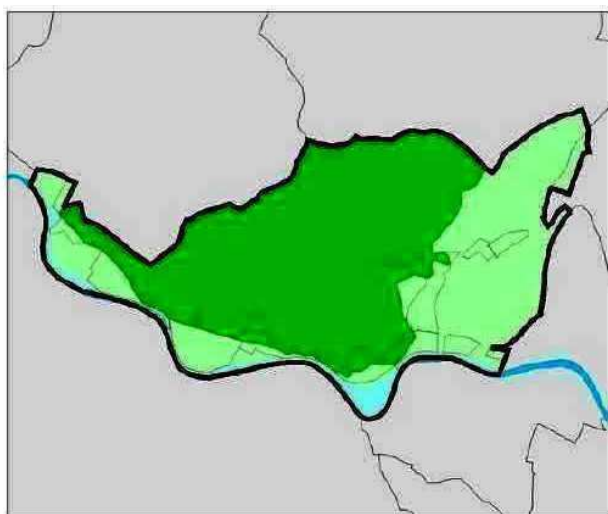


# VICOPISSANO

Comune in Provincia di Pisa



## PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO



**Sindaco**  
**Antonella Malloggi**

**Responsabile Urbanistica**  
**Geom. Paolo Caroti**

**Progettista : Dott. Arch. Mauro Ciampa**

**Collaborazione:**  
**Dott. Arch. Giovanni Giusti**  
**Geogr. Laura Garcés**

**Studi geologici :**  
**Dott. Geol. Fabrizio Alvares**  
**Dott. Geol. Paolo Baldacci**

### VARIANTE GENERALE

*approvazione*

***Allegato I***

***Schede norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo***

*Marzo 2014*



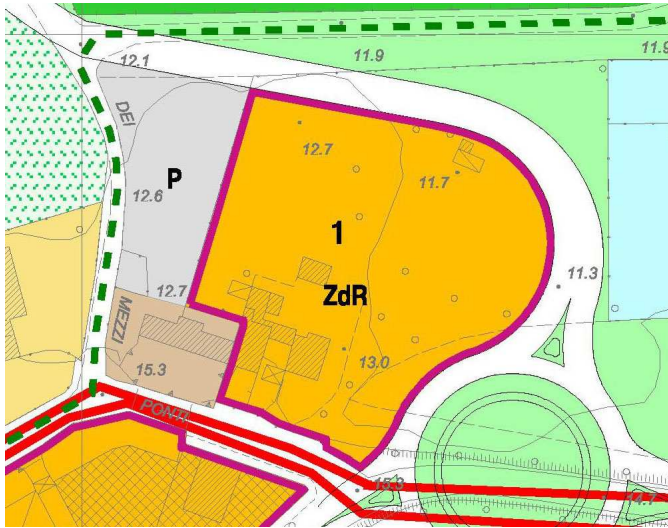
## INDICE DEI COMPARTI

UTOE	Comparto	Tipologia	Sup. territ.	Abitanti	mq	Posti letto
n°1 Vicopisano	1	ZdR	5997	5		
n°1 Vicopisano	2	ZdR	<b>2760</b>	<b>27</b>		
n°1 Vicopisano	3	ZdR	6048	22		
n°1 Vicopisano	8	ZdR	3290	<b>15</b>		
n°1 Vicopisano	9	ZdR	4440	26		
n°1 Vicopisano	10	P.A.	<b>1350</b>	3		
<b>n°2 San Giovanni Alla Vena – Cevo- li**</b>	<b>2</b>	<b>P.A.</b>	<b>11669</b>	<b>19</b>		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	3	ZdR	<b>17376</b>	<b>146</b>	<b>667</b>	
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	4	P.A.	6170	10		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	6	ZdR	<b>4047</b>	<b>0</b>	<b>4000</b>	
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	7	ZdR	23981	100		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	9	ZdR	5014	35		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	10	ZdR	1448	9		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	11	ZdR	1657	15		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	12	ZdR	<b>6696</b>	18		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	14	ZdR	<b>892</b>	10		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	15	ZdR	6207	23		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	16	ZdR	325	6		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	17	P.A.	<b>4530</b>	12		
n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli	18	ZdR	1474	20		
<b>n°2 San Giovanni Alla Vena - Cevoli</b>	<b>19</b>	<b>ZdR</b>	<b>1835</b>	<b>11</b>		
n°3 Lugnano - Cucigliana	2	ZdR	5026	20		
n°3 Lugnano - Cucigliana	3	P.A.	16423	30	<b>400</b>	
n°3 Lugnano - Cucigliana	4	ZdR	4262	38		
n°3 Lugnano - Cucigliana	5	P.A.	8566	19		
n°3 Lugnano - Cucigliana	6	ZdR	3636	15		
n°4 Uliveto Terme	1	P.A.	15879	40	<b>466</b>	
n°4 Uliveto Terme	2	ZdR	1435	*		
n°4 Uliveto Terme	3	ZdR	<b>600</b>	<b>5</b>		
n°4 Uliveto Terme	4	ZdR	4587	*		
n°4 Uliveto Terme	6	ZdR	2006	19		
n°4 Uliveto Terme	9	ZdR	1277	*		
n°4 Uliveto Terme	10	ZdR	4425	*		
n°5 Caprona	2	P.A.	<b>12312</b>	30	<b>800</b>	
n°5 Caprona	3	P.A.	5240		1000	
n°7 Piana di Noce	1	P.A.	105696		4500	
n°7 Piana di Noce	2	P.A.	18751		<b>1600</b>	60
n°7 Piana di Noce	3	P.A.	70286		15500	
n°7 Piana di Noce	4	P.A.	78319		10000	
n°7 Piana di Noce	5	P.A.	10474		2650	
n°7 Piana di Noce	6	P.A.	62231		30000	
n°8 Caprona Ovest	1	P.A.	6638		1600	
n°8 Caprona Ovest	3	P.A.	8963			
n°8 Caprona Ovest	4	ZdR	8066	<b>47</b>	<b>333</b>	
n°10 Guerrazzi	1	ZdR	54103	92		
n°10 Guerrazzi	2	P.A.	109555		<b>5750</b>	<b>100</b>
n°11 Vicopisano Est	1	ZdR	8707	20		
n°11 Vicopisano Est	2	ZdR	27394	45		30
n°11 Vicopisano Est	3	P.A.	16174	25		
n°11 Vicopisano Est	4	ZdR	1998	10		
n°11 Vicopisano Est	5	ZdR	2820	*		
n°11 Vicopisano Est	6	ZdR	1112	*		
n°11 Vicopisano Est	7	ZdR	4878	*		
n°12 Cesana	1	P.A.	95197		1250	<b>130</b>
n°12 Cesana	2	ZdR	1790	*		
Sistema Ambientale	1	P.A.	10069			
Sistema Ambientale	2					

\*L'intervento non comporta incremento di carico urbanistico

\*\* comparto oggetto di variazione di destinazione urbanistica in fase di adozione

<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ristrutturazione urbanistica collegata alla nuova viabilità
<b>Superficie territoriale</b>	mq 5997
<b>Superficie coperta</b>	mq 393
<b>Volume esistente</b>	mc 1.954
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 589
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale <b>D - Turistico ricettivo</b>
<b>Standards Urbanistici</b>	Cessione delle aree collegate alla costruzione della nuova viabilità.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Attuazione subordinata alla preliminare o contestuale cessione delle aree collegate alla viabilità. Razionalizzazione e messa in sicurezza degli accessi al comparto. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Incremento del 30% della S. L. esistente, fino ad un ampliamento massimo pari a 200 mq e 2 nuove unità abitative, con Piano di Recupero finalizzato al miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche. R.C. 30% h. max. 7,50 m.
<b>N° abitanti</b>	5
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

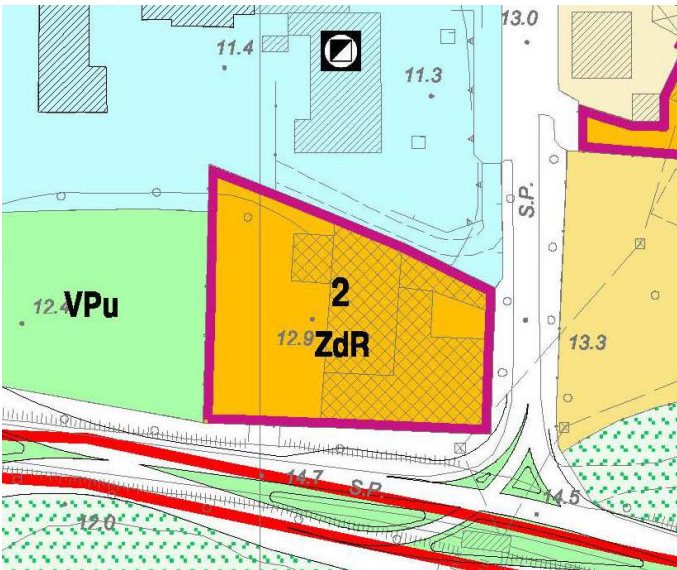
Sono interessati terreni costituiti da alluvioni del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologia sfavorevole, all'interno dell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza (allegato 2b); le trasformazioni previste, che comportano un modesto incremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 2760</b>
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.206
<b>Volume esistente</b>	mc 7.072
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 2244
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,
<b>Standards Urbanistici</b>	<b>30%</b> della S.T. da reperire preferibilmente a margine della viabilità esistente.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Razionalizzazione e messa in sicurezza degli accessi al comparto, <b>anche mediante eventuale rotatoria, con particolare attenzione al collegamento e all'incrocio tra Viale Diaz e la Strada Provinciale</b> ; realizzazione collegamento pedonale con il Polo Scolastico. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: <b>3500 mc</b> Superficie lorda: <b>1167 mq</b> R.C. 30% h. max. 9,5 m.
<b>N° abitanti</b>	<b>27</b>
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (I.2)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE MEDIA (S.2)**

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

## FATTIBILITÀ

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

	FATTIBILITÀ	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16); <b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F2</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotte le indagini geognostiche, geotecniche e sismiche in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia. A tale riguardo, relativamente agli aspetti sismici, vista la presenza di terreni sabbiosi emersi dal quadro conoscitivo, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica della suscettibilità alla liquefazione dinamica.

### ASPETTI IDRAULICI

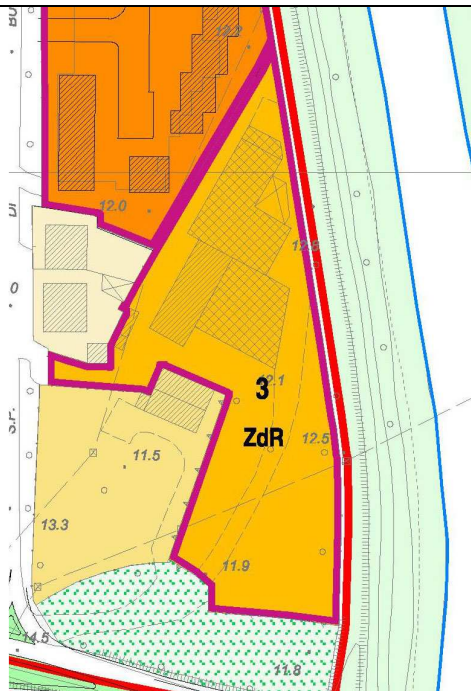
	FATTIBILITÀ
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F1</b>
Cambio di destinazione d'uso	<b>F1</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16); <b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.

<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 6048
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.544
<b>Volume esistente</b>	mc 8.466
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 2771
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Razionalizzazione e messa in sicurezza degli accessi. Il Piano di recupero dovrà prevedere idonea sistemazione a verde lungo il Canale Emissario. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 4.750 mc Superficie lorda: 1.583 mq R.C. 30% h. max. 9,50 m.
<b>N° abitanti</b>	22
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

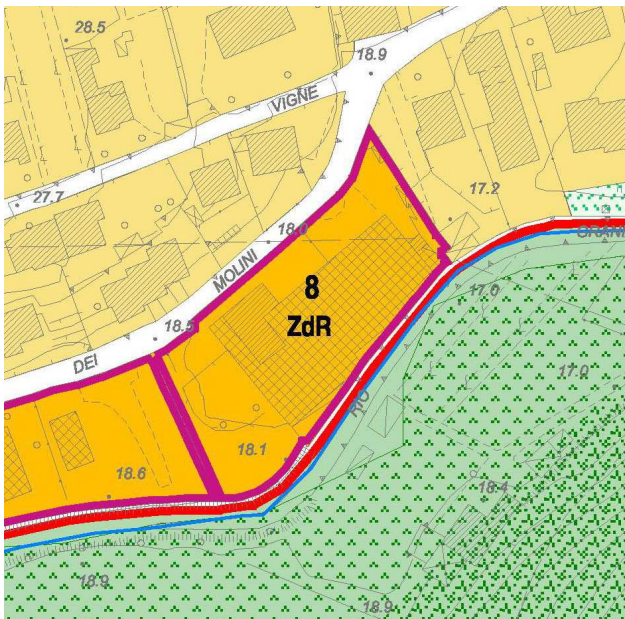
Sono interessati terreni costituiti da alluvioni del F. Arno a prevalente litologia sabbioso-argillosa con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologia sfavorevole, all'interno dell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2b): le trasformazioni previste, che comportano un apprezzabile decremento della superficie coperta esistente, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.8</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 3.290
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.531
<b>Volume esistente</b>	mc 8.000
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 1.708
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico
<b>Standards Urbanistici</b>	<b>40%</b> della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto della distanza dal corso d'acqua. Il Piano di recupero dovrà prevedere idonea sistemazione a verde in fregio al Rio Grande, <b>idonea superficie a parcheggi pubblici, l'allargamento della sede stradale nonché idoneo spazio di manovra per consentire l'inversione di marcia lungo via dei Molini.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: <b>3.250 mc</b> Superficie lorda: <b>1.083 mq</b> R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	<b>15</b>
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (I.3)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3)**

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**FATTIBILITÀ**

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
Manutenzione Ordinaria (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
Manutenzione Straordinaria (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Ristrutturazione Edilizia (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F3</b>

**F1** – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2** – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotte le indagini geognostiche, geotecniche e sismiche in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

**F3** – Fattibilità condizionata: dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri. Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti, si raccomanda di definire la Risposta Sismica Locale senza ricorrere all'approccio semplificato di cui D.M. 14 gennaio 2008.

**ASPETTI IDRAULICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
Manutenzione Ordinaria (art. 12);	<b>F1</b>
Manutenzione Straordinaria (art. 13):	<b>F1</b>
Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14):	<b>F1</b>
Ristrutturazione Edilizia (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F3</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici inferiore a 50 mq per edificio	<b>F2</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici superiore a 50 mq per edificio	<b>F3</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	
senza incremento del carico urbanistico	<b>F1</b>
con incremento del carico urbanistico	<b>F3</b>
Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18)	<b>F3</b>

**F1** – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2** – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e

del dimensionamento della fognatura bianca.

F3 – Fattibilità condizionata: l'area risulta interessata da fenomeni di esondazioni del Rio Grande per eventi con  $T_r=200$  anni e pertanto, ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tenere conto del battente idraulico atteso alla quota di 17.4 m s.l.m..

Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:

A) ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico:

- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

B) addizioni volumetriche e ristrutturazione urbanistica:

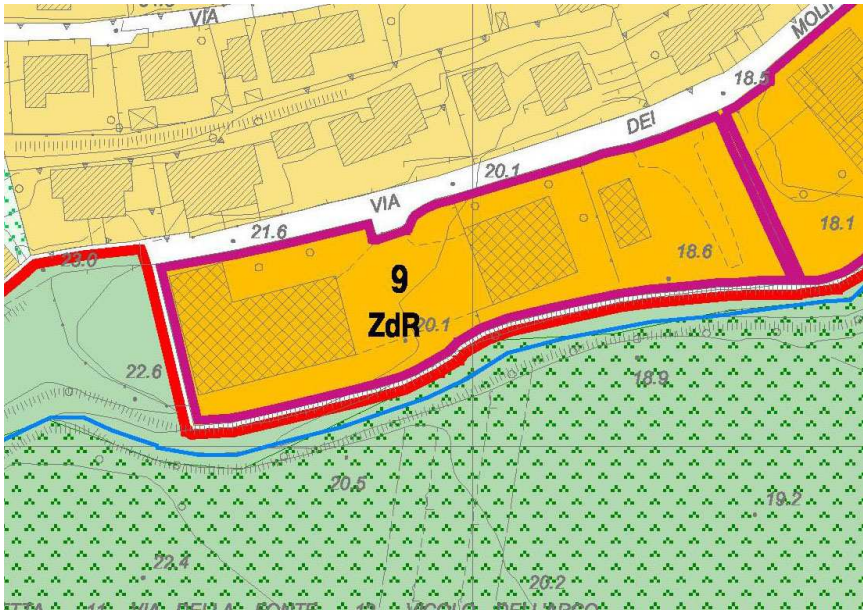
- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

- *sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.*

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Rio Grande compreso tra 1 Km<sup>2</sup> e 10 Km<sup>2</sup>, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.



<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.9</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 4.440
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.173
<b>Volume esistente</b>	mc 4.572
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 1.173
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto della distanza dal corso d'acqua. Il Piano di recupero dovrà prevedere idonea sistemazione a verde in fregio al Rio Grande, <b>l'allargamento della sede stradale nonché idoneo spazio di manovra per consentire l'inversione di marcia lungo via dei Molini.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 3.400 mc Superficie lorda: 1.133 mq R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	26
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da alluvioni dei corsi d'acqua minori a prevalente litologia sabbiosa e/o ghiaiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno. L'area è pianeggiante e non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti.

