



COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA

settembre 2025



PIANO OPERATIVO CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

INTERVENTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

ai sensi dell'art. 25 LRT 65/2014

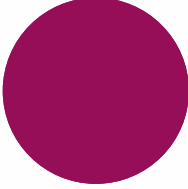
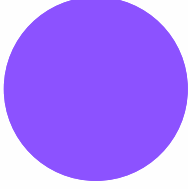
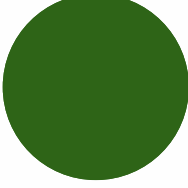
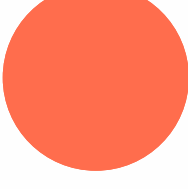
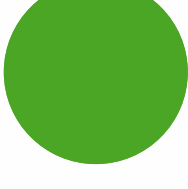
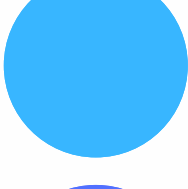
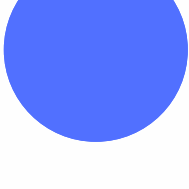
Servizio Pianificazione
Urbanistica e SIT
- Macrostruttura 1

Allegato C





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.



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

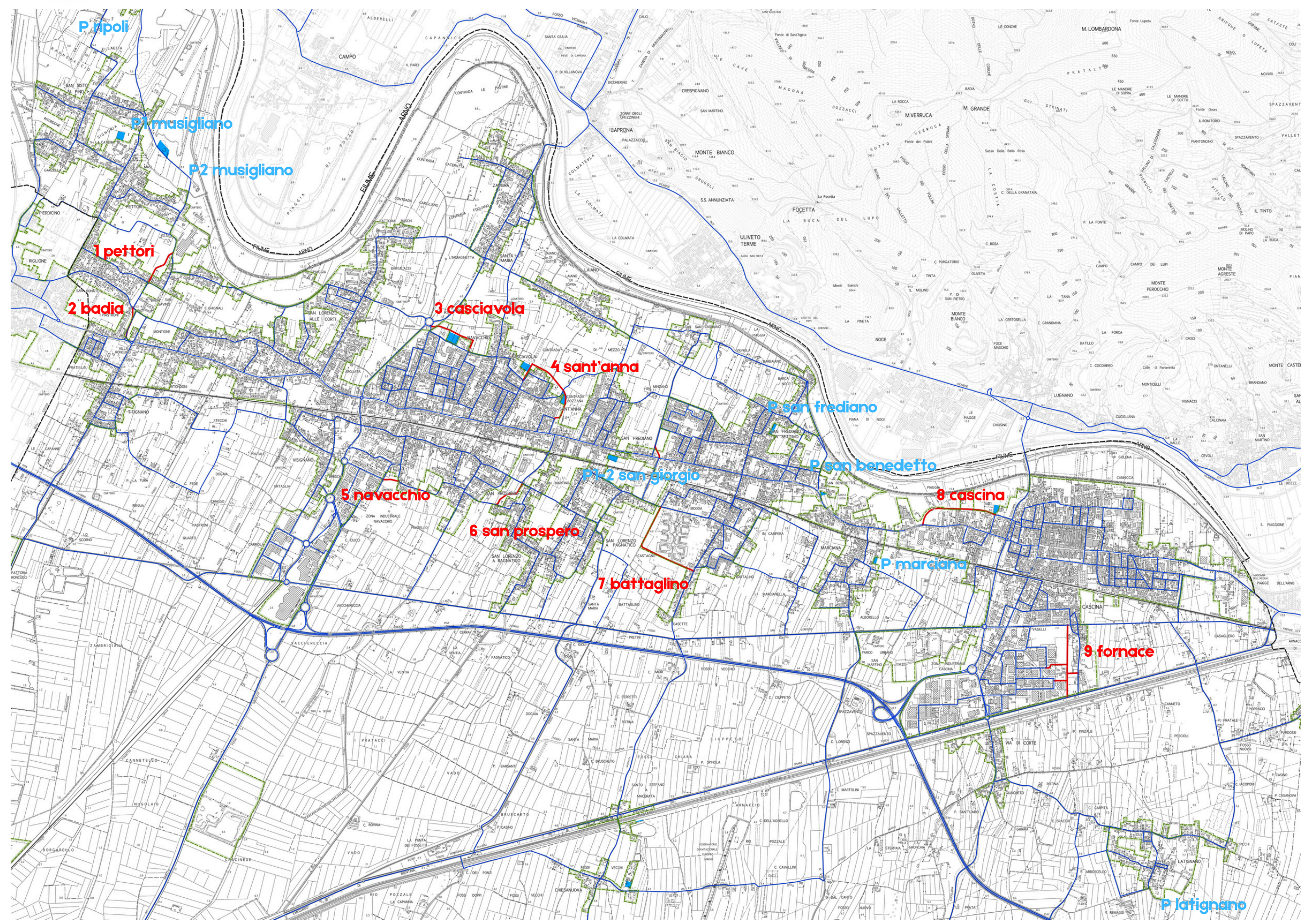
La previsione dell'attraversamento per connettere le due sponde dell'Arno tra i Comuni di Cascina e Vicopisano, con passerella ciclopedonale, è localizzata al termine nord di via Stradello, viabilità storica su cui, intorno alla Pieve, si è sviluppata la frazione di San Casciano. L'obiettivo è il recupero 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.

