



COMUNE di
SANTA MARIA A MONTE
- PROTOCOLLO GENERALE -
N. 0004098 26/03/2018 E



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO per l'individuazione all'interno della *Scheda norma comparto 4-area per edilizia residenziale sociale* di area da destinare a standard pubblici (parcheggi) e integrazione dell'art.17 co 11 delle Norme RU relative a centri di scommesse, di spazi per il gioco con vincita in denaro

Ai sensi Art. 30 L.R. n. 65/2014

Sindaco: Ilaria Parrella

Assessore Urbanistica: Silvano Melani

Settore 3

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del Procedimento
Dott. Luigi Degli Innocenti

Collaboratore tecnico
Arch. Patrizia Lombardi

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa

Restituzione digitale degli elaborati:
Geogr. Laura Garcés



Marzo 2018



Comune di Santa Maria a Monte

RELAZIONE

Il Comune di Santa Maria a Monte ha approvato con Del. C.C. n. 2 del 9.01.2017 la Variante generale al Regolamento Urbanistico in adeguamento al Piano Strutturale.

Oggetto della presente Variante riguarda due temi:

1. L'integrazione dell'art. 17 comma 11 delle Norme di RU che riguarda la disciplina dei centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro.
2. L'integrazione della Scheda Norma UTOE 1a- *Comparto 4- Area per edilizia residenziale sociale*, Allegato I per la realizzazione anticipata degli standard urbanistici rispetto al previsto Piano Attuativo, fermi restando i contenuti, i parametri e gli orientamenti della Scheda vigente.

La Variante normativa relativa all'art. 17 comma 11 delle NTA di RU *centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro* si configura quale integrazione alla norma in recepimento della L.R. 85/2014, come modificata dalla L.R. 23/2018, nonché in riferimento al redigendo Regolamento comunale in materia; in particolare con la Variante si individuano ulteriori luoghi sensibili e prescrizioni per l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro.

L'area interessata dalla Variante, di cui al precedente punto 2, è ricompresa all'interno del territorio urbanizzato, è ubicata nelle vicinanze del centro storico del capoluogo, l'area è interamente di proprietà pubblica ed è destinata ad edilizia residenziale sociale.

La Variante quindi non determina alcuna modifica rispetto al dimensionamento ammesso, né alle funzioni, ma si introduce soltanto la possibilità che l'Amministrazione Comunale possa predisporre una progettazione degli standard e opere di urbanizzazione anche quale anticipazione degli interventi edificatori semplificando in tal senso il processo di trasformazione dell'area peep. In tal senso questa modalità di attuazione potrà contribuire a migliorare la dotazione di standard urbanistici sia del peep già realizzato, che del prospiciente cimitero comunale.

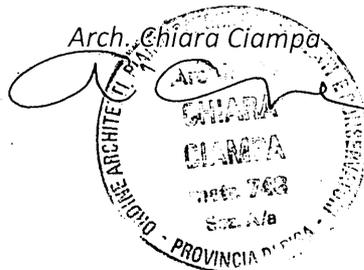
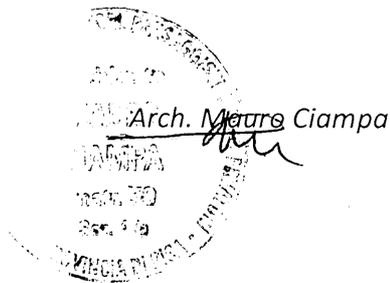
Di conseguenza vista l'entità della Variante, relativa esclusivamente alla modifica delle procedure di attuazione di previsioni già valutate in sede di RU, si ritiene che non sia necessario lo svolgimento della procedura di VAS per il principio di non duplicazione delle valutazioni ai sensi L.R. 10/10 e smi.

Si fa presente che parte dell'area è interessata *da beni paesaggistici* riconosciuti ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, cfr DM n.127 del 17/05/1958 *Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico*; una porzione dell'area è soggetta alla fascia di rispetto elettrodotto.

In coerenza con la disciplina di PIT_PPR, la scheda norma prevede che il progetto delle aree a standard dovrà essere opportunamente corredato da sistemazioni a verde che dialoghino con il contesto ambientale e paesaggistico circostante, definendo una sistemazione unitaria che individui l'arredo, i corpi illuminanti, le finiture, il verde di relazione in modo da contribuire:

- a) al rispetto delle visuali paesaggistiche libere *da e verso* la zona collinare;
- b) alla massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;
- c) Alla previsione del verde pubblico che connetta anche funzionalmente la parte insediativa a monte con il sistema dei parcheggi.

La Variante, essendo interna al territorio urbanizzato e non apportando modifiche al dimensionamento di Ru, segue le procedure semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/14.



Allegati:

- Estratto Norme RU Art. 17 co 11 vigente
- Estratto Norme RU Art. 17 co 11 integrato
- Estratto cartografico (R.U. vigente e modificato)
- Scheda Norma vigente;
- Scheda Norma con evidenziate le modifiche.