Si tratta, inoltre, di un'area limitrofa alla sponda sinistra del Rio Grande, situata, in ambito B, immediatamente a monte della confluenza della valle nella pianura alluvionale. Dato che le previsioni urbanistiche comportano un sensibile decremento della superficie coperta esistente, non è stata eseguita specifica verifica idraulica, ma si può ritenere che gli interventi eseguiti sul corso d'acqua (vedi allegato 2) garantiscano sufficienti condizioni di sicurezza: le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 1</b>	<b>VICOPISANO</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N.10</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 1.350</b>
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione dell'area a parcheggio pubblico con almeno n. 10 posti auto e verde nella parte fronte strada del comparto. <b>Dovrà essere posta particolare attenzione alla regolazione delle acque meteoriche dell'area destinata a parcheggio tenendo conto anche delle acque provenienti dalla viabilità pubblica.</b> - Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 400 mc per un massimo di una unità abitativa Superficie lorda: 133 mq R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	3
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 1**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a**

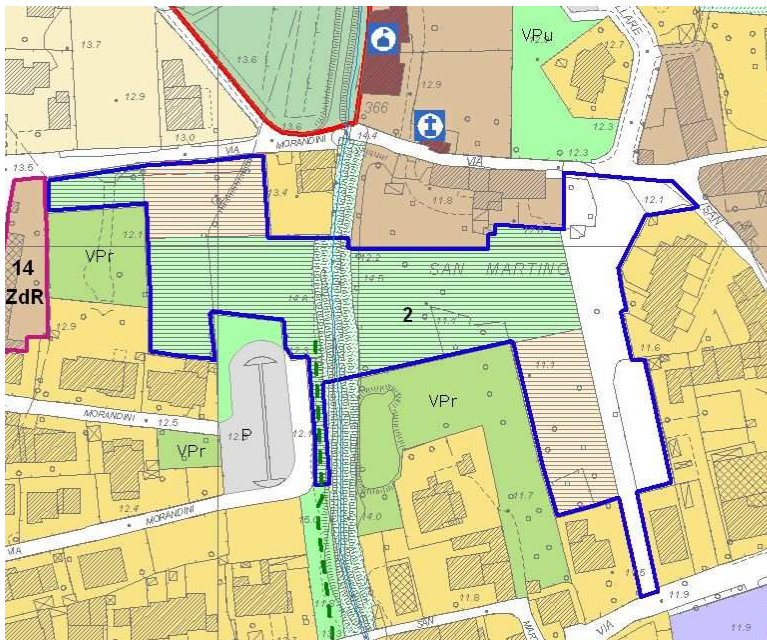
**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Il comparto è situato su depositi alluvionali e detritico-colluviali, terrazzati, incoerenti o debolmente cementati. Si tratta di un'area posta alla testata di una vallecchia con versanti debolmente acclivi e con problematiche concernenti il drenaggio delle acque di scorrimento superficiale. Le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 2*</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 11.669
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi nel rispetto degli standard di legge; realizzazione del verde pubblico e dei percorsi pedonali come elemento di connessione con il tessuto urbano ed il canale esistente. Il percorso pedonale interno al comparto potrà relazionarsi con via della Chiesa attraverso la programmazione dei Piani di Recupero di cui alle schede 3 e 4. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 2.500 mc Superficie lorda: 833 mq R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani) L'intervento potrà essere programmato attraverso l'individuazione di subcomparti funzionali.
<b>N° abitanti</b>	19
<b>Estratto cartografico</b>	

\* comparto oggetto di variazione di destinazione urbanistica in fase di adozione

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3b/3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

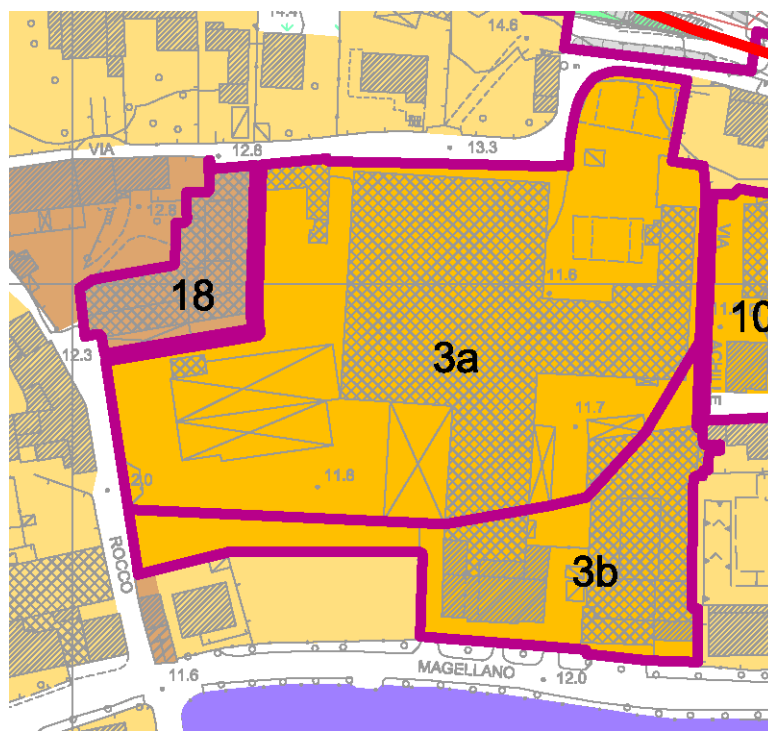
Sono interessati terreni costituiti da alluvioni del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno. Il comparto è attraversato dal Rio Brandano, che non rientra tra i corsi d'acqua in elenco allegato al P.I.T.. Poichè l'area rientra in una zona che in passato, soprattutto in destra idrografica, è stata soggetta a fenomeni di allagamento con modesti battenti idrici, le trasformazioni previste, in relazione al rischio idraulico, sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 17.376</b>
<b>Superficie coperta</b>	<b>q 9.858</b>
<b>Volume esistente</b>	<b>mc 50.796</b>
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 12.843
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
<b>Standards Urbanistici</b>	<b>36% della S.T</b>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, <b>anche mediante eventuale rotatoria</b>, con particolare attenzione ai <b>collegamenti e agli innesti</b> con la Strada Provinciale (<b>da via Magellano e da Via Vannozzi</b>). Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi <b>lungo la viabilità che delimita il comparto</b> come elemento organico di riqualificazione urbanistica. <b>Allargamento della sede stradale di via San Rocco e Via Briccola.</b></p> <p>L'intervento dovrà relazionarsi con il tessuto urbano esistente costituendo un sistema di aree libere, piazze e verde organiche con le soluzioni architettoniche. Le funzioni non residenziali dovranno essere organicamente integrate nell'assetto urbanistico complessivo, in modo da formare un tessuto edilizio articolato e polifunzionale.</p> <p>Il percorso pedonale interno al comparto potrà relazionarsi con via della Chiesa attraverso la programmazione dei Piani di Recupero di cui alle schede 2 e 4.</p> <p>Artt. 54, 55 delle N.T.A.</p> <p><b>Il recupero funzionale dei volumi consentiti può essere realizzato solo nel sub-comparto 3a.</b></p> <p><b>Nel sub-comparto 3b, essendo caratterizzato da pericolosità idraulica molto elevata, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle condizioni specificate nella presente scheda per le rispettive fattibilità: interventi di demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti e conseguente sistemazione a verde delle aree; realizzazione di tratti viari pubblici di collegamento tra la viabilità pubblica esistente e aree destinate a standards urbanistici pubblici, riconducibili agli interventi di cui all'art. 2, comma 2 lett. a) della L.R. 21/2012; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso consentiti dalle NTA.</b></p>
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: <b>19.000 mc</b> a destinazione residenziale, oltre a funzioni non residenziali (servizi ed attività di interesse pubblico) in quantità non superiore a <b>2000 mc</b> . Superficie lorda: <b>6.333 mq</b> residenziale, <b>667 mq</b> non residenziale R.C. 30% h. max. 9,5 m
<b>N° abitanti</b>	<b>146</b>

### Estratto cartografico



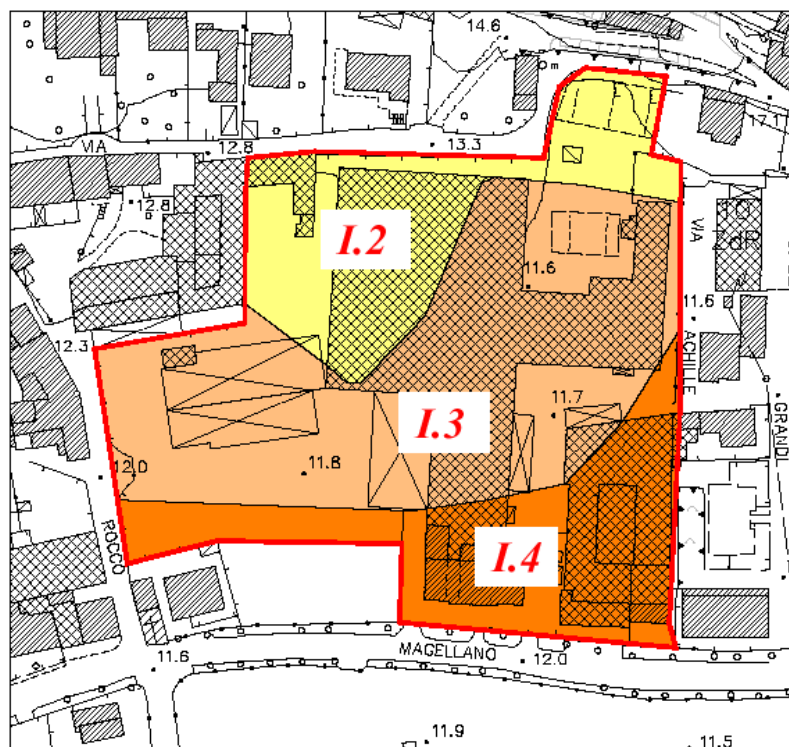
**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA:**

Dallo studio idrologico-idraulico del Rio Brandano, emerge che l'area di variante è suddivisa in tre zone con pericolosità idraulica distinta:

- zona nord, in sicurezza idraulica per un evento con  $Tr=200$  anni, alla quale viene quindi assegnata la classe di pericolosità media I.2;
- zona centrale, soggetta a fenomeni di esondazione per eventi compresi tra  $30 > Tr \leq 200$  anni, alla quale viene assegnata la classe di pericolosità elevata I.3;
- zona sud, soggetta a fenomeni di esondazione per eventi con  $Tr \leq 30$  anni, che ricade quindi nella classe di pericolosità molto elevata I.4.



Area di variante

Classe di pericolosità idraulica

- I.2** Pericolosità idraulica media: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR < 500$  anni
- I.3** Pericolosità idraulica elevata: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR \leq 200$  anni
- I.4** Pericolosità idraulica molto elevata: aree interessate da allagamenti per eventi con  $TR \leq 30$  anni

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**FATTIBILITÀ**

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

		<b>FATTIBILITÀ</b>	
	<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.3</b>
<b>Subcomparto 3a</b>	<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
	<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Subcomparto 3b</b>	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
	Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
	E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
	<b>Viabilità / verde pubblico-privato</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>

**F1** – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**F2** – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento.

**F3** – Fattibilità condizionata: dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri. Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti, si raccomanda di definire la Risposta Sismica locale senza ricorrere all'approccio semplificato di cui al D.M. 14 gennaio 2008. Inoltre, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica di questi litotipi.

**ASPETTI IDRAULICI****SUBCOMPARTO 3a**

<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>FATTIBILITÀ</b>	
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.2</b>	<b>I.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>		

senza incremento del carico urbanistico	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Parcheggi:</b>		
con superficie < 500 mq	<b>F1</b>	<b>F1</b>
con superficie > 500 mq	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Verde pubblico-privato</b>	<b>F1</b>	<b>F1</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

**F3 – Fattibilità condizionata:** ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tener conto dell'altezza massima del battente idraulico per eventi con  $Tr=200$  anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere pari a 11.7 m s.l.m.. Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni *potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.)*, nel rispetto delle seguenti condizioni:

**A) ristrutturazione urbanistica e addizioni volumetriche agli edifici esistenti:**

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Rio Brandano compreso tra 1 Km<sup>2</sup> e 10 Km<sup>2</sup>, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.

**B) parcheggi con superficie > 500 mq:** tali aree a parcheggio dovranno essere realizzate in sicurezza idraulica, sempre tenendo conto dell'altezza massima del battente idraulico pari a 11.7 m s.l.m.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica media I2 ( $200 < Tr < 500$ ) per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.

#### SUBCOMPARTO 3b

	<b>FATTIBILITÀ</b>
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.4</b>
Manutenzione Ordinaria (art. 12);	<b>F1</b>
Manutenzione Straordinaria (art. 13):	<b>F1</b>
Risanamento Conservativo (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso:</b>	
senza incremento del carico urbanistico	<b>F1</b>
<b>Demolizione senza ricostruzione</b>	<b>F1</b>
<b>Verde pubblico-privato</b>	<b>F1</b>
Viabilità: è consentita solo la realizzazione di tratti viari pubblici di collegamento tra la viabilità pubblica esistente e aree destinate a standards urbanistici pubblici, riconducibili agli interventi di cui all'art. 2, comma 2 lett. a) della L.R. 21/2012 con sviluppo comunque non superiore a 200 ml assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini	<b>F3</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F3 – Fattibilità condizionata:** – viabilità: dovrà essere redatta una relazione tecnica che attesti il rispetto della condizione della trasparenza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree circostanti.

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI DI TIPO URBANISTICO

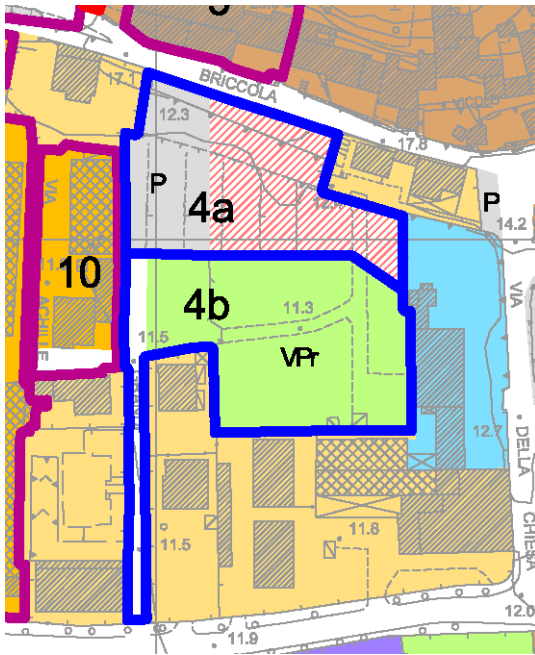
Nel sub comparto 3b, essendo caratterizzato da pericolosità idraulica molto elevata, ai sensi dell'art.2 della L.R. 21/2012 *“Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”*, la realizzazione degli interventi di realizzazione della rete viaria/verde laddove non diversamente localizzabile è consentita a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno, da definire in uno specifico progetto che sarà presentato e valutato nel procedimento del rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione di tali opere costituisce il presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 8 della L.R. 21/2012.

Il progetto per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza deve essere depositato presso la struttura regionale competente secondo quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 21/2012.

Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 2 della L.R. 21/2012 *“Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”*, gli interventi di risanamento conservativo e i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie sono realizzati a condizione: che sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità; non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno; non si determinino creazioni di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento; non si determini aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto di dette condizioni ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 8 della L.R. 21/2012.



<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA – CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 6.170
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico
<b>Standards Urbanistici</b>	40% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Adeguamento della viabilità di accesso al comparto comprensiva delle relative opere di urbanizzazione (<b>sistemazione manto stradale, illuminazione pubblica</b>); realizzazione e cessione del parcheggio quale elemento di riqualificazione dell'area con collegamento pedonale a via Briccola. Qualora all'interno del comparto vengano previsti servizi di interesse pubblico, dovranno essere ritrovati standard aggiuntivi in relazione alle funzioni insediate.</p> <p>Il percorso pedonale interno al comparto potrà relazionarsi con via della Chiesa attraverso la programmazione dei Piani di Recupero di cui alle schede 2 e 3.</p> <p>Artt. 54, 55 delle N.T.A.</p> <p><b>I volumi consentiti e il parcheggio possono essere realizzati solo nel sub-comparto 4a.</b></p> <p><b>Nel sub-comparto 4b, essendo caratterizzato da pericolosità idraulica molto elevata, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle condizioni specificate nella presente scheda per le rispettive fattibilità, interventi di sistemazione a verde delle aree e di risistemazione/ampliamento di tratti viari pubblici di collegamento tra la viabilità pubblica esistente e aree destinate a standards urbanistici pubblici, in quanto riconducibili agli interventi di cui all'art. 2, comma 2 lett. a) della L.R. 21/2012</b></p>
<b>Parametri Urbanistici</b>	<p>Volume: 1.500 mc per un numero massimo di due unità abitative Superficie lorda: 500 mq</p> <p><b>E' inoltre consentita la realizzazione di manufatti accessori fino a un massimo del 10% della superficie lorda consentita, purché non comunicanti con le unità immobiliari di cui sono pertinenza e aventi altezza libera non superiore a m 2,50. La destinazione d'uso di tali manufatti dovrà essere vincolata con atto da trascrivere alla Conservatoria.</b></p> <p>R.C. 30% h. max. 7,5 m</p>
<b>N° abitanti</b>	10
<b>Estratto cartografico</b>	



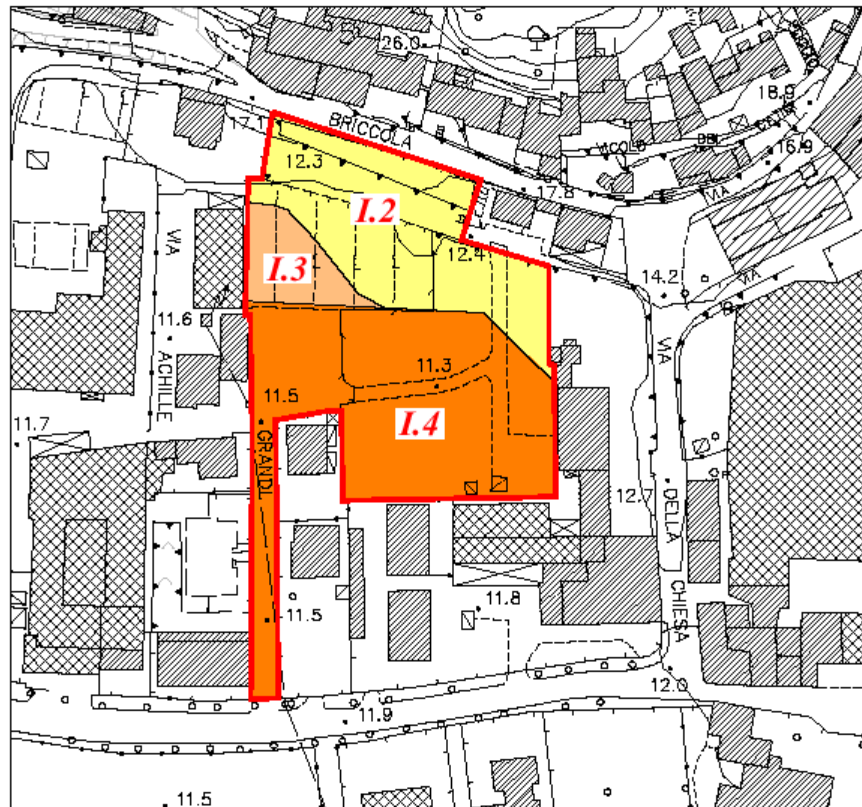
**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA:**

Dallo studio idrologico-idraulico del Rio Brandano emerge che l'area di variante, è suddivisa in tre zone con pericolosità idraulica distinta:

- zona centro-settentrionale, in sicurezza idraulica per un evento con  $Tr=200$  anni, alla quale viene quindi assegnata la classe di pericolosità media I.2;
- zona occidentale, soggetta a fenomeni di esondazione per eventi compresi tra  $30 > Tr \leq 200$  anni, alla quale viene assegnata la classe di pericolosità elevata I.3;
- zona centro-meridionale, soggetta a fenomeni di esondazione per eventi con  $Tr \leq 30$  anni, che ricade quindi nella classe di pericolosità molto elevata I.4.