Dimensionamento interventi

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



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 decongestionare 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.

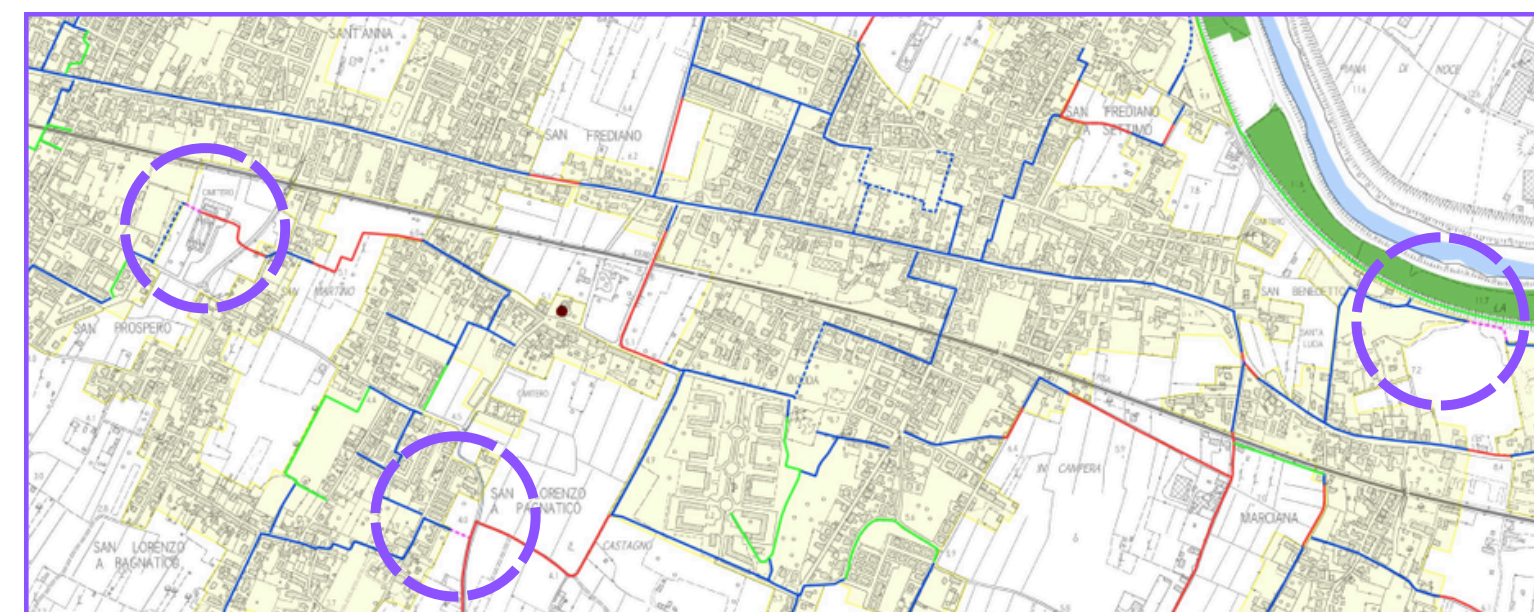
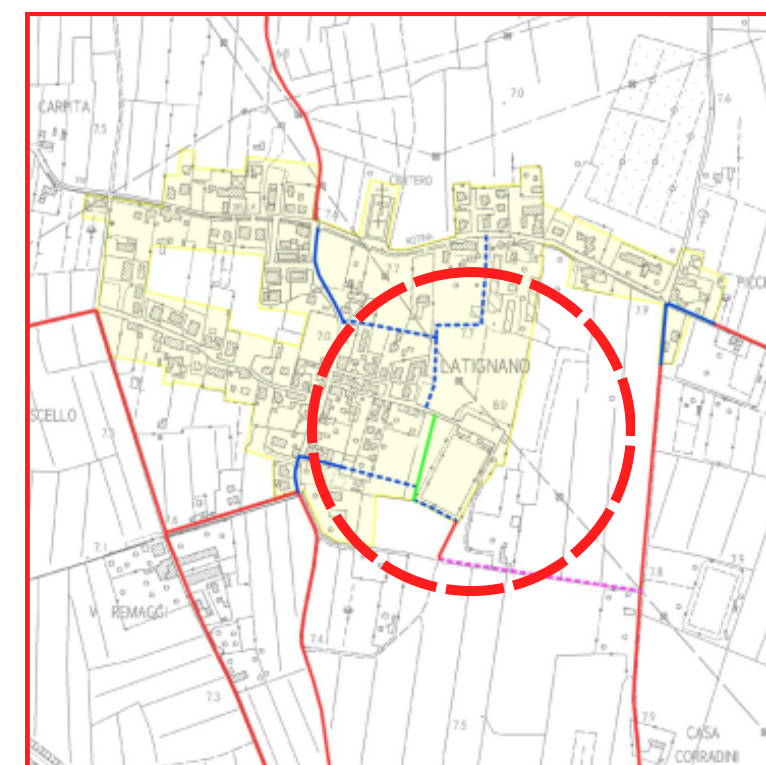
