del comune risolvendo immissione, scarico e attraversamento della barriera ferroviaria.

Inoltre, l'intervento consente, nel progetto specifico, la risoluzione della viabilità di Via Stradello condizionata dalla presenza della cassa di espansione, in fase di definizione progettuale, sul lato ovest della carreggiata, attuando l'allargamento nell'area di intervento della sezione stradale consentendo la compresenza di strada, percorso ciclopeditone e distanza dalle opere a corredo della suddetta cassa.

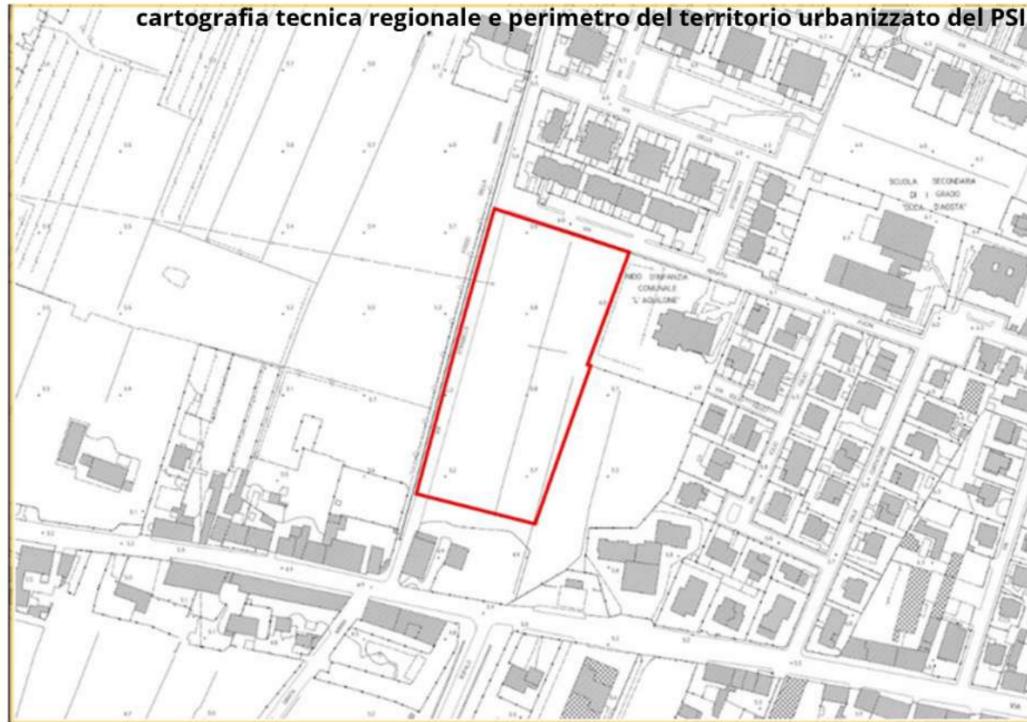
L'area non è di proprietà pubblica.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

L'area in parte è inserita nell'allegato A alle NTA del RU, Disciplina urbanistica di dettaglio - Scuole di Progetto SP 9 - UTOE 9 San Frediano a Settimo, disciplinate dall'art. 21.1 - "Aree per l'istruzione" delle NTA del RU.

La restante porzione non inclusa nel perimetro dell'area di trasformazione è così disciplinata:

- in parte area a parcheggio pubblico di progetto (art 21.4)
- in parte a verde attrezzato e per il tempo libero e verde sportivo pubblico (art 21.3)
- in parte area storica (art 24)
- in parte aree agricole interne (art 31)



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo generale discendente dall'esito positivo della Conferenza di Copianificazione di cui all'art 1.3 della Disciplina di Piano del PSI. Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale obiettivo generale e specifico di riordino delle strutture scolastiche a livello territoriale con la realizzazione di nuovo polo a San Frediano.