 Area di variante

Classe di pericolosità idraulica

**I.2** Pericolosità idraulica media: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR < 500$  anni

**I.3** Pericolosità idraulica elevata: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR \leq 200$  anni

**I.4** Pericolosità idraulica molto elevata: aree interessate da allagamenti per eventi con  $TR \leq 30$  anni

## FATTIBILITÀ

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

	FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE	G.2	S.3
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI		
Sub comparto 4a nuova costruzione/realizzazione di parcheggio	F2	F3
Sub comparto 4b risistemazione e ampliamento rete viaria/verde privato	F2	F3

F2 – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotte le indagini geognostiche, geotecniche e sismiche in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

F3 – Fattibilità condizionata: dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri. Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti, si raccomanda di definire la Risposta Sismica Locale senza ricorrere all'approccio semplificato di cui D.M. 14 gennaio 2008. Inoltre, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica di questi litotipi.

### ASPETTI IDRAULICI

	FATTIBILITÀ		
PERICOLOSITA' IDRAULICA	I.2	I.3	I.4
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI			
Sub comparto 4a: nuova costruzione	F2	F3	--
Parcheggi: con superficie >500 mq	F1	F3	--
con superficie <500 mq	F1	F1	--
Sub comparto 4b: Risistemazione e ampliamento rete viaria pubblica: è consentita solo la realizzazione di tratti viari pubblici di collegamento tra la viabilità pubblica esistente e aree destinate a standards urbanistici pubblici, in quanto riconducibili agli interventi di cui all'art. 2, comma 2 lett. a) della L.R. 21/2012, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini	--	--	F3
verde privato	F1	F1	F1

F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

F2 – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

F3 – Fattibilità condizionata:

**Nuova costruzione:** ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza e di mitigazione del rischio nelle aree circostanti, si dovrà tener conto dell'altezza massima del battente idraulico per eventi con  $T_r=200$  anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere pari a 11.7 m s.l.m.. Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni *potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Rio Brandano compreso tra 1 Km<sup>2</sup> e 10 Km<sup>2</sup>, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.

**Parcheggio con superficie >500 mq:** tali aree a parcheggio dovranno essere realizzate in sicurezza idraulica, sempre tenendo conto dell'altezza massima del battente idraulico pari a 11.7 m s.l.m.

**Sistemazione ed ampliamento di rete viaria pubblica:** dovrà essere redatta una relazione tecnica che attesti il rispetto della condizione della trasparenza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree circostanti.

Nelle aree classificate a pericolosità idraulica media I2 ( $200 < Tr < 500$ ) per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.

#### **ULTERIORI DISPOSIZIONI DI TIPO URBANISTICO**

Nel sub comparto 4b, essendo caratterizzato da pericolosità idraulica molto elevata, ai sensi dell'art.2 della L.R. 21/2012 *“Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”*, la realizzazione degli interventi di risistemazione e ampliamento della rete viaria è consentita a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempi di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, da definire in uno specifico progetto che sarà presentato e valutato nel procedimento del rilascio del titolo abilitativo. La realizzazione di tali opere costituisce il presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

Il progetto per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza deve essere depositato presso la struttura regionale competente secondo quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 21/2012.

**U.T.O.E. N. 2** **SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI**  
**INSEDIAMENTO SERVIZI/ARTIGIANALE/DIREZIONALE/COMMERCIALE**

## **SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI**

**INSEDIAMENTO SERVIZI/ARTIGIANALE/DIREZIONALE/COMMERCIALE**

<b>COMPARTO N. 6</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq <b>4.047</b>
<b>Superficie coperta</b>	mq 3.755
<b>Volume esistente</b>	mc 19.916
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 7.245
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	<b>30%</b> della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, <b>anche mediante eventuale rotatoria</b> , con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi come elemento organico di riqualificazione urbana <b>anche al di fuori del perimetro del comparto</b> . <b>Dovranno essere demolite la copertura centrale e la porzione di fabbricato lato nord al fine di garantire l'accesso da via del Carmine.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: <b>4000 mq</b> R.C. <b>50%</b> h. max. 9,5 m
<b>N° abitanti</b>	<b>Non è previsto incremento del n. di abitanti</b>
<b>Estratto cartografico</b>	

<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
---------------------------------	--

<b>Superficie Territoriale</b>	mq <b>4.047</b>
--------------------------------	-----------------

<b>Superficie coperta</b>	mq 3.755
---------------------------	----------

<b>Volume esistente</b>	mc 19.916
-------------------------	-----------

<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 7.245
-----------------------------------	----------

<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
-------------------------	---

<b>Standards Urbanistici</b>	<b>30%</b> della S.T.
------------------------------	-----------------------

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, <b>anche mediante eventuale rotatoria</b> , con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi come elemento organico di riqualificazione urbana <b>anche al di fuori del perimetro del comparto</b> . <b>Dovranno essere demolite la copertura centrale e la porzione di fabbricato lato nord al fine di garantire l'accesso da via del Carmine.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
---------------------------------------	---

<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: <b>4000 mq</b> R.C. <b>50%</b> h. max. 9,5 m
------------------------------	--

N° abitanti	Non è previsto incremento del n. di abitanti
-------------	--

**Estratto cartografico**

## PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (I.3)**

### PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3)

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**FATTIBILITÀ**

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F3</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento.

**F3 – Fattibilità condizionata:** dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri. Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti di cui all'allegato A del DPGR 36/R/2009, o tra quelli ricadente nella classe d'indagine n.4 di cui al medesimo DPGR, per la definizione dell'azione sismica di progetto, l'analisi della risposta sismica locale dovrà essere eseguita senza ricorrere all'approccio semplificato di cui D.M. 14 gennaio 2008. Inoltre, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica di questi litotipi.

**ASPETTI IDRAULICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F3</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici inferiore a 50 mq per edificio	<b>F2</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici superiore a 50 mq per edificio	<b>F3</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso:</b>	
senza incremento del carico urbanistico	<b>F1</b>
con incremento del carico urbanistico	<b>F3</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F3</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

**F3 – Fattibilità condizionata:** ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tener conto dell'altezza massima del battente idraulico per eventi con  $T_r=200$  anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere pari a 11.7 m s.l.m.. Inoltre, dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:

**A) ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione con incremento del carico urbanistico:**

*- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

**B) ristrutturazione urbanistica e addizioni volumetriche agli edifici esistenti:**

*- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

*- sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.*

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Rio Brandano compreso tra 1 Km<sup>2</sup> e 10 Km<sup>2</sup>, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N. 7</b>				
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica			
<b>Comparto</b>	<b>Sup. Territoriale</b>	<b>Sup. coperta</b>	<b>Volume esistente</b>	<b>Sup. lorda esistente</b>
Subcomparto A	mq 2.993	mq 1.508	mc 10.661	mq 3.476
Subcomparto B	mq 11.398	mq 1.463	mc 6.565	mq 1.906
Subcomparto C	mq 9.590	mq 1.621	mc 10.463	mq 2. 992
TOTALE	mq 23.981	mq 5.313	mc 30.979	mq 8.374
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona, L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero			
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.			
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione dell'intervento all'interno di un progetto unitario o per subcomparti funzionali secondo lo schema predisposto dal R.U. Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi come elemento organico di riqualificazione urbanistica. L'ipotesi n. 2 potrà essere attuata appurata l'impossibilità di procedere ad un intervento unitario, e comunque non prima di tre anni dalla data di approvazione del R.U. Artt. 54, 55 delle N.T.A.			
<b>Parametri Urbanistici</b>	Demolizione dei volumi non residenziali e loro ricostruzione secondo le seguenti ipotesi: - 1) mc 16500 in caso di intervento unitario esteso all'intera area di comparto; - 2) mc 9550 in caso di interventi autonomi per subcomparti (7a, 7b, 7c) con la seguente ripartizione (Volume/Superficie lorda):			
	Subcomparto A - mc 3000 / mq 1000			
	Subcomparto B - mc 2650 / mq 883			
	Subcomparto C - mc 2500 / mq 833			
	R.C. 30% h. max. 9,5 m			
<b>N° abitanti</b>	100 nell'ipotesi 1);			
	72 nell'ipotesi 2)			
	Subcomparto A- 23			
	Subcomparto B - 20			
	Subcomparto C - 19			

## Estratto cartografico



**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

### CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

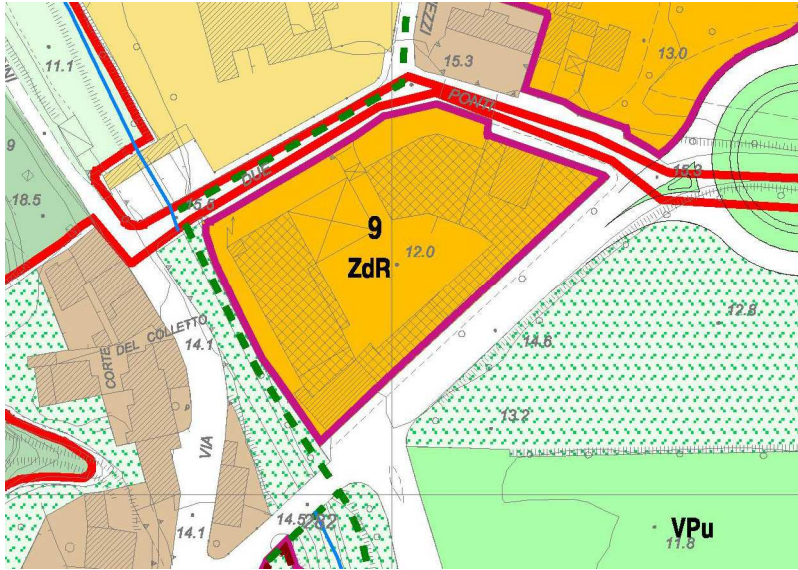
L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste, che comportano un apprezzabile decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N. 9</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 5.014
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.950
<b>Volume esistente</b>	mc 18.389
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 4.957
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona.
<b>Standards Urbanistici</b>	800 mq, oltre ai parcheggi nella misura prevista dal P.S.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Le unità abitative non potranno essere ubicate a quota inferiore al piano strada esistente. I locali sottostanti potranno essere riservati a parcheggio ed a funzioni accessorie alla residenza. Sistemazione a verde dell'ex alveo tombato del Serezza. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Fermo restando il numero complessivo delle unità immobiliari residenziali esistenti, si consente la realizzazione di ulteriori mc 4550 ad uso residenziale (pari a mq 1517 di superficie lorda) attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica dei volumi artigianali esistenti, oltre alla volumetria non residenziale al piano terra. R.C. 30% h. max. 10 m h. max. da piano strada 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	35 nuovi abitanti in aggiunta alle unità abitative esistenti
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

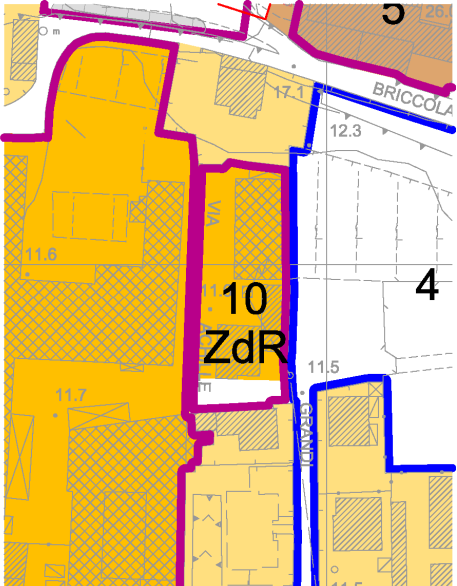
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole; le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N. 10</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.448
<b>Superficie coperta</b>	mq 594
<b>Volume esistente</b>	mc 2.535
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 608
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale F - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 1200 mc Superficie lorda: 400 mq R.C. 30% h. max. 9,5 m
<b>N° abitanti</b>	9
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

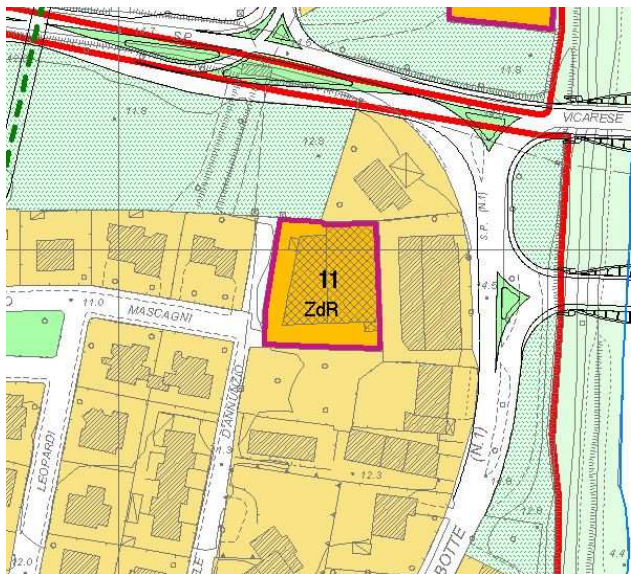
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in parte all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste, che comportano un apprezzabile decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
	<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>

<b>COMPARTO N. 11</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.657
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.001
<b>Volume esistente</b>	mc 4.472
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.358
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona, L – Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	<b>35% della S.T.</b>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 2.000 Superficie lorda: mq 666 R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	15
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

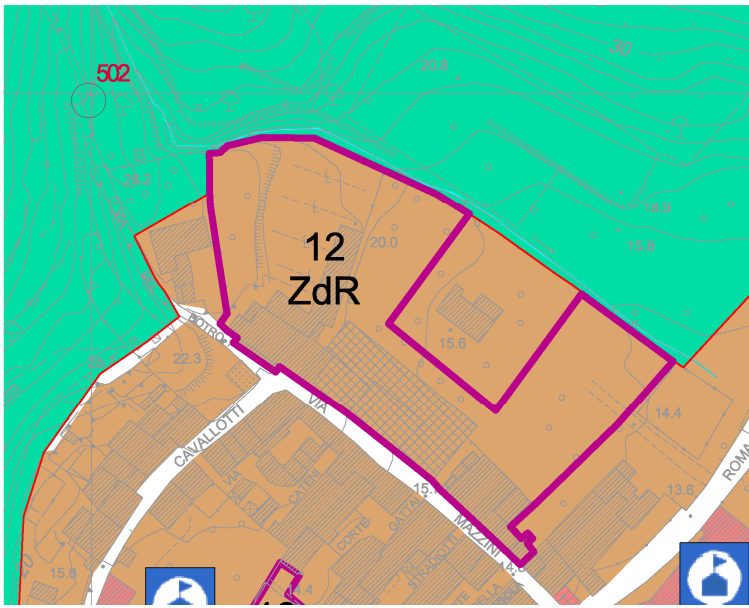
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno degli ambiti B del F. Arno e del Canale Emissario, per i quali sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nei tratti di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegati 2a - 2b); le trasformazioni previste, che comportano un apprezzabile decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
	<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>

<b>COMPARTO N. 12</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 6.696
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.059
<b>Volume esistente</b>	mc 12.272
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 3.580
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona.
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli organismi edilizi e degli elementi di interesse storico- tipologico. Tutti gli interventi dovranno relazionarsi organicamente con l'impianto urbanistico ed il tessuto edilizio storico adiacente. Il PdR dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'edificato esistente. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del volume esistente con incremento massimo di n.6 unità abitative rispetto alla situazione attuale. Demolizione dei volumi non residenziali senza aumento di superficie lorda.. R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	18
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 2/3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

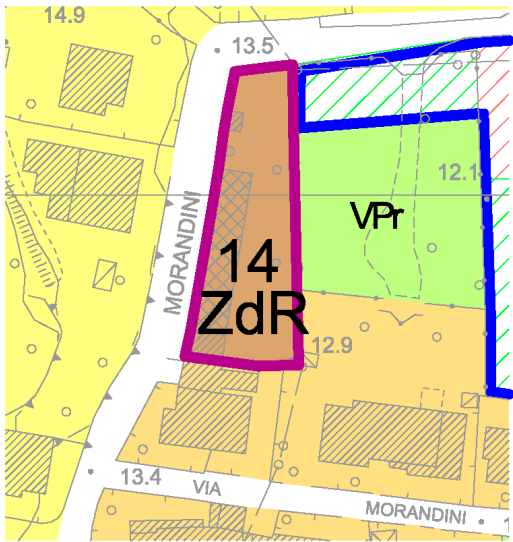
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali dei corsi d'acqua minori a prevalente litologia sabbiosa; l'area da pianeggiante a debolmente acclive, non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti. Sotto il profilo idraulico, un settore del comparto si trova in situazione morfologica sfavorevole, in parte all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste, che comportano un decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 14</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	mq <b>892</b>
<b>Superficie coperta</b>	mq 316
<b>Volume esistente</b>	mc 1.295
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 316
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
<b>Standards Urbanistici</b>	-
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli organismi edilizi e degli elementi di interesse storico- tipologico Artt. 54, 55 delle N.T.A..
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del volume esistente con conservazione delle caratteristiche del manufatto originario.
<b>N° abitanti</b>	10
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3b**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

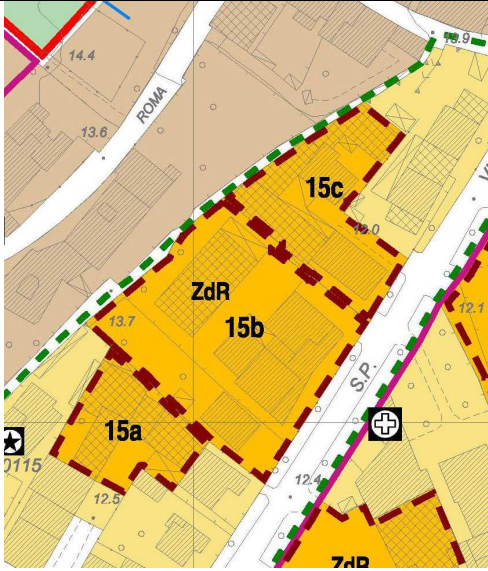
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali dei corsi d'acqua minori a prevalente litologia sabbiosa; l'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti. Il comparto, in destra idrografica del Rio Brandano, ricade in una zona che, in passato, è stata soggetta a fenomeni di allagamento con modesti battenti idrici. Le trasformazioni previste, che non comportano un incremento di superficie coperta, in relazione agli aspetti idraulici, sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE</b>	