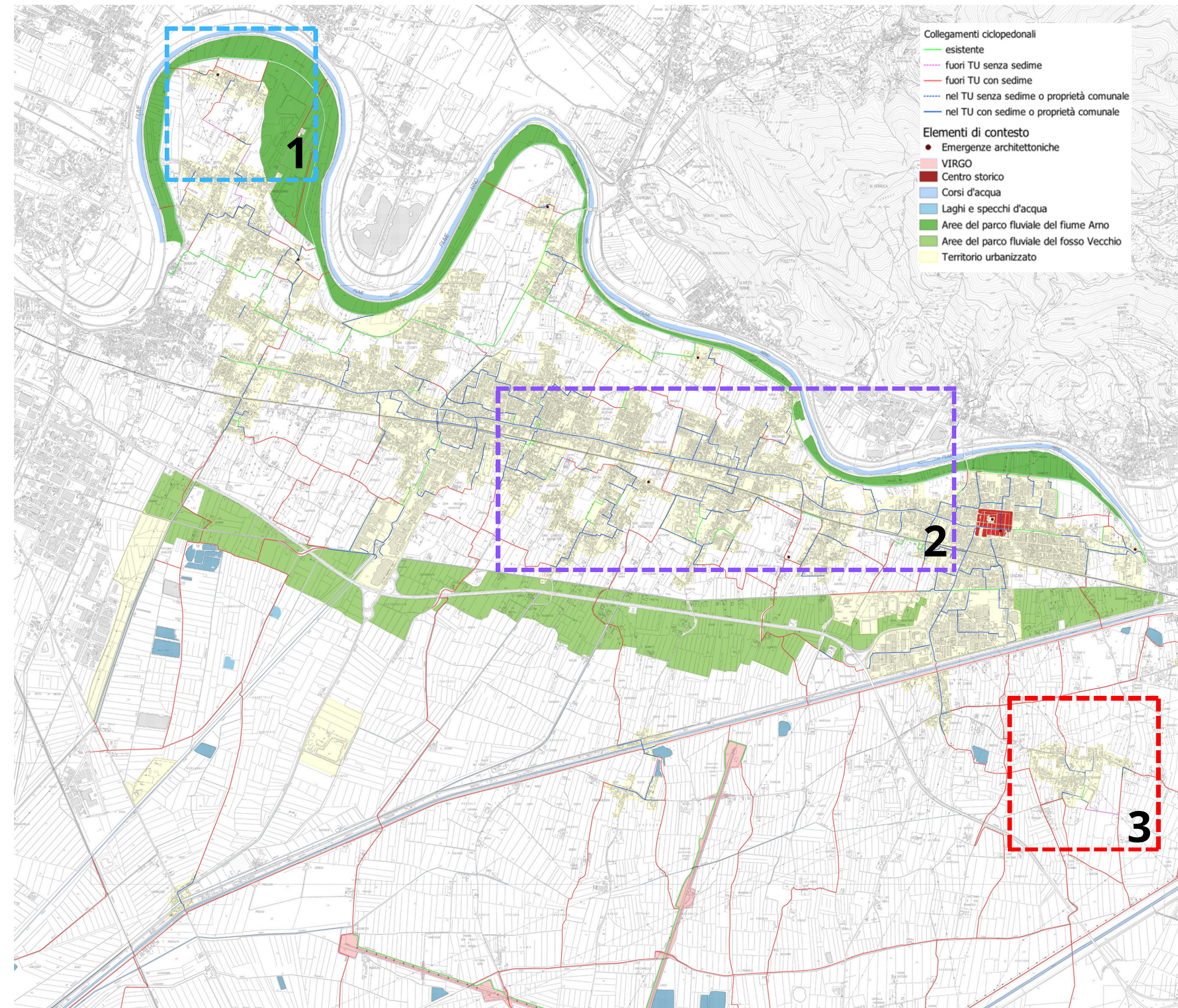
Tali connessioni dotate delle attrezzature necessarie e possibili, consentono lo spostamento dei flussi di traffico critici dai centri e dalle frazioni, flussi valutati secondo il modello di traffico alla base della proposta.