Estratto RU vigente

Art.17 -- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Regolamento Urbanistico definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati, in coerenza con gli obiettivi definiti dal P.S. per le diverse UTOE.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. 65/14), il Regolamento Urbanistico individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

Sono comunque soggetti a titolo abilitativo, anche in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano l'introduzione della destinazione residenziale in unità immobiliari destinate ad altri usi o incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.

3. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso (rilevante incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) il R.U. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S. Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

4. All'interno delle **UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo, 1b Via di Bientina, 1c Melone, 2a Falorni, UTOE 2b Paniaccio, 3 Cerretti, 4Tavolaia, 5 Montecalvoli, 6 - Cinque Case, 7 San Donato, 8 - Ponticelli** in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- Residenziale
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05; commerciale comprendente spazi espositivi
- Turistico ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Artigianale di servizio e compatibile con la residenza come definita all'art. 16 comma 2
- Produttiva, limitatamente alle attività già insediate.

Nell'UTOE 5 Montecalvoli sono inoltre ammesse attività produttive all'interno delle zone ad esse specificamente destinate dal RU (area produttiva di Montecalvoli basso).

5. All'interno delle **UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva** in relazione al prevalente carattere artigianale e industriale, e fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti attività:

- Produttivo, con esclusione delle attività di cui al successivo comma 12;
- Direzionale e di servizio

- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05 commerciale comprendente spazi espositivi
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Turistico ricettiva
- Residenziale, limitatamente alle destinazioni in atto alla data di adozione del RU.

6. Nell'ambito della destinazione turistico ricettiva non sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui agli art. 55, e 56 e 58 della L.R. 42/00 (Affittacamere e Case per Vacanze, Residenze d'epoca).

L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.

Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal R.U. per l'ambito territoriale interessato.

L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui all'art. 55 della L.R. 42/2000 (sei camere per complessivi dodici posti letto) comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

7. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 21 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. nonché dell'art. 65 comma 4 del vigente PTC.
8. In tutto il territorio rurale è vietato il deposito e lo stoccaggio di merci e materiali a cielo aperto, fatta eccezione per le aree da destinare a recupero inerti ai sensi del vigente PAERP della Provincia di Pisa. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo Titolo VII- Tutela dell'integrità fisica del territorio.
9. In tutto il territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. All'interno delle UTOE 5 e 9 non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come definite dal DM 5.09.1994, fatta eccezione per le attività di cui all'elenco C punti 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 24 (Tipografie con rotative). Nel Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RU.
10. La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché dalle disposizioni di cui ai successivi art. 30, 31 e 65.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/2013 e s.m.i. è vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale. L'Amministrazione Comunale può individuare altri luoghi sensibili nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro, tenuto conto

dell'impatto degli stessi sul contesto urbano e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico ed il disturbo della quiete pubblica. Il Regolamento Urbanistico individua mediante uno specifico elaborato cartografico (Tav. 13 - Ubicazione dei luoghi sensibili art. 4 LR 57/2013 - scala 1:10.000) l'ubicazione di detti luoghi sensibili all'interno del territorio comunale, fermo restando che tale individuazione riveste valore indicativo e non esclude la presenza di ulteriori luoghi ed aree sensibili a cui garantire il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma.

Estratto RU modificato

Art.17 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Regolamento Urbanistico definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati, in coerenza con gli obiettivi definiti dal P.S. per le diverse UTOE.

La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. 65/14), il Regolamento Urbanistico individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;
- c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

Sono comunque soggetti a titolo abilitativo, anche in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano l'introduzione della destinazione residenziale in unità immobiliari destinate ad altri usi o incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.

3. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso (rilevante incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) il R.U. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è subordinato alla verifica degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S. Sono fatte salve le ulteriori eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico per ambiti o comparti specifici.

4. All'interno delle **UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo, 1b Via di Bientina, 1c Melone, 2a Falorni, UTOE 2b Paniaccio, 3 Cerretti, 4 Tavolaia, 5 Montecalvoli, 6 - Cinque Case, 7 San Donato, 8 – Ponticelli** in relazione al prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- Residenziale
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05; commerciale comprendente spazi espositivi
- Turistico ricettiva
- Direzionale e di servizio
- Artigianale di servizio e compatibile con la residenza come definita all'art. 16 comma 2
- Produttiva, limitatamente alle attività già insediate.

Nell'UTOE 5 Montecalvoli sono inoltre ammesse attività produttive all'interno delle zone ad esse specificamente destinate dal RU (area produttiva di Montecalvoli basso).