<b>COMPARTO N. 15</b>				
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica			
<b>Comparto</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Superficie coperta</b>	<b>Volume esistente</b>	<b>Sup. lorda esistente</b>
Subcomparto A	mq 1.084	mq 756	mc 3.481	mq 756
Subcomparto B	mq 3.469	mq 1.404	mc 6.932	mq 1.785
Subcomparto C	mq 1.654	mq 1.180	mc 6.110	mq 1.557
TOTALE	mq 6.207	mq 3.340	mc 16.523	mq 4.098
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona			
<b>Standards Urbanistici</b>	25% della S.T.			
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Attuazione del Piano per subcomparti funzionali all'interno di uno schema unitario; Adeguamento degli accessi al comparto Artt. 54, 55 delle N.T.A.			
<b>Parametri Urbanistici</b>	Subcomparto A - mc 900 / mq 300. E' consentita, inoltre, all'interno della volumetria individuata al N.C.E.U. del comune di Vicopisano Foglio 25 part. 697, la realizzazione di autorimessa comune priva di tamponature laterali in deroga alla dotazione di posti auto scoperti la cui destinazione d'uso dovrà essere vincolata con atto da trascrivere alla Conservatoria.			
	Subcomparto B - mc 5.800 per un aumento massimo di 3 unità abitative in incremento rispetto all'attuale / mq 1.933			
	Subcomparto C - mc 2.400 per un aumento massimo di 3 unità abitative in incremento rispetto all'attuale / mq 800			
	R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)			
<b>N° abitanti</b>	Subcomparto A – 7			
	Subcomparto B – 8			
	Subcomparto C – 8			
<b>Estratto cartografico</b>				

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

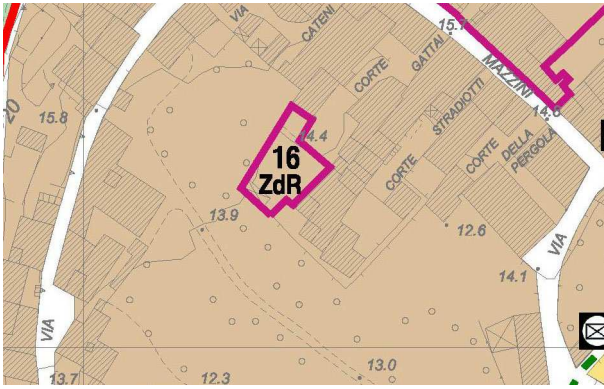
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole e le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 44 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 16</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 325
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale
<b>Standards Urbanistici</b>	-
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto delle caratteristiche storiche-tipologiche del tessuto edilizio circostante. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Ricostruzione, con vincolo tipologico, degli organismi edilizi demoliti fino ad un massimo di un terzo della volumetria preesistente documentata, comunque non oltre mc. 900; numero massimo di due unità abitative. Sup. lorda consentita mq 300. R.C. 40% h. max. 2 piani con altezza non superiore agli edifici adiacenti.
<b>N° abitanti</b>	6
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

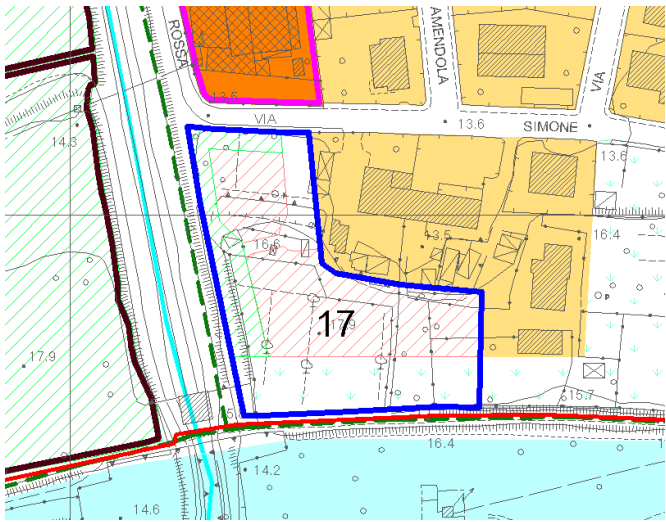
**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali dei corsi d'acqua minori a prevalente litologia sabbiosa con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 17</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 4.530</b>
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
<b>Standards Urbanistici</b>	50% S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi; realizzazione del verde pubblico e dei percorsi pedonali come elemento di connessione con il tessuto urbano ed il canale esistente. Il Piano particolareggiato dovrà salvaguardare la possibilità di realizzare, in fregio all'argine, la variante alla provinciale vicarese. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 1.700 Superficie lorda: mq 566 R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	12
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

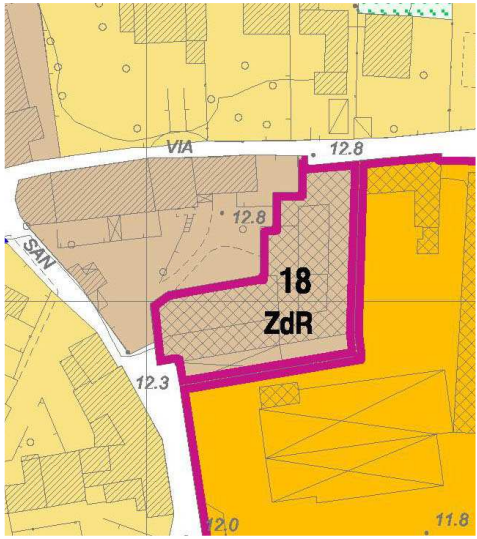
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologia sfavorevole, all'interno degli ambiti B del Canale Emissario, del F. Arno e del Fosso Serezza Vecchia per i quali sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegati 2a-2b- 2d-2e); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 18</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.474
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.381
<b>Volume esistente</b>	mc 10.583
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.679
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale F – Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 2.600 mc Superficie lorda: 866 mq R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	20
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole; le trasformazioni previste, che comportano un sensibile decremento della superficie coperta, sono comunque subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 2</b>	<b>SAN GIOVANNI ALLA VENA - CEVOLI</b>
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/SERVIZI E ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO	

<b>COMPARTO N. 19</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ insediamento residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.835
<b>Superficie coperta</b>	mq 371
<b>Volume esistente</b>	mc 2.492
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale – attività di vicinato E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00 G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
<b>Standards Urbanistici</b>	Realizzazione di area a parcheggio/verde pubblico nella quantità minima di 27 mq/abitanti
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione aree a parcheggi/ verde pubblico e sistemazione dei parcheggi esistenti lungo Via Magellano di fronte al fabbricato esistente; attuazione del Piano per subcomparti funzionali all'interno di un progetto unitario; la realizzazione del volume residenziale (sub comparto 19 a) è vincolata alla realizzazione di una struttura a destinazione servizi e attività di interesse pubblico (circolo ricreativo) su via Magellano (sub comparto b) tramite intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione del fabbricato esistente.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del volume esistente. Volume massimo a destinazione residenziale pari a 1500 mc da realizzare nel sub comparto 19a R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	11
<b>Estratto cartografico</b>	

## FATTIBILITÀ

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

	FATTIBILITÀ	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)		

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento.

**F3 – Fattibilità condizionata:** dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri. Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti, si raccomanda di definire la Risposta Sismica Locale senza ricorrere all'approccio semplificato di cui D.M. 14 gennaio 2008. Inoltre, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica di questi litotipi.

### ASPETTI IDRAULICI

	FATTIBILITÀ
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F1</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	<b>F1</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F2</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.

<b>U.T.O.E. N. 3</b>	<b>LUGNANO – CUCIGLIANA</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	--

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 5.026
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.011
<b>Volume esistente</b>	mc 9.141
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 2.027
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento degli accessi al comparto che dovranno essere consentiti solamente da via Falcone. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 2.600 Superficie lorda: mq 866 R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	20
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni prevalentemente sabbiosi costituiti da depositi alluvionali del F. Arno passanti, a monte, a depositi alluvionali dei corsi d'acqua minori; l'area è pianeggiante e non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti. Sotto il profilo idraulico il comparto si trova in situazione morfologica sfavorevole, in sinistra idrografica del Rio Merlaio che non rientra tra i corsi d'acqua in elenco allegato al P.I.T.. Permanendo ragionevoli dubbi sull'assenza di rischio, le trasformazioni previste, che comportano un sensibile decremento della superficie coperta esistente, sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 16.423
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione della viabilità di accesso e collegamento con la S.P.; Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 4000 mc Superficie lorda: 1.333 mq R.C. 30% h. max. 9,5 m
<b>N° abitanti</b>	30
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2

## CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali F. Arno a litologia mista (alternanze di strati sabbiosi e livelli argilloso-limosi); l'area è pianeggiante e non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti.

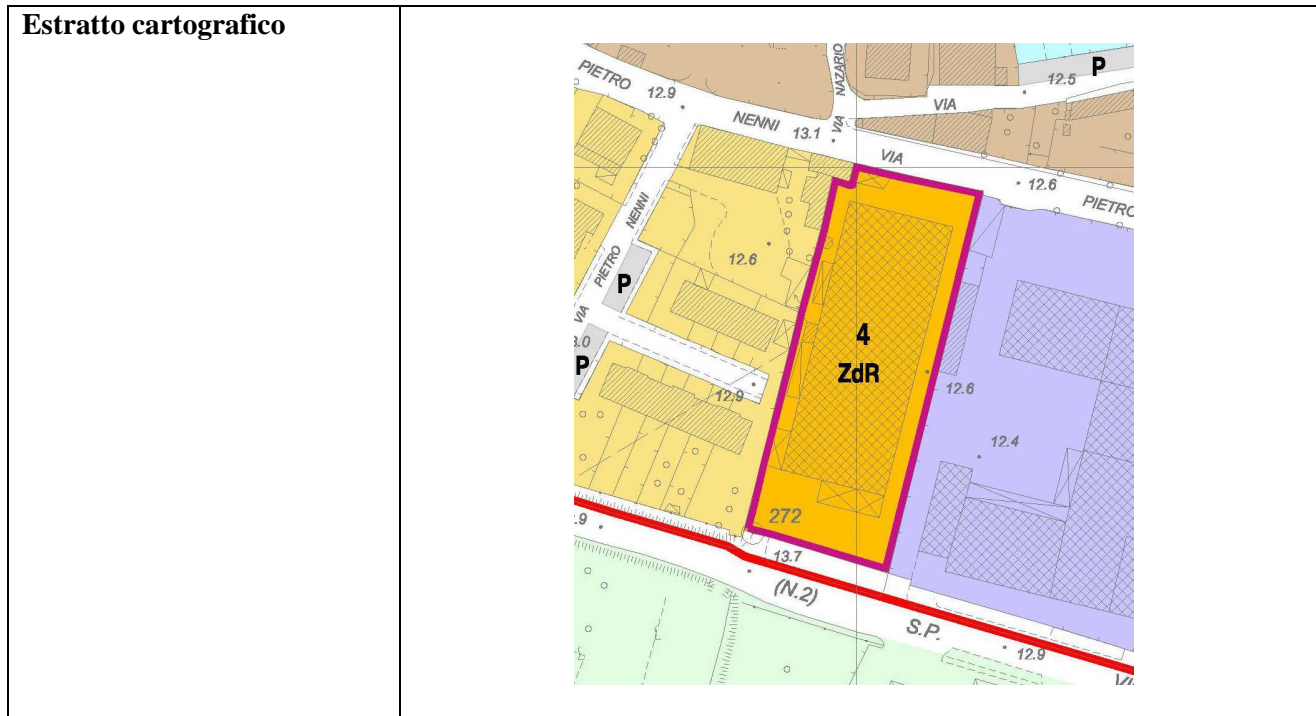
Sotto il profilo idraulico il comparto si trova in situazione morfologica sfavorevole all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 3</b>	<b>LUGNANO – CUCIGLIANA</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	--

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero / ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 4.262
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.507
<b>Volume esistente</b>	mc 8.516
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.642
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>A – Residenziale</p> <p>E' consentita la ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente l'aumento del carico urbanistico fino a un massimo di due unità immobiliari limitatamente per le seguenti funzioni e fermo restando l'obbligo del reperimento dei parcheggi connessi a tali funzioni si sensi della normativa vigente:</p> <p>B- Servizi e attività di interesse pubblico</p> <p>G e H- Artigianale compatibile con la residenza e di servizio alla persona limitatamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• orafo</li> <li>• Intagliatore</li> <li>• parrucchiere/a</li> <li>• centro estetico e benessere</li> <li>• tappezziere</li> <li>• antifurto</li> <li>• telefonia/audiovisivi/telematica</li> <li>• arti grafiche</li> <li>• pasticceria</li> <li>• cioccolateria</li> <li>• internet point</li> <li>• coppe e targhe</li> <li>• rilegatoria</li> <li>• articoli sportivi</li> </ul>
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Adeguamento degli accessi al comparto con esclusione di immissione di qualsiasi natura sulla S.P.; non è ammesso l'avanzamento dei corpi di fabbrica verso la S.P.</p> <p>E' fatto obbligo creare un collegamento con l'edificato esistente.</p> <p>Artt. 54, 55 delle N.T.A.</p>
<b>Parametri Urbanistici</b>	<p>Volume: 5.000 mc</p> <p>Superficie lorda: 1.666 mq</p> <p>R.C. 30%</p> <p>h. max. 9,5 m</p>
<b>N° abitanti</b>	38





**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni prevalentemente sabbiosi costituiti da depositi alluvionali del F. Arno passanti, a monte, a depositi alluvionali dei corsi d'acqua minori, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste, che comportano un apprezzabile decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

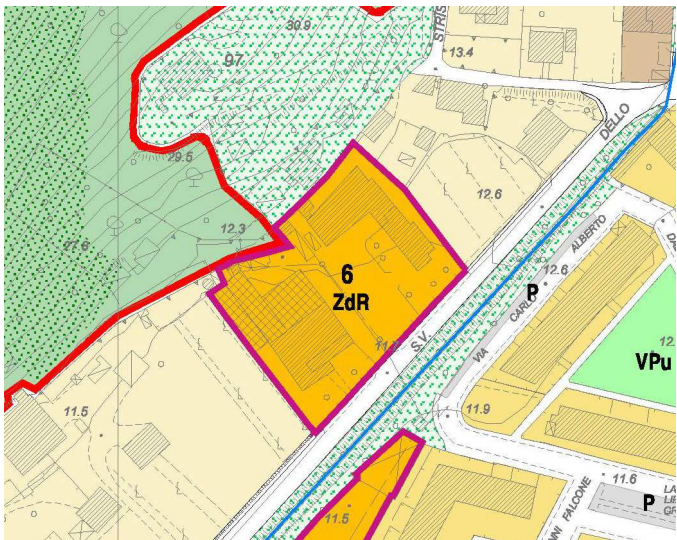
**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 3</b>	<b>LUGNANO – CUCIGLIANA</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	--

<b>COMPARTO N. 5</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 8.566
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Razionalizzazione dell'intersezione tra via Piave, via della Valle e via del Chiesino di Valle; non saranno ammessi accessi da via Piave inoltre dovrà essere mantenuta una distanza di ml. 10 da via Piave. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 2.500 mc Superficie lorda: 833 mq R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	19
<b>Estratto cartografico</b>	

<b>U.T.O.E. N. 3</b>	<b>LUGNANO – CUCIGLIANA</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	--

<b>COMPARTO N. 6</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 3.636
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.477
<b>Volume esistente</b>	mc 6.528
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.639
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C – Direzionale
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento dell'accesso alla viabilità esistente finalizzato ad unificare gli accessi esistenti. <b>E' ammessa l'attuazione del comparto per subcomparti funzionali previa presentazione di un progetto unitario.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 3.479 Superficie lorda: mq 1.159 R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	15
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3b**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Il comparto è attraversato dal contatto tra le alluvioni dei corsi d'acqua minori e quelle dei depositi alluvionali del F. Arno; il terreno risulta costituito da litotipi prevalentemente sabbiosi con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, subpianeggiante, è situata al piede del rilievo collinare ed è stata interessata, in passato, da fenomeni di allagamento con modesti battenti idrici, per esondazioni del Rio Merlaio che non rientra tra i corsi d'acqua in elenco allegato al P.I.T.. La situazione morfologica è comunque sfavorevole e permangono ragionevoli dubbi sull'assenza di rischio: le trasformazioni previste, che comportano un sensibile decremento della superficie coperta esistente, sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILTA': III**



#### **COMPARTO N. 1a**

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente argilloso-limosi, con caratteristiche geologico-tecniche che possono risultare scadenti.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità e, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, perlopiù

all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 44 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

#### **COMPARTO N. 1b,c**

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

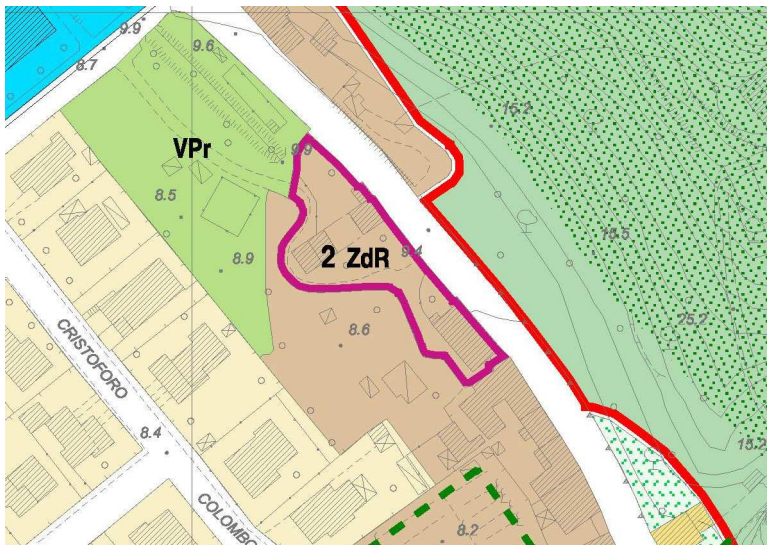
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità e, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 4</b>	<b>ULIVETO TERME</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.435
<b>Superficie coperta</b>	mq 317
<b>Volume esistente</b>	mc 2.179
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 644
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del tessuto residenziale nel rispetto delle volumetrie esistenti senza aumento unità immobiliari h. max. non superiore agli edifici adiacenti.
<b>N° abitanti</b>	Il P.A. non comporta aumento di unità abitative rispetto all'esistente
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

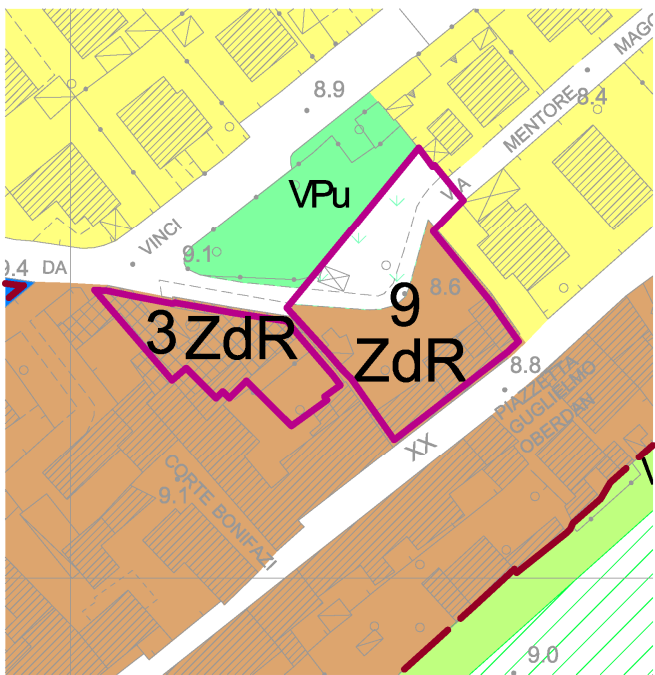
**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni prevalentemente argilloso-limosi con caratteristiche geologico-tecniche che potrebbero risultare disomogenee per la presenza di terreni detritico-colluviali intercalati nei depositi alluvionali del F. Arno. L'area, pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole e le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 4</b>	<b>ULIVETO TERME</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 600</b>
<b>Superficie coperta</b>	<b>mq 310</b>
<b>Volume esistente</b>	<b>mc 1.280</b>
<b>Sup. lorda esistente</b>	<b>mq 343</b>
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	<b>Volume: mc 910</b> <b>Superficie lorda: mq 303</b> <b>R.C. 30%</b> <b>h. max. 7,00 m (2 piani)</b>
<b>N° abitanti</b>	<b>5</b>
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (I.2)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE MEDIA (S.2)**

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**FATTIBILITÀ**

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>--</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>--</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>--</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>--</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Nuova costruzione</b> (art. 19)	<b>F2</b>	<b>F2</b>

**F1** – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2** – Fattibilità con normali vincoli: dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento.