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'area attualmente si presenta come un ambito periurbano compreso tra tre assi stradali e il retro dell'edificato che si attesta su via Fucini. Sulla Tosco Romagnola si attesta la porzione di area storica con due edifici in parte diruti da demolire nel cui resede insistono alcune alberature di pregio.

ESTRATTI PSI - ALBUM INTERVENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO DA SOTTOPORRE ALLA VALUTAZIONE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 della L.R. 65/2014



Motivazione della scelta tra le possibili alternative

Area idonea all'implementazione delle strutture scolastiche sul territorio comunale individuata in base ai bacini di utenza e la maggior accessibilità, connessa alle azioni di riordino viabilistico mettendo a sistema la parte interna ed esterna al perimetro del territorio urbanizzato.



Verifica di conformità al PIT-PRR

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PPR conforme al PIT-PPR di cui al verbale della seduta del 10/04/2020.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area si pone sul margine esterno del territorio urbanizzato al momento ad uso agricolo e coltivata a seminativo. Presenza a sud, in prossimità della Via Tosco Romagnola, di individui arborei di dimensioni importanti. Presenza di corpo idrico superficiale, cartografato da RT, in adiacenza ad ovest all'area di intervento (Fosso della Mariana). Presenza di infrastruttura acquedottistica e fognaria a servizio dei limitrofi centri abitati. Presenza di scarico libero, della rete fognaria consortile, in reticolo idrografico superficiale ad una distanza di circa 30 m in direzione N. L'area non rientra in hot-spot climatici seppur l'adiacente contesto urbano ne sia caratterizzato.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