5. All'interno delle **UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva** in relazione al prevalente carattere artigianale e industriale, e fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti attività:

- Produttivo, con esclusione delle attività di cui al successivo comma 12;
- Direzionale e di servizio

- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05 commerciale comprendente spazi espositivi
 - Commerciale all'ingrosso e depositi
 - Turistico ricettiva
 - Residenziale, limitatamente alle destinazioni in atto alla data di adozione del RU.
6. Nell'ambito della destinazione turistico ricettiva non sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui agli art. 55, e 56 e 58 della L.R. 42/00 (Affittacamere e Case per Vacanze, Residenze d'epoca).
L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.
Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal R.U. per l'ambito territoriale interessato.
L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui all'art. 55 della L.R. 42/2000 (sei camere per complessivi dodici posti letto) comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.
7. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 21 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S. nonché dell'art. 65 comma 4 del vigente PTC.
8. In tutto il territorio rurale è vietato il deposito e lo stoccaggio di merci e materiali a cielo aperto, fatta eccezione per le aree da destinare a recupero inerti ai sensi del vigente PAERP della Provincia di Pisa. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo Titolo VII- Tutela dell'integrità fisica del territorio.
9. In tutto il territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. All'interno delle UTOE 5 e 9 non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come definite dal DM 5.09.1994, fatta eccezione per le attività di cui all'elenco C punti 6 (Carpenterie, carrozzerie, martellerie) e 24 (Tipografie con rotative). Nel Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RU.
10. La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché dalle disposizioni di cui ai successivi art. 30, 31 e 65.
11. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/2013 e s.m.i., come modificato dalla L.R. 4/2018, è vietata l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco lecito all'interno dei centri e degli spazi medesimi, situati ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da:
- istituti scolastici di qualsiasi grado;
 - luoghi di culto;

- centri socio-ricreativi e sportivi;
- strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale;
 - istituti di credito e sportelli bancomat;
 - esercizi di compravendita di oggetti preziosi ed oro usati

I centri socio-ricreativi e sportivi privati si considerano luoghi sensibili da cui calcolare la distanza se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) risultano facilmente riconoscibili come tali, visibili dalla pubblica via o comunque adeguatamente segnalati al pubblico da insegne o altra pubblicità;
- b) sono sedi operative e non solo amministrative o legali.

L'Amministrazione Comunale può individuare altri luoghi sensibili nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro, tenuto conto dell'impatto degli stessi sul contesto urbano e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico ed il disturbo della quiete pubblica. Ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della L.R. 57/2013, sono individuati i seguenti altri luoghi sensibili, assimilabili a quelli indicati all'art. 4 comma 1 della L.R. 57/2013, nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro e dai quali tali centri e spazi devono distanziarsi di almeno 500 metri:

- osservatorio astronomico, oratori, discoteche, biblioteche, musei, giardini e parchi pubblici (quali risultanti dallo strumento urbanistico vigente) in quanto luoghi di costante aggregazione e di sosta prolungata, per lo studio e il tempo libero;
- ospedali, ambulatori medici, centri di primo soccorso, centri di recupero psichico e motorio, case di cura, strutture ricettive per categorie protette, strutture operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale;
- agenzie di prestiti e pegno;
- sportelli postali e sportelli bancoposta;

Ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della L.R. 57/2013, sono individuati i seguenti ulteriori luoghi sensibili, nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro, ritenuti gli stessi meritevoli di tutela per il costante afflusso di persone di ogni età:

- stazioni e fermate ferroviarie;
- terminal di autobus di linee urbane ed extraurbane.
- circoli privati, fatta salva la situazione autorizzata all'entrata in vigore del presente regolamento;
- attività private che operino in ambito educativo e sociale (es.: doposcuola, ripetizioni, campi solari).

Per esigenze di decoro urbano e tutela del patrimonio storico-monumentale, nei nuclei storici corrispondenti alla zona territoriale omogenea A di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 non è consentito l'insediamento di nuovi spazi per il gioco con vincita in denaro e di nuovi centri di scommesse.

Al fine di contenere l'offerta complessiva di gioco pubblico nel territorio comunale, e volendo l'Amministrazione incentivare la promozione di modalità alternative di pubblico intrattenimento, l'installazione di apparecchi per il gioco non è consentita nei locali di proprietà del Comune e delle società partecipate, nonché negli esercizi situati su area pubblica rilasciata in temporanea concessione, compresi i *dehor* seppur debitamente autorizzati.

Il rispetto delle distanze dai luoghi sensibili di cui al presente articolo è richiesto, oltre che per l'apertura di nuovi centri di scommesse e di nuovi spazi per il gioco con vincita in denaro, anche per il trasferimento di sede di tali strutture, nonché per ogni nuova installazione.