**ASPETTI IDRAULICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F1</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	<b>F1</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F3</b>

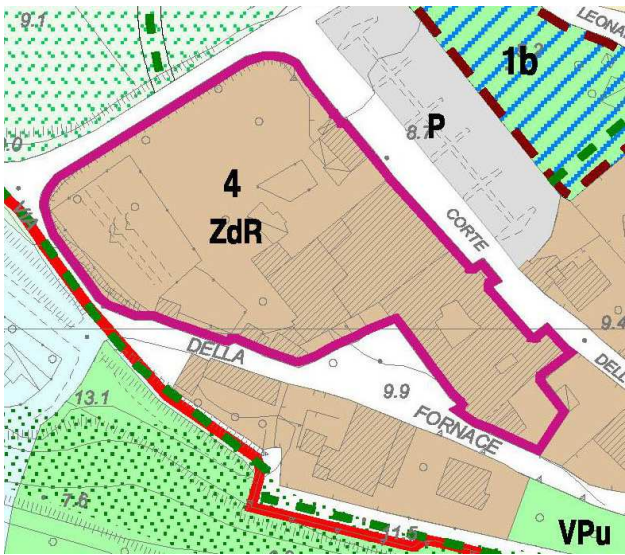
**F1** – Fattibilità senza particolari limitazioni: non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F3** – Fattibilità condizionata: dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca in relazione alle criticità riguardanti l'efficienza della rete idraulica superficiale dell'abitato di Uliveto.

Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.



<b>U.T.O.E. N. 4</b>	<b>ULIVETO TERME</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 4587
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.758
<b>Volume esistente</b>	mc 10.107
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 2.995
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del tessuto residenziale nel rispetto delle volumetrie esistenti senza aumento unità immobiliari h. max. non superiore agli edifici adiacenti.
<b>N° abitanti</b>	Il P.A. non comporta aumento di unità abitative rispetto all'esistente
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

U.T.O.E. N. 4		ULIVETO TERME	
		INSEDIAMENTO RESIDENZIALE	
COMPARTO N. 6			
Destinazione urbanistica	Zona di recupero / ristrutturazione urbanistica		
Superficie Territoriale	mq 2.006		
Superficie coperta	mq 1.222		
Volume esistente	mc 5.714		
Superficie lorda esistente	mq 1.222		
Funzioni ammesse	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico D – Commerciale: attività di vicinato- <b>E – Commerciale media distribuzione fino a mq. 600,00</b> G – Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona, C – Direzionale		
Standards Urbanistici	30% della S.T.		
Condizioni alla trasformazione	Il Piano di Recupero dovrà garantire la relazione tra gli standard e le aree pubbliche. Artt. 54, 55 delle N.T.A.		
Parametri Urbanistici	Volume: mc 2.500 Superficie Lorda: mq 833 R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)		
N° abitanti	19		
Estratto cartografico			

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 9</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 1.277
<b>Superficie coperta</b>	mq 303
<b>Volume esistente</b>	mc 2.013
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 544
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Rispetto degli elementi di interesse storico- tipologico Dovranno essere mantenuti i caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio originale. Il Piano di Recupero dovrà prevedere il collegamento pedonale tra via L. da Vinci e via XX Settembre. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Recupero del tessuto residenziale nel rispetto delle volumetrie esistenti con demolizione delle superfetazioni senza aumento delle unità immobiliari h. max. non superiore agli edifici adiacenti.
<b>N° abitanti</b>	Il P.A. non comporta aumento di unità abitative rispetto all'esistente
<b>Estratto cartografico</b>	

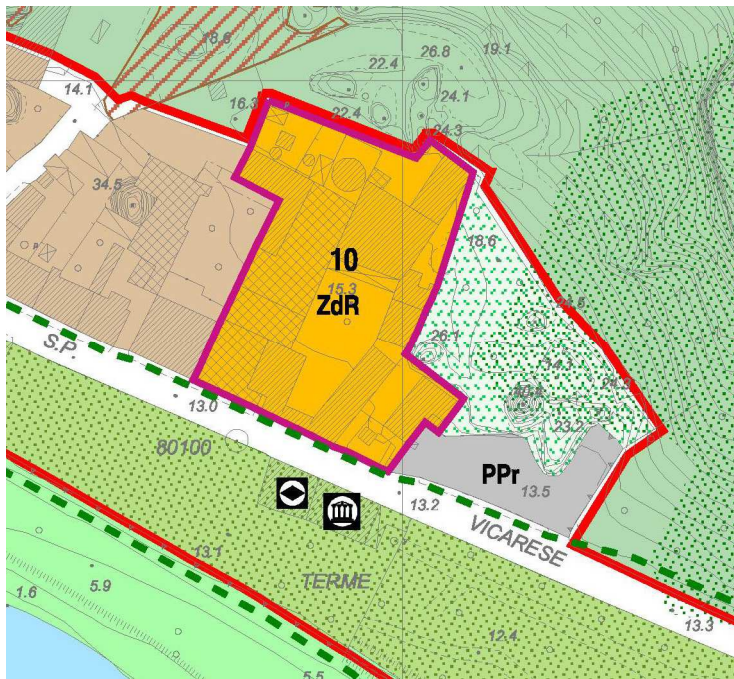
**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale; le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 4</b>	<b>ULIVETO TERME</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 10</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 4.425
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.827
<b>Volume esistente</b>	mc 20.050
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 5.310
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettivo e servizi collegati all'attività termale
<b>Standards Urbanistici</b>	-
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	L'attuazione del PdR è vincolata alla concessione mineraria ed alla Convenzione con il Comune del 5/08/2000, integrata in data 10/08/2001, in attuazione della variante Urbanistica approvata con del. C.C. n° 7 del 19/02/1990 e successive modifiche e integrazioni. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Si fa riferimento alla convenzione stipulata con l'A.C.
<b>N° abitanti</b>	-
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3b**

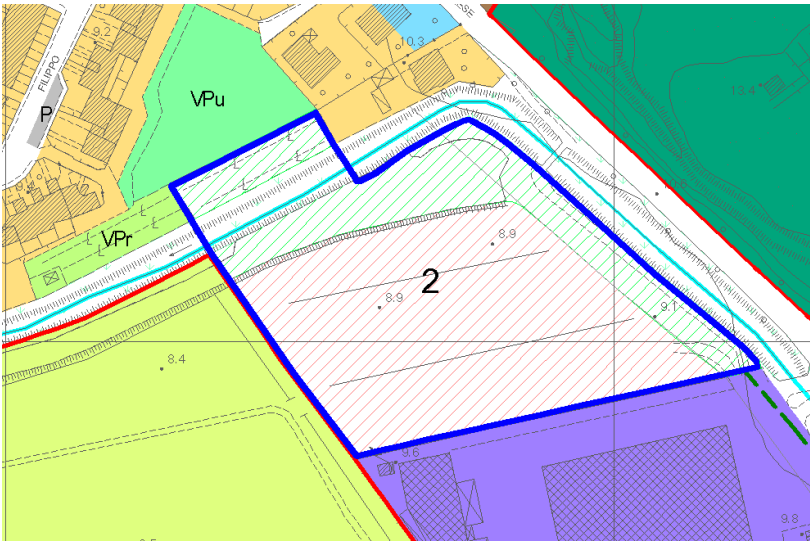
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Il comparto, pur pianeggiante, ricade in un ambito di cava dimessa potenzialmente esposto a fenomeni gravitativi (frane di crollo) e le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti e delle verifiche di cui all'art. 46 del R.U..

Sotto il profilo idraulico si tratta di un'area in situazione morfologia sfavorevole, parzialmente all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



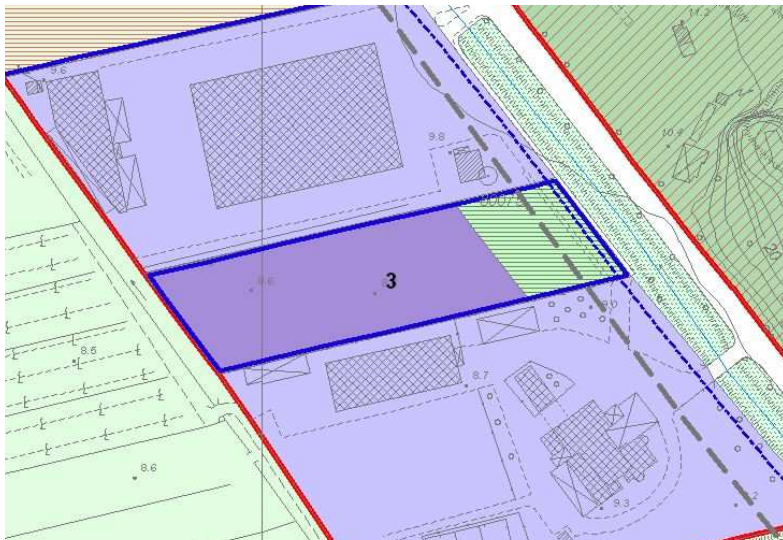
<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq 12.312</b>
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona.
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<b>Razionalizzazione e messa in sicurezza degli accessi al comparto, anche mediante eventuale rotatoria, con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale.</b> Realizzazione degli standard di parcheggio e verde pubblico; gli spazi a verde dovranno essere opportunamente integrati con le aree pubbliche adiacenti e svolgere una funzione di connessione organica con gli insediamenti esistenti mediante la costruzione di una passerella pedonale sul Rio Uliveto. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 4000 mc per la residenza. Sup. lorda consentita = 1333 mq residenza oltre mq 800 commerciale e/o servizi. R.C. 30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	30
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente argilloso-limosi, con probabile presenza di livelli scadenti sotto il profilo geotecnico.

Sotto il profilo idraulico si tratta di un'area in situazione morfologica sfavorevole, ricadente, in parte, nell'ambito B de l F. Arno, per il quale, nel tratto di interesse, è stata verificata l'idoneità degli argini al contenimento di eventi di piena con tempo di ricorrenza due centennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

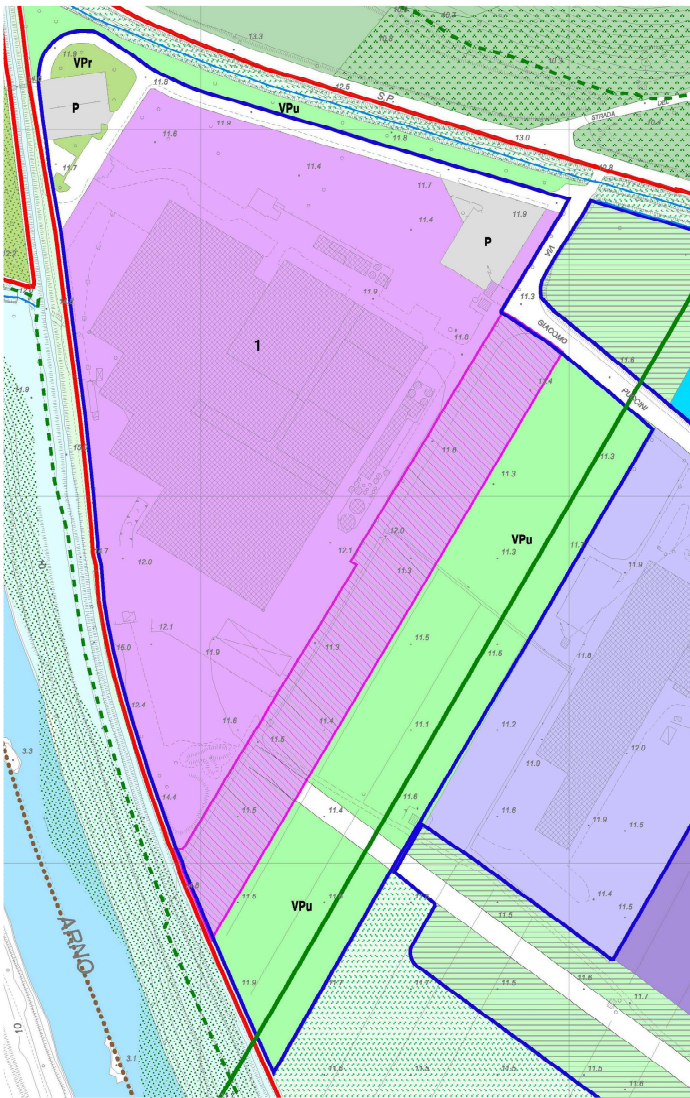
<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione commerciale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 5.240
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare H - Artigianale L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: 1.000 mq R.C. 30% h. max. 8 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente argilloso-limosi, con probabile presenza di livelli scadenti sotto il profilo geotecnico.

Sotto il profilo idraulico si tratta di un'area in situazione morfologica sfavorevole, in destra idrografica del F. Arno, per il quale, nel tratto di interesse, è stata verificata l'idoneità degli argini al contenimento di eventi di piena con tempo di ricorrenza due centennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Insedimento produttivo terme di Uliveto
<b>Superficie territoriale</b>	mq 105.696
<b>Superficie coperta</b>	mq 24.145
<b>Volume esistente</b>	mc 244.142
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 48.582
<b>Funzioni ammesse</b>	Attività produttiva finalizzate allo sfruttamento della risorsa termale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	In relazione alla concessione mineraria delle acque minerali Uliveto nonché alla specificità del Comparto l'Amministrazione subordina gli interventi ammissibili alla formazione di un Piano Particolareggiato convenzionato. Il Piano dovrà valutare e definire i caratteri urbanistici e architettonici dell'intervento, le sistemazioni a verde ed ambientali, i carichi urbanistici sulla viabilità esistente nonché i condizionamenti sulla comunità locale in relazione ai flussi di traffico indotti dall'attività. Un approfondimento di dettaglio dovrà riguardare la realizzazione del corridoio ambientale come area attrezzata a verde e a servizi ad uso pubblico, nonché la progettazione e la realizzazione della viabilità prevista dal R.U. in collegamento con via Masaccio. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: 4.500 mq in ampliamento delle superfici esistenti. h. max. non superiore agli edifici esistenti.
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	



**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**


**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente sabbiosi o misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona destinata a servizi a carattere privato/ attrezzature turistico-ricettive
<b>Superficie territoriale</b>	mq 18.751
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato I - Turistico ricettivo L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione area a standard integrata al corridoio ambientale di previsione Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda mq 2.500 all'interno dei quali potranno essere reperiti 60 posti letto. R.C. 50% h. max. 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

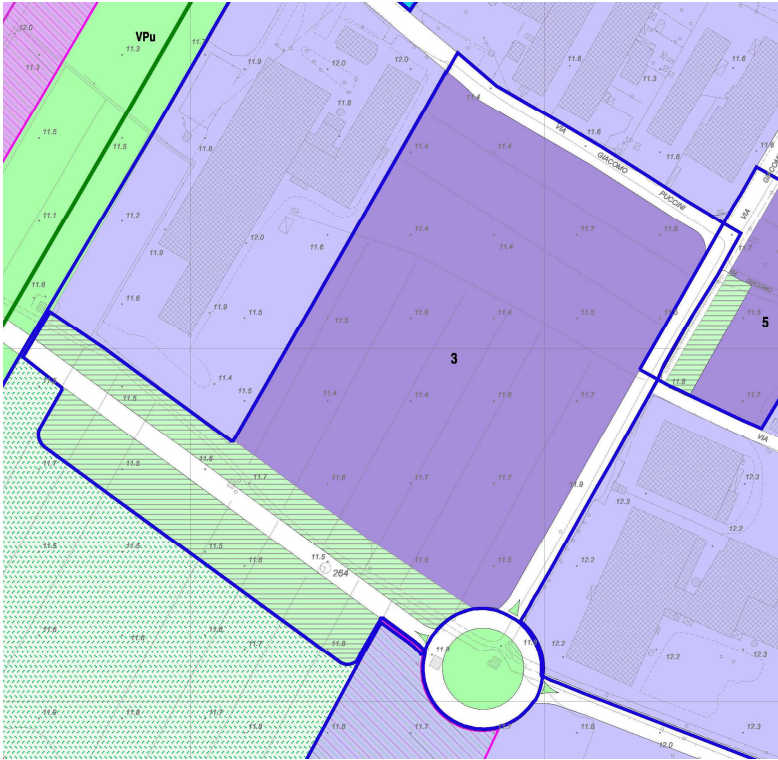
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in parte all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 7</b>	<b>PIANA DI NOCE</b>
<b>INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</b>	