Pericolosità geologica

Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media

Pericolosità sismica: S2 pericolosità sismica locale media

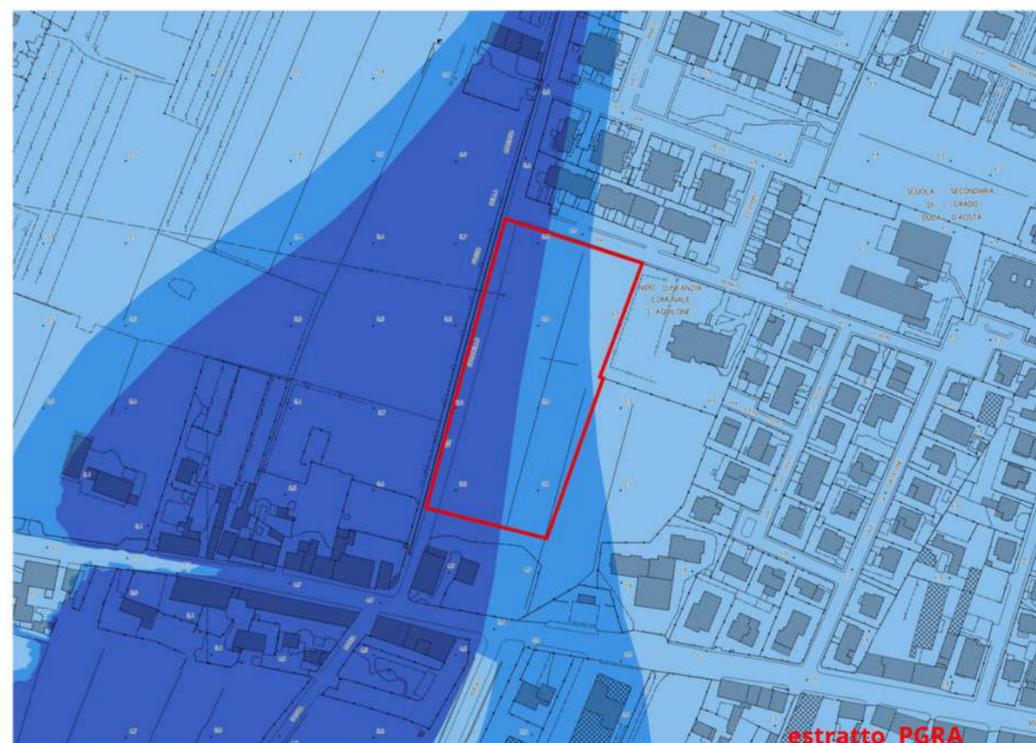
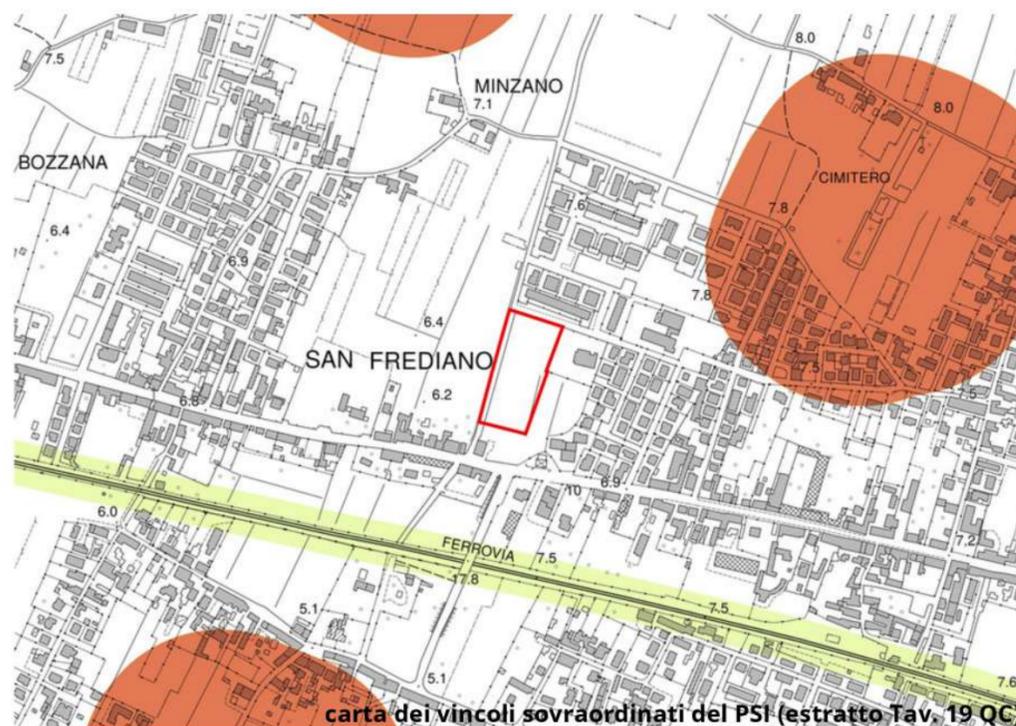
Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1 P2 P3