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 PGTU.

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

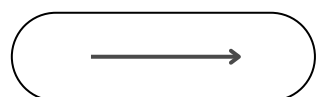
Le porzioni di territorio occupate dai collegamenti sono posti nelle aree agricole della pianura storica e della pianura bonificata (artt. 32 e 35 delle NTA del RU) a diretto contatto con il limite del TU da PSI.





Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

schema progettuale con viabilità



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 rotatorie, in particolare quella a nord che risolverebbe l'intersezione tra la via Emilia e la via di Titignano 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.

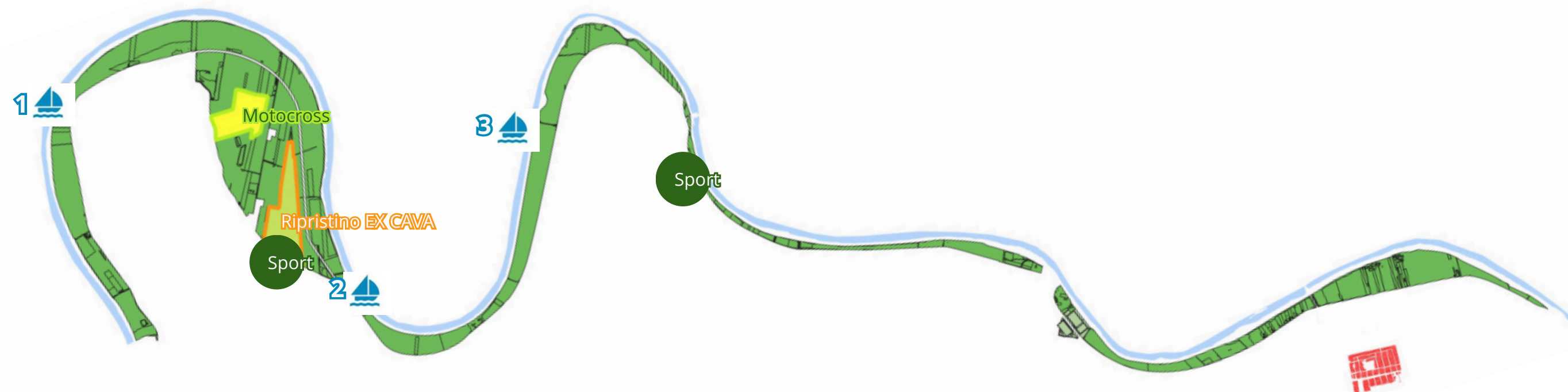
Previsioni del Regolamento Urbanistico 2015