<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Espansione produttiva
<b>Superficie territoriale</b>	mq 70.286
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare H - Artigianale, industriale
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione viabilità, parcheggi Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	15.500 mq R.C. 50% h. max. 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

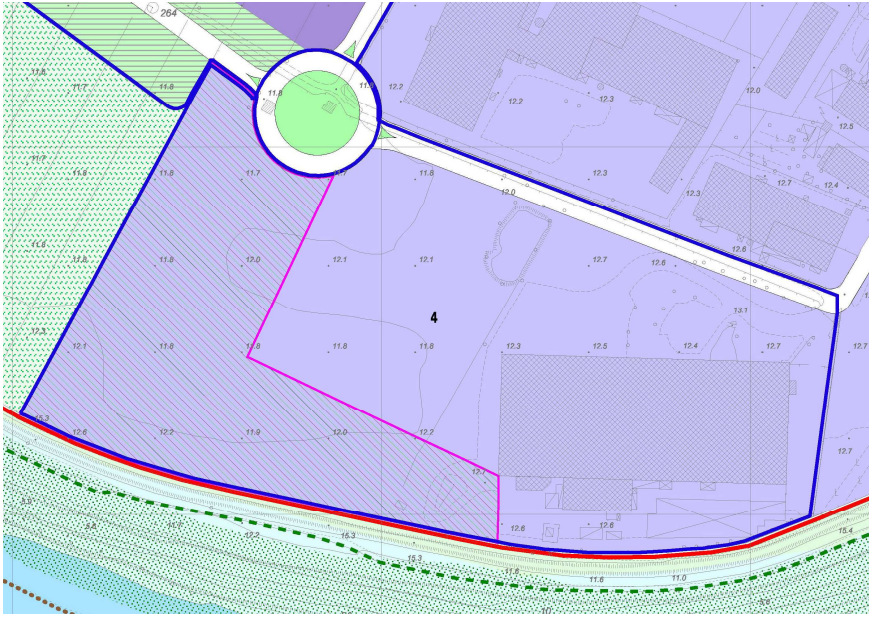
**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in parte all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 7</b>	<b>PIANA DI NOCE</b>
<b>INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</b>	

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di riqualificazione e completamento produttivo
<b>Superficie territoriale</b>	mq 78.319
<b>Superficie coperta</b>	mq 13.058
<b>Volume esistente</b>	mc 120.945
<b>Superficie lorda esistente</b>	mq 23.440
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare H - Artigianale, industriale
<b>Standards Urbanistici</b>	Vedi condizioni variante urbanistica approvata con del. C.C. n° 115 del 27/11/1997
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione ampliamento secondo prescrizioni degli elaborati cartografici di R.U. realizzazione della viabilità prevista dal R.U. di collegamento con via Masaccio e completamento della stessa. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Ampliamento di 10.000 mq superficie lorda. R.C. 50% h. max. 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

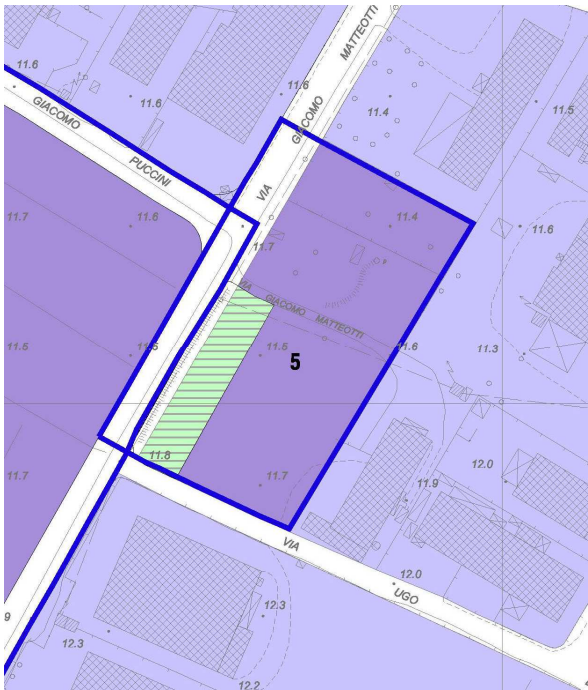
Sono interessati terreni costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegato 2a): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 7</b>	<b>PIANA DI NOCE</b>
<b>INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</b>	

<b>COMPARTO N. 5</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Espansione produttiva
<b>Superficie territoriale</b>	mq 10.474
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca., Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C – Direzionale E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare H – Artigianale, industriale
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento della viabilità esistente Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda 2650 mq. R.C. 50% h. max. 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

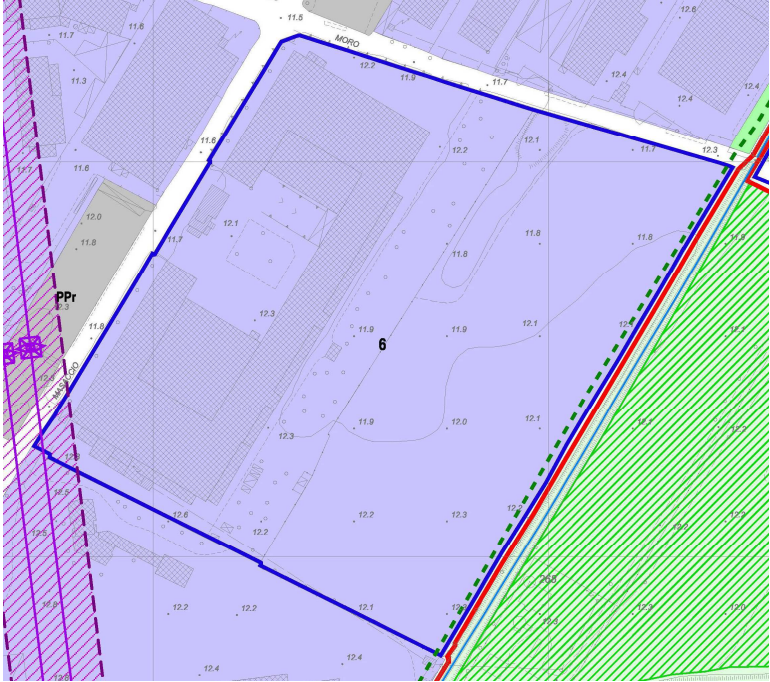
**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in destra idrografica del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 7</b>	<b>PIANA DI NOCE</b>
<b>INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</b>	

<b>COMPARTO N. 6</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Espansione produttiva
<b>Superficie territoriale</b>	mq 62.231
<b>Superficie coperta</b>	mq 15.395
<b>Volume esistente</b>	mq 107.080
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 21.659
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale; E - Commerciale media distribuzione fino a mq 1.500 escluso settore alimentare H - Artigianale, industriale
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento della viabilità esistente, prolungamento del percorso pedonale in fregio al Rio Merlaio e ricostruzione attraversamento Rio Merlaio per il collegamento di via A. Moro con via di Piaggia. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda mq. 30.000 R.C. 50% h. max. 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

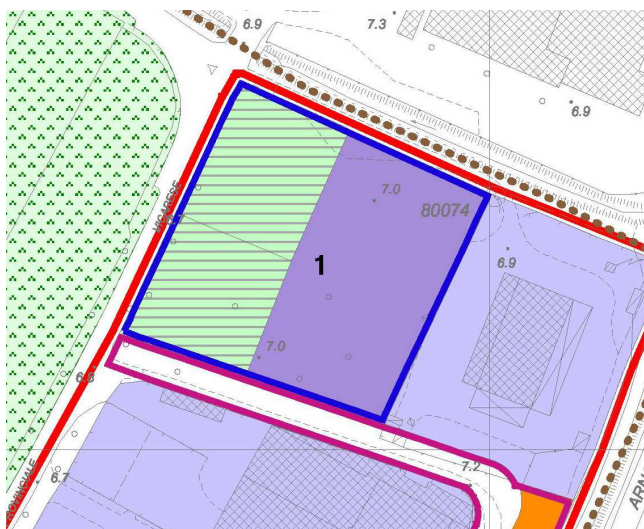
Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, prevalentemente misti, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in parte all'interno dell'ambito B del F. Arno per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegato 2a); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 8</b>	<b>CAPRONA OVEST</b> INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Espansione produttiva
<b>Superficie territoriale</b>	mq 6.638
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare H - Artigianale L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Non sono ammessi accessi sulla provinciale Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda 1.600 mq R.C. 50% h. max. 8 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA (I 3)**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia argilloso-limosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole all'interno degli ambiti B del Fosso della Vicinaia e del T. Zambra di Calci per i quali sono state eseguite verifiche idrologiche – idrauliche che, in sintesi (vedi allegato 2f al RU e Allegato Relazione indagini geologiche – integrazioni alla variante generale al RU), hanno evidenziato, per piene con Tr = 200 anni, la probabilità di allagamento, con vario battente idrico, per esondazione del T. Zambra di Calci. Le trasformazioni previste sono subordinate alle prescrizioni di cui all'art. 51 bis del R.U.

**CLASSE DI FATTIBILITA': IV**

<b>U.T.O.E. N. 8</b>	<b>CAPRONA OVEST</b> INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Completamento produttivo
<b>Superficie territoriale</b>	mq 8.963
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.261
<b>Volume esistente</b>	mc 8.053
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.276
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 escluso settore alimentare F - Artigianale compatibile con la residenza, che non produca odori rumori e fumi molesti L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Formazione di Piano Attuativo unitario Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Ampliamento del 20% della superficie lorda esistente. R.C. 50% h. max. 8 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA (I 3)**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

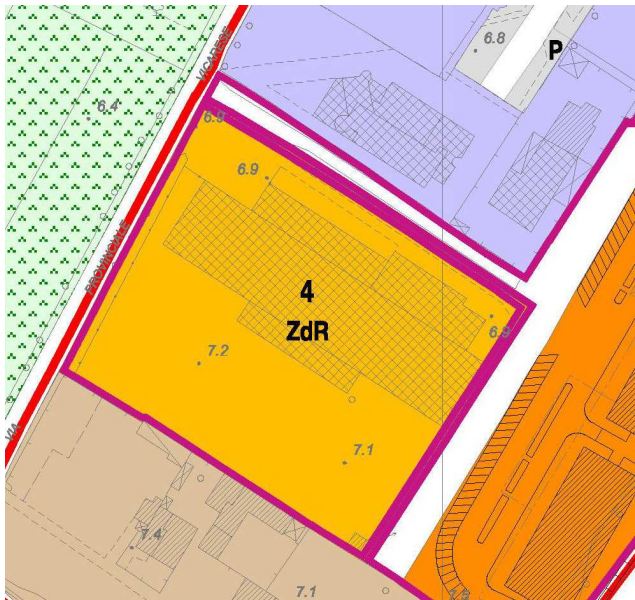
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti costituiti da depositi alluvionali del F. Arno a prevalente litologia argilloso-limosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole all'interno degli ambiti B del F. della Vicinaia e del T. Zambra di Calci per i quali sono state eseguite verifiche idrologiche – idrauliche che, in sintesi (vedi allegato 2f al RU e Allegato Relazione indagini geologiche – integrazioni alla variante generale al RU), hanno evidenziato, per piene con Tr = 200 anni, la probabilità di allagamento, con vario battente idrico, per esondazione del T. Zambra di Calci. Le trasformazioni previste sono subordinate alle prescrizioni di cui all'art. 51 bis del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': IV**

<b>U.T.O.E. N. 8</b>	<b>CAPRONA OVEST</b> INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
----------------------	---

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di recupero/ ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie territoriale</b>	mq 8.066
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.745
<b>Volume esistente</b>	mc 16.535
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 2.745
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona,
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Non saranno ammessi nuovi accessi sulla strada provinciale. L'intervento dovrà prevedere la razionalizzazione e l'adeguamento della viabilità di accesso al lotto, anche mediante eventuale rotatoria, con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. In particolare, dovrà essere valutata prioritariamente la possibilità di accedere ai fabbricati a destinazione residenziale da Via G. Fattori e, solo in caso di dimostrata impossibilità di realizzare tale accesso, sarà utilizzato l'ingresso sulla SP esistente. La progettazione del comparto deve comunque integrarsi con i fabbricati a destinazione residenziale esistenti e garantire la fruizione e l'utilizzo dei servizi e degli spazi comuni. Realizzazione di collegamento pedonale con il centro abitato di Caprona. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 7.100 di cui 1000 mc a destinazione commerciale Superficie Lorda mq 2.366 R.C. 30% h. max. 9,5 m (3 piani)
<b>N° abitanti</b>	47
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**

**PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (I.3)**

**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ELEVATA (S.3)**

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

## FATTIBILITÀ

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

### ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

	FATTIBILITÀ	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F1</b>	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)		

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F3 – Fattibilità condizionata:** dovrà essere condotta una campagna d'indagini geognostiche, geotecniche e sismiche mirata alla verifica puntuale di quanto emerso con le presenti indagini circa l'alto contrasto d'impedenza sismica tra copertura e substrato rigido rilevato entro alcune decine di metri.

Nel caso sia confermata tale situazione, qualora l'intervento edilizio in oggetto ricada tra quelli classificati come Strategici o Rilevanti, si raccomanda di definire la Risposta Sismica Locale senza ricorrere all'approccio semplificato di cui D.M. 14 gennaio 2008.

### ASPETTI IDRAULICI

	FATTIBILITÀ
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.3</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12);	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):	<b>F1</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):	<b>F1</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):	
demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F3</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici inferiore a 50 mq per edificio	<b>F2</b>
ampliamenti di superficie coperta di volumi tecnici superiore a 50 mq per edificio	<b>F3</b>
<b>Cambio di destinazione d'uso:</b>	
senza incremento del carico urbanistico	<b>F1</b>
con incremento del carico urbanistico	<b>F3</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);	<b>F3</b>
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

**F3 – Fattibilità condizionata:** ai fini della definizione degli interventi di messa in sicurezza, si dovrà tener conto del battente idraulico per eventi con  $T_r=200$  anni che, sulla base degli studi idrologico-idraulici condotti, risulta essere a quota 7.50

s.l.m. Inoltre dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni *potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc.)*, nel rispetto delle seguenti condizioni:

A) ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico:

- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

B) ristrutturazione urbanistica e addizioni volumetriche agli edifici esistenti:

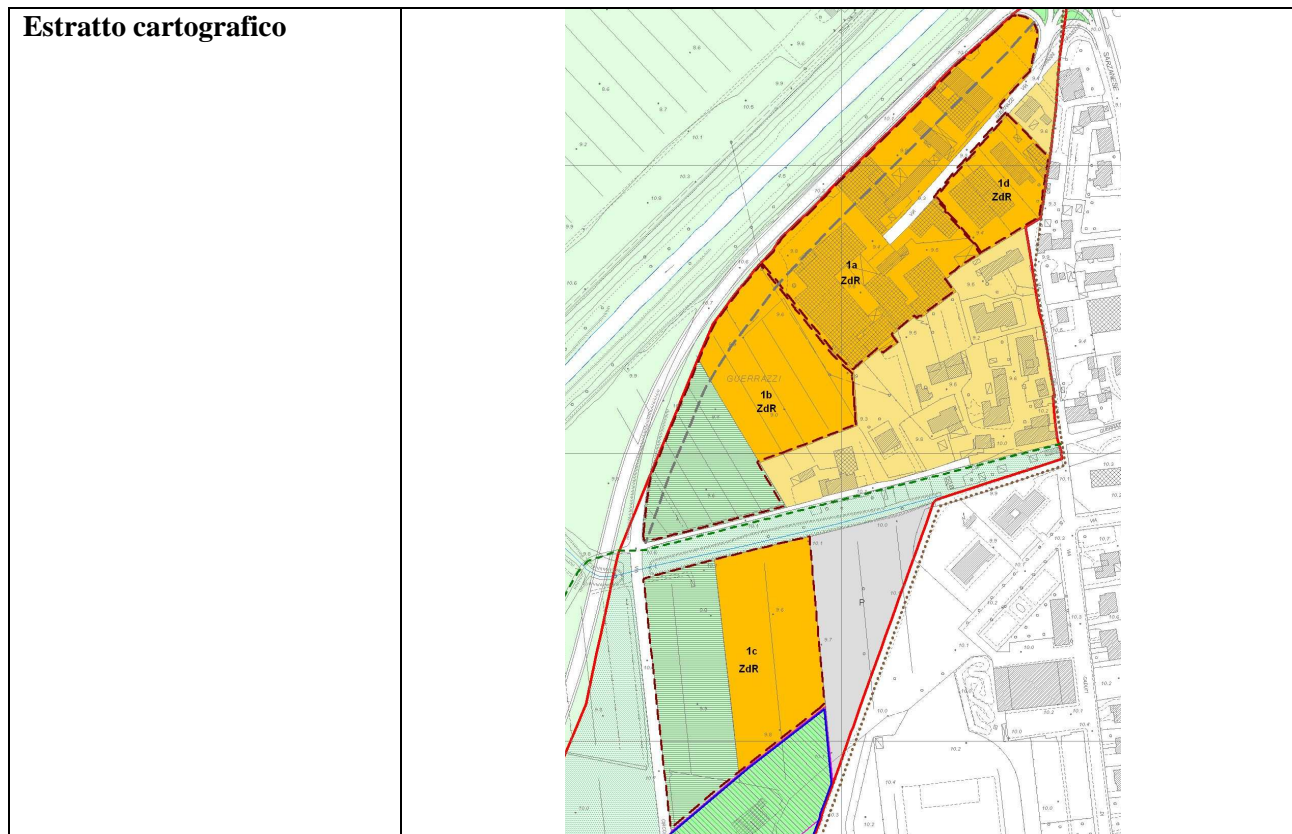
- *sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*

- *sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree.*

A tale riguardo, ai fini dell'incremento del livello di rischio, essendo il bacino del Torrente Zambra di Calci compreso tra 1 Km<sup>2</sup> e 10 Km<sup>2</sup>, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 mc.