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2

Classificazione geo-morfologica

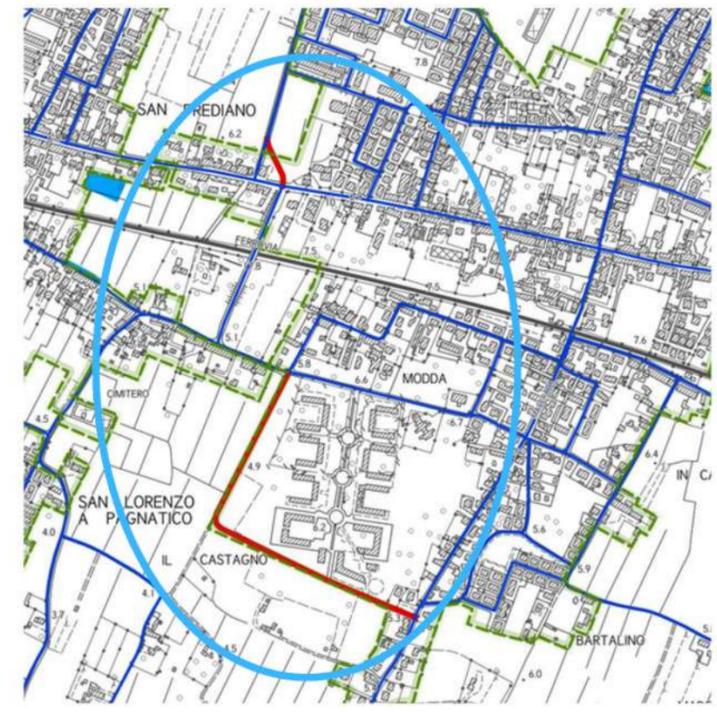
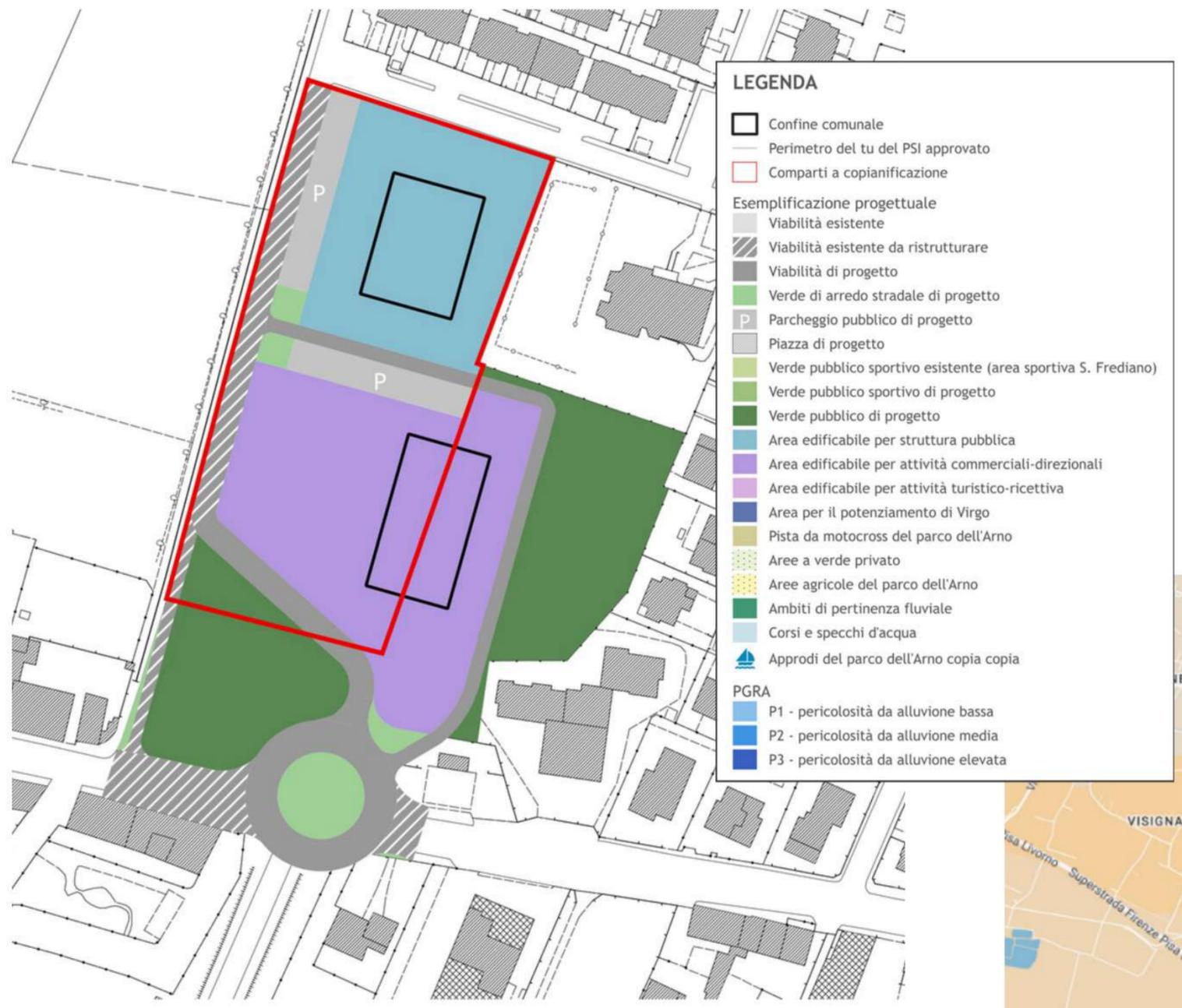
Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