Agli spazi per il gioco con vincita in denaro ed ai centri di scommesse, come sopra definiti, che offrono l'esercizio del gioco come attività, anche in via non esclusiva, è richiesto il rispetto dei seguenti requisiti:

a) non possono essere ubicati in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi dei Titoli II e III del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

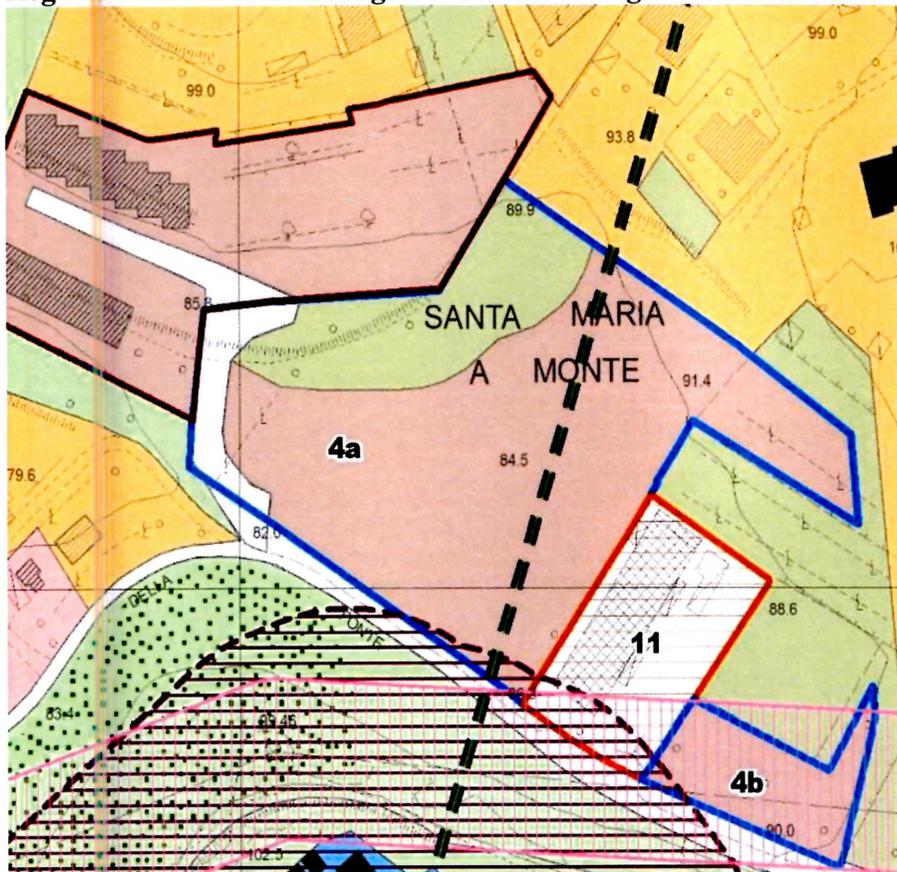
b) possono essere posti esclusivamente al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, eccezion fatta per le medie e grandi strutture di vendita esercitate in forma di centro commerciale ai sensi della Legge Regionale Toscana 28/2005, e successive modificazioni ed integrazioni;

c) superficie utile minima di mq 50, computata escludendo l'area destinata a magazzini, depositi, uffici e servizi e altre aree non aperte al pubblico.

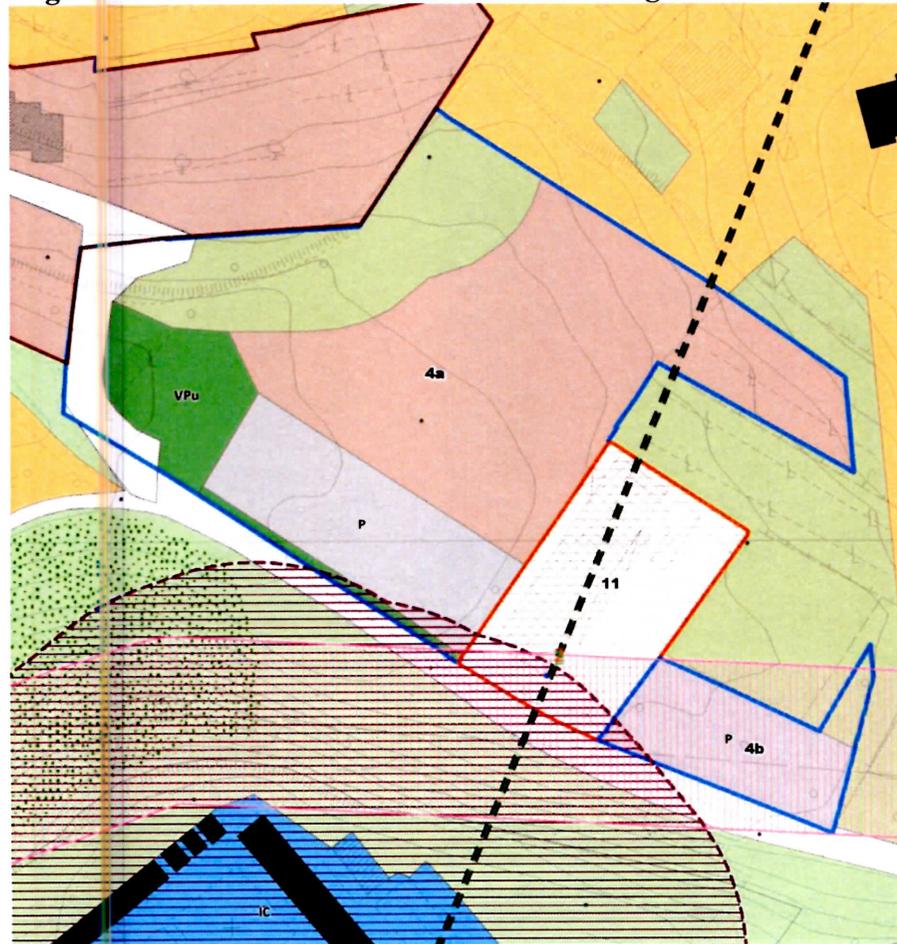
Gli spazi per il gioco con vincita in denaro e i centri di scommesse, anche in via non esclusiva, devono soddisfare le dotazioni di parcheggi privati, nonché disporre di parcheggi di relazione a servizio della clientela, funzionale all'attività, anche in caso di variazione o ampliamento di attività esistente, in misura non inferiore a mq 1,5 per ogni mq di superficie utile, fermo restando il rispetto delle dotazioni previste dalla normativa vigente, ove superiori.