<b>U.T.O.E. N. 10</b>		<b>GUERRAZZI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI</b>		
<b>COMPARTO N. 1</b>		
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale	
<b>Superficie territoriale</b>	mq 54.103	
<b>Superficie coperta</b>	mq 10.355	
<b>Volume esistente</b>	mc 58.224	
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 12.792	
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico, in particolare Polo Tecnologico, scuole di formazione e studi per la ricerca. C - Direzionale E - Commerciale media distribuzione fino a mq. 1500,00 G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona, L - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero.	
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Realizzazione dell'intervento all'interno di un piano unitario o articolato per subcomparti funzionali secondo lo schema predisposto dal R.U. Razionalizzazione ed adeguamento della viabilità di accesso al lotto, con particolare attenzione all'innesto con la Strada Provinciale. Realizzazione di standard di verde pubblico e parcheggi come elemento organico di riqualificazione urbanistica L'ipotesi n. 2 potrà essere attuata appurata l'impossibilità di procedere ad un intervento unitario, <b>L'impossibilità a procedere sarà dimostrata con dichiarazione di rinuncia alla realizzazione dell'ipotesi 1 da parte di tutti i proprietari delle aree ricadenti nei subcomparti 1b e 1c.</b> Artt. 54, 55 delle N.T.A.	
<b>Parametri Urbanistici</b>	<b>Ipotesi 1)</b> in caso di intervento unitario esteso all'intera area di comparto 50.000 mc (16333 mq sup. lorda) di cui 12.000 residenziali; <b>Ipotesi 2)</b> in caso di interventi autonomi all'interno dei subcomparti 1a e 1d, 29.000 mc (9666 mq sup. lorda) di cui 10.500 residenziali. Per i comparti 1b e 1c l'area risulterà non pianifica e subordinata al regime delle zone agricole. R.C. 30% h. max. 9,50 m	
<b>N° abitanti</b>	<b>92 nell'ipotesi a)</b> <b>80 nell'ipotesi b)</b>	



**COMPARTO N. 1a,b,c, d**

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

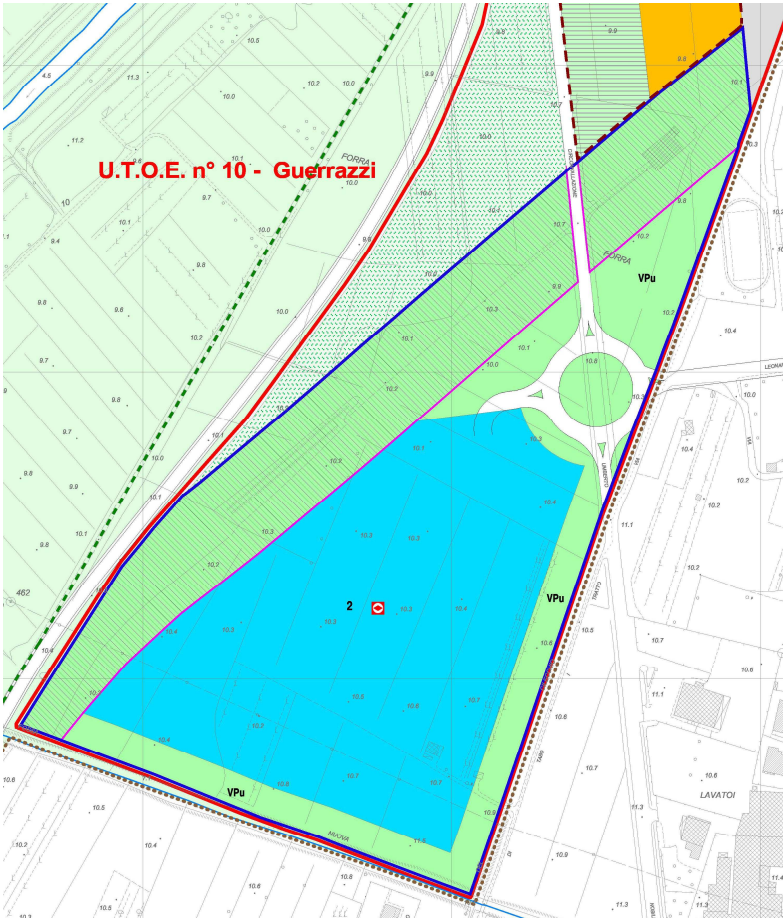
Sono interessati terreni a prevalentemente composizione argilloso-limosa, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geologico-tecniche talvolta scadenti da verificare accuratamente in fase di piano attuativo.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito Canale Emissario, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegati 2b – 2c); le trasformazioni previste, che comunque comportano un decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

Le trasformazioni da attuare nel sub-comparto 1a sono inoltre subordinate agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 10</b>	<b>GUERRAZZI</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI</b>	

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona per servizi a carattere privato/commerciale/ricettivo
<b>Superficie territoriale</b>	mq 109.555
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato G - Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona I - Turistico ricettivo
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Definizione degli accessi e degli innesti viari; Rispetto del tracciato della ferrovia Pontedera – Lucca con recupero e sistemazione a verde della fascia interessata. La progettazione planivolumetrica dovrà essere svolta avendo come riferimento le visuali libere verso il Monte Pisano. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Superficie lorda: <b>5750 mq</b> di cui mq.3.300 per attività commerciali; struttura ricettiva con capienza massima <b>100</b> posti letto secondo dimensionamento previsto dal P.S. R.C. 30% h. max 10 m
<b>N° abitanti</b>	=
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 3a**

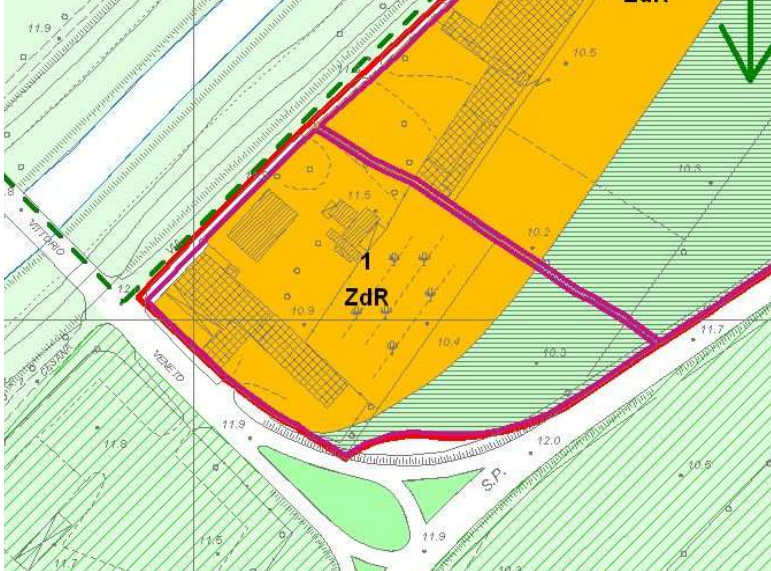
**CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni a prevalentemente composizione argilloso-limosa, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geologico-tecniche talvolta scadenti da verificare accuratamente in fase di piano attuativo.

L'area pianeggiante, non presenta problemi di stabilità ma, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, marginalmente all'interno dell'ambito B del Canale Emissario, per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegati 2b – 2c); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 11</b>	<b>VICOPISANO EST</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI</b>	

<b>COMPARTO N.1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 8.707
<b>Superficie coperta</b>	mq 1.318
<b>Volume esistente</b>	mc 6.782
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 1.550
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento degli accessi al comparto. La progettazione planivolumetrica dovrà prevedere l'arretramento rispetto alla viabilità esistente. Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: mc 4.500; la destinazione residenziale è ammessa fino ad un massimo di 8 nuove unità abitative Superficie Lorda: mq 1.500 R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	20
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti da prevalentemente sabbiosi a misti, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

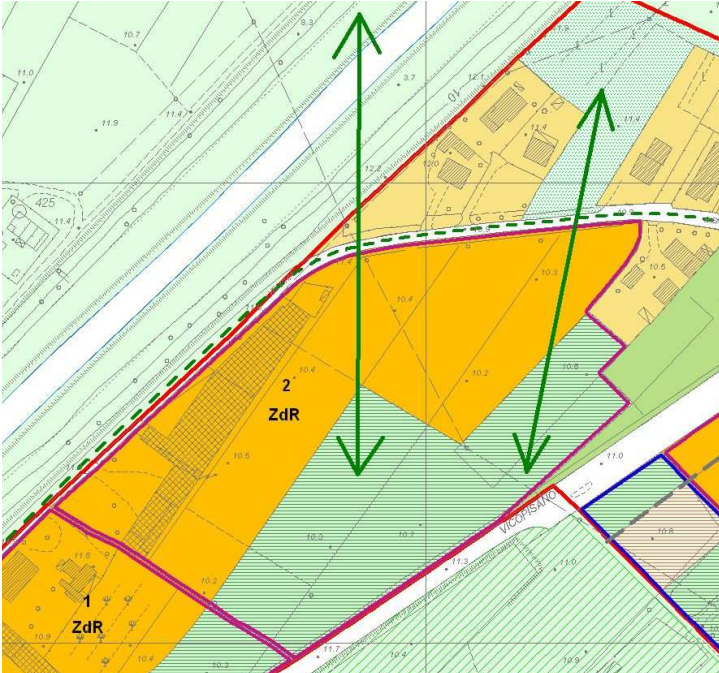
L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza duecentennale (allegati 2b – 2c): le trasformazioni previste, che comportano il decremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



<b>U.T.O.E. N. 11</b>	<b>VICOPISSANO EST</b>
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI</b>	

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 27.394
<b>Superficie coperta</b>	mq 2.522
<b>Volume esistente</b>	mc 10.536
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 2.533
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato I - Turistico ricettivo
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Piano attuativo esteso all'intero comparto; Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	mc. 7.000 (mq 2333 sup. lorda) per le destinazioni indicate con le lettere A, B, C e D mc. 3.000 (mq 1000 sup. lorda) per il turistico ricettivo. R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	45
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

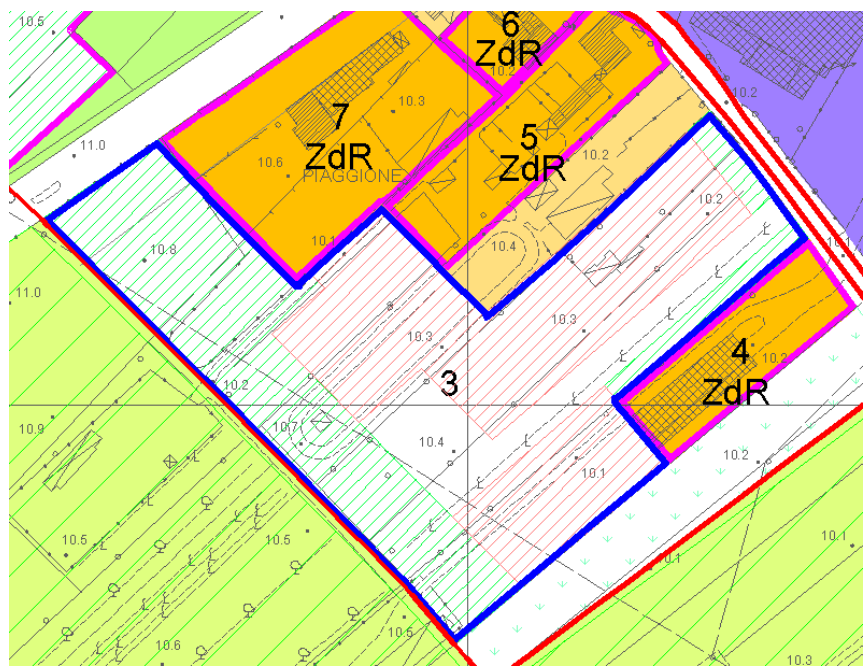
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti da prevalentemente argilloso-limosi a misti, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza (allegati 2b – 2c): le trasformazioni previste, che non comportano incremento della superficie coperta, sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

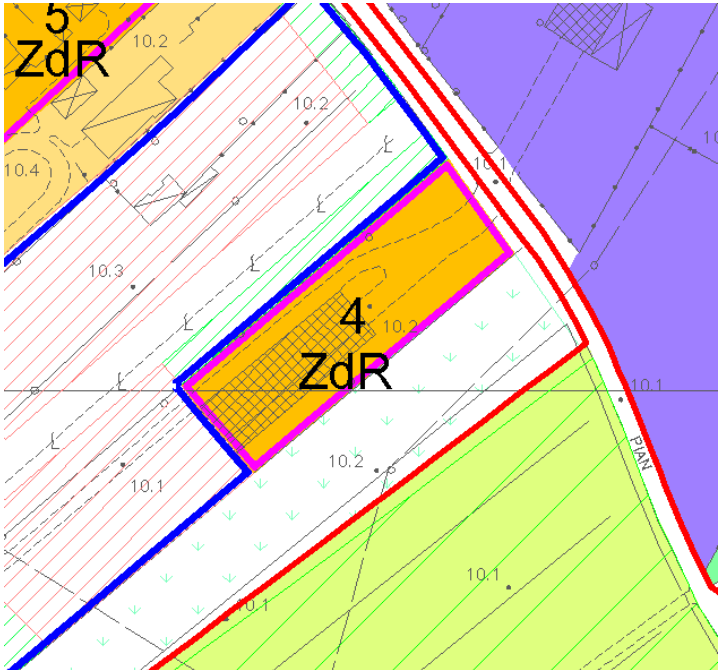
<b>COMPARTO N. 3</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione residenziale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 16.174
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza / servizi
<b>Standards Urbanistici</b>	50% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Adeguamento della viabilità di accesso che sarà consentito solo da via del Pian di Vico; realizzazione di verde ed alberatura di alto fusto con funzione di schermatura e filtro rispetto al Pian di Vico; arretramento dei fabbricati lungo la S.P. mantenendo l'allineamento agli edifici esistenti Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Volume: 3.250 mc Superficie Lorda 1.083 mq R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	25
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni pianeggianti a prevalentemente composizione argilloso-limosa, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, all'interno dell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza (allegati 2b – 2c): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 4</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 1.998
<b>Superficie coperta</b>	mq 527
<b>Volume esistente</b>	mc 2.086
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 527
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale / Attività complementari alla residenza / Servizi
<b>Standards Urbanistici</b>	30% della S.T.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	mc 1.380 mq 460 R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	10
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

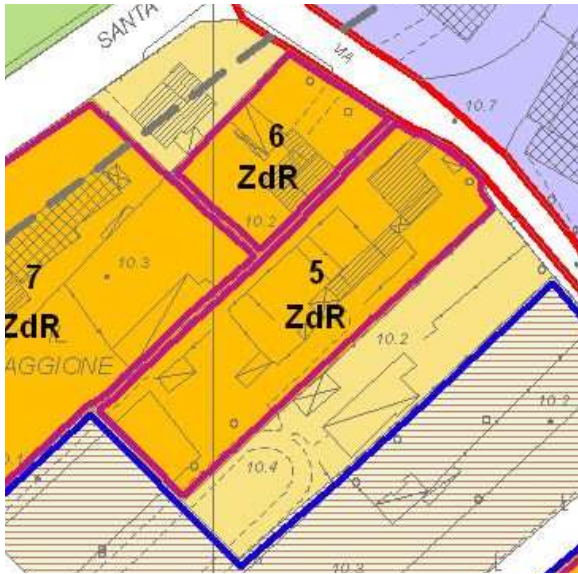
Sono interessati terreni a prevalentemente composizione argilloso-limosa, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, in sinistra idrografica del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegati 2b -2c): le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>U.T.O.E. N. 11</b>	<b>VICOPISANO EST</b>
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI	

<b>COMPARTO N. 5</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 2.820
<b>Superficie coperta</b>	mq 366
<b>Volume esistente</b>	mc 1.900
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 550
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato I - Turistico ricettivo
<b>Standards Urbanistici</b>	20% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Piano attuativo esteso all'intero comparto; Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Riqualificazione delle aree degradate al fine di consentire la demolizione dei volumi e corpi fatiscenti con possibilità di loro accorpamento con incremento max 20% della sup. Lorda senza aumento unità immobiliari R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	Il P.A. non comporta aumento di unità abitative rispetto all'esistente
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

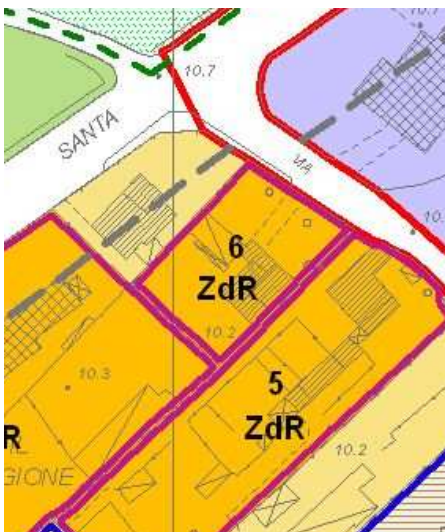
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni prevalentemente argilloso-limosi a misti, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, nell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegati 2b - 2c); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N. 6</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale
<b>Superficie territoriale</b>	mq 1.112
<b>Superficie coperta</b>	mq 253
<b>Volume esistente</b>	mc 1.055
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 313
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico C - Direzionale D - Commerciale: attività di vicinato I - Turistico ricettivo
<b>Standards Urbanistici</b>	20% della S.T..
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Piano attuativo esteso all'intero comparto; Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	Riqualificazione delle aree degradate al fine di consentire la demolizione dei volumi e corpi fatiscenti con possibilità di loro accorpamento con incremento max 20% della sup. Lorda senza aumento unità immobiliari R.C.30% h. max. 7,5 m (2 piani)
<b>N° abitanti</b>	Il P.A. non comporta aumento di unità abitative rispetto all'esistente
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a****PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2****CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

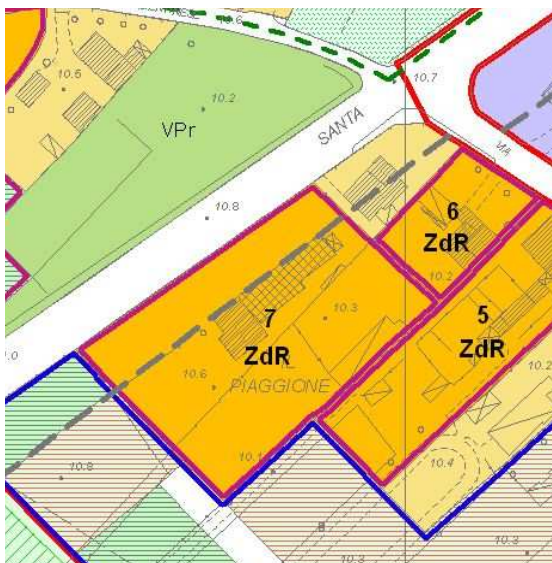
Sono interessati terreni prevalentemente argilloso-limosi a misti, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, nell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegati 2b - 2c); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. - classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**



U.T.O.E. N. 11		VICOPISANO EST	
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE/ ARTIGIANALE / SERVIZI			
COMPARTO N. 7			
Destinazione urbanistica	Zona di Ristrutturazione urbanistica / riconversione funzionale		
Superficie territoriale	mq 4.878		
Superficie coperta	mq 624		
Volume esistente	mc 3.311		
Sup. lorda esistente	mq 786		
Funzioni ammesse	A - Residenziale B - Servizi e attività d'interesse pubblico I – Turistico ricettivo		
Standards Urbanistici			
Condizioni alla trasformazione	Piano attuativo esteso all'intero comparto <b>senza aumento del numero delle unità immobiliari</b> ; Artt. 54, 55 delle N.T.A.		
Parametri Urbanistici	senza aumento delle unità immobiliari. h. max. 7,5 m (2 piani)		
N° abitanti			
Estratto cartografico			

**PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3a**

**PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

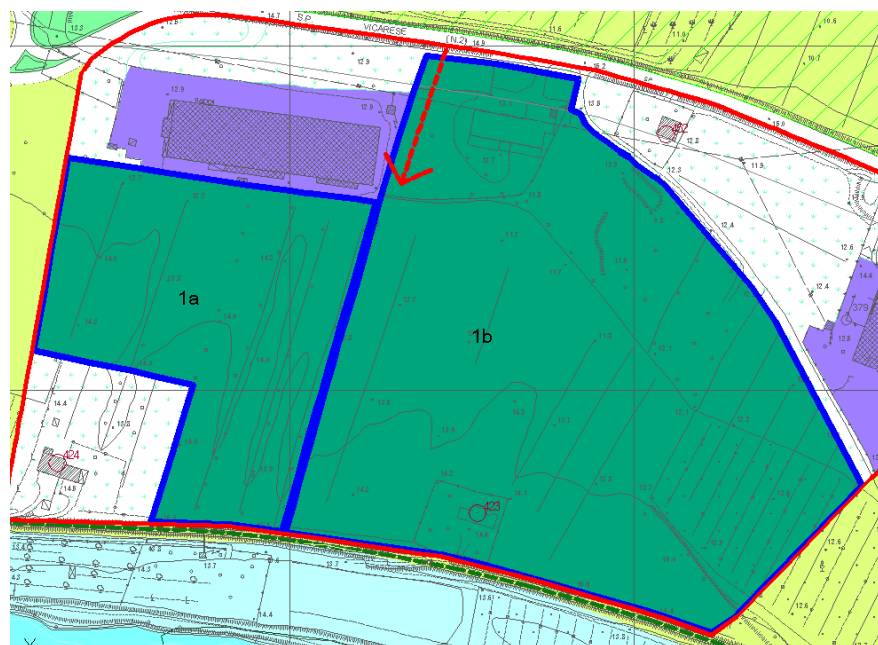
Sono interessati terreni da prevalentemente argilloso-limosi a misti, costituiti da depositi alluvionali del F. Arno, con caratteristiche geotecniche da accertare in fase di piano attuativo, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno.