Superficie territoriale	mq 12.892
S.E. ATTREZZATURA SCOLASTICA **	mq 2.400
individuazione catastale	fg 12 part. 976
funzione	ATTREZZATURA SCOLASTICA

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale

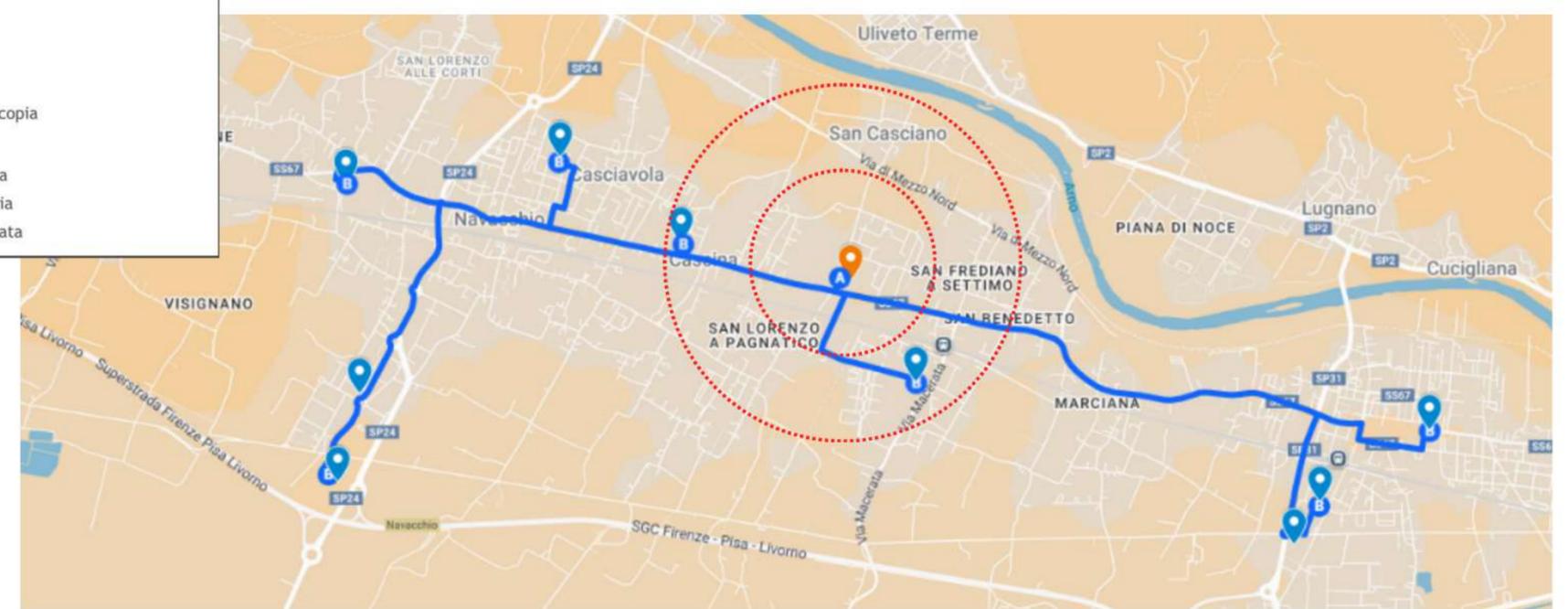
ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE



l'intervento costituisce un nodo degli interventi viabilistici

Per l'inserimento di porzione di struttura destinata a media struttura di vendita, in area esterna al TU per quanto pari a 2.000 mq di SE e inferiore come superficie di vendita, il grafico evidenzia la distanza dalle medie strutture alimentari presenti nell'intorno (**Punti B**), ai fini della verifica dell'art. 27 della LRT 65/2014.