Il Regolamento Urbanistico individua mediante uno specifico elaborato cartografico (Tav. 13 - Ubicazione dei luoghi sensibili art. 4 LR 57/2013 - scala 1:10.000) l'ubicazione di detti luoghi sensibili all'interno del territorio comunale, fermo restando che tale individuazione riveste valore indicativo e non esclude la presenza di ulteriori luoghi ed aree sensibili a cui garantire il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma.

Regolamento Urbanistico vigente-estratto cartografico Scheda norma UTOE1-comparto 4



Regolamento Urbanistico variante-estratto cartografico Scheda norma UTOE1-comparto 4

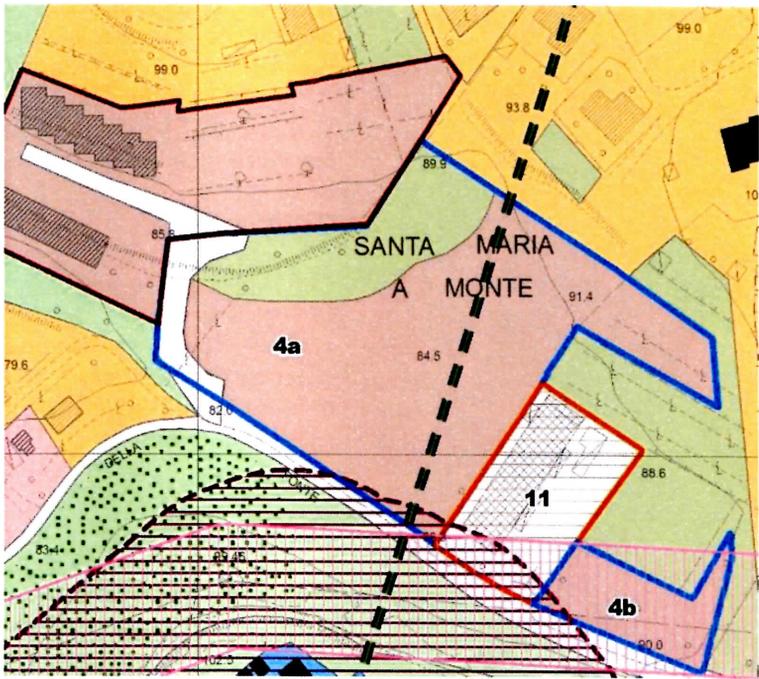


COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 4– Area per edilizia residenziale sociale

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Realizzazione di un intervento di edilizia sociale a completamento del PEEP esistente, che preveda la formazione di un tessuto urbano caratterizzato da elevata dotazione di standard urbanistici, tipologie edilizie di elevata qualità insediativa e sostenibilità energetica.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Residenza ai sensi art.-17 NTA.</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Nuova edificazione</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo cimiteriale, Fascia rispetto Elettrodotto, PAI e vincolo centro storico</p>
<p>Invarianti strutturali</p>	<p></p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>10549 mq</p>
<p>Parametri urbanistici di progetto</p>	<p>Ut 0,3 mq/mq</p>
	<p>Rc 30% Hmax 7,5 (2 piani)</p>
<p>Dimensionamento ammesso</p>	<p>SUL massima: 3165 mq</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti.</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>L'intervento dovrà inserirsi nel contesto urbano e paesaggistico, mediante l'adozione di soluzioni che rispettino la morfologia del luogo e caratterizzate da spazi a verde di relazione ed a carattere pertinenziale. Dovranno essere previste tipologie unitarie, anche di tipo innovativo/sperimentale. Il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà costituire l'elemento organizzatore dell'insediamento e di relazione con il contesto, anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con le aree esterne al comparto.</p>

Condizioni alla trasformazione

Urbanistica: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 74 nuovi abitanti.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro che varia dai 60 ai 90 mm su Via Fonte allacciata ad una rete principale in ghisa di diametro di 150 mm su Via Querce.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 74 abitanti.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente di Via Querce.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica Condizionata F3

La zona urbanistica si sviluppa parzialmente sui fianchi di un impluvio naturale ed in parte all'interno dell'impluvio stesso.