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.

Dimensionamento interventi

Superficie territoriale	mq 72.408
S.E.	mq 22.000 (comprensivo di produttivo- artigianale/logistica/direzionale/commerciale)
individuazione catastale	f. 46 p. 148 - f. 58 p 1, 2, 3, 109
funzione	PRODUTTIVO



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.

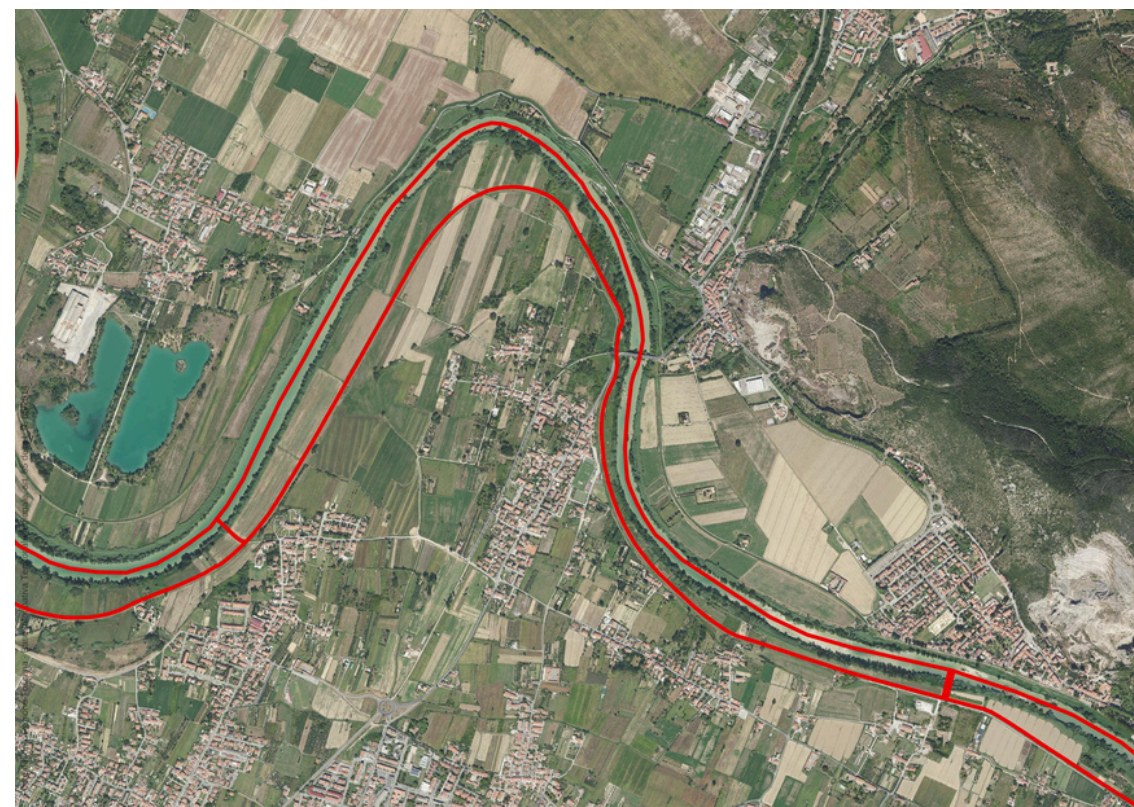
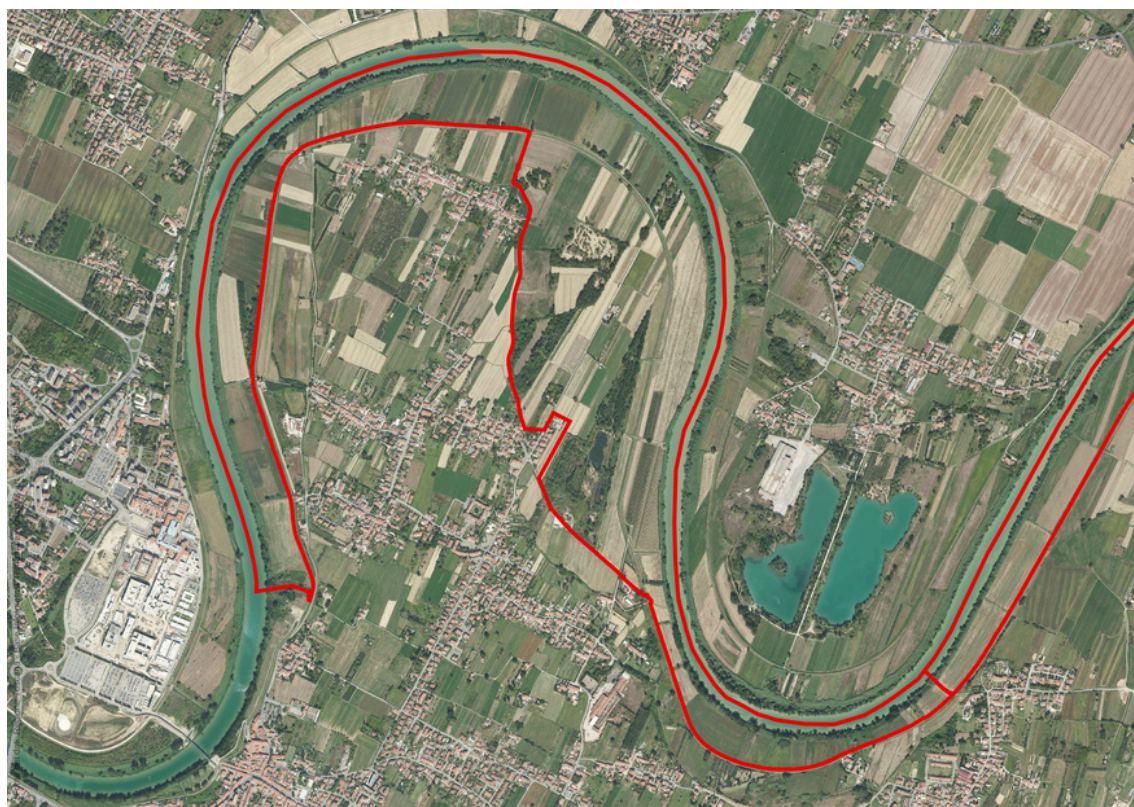
2. APPRODO DI PETTORI - in prossimità della Ex fornace di mattoni di Pettori, area in corso di attuazione poiché soggetta a Piano di Recupero, il parco territoriale dell'Arno e l'approdo nella sua strategia sistemica attraverso i percorsi pedo/ciclabili e le attrezzature si collega alla Badia di San 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.



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.

Dimensionamento interventi

Superficie territoriale	mq 3.697.130,00
S.E.	1.000 mq, stimabile in 500 mq per strutture e servizi ed il resto per gli approdi *
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

*il prelievo di 1.000 mq è effettuato sui 2.000 mq disponibili da dimensionamento art. 47 Disciplina di Piano del PSI



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 interferometria "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.

Dimensionamento interventi

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



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.

Dimensionamento interventi

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



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.

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.

Dimensionamento interventi

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



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.

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.

Dimensionamento interventi

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


Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Dimensionamento interventi

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

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 ciclopeditone, 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).



Ortofotocarta al 2023 (Regione Toscana)

Dimensionamento interventi

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

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, 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 cavalcaferrovia 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 ciclopedonale 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)



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)

Dimensionamento interventi

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