- Strutture commerciali alimentari esistenti
- Struttura commerciale alimentare di progetto
- Distanza dalla struttura di progetto (500 m e 1 km)





Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

La previsione interessa un'area in località Musigliano, baricentrica rispetto all'edificato sviluppatosi sulle due viabilità parallele di via di Musigliano a nord e via delle Poggere a sud.

L'area centrale destinata a parco urbano connesso all'istruzione primaria, con percorsi naturalistici e didattici.

La previsione riguarda il potenziamento delle strutture scolastiche (mediante palestre e attrezzature di supporto alle attività didattiche (spazi polifunzionali, aule speciali, laboratori etc...) dell'Ansa dell'Arno dove si è riscontrata l'esigenza del mantenimento della presenza delle scuole nelle frazioni quale polarità e elemento di riqualificazione del tessuto e del connettivo stesso.

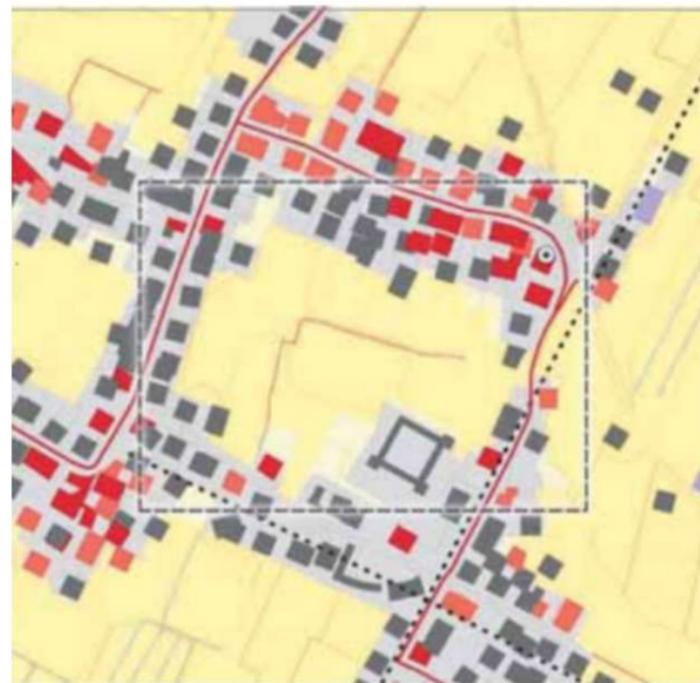
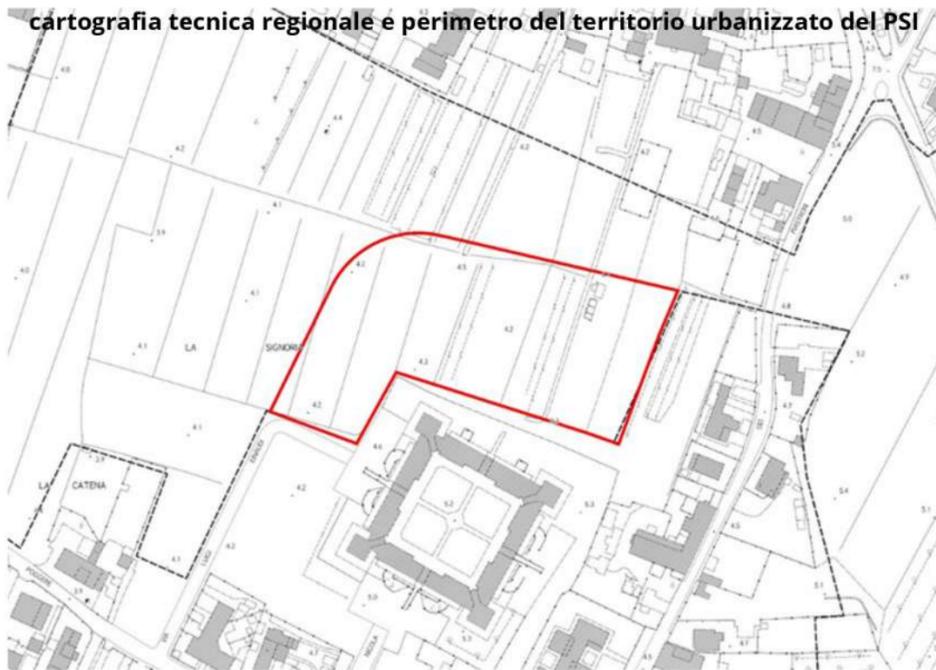
Il nuovo polo scolastico è da collegare con un sistema di percorsi ciclabili interni in alternativa alla viabilità carrabile esistente in particolare con la scuola esistente e la nuova piazza Deledda, polo attrattivo esistente..