L'area, sotto il profilo idraulico, si trova in situazione morfologica sfavorevole, nell'ambito B del Canale Emissario per il quale sono state eseguite verifiche idrologiche-idrauliche che hanno escluso, nel tratto di interesse, il sormonto degli argini per eventi di piena con ricorrenza due centennale (allegati 2b – 2c); le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

La trasformazione è inoltre subordinata agli accertamenti di cui all'art. 50 del R.U..

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>COMPARTO N.1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona per servizi e attrezzature di interesse collettivo a carattere privato
<b>Superficie territoriale</b>	<b>sub comparto 1a mq 27.155</b> <b>sub comparto 1b mq 69.453</b>
<b>Superficie coperta</b>	=
<b>Volume esistente</b>	=
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Zona per servizi di interesse collettivo a carattere privato con le seguenti destinazioni: attività per il tempo libero all'aperto e per lo svago <b>con particolare riferimento alla realizzazione di un parco della musica</b>; verde attrezzato con eventuali aree destinate a maneggio; attività sportiva, per il pattinaggio, ballo, ciclonoleggio, etc.</p> <p>All'interno del progetto generale potranno essere realizzati luoghi per lo spettacolo e spazi espositivi.</p> <p>Attraverso il Piano Particolareggiato potranno essere realizzate superfici direzionali a servizio dell'attività prevalente- ricreativa, spazi per le funzioni di ristoro, bar, attività di piccolo commercio specializzato e locale, attività turistico ricettive, centro benessere e riabilitazione, al cui interno potranno essere collocate attività di servizio artigianale per la cura della persona.</p> <p>Sono inoltre ammesse scuole di formazione e studi per la ricerca.</p>
<b>Standards Urbanistici</b>	<p>Il Piano Particolareggiato dovrà individuare standard pubblici in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente in relazione alle diverse funzioni insediate; oltre a tale dotazione, dovrà essere reperita una quota aggiuntiva di verde attrezzato e parcheggi privati tale da raggiungere almeno il 50% della Superficie Territoriale complessiva; tale quantità minima dovrà essere realizzata a totale cura e spese del soggetto attuatore sulle aree di sua proprietà, interne al comparto.</p> <p>Poiché tali aree destinate a parcheggio e a verde sono strettamente funzionali e necessarie per le attività previste dal Piano Particolareggiato, <b>pur rimanendo di proprietà del soggetto attuatore</b>, esse dovranno essere convenzionate con l'A.C. per garantire le forme di gestione e la fruizione pubblica. <b>Le modalità di gestione saranno stabilite nell'ambito della convenzione.</b></p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Verifica dell'accessibilità dalla strada provinciale <b>Vicarese, razionalizzazione e adeguamento del collegamento con la SP Vicarese, anche mediante eventuale rotatoria</b>; verifica impatto acustico ed inserimento ambientale e <b>paesaggistico</b> delle nuove strutture, <b>al fine di garantire la tutela dei valori paesaggistici dell'area, ponendo particolare attenzione al mantenimento delle visuali verso il manufatto idraulico della Botte</b>. E' ammessa l'attuazione del comparto per subcomparti funzionali purché dotati dei necessari requisiti di accessibilità. <b>In caso di realizzazione per subcomparti funzionali l'accesso dalla strada provinciale dovrà essere realizzato come da schema grafico allegato e dovrà essere dimensionato tenendo conto dei carichi di traffico conseguenti alla realizzazione dell'intero comparto. Una diversa organizzazione degli accessi dovrà comunque essere oggetto di un progetto unitario degli accessi.</b></p> <p><b>La realizzazione delle strutture a destinazione turistico ricettiva è vincolata alla realizzazione del parco della musica.</b></p> <p>Artt. 54, 55 delle N.T.A.</p>
<b>Parametri Urbanistici</b>	<p><b>Subcomparto 1a:</b> una struttura ricettiva/albergo art. 26 L.R. 42/2000 e ss.mm.ii. massimo <b>30</b> posti letto.</p> <p><b>Sono</b> consentiti manufatti a carattere temporaneo per attività all'aperto quali tettoie, gazebi, pergolati e spazi per ricovero di animali.</p> <p>h. max. 8 m (2 piani) escluso manufatti ed impianti specialistici.</p> <p><b>Subcomparto 1b:</b> una struttura ricettiva /albergo art. 26 L.R. 42/2000 e ss.mm.ii. massimo <b>70</b> posti letto, <del>oltre</del> <b>recupero delle volumetrie esistenti con possibilità di incremento pari a mq 1250 all'interno delle quali è consentita la realizzazione di ulteriori posti letto fino a un massimo di 30.</b></p> <p>Oltre a tali superfici, potranno essere consentiti manufatti a carattere temporaneo per attività all'aperto quali tettoie, gazebi, pergolati e spazi per ricovero di animali.</p> <p>h. max. 8 m (2 piani) escluso manufatti ed impianti specialistici.</p>
<b>N° abitanti</b>	=

**Estratto cartografico**

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**  
**PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (I.2)**  
**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE MEDIA (S.2)**

**FATTIBILITÀ**

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà tener conto di quanto segue:

**ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

	<b>FATTIBILITÀ</b>	
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA - SISMICA LOCALE</b>	<b>G.2</b>	<b>S.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>		
<b>Manutenzione Ordinaria</b> (art. 12); non prevede nessuna variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
<b>Manutenzione Straordinaria</b> (art. 13):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Restauro e Risanamento Conservativo</b> (art. 14):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Ristrutturazione Edilizia</b> (art. 15):		
Non è prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F1</b>	<b>F1</b>
E' prevista la variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Addizioni volumetriche agli edifici esistenti</b> (art. 16);		
<b>Ristrutturazione Urbanistica</b> (art. 18)	<b>F2</b>	<b>F2</b>
<b>Nuova costruzione</b> (art. 19)	<b>F2</b>	<b>F2</b>

**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento. In particolare, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica dei litotipi presenti attraverso specifiche indagini geognostiche e geotecniche.

## ASPETTI IDRAULICI

	FATTIBILITÀ
<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>I.2</b>
<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>	
Manutenzione Ordinaria (art. 12);	<b>F1</b>
Manutenzione Straordinaria (art. 13);	<b>F1</b>
Restauro e Risanamento Conservativo (art. 14);	<b>F1</b>
Ristrutturazione Edilizia (art. 15):  demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici	<b>F1</b>
Cambio di destinazione d'uso	<b>F1</b>
Addizioni volumetriche agli edifici esistenti (art. 16); Ristrutturazione Urbanistica (art. 18)	<b>F2</b>
Nuova costruzione	<b>F2</b>

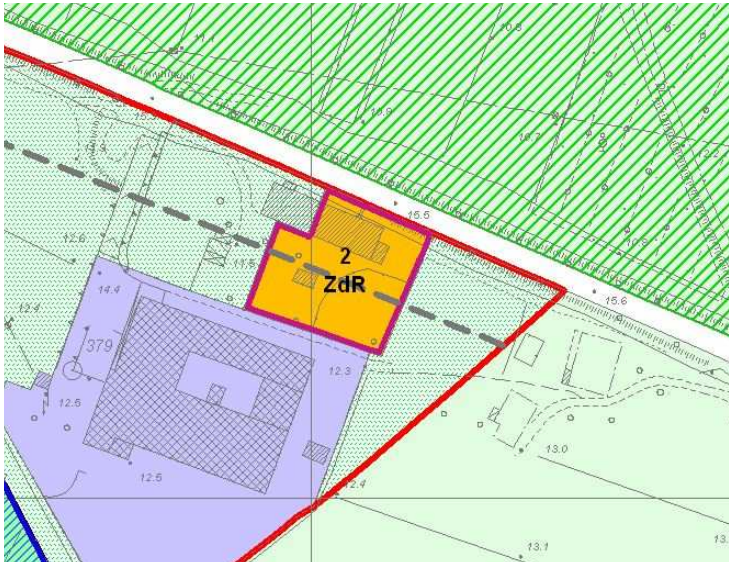
**F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:** non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativi all'attività edilizia.

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca.

Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.

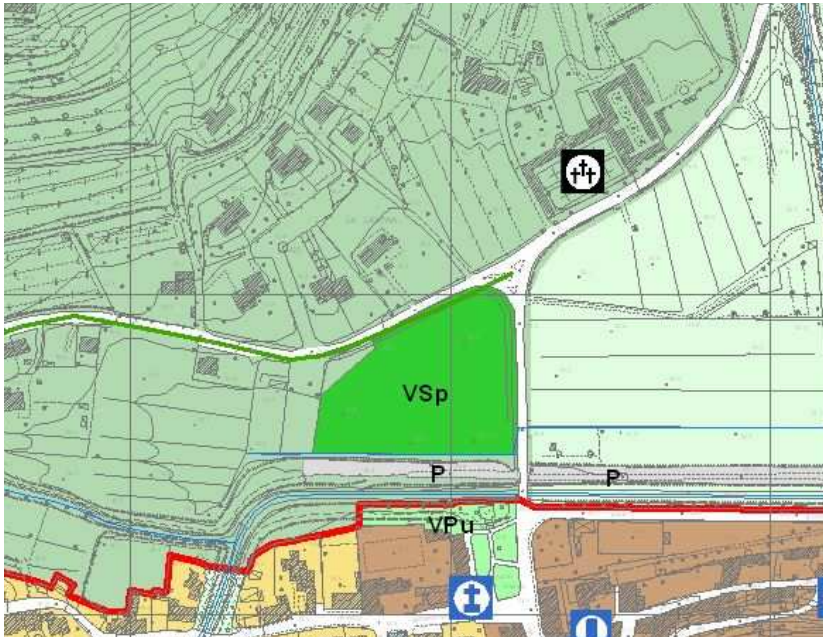
In considerazione della particolare posizione morfologica, essendo il comparto intercluso, fra la strada provinciale e il rilevato arginale del Fiume Arno, il piano attuativo dovrà essere corredato da un adeguato progetto di sistemazione del reticolo minore e di smaltimento delle acque superficiali, definito sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico, finalizzato a garantire il non aumento del rischio nelle aree adiacente e l'assenza di fenomeni di ristagno.

<b>U.T.O.E. N. 12</b>	<b>CESANA</b> INSEDIAMENTO ARTIGIANALE / SERVIZI
-----------------------	---

<b>COMPARTO N.2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di Ristrutturazione urbanistica
<b>Superficie territoriale</b>	mq 1.790
<b>Superficie coperta</b>	mq 290
<b>Volume esistente</b>	mc 2.472
<b>Sup. lorda esistente</b>	mq 794
<b>Funzioni ammesse</b>	A - Residenziale
<b>Standards Urbanistici</b>	-
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	-
<b>Parametri Urbanistici</b>	Si confermano le previsioni del PdR approvato con conferenza dei servizi ex art. 36 P.I.T. in data 24.09.2007
<b>N° abitanti</b>	-
<b>Estratto cartografico</b>	



<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>Subsistema della Pianura</b>
<b>SERVIZI DI INTERESSE GENERALE</b>	

<b>COMPARTO N. 1</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona a verde sportivo e ricreativo
<b>Superficie Territoriale</b>	mq 10.069
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Standards Urbanistici</b>	Il 40% della S.T. dovrà essere destinato a parcheggi di servizio per lo svolgimento di manifestazione promosse dall'Amministrazione Comunale o con il patrocinio della stessa.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Artt. 54, 55 delle N.T.A.
<b>Parametri Urbanistici</b>	E' consentita la realizzazione di modeste strutture a carattere temporaneo a servizio dei fruitori dell'area (ristoro, servizi igienici, ecc.) per una superficie lorda complessiva non superiore a mq 100. Le strutture dovranno preferibilmente essere realizzate in materiali leggeri, comunque compatibili con il contesto ambientale.
<b>N° abitanti</b>	-
<b>Estratto cartografico</b>	

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA P.S. 3b**

#### **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA P.S. 2**

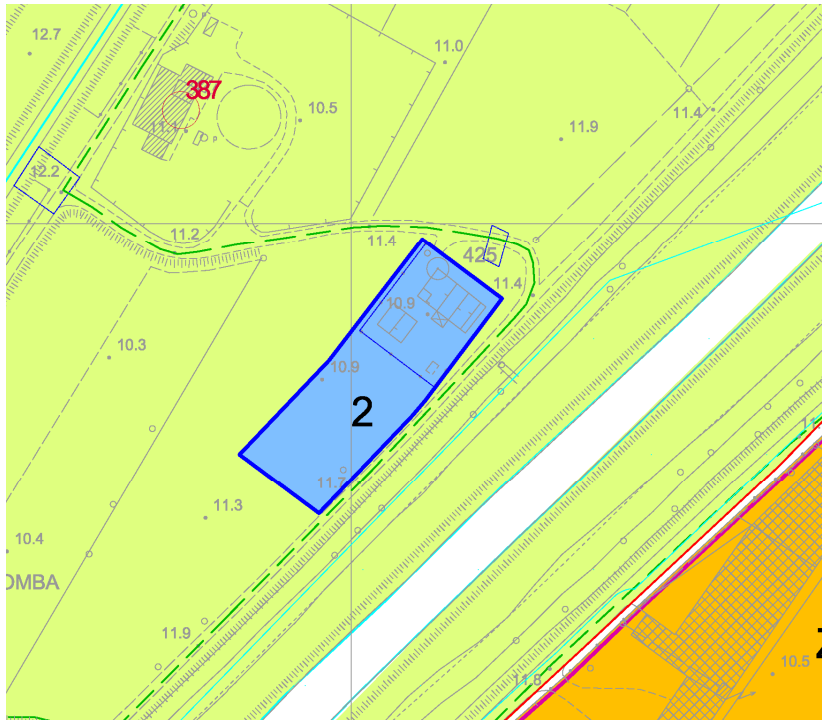
#### **CONDIZIONI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDRAULICHE**

Sono interessati terreni costituiti da alluvioni dei corsi d'acqua minori a prevalente litologia sabbiosa, con caratteristiche geotecniche da accertare in sede di progetto, ma che comunque non dovrebbero comportare il ricorso a tecniche fondazionali di particolare impegno. L'area è pianeggiante e non presenta problemi di stabilità né vi sono pericoli derivanti dalla stabilità delle zone circostanti.

Si tratta, inoltre, di un'area limitrofa alla sponda sinistra del Rio Grande, all'interno dell'ambito B di questo corso d'acqua. Dato che le previsioni urbanistiche consentono la realizzazione di modeste strutture a carattere temporaneo, per una superficie lorda complessiva non superiore a mq. 100, non è stata eseguita specifica verifica idraulica, ma si può ritenere che gli interventi eseguiti sul corso d'acqua (vedi allegato 2) garantiscano sufficienti condizioni di sicurezza: le trasformazioni previste sono subordinate ai risultati degli accertamenti di cui all'art. 47 del R.U. – classe III.

**CLASSE DI FATTIBILITA': III**

<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	<b>Subsistema della Pianura</b>
<b>SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>	

<b>COMPARTO N. 2</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	<b>F7 – Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale – Depuratore di Vicopisano</b>
<b>Superficie Territoriale</b>	-
<b>Superficie coperta</b>	-
<b>Volume esistente</b>	-
<b>Funzioni ammesse</b>	<b>Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale – impianti di depurazione</b>
<b>Standards Urbanistici</b>	-
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<b>Artt. 54, 55 delle N.T.A.</b>
<b>Parametri Urbanistici</b>	<b>E' consentito l'ampliamento del depuratore esistente</b>
<b>N° abitanti</b>	-
<b>Estratto cartografico</b>	

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)**  
**PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA (I.2)**  
**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE MEDIA (S.2)**

#### **FATTIBILITÀ**

Per le trasformazioni previste viene definita la seguente condizione di fattibilità:

#### **ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI**

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotte le indagini geologiche secondo le specifiche normative di riferimento. In particolare, vista la presenza di terreni sabbiosi, dovrà essere verificata la suscettibilità alla liquefazione dinamica dei litotipi presenti attraverso specifiche indagini geognostiche e geotecniche.

#### **ASPETTI IDRAULICI**

**F2 – Fattibilità con normali vincoli:** dovranno essere condotti studi idrologici e idraulici di dettaglio ai fini della verifica e del dimensionamento della fognatura bianca e di smaltimento reflui.

Per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture, al fine di perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, si dovranno prevedere, già in fase di piano attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, così come indicato al punto 3.2.2.3 dell'Allegato A al Regolamento 53/R del 25.10.2011.