Il versante settentrionale si presenta moderatamente acclive, con un dislivello totale di circa 10 m, nel quale spicca la presenza di una scarpata che orla la zona superiore, la cui estremità orientale è stata rimodellata attraverso terrazzamenti che ne hanno permesso l'utilizzo per piccole coltivazioni agricole.

Al piede della scarpata è riconoscibile una piccola porzione di terreno in cui sono accumulati depositi detritici di modesto spessore, originati dal lento deterioramento del ciglio di scarpata soprastante.

Il sottosuolo di quest'area è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.

Quest'area è inserita per la gran parte all'interno della classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) ad esclusione di una piccolissima porzione, posta in alto, e subpianeggiante, alla quale è stata attribuita la classe G2 (pericolosità media).

La porzione occidentale del versante, ricade invece all'interno della classe di pericolosità G4, pericolosità elevata, in quanto interessata nel recente passato da una frana di scivolamento/colamento che ha coinvolto la prima porzione dei terreni alterati e una spessa coltre di terreni accantonati nel sito, derivanti dagli scavi eseguiti per la realizzazione dell'adiacente PEEP.

Nonostante l'area in cui si è generato il dissesto sia interamente esterna alla zona urbanistica in esame, parte di questa ricade comunque nella classe G4 di pericolosità (pericolosità elevata), in quanto in questa classe, ai sensi del D.P.G.R. 53/r e delle norme PAI è stata perimetrata anche l'area di possibile amplificazione del dissesto (area di influenza).

Infine, la zona centrale dell'area posta in basso risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri.

Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.

Considerata l'attuale morfologia, è presumibile che saranno necessarie operazioni di movimentazione terre per la realizzazione degli interventi. In tal caso, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.

La zona ricadente all'interno della classe di pericolosità G4 è destinata a fascia di rispetto inedificabile, e potrà essere oggetto esclusivamente di sistemazioni a verde compatibili con i necessari interventi di messa in sicurezza. Gli studi da eseguire in sede di piano attuativo o di intervento diretto dovranno essere mirati all'individuazione degli eventuali interventi necessari alla stabilizzazione del dissesto per raggiungere la messa in sicurezza dell'area. Le analisi dovranno essere basate su indagini geognostiche utili a definire gli spessori dei terreni coinvolti nel dissesto per l'intera estensione della frana, e su verifiche di stabilità condotte per l'intero versante e nelle condizioni maggiormente cautelative.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagini sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

La conformazione dell'area è nella sua globalità simile ad un anfiteatro e favorisce il deflusso delle acque di superficie verso l'estremità occidentale, dove ha inizio la linea di scolo principale che conduce le acque verso la valle sottostante e poi verso il Rio Nero.

L'assenza di un vero e proprio sistema di regimazione delle acque superficiali determina ruscellamenti diffusi, prevalentemente nelle zone a maggiore acclività.

Le canalette esistenti bordano principalmente la Via della Fonte e si collegano all'impluvio principale. Nella zona più occidentale, le acque vengono invece dirette verso l'impluvio localizzato in corrispondenza della sorgente "La Fonte", che recapita anch'esso verso il Rio Nero.

Per un migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene infatti che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Scheda N°: 4B

Fattibilità geologica Condizionata F3

L'intera area è ricompresa all'interno della classe di pericolosità G3, in quanto risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri. Più in profondità, il sottosuolo è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.

Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagini sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:

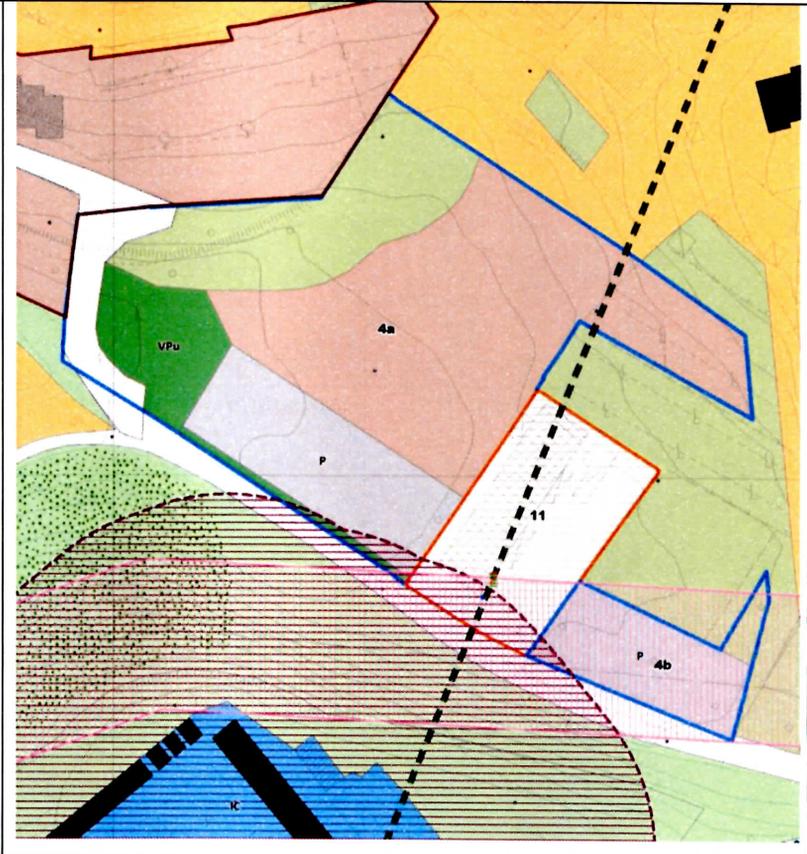
Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E.1a Scheda Norma Comparto 4– Area per edilizia residenziale sociale

Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Realizzazione di un intervento di edilizia sociale a completamento del PEEP esistente, che preveda la formazione di un tessuto urbano caratterizzato da elevata dotazione di standard urbanistici, tipologie edilizie di elevata qualità insediativa e sostenibilità energetica.
Intervento soggetto a	Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata
Funzioni ammesse	Residenza ai sensi art.-17 NTA.
Interventi ammessi	Nuova edificazione.
Vincoli	Vincolo cimiteriale, Fascia rispetto Elettrodotto, PAI e vincolo centro storico
Invarianti strutturali	
Superficie Territoriale	10549 mq
Parametri urbanistici di progetto	Ut 0,3 mq/mq
Dimensionamento ammesso	Rc 30% Hmax 7,5 (2 piani)
Standard Urbanistici	SUL massima: 3165 mq
Standard Urbanistici	Standard urbanistici: La verifica del soddisfacimento degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto al numero di abitanti. <u>L'Amministrazione Comunale potrà predisporre una progettazione degli standard e opere di urbanizzazione anche quale anticipazione degli interventi edificatori semplificando in tal senso il processo di</u>

<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p><u>trasformazione dell'area peep.</u></p> <p>L'intervento dovrà inserirsi nel contesto urbano e paesaggistico, mediante l'adozione di soluzioni che rispettino la morfologia del luogo e caratterizzate da spazi a verde di relazione ed a carattere pertinenziale. Dovranno essere previste tipologie unitarie, anche di tipo innovativo/sperimentale. Il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà costituire l'elemento organizzatore dell'insediamento e di relazione con il contesto, anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con le aree esterne al comparto.</p> <p><u>I parcheggi dovranno essere ubicati lungo strada ed essere corredati da opportune sistemazioni a verde, così come indicati nella cartografia di PO.</u></p> <p><u>In particolare il progetto delle aree a standard dovrà essere opportunamente correlata da sistemazioni a verde che dialoghino con il contesto ambientale e paesaggistico circostante, nonché prevedere una sistemazione unitaria che prenda in esame l'arredo, i corpi illuminanti, le finiture, il verde di relazione in modo da contribuire:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>al rispetto delle visuali paesaggistiche libere da e verso la zona collinare;</u> b) <u>alla massima sostenibilità ambientale ed energetica e garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;</u> c) <u>alla previsione del verde pubblico che connetta anche funzionalmente la parte insediativa a monte con il sistema dei parcheggi.</u>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Urbanistica:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2 delle Norme.</p> <p><u>Ambiente:</u> si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.</p> <p>Il comparto di nuova edificazione prevede un aumento di 74 nuovi abitanti.</p> <p>Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete secondaria di distribuzione in polietilene ad alta densità e diametro che varia dai 60 ai 90 mm su Via Fonte allacciata ad una rete principale in ghisa di diametro di 150 mm su Via Querce.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di serbatoi di accumulo che garantiscano una riserva giornaliera di acqua dimensionata per i 74 abitanti.</p> <p>Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non sono presenti su Via Fonte.</p> <p>Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).</p> <p>In alternativa può essere valutata la possibilità di allacciamento alla rete fognaria esistente di Via Querce.</p> <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p><u>Fattibilità geologica Condizionata F3</u></p> <p>La zona urbanistica si sviluppa parzialmente sui fianchi di un impluvio naturale ed in parte all'interno dell'impluvio stesso.</p> <p>Il versante settentrionale si presenta moderatamente acclive, con un dislivello totale di circa 10 m, nel quale spicca la presenza di una scarpata che orla la zona superiore, la cui estremità orientale è stata rimodellata attraverso terrazzamenti che ne hanno permesso l'utilizzo per piccole coltivazioni agricole.</p> <p>Al piede della scarpata è riconoscibile una piccola porzione di terreno in cui sono accumulati depositi detritici di modesto spessore, originati dal lento deterioramento del ciglio di scarpata soprastante.</p> <p>Il sottosuolo di quest'area è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.</p>

Quest'area è inserita per la gran parte all'interno della classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) ad esclusione di una piccolissima porzione, posta in alto, e subpianeggiante, alla quale è stata attribuita la classe G2 (pericolosità media).