L'area posta a nord del tessuto ed in sua tangenza realizza la continuazione della viabilità di Via Einaudi, oggi a fondo chiuso, fino ad incrociare via Piastroni., creando un'area a parcheggio, di schermatura arborea verso l'area libera e accogliendo una nuova struttura scolastica.

Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

La zona è classificata come Verde attrezzato e per il tempo libero (art 21.3 NTA)

cartografia tecnica regionale e perimetro del territorio urbanizzato del PSI



Coerenza delle previsioni con gli obiettivi del nuovo PSI e con i contenuti del documento di avvio del procedimento del nuovo PO

L'intervento costituisce obiettivo generale discendente dall'esito positivo della Conferenza di Copianificazione di cui all'art 1.3 della Disciplina di Piano del PSI.

Il medesimo obiettivo risulta specificato nella relazione di AVVIO del POC quale obiettivo generale e specifico di riordino delle strutture scolastiche a livello territoriale con la realizzazione di nuovo polo in località Musigliano .

Caratteristiche del contesto paesaggistico

L'ampia area verde interclusa nel tessuto edificato circostante conserva un carattere agricolo costituito da piccoli appezzamenti coltivati.

ESTRATTI PSI -
ALBUM INTERVENTI
ESTERNI AL
TERRITORIO
URBANIZZATO DA
SOTTOPORRE ALLA
VALUTAZIONE
DELLA
CONFERENZA DI
COPIANIFICAZIONE
DI CUI ALL'ART. 25
della L.R. 65/2014



Motivazione della scelta tra le possibili alternative

Area idonea all'implementazione delle strutture scolastiche sul territorio comunale individuata in base ai bacini di utenza e la maggior accessibilità.



Verifica di conformità al PIT-PRR

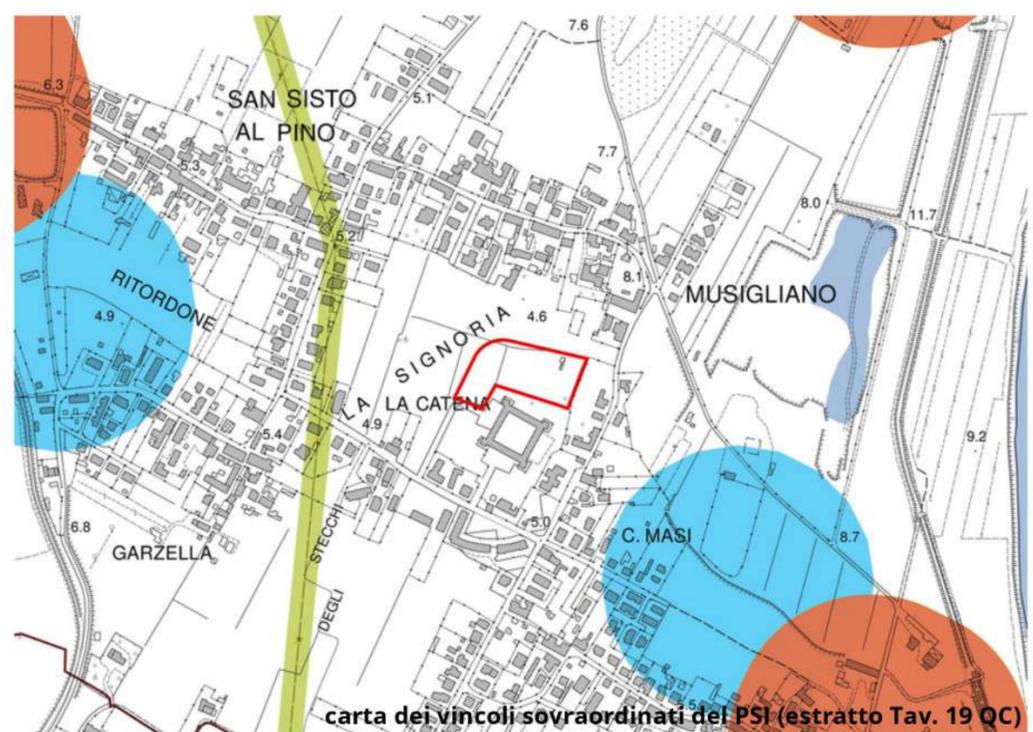
L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. La previsione è stata oggetto di copianificazione nell'ambito del PSI approvato nel 2023 conforme al PIT-PRR.

Criticità ambientali e fattori di interferenza

L'area di intervento si colloca ai margini del territorio urbanizzato del centro urbano La Catena in un contesto del tipo "a isola", in cui si nota una certa eterogeneità degli usi/coperture del suolo. L'agromosaico risulta fitto e dotato di una buona infrastrutturazione ecologica. Presenza di corpo idrico superficiale, cartografato da RT, distante circa 55 metri in direzione sud-est (tratto tombato). Presenza di sito SISBON (PI055), ad una distanza di circa 190 m verso N, avente iter procedurale chiuso con esclusione di intervento di bonifica. Presenza di rete acquedottistica e fognaria a servizio del limitrofo centro abitato. L'area è caratterizzata da cold-spot climatico.

Valutazioni geologica, idraulica e sismica

- Pericolosità geologica**
Pericolosità geologica 5R: G2 pericolosità geologica media
- Pericolosità sismica**: S3 pericolosità sismica locale elevata
- Pericolosità idraulica**
Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1 P2 P3
Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1-R2
- Classificazione geo-morfologica**
Scarpata antropica generica così come individuata dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina



Superficie territoriale	mq 7.890
S.E. **	mq 1.000
individuazione catastale	fg 4 - pp 1406 e porzioni pp 93 e 1784
funzione	ATTREZZATURA SCOLASTICA

** Dimensionamento relativo alla categoria funzionale "Direzionale e di servizio" della Disciplina del PSI, costituenti intervento pubblico come Dotazione Territoriale



ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

LEGENDA

- Confine comunale
- Perimetro del tu del PSI approvato
- Comparti a copianificazione
- Esemplificazione progettuale
- Viabilità esistente
- ▨ Viabilità esistente da ristrutturare
- Viabilità di progetto
- Verde di arredo stradale di progetto
- P Parcheggio pubblico di progetto
- Piazza di progetto
- Verde pubblico sportivo esistente (area sportiva S. Frediano)
- Verde pubblico sportivo di progetto
- Verde pubblico di progetto
- Area edificabile per struttura pubblica
- Area edificabile per attività commerciali-direzionali
- Area edificabile per attività turistico-ricettiva
- Area per il potenziamento di Virgo
- Pista da motocross del parco dell'Arno
- Aree a verde privato
- Aree agricole del parco dell'Arno
- Ambiti di pertinenza fluviale
- Corsi e specchi d'acqua
- Appodi del parco dell'Arno copia copia
- PGRA
- P1 - pericolosità da alluvione bassa
- P2 - pericolosità da alluvione media
- P3 - pericolosità da alluvione elevata

Lo schema individua la connessione e la localizzazione di massima dell'intervento. Nel progetto di Piano sarà dettagliata la sezione e la soluzione tecnica più idonea

Gli elementi relativi al cono di visibilità sono relativi al PSI, in particolare fanno riferimento alla Tav. 2 STA "i valori e le qualità percettive"