La porzione occidentale del versante, ricade invece all'interno della classe di pericolosità G4, pericolosità elevata, in quanto interessata nel recente passato da una frana di scivolamento/colamento che ha coinvolto la prima porzione dei terreni alterati e una spessa coltre di terreni accantonati nel sito, derivanti dagli scavi eseguiti per la realizzazione dell'adiacente PEEP.

Nonostante l'area in cui si è generato il dissesto sia interamente esterna alla zona urbanistica in esame, parte di questa ricade comunque nella classe G4 di pericolosità (pericolosità elevata), in quanto in questa classe, ai sensi del D.P.G.R. 53/r e delle norme PAI è stata perimetrata anche l'area di possibile amplificazione del dissesto (area di influenza).

Infine, la zona centrale dell'area posta in basso risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri.

Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.

Considerata l'attuale morfologia, è presumibile che saranno necessarie operazioni di movimentazione terre per la realizzazione degli interventi. In tal caso, si rimanda alle prescrizioni generali dettate dal presente RU, relativamente alla realizzazione di sbancamenti e riporti.

La zona ricadente all'interno della classe di pericolosità G4 è destinata a fascia di rispetto inedificabile, e potrà essere oggetto esclusivamente di sistemazioni a verde compatibili con i necessari interventi di messa in sicurezza. Gli studi da eseguire in sede di piano attuativo o di intervento diretto dovranno essere mirati all'individuazione degli eventuali interventi necessari alla stabilizzazione del dissesto per raggiungere la messa in sicurezza dell'area. Le analisi dovranno essere basate su indagini geognostiche utili a definire gli spessori dei terreni coinvolti nel dissesto per l'intera estensione della frana, e su verifiche di stabilità condotte per l'intero versante e nelle condizioni maggiormente cautelative.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagini sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

La conformazione dell'area è nella sua globalità simile ad un anfiteatro e favorisce il deflusso delle acque di superficie verso l'estremità occidentale, dove ha inizio la linea di scolo principale che conduce le acque verso la valle sottostante e poi verso il Rio Nero.

L'assenza di un vero e proprio sistema di regimazione delle acque superficiali determina ruscellamenti diffusi, prevalentemente nelle zone a maggiore acclività.

Le canalette esistenti bordano principalmente la Via della Fonte e si collegano all'impluvio principale. Nella zona più occidentale, le acque vengono invece dirette verso l'impluvio localizzato in corrispondenza della sorgente "La Fonte", che recapita anch'esso verso il Rio Nero.

Per un migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di tipo impulsivo.

Si ritiene infatti che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Scheda N°: 4B

Fattibilità geologica Condizionata F3

L'intera area è ricompresa all'interno della classe di pericolosità G3, in quanto risulta caratterizzata dalla presenza di depositi colluviali che, come risulta dai dati acquisiti nell'ambito delle indagini geognostiche già eseguite in passato, hanno spessori contenuti entro 2 metri. Più in profondità, il sottosuolo è costituito da Argille e sabbie appartenenti alla formazione di Marginone.

Considerata quindi la possibile presenza di terreni dalle differenti caratteristiche geotecniche, le indagini geognostiche e geotecniche dovranno essere mirate ad una dettagliata caratterizzazione del sottosuolo, alla verifica dei cedimenti, ed alla omogeneità ed idoneità del terreno di fondazione. Dovranno inoltre essere individuati spessori e variazioni laterali dei depositi.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Considerati i generali esigui spessori di depositi colluviali, non si attendono fenomeni di amplificazione sismica, tuttavia, una volta definiti gli spessori dei depositi, così come richiesto per la fattibilità legata agli aspetti geologici, si dovranno eseguire apposite indagine sismiche atte a definire le velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e valutare localmente l'entità delle amplificazioni attese, e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture in progetto.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

Su richiesta del Genio Civile, al comparto è stata attribuita la classe 3 di fattibilità, che deve comunque intendersi condizionata solo alle prescrizioni riportate di seguito e non a quelle di carattere generale riportate nelle norme e nella relazione geologica relative alla classe F3 Fattibilità condizionata, per gli aspetti idraulici.

Per una migliore regolazione del deflusso delle acque superficiali, sarà necessario, realizzare a supporto degli interventi un sistema di cisterne per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle acque in occasione di piogge di

tipo impulsivo.

Si ritiene che, a fronte di nuovi interventi che incrementeranno l'estensione delle aree impermeabili e conseguentemente ridurranno i tempi di corrivazione, sia indispensabile laminare i volumi d'acqua che in occasione delle piogge più intense potrebbero riversarsi in misura eccessiva nel Fosso del Rio Nero, aumentando i fenomeni di erosione che già oggi risultano evidenti.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà comunque assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche e di scarico (nell'eventualità che l'area non sia provvista di fognatura pubblica) allo stato attuale ed in quello di progetto e le eventuali modifiche apportate dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

Prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa come contributo nell'ambito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 31 L.R. 65/14:

Per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004