Aree soggette a nuova pubblicazione COMUNE DI CASCINA
Provincia di Pisa ANO STRUTTURALE PER ADEGUAMENTO E I DIMENSIONAMENTO DI PREVISIONE ALLEGATO Approvato il

PREMESSA

L' Allegato E alle Norme Tecniche di Attuazione raccoglie gli estratti cartografici, stato adottato e stato modificato, di quelle aree di trasformazione che, a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni della Regione, sono state "stralciate" per essere nuovamente pubblicate contestualmente alla approvazione della "Variante di Monitoraggio" al fine di fornire ai cittadini la massima trasparenza, informazione e pubblicità nonché di dare loro la possibilità di osservare alle modifiche apportate.

Ogni scheda riporta il numero dell'area stralciata, l'indicazione della UTOE e l'individuazione della destinazione d'uso con i relativi riferimenti normativi.

Nello stato modificato è stato inserito un perimetro che individua precisamente l'area di trasformazione adottata soggetta a nuova pubblicazione.

Il documento soggetto a nuova pubblicazione è comprensivo delle schede contenute nella "Disciplina Urbanistica specifica delle aree di trasformazione", delle Schede di Valutazione del Rapporto Ambientale e del Piano Particellare di Esproprio nella versione adottato/modificato ove necessario come schematizzato nella successiva Tabella A.

TABELLA A

	Individuazione delle <i>aree stralciate</i> soggette a <i>nuova pubblicazione</i> contestualmente alla approvazione della Variante di Monitoraggio al Regolamento Urbanistico							
	Stato Adottato Disciplina	Stato Modificato Disciplina		rbanistica di aglio	Piano Particellare di Espropric		Rapporto Ambientale	
			Stato Adottato	Stato Modificato	Stato Adottato	Stato Modificato	Stato Adottato	Stato Modificato
AREA1 UTOE 2 - Laiano	TR 2.1 "Area ad est dell'edificato" <i>Art. 26.1 delle NTA</i>	"Aree agricole Interne" Art. 31 delle NTA	TR 2.1 "Area a nord dell'edificato"	Si rimanda alla disciplina generale	-	-	TR 2.1 "Area a nord dell'edificato"	-
AREA2 UTOE 13 - Casciavola	TR 13.1 "Area Centrale a nord dell'abitato" Art. 26.1 delle NTA	- "Aree agricole Interne" Art.31 delle NTA - "Attrezzature pubbliche o di interesse comune" art.21 delle NTA	TR 13.1 "Area Centrale a nord dell'abitato"	Si rimanda alla disciplina generale	-	-	TR 13.1 "Area Centrale a nord dell'abitato"	-
AREA3 UTOE 13 - Casciavola	SP 13 "Scuola di Progetto" Art. 26.1 delle NTA	-"Aree per l'istruzione" Art. 21.1 delle NTA - "Aree per parcheggi" Art. 21.4 delle NTA	SP 13 "Scuola di Progetto"	SP 13 "Scuola di Progetto"	Individuazione particelle preordinate all'esproprio	Modifica particelle preordinate all'esproprio	SP 13 "Scuola di Progetto"	SP 13 "Scuola di Progetto"
_		- "Aree per parcheggi"			particelle preordinate	particelle preordinate		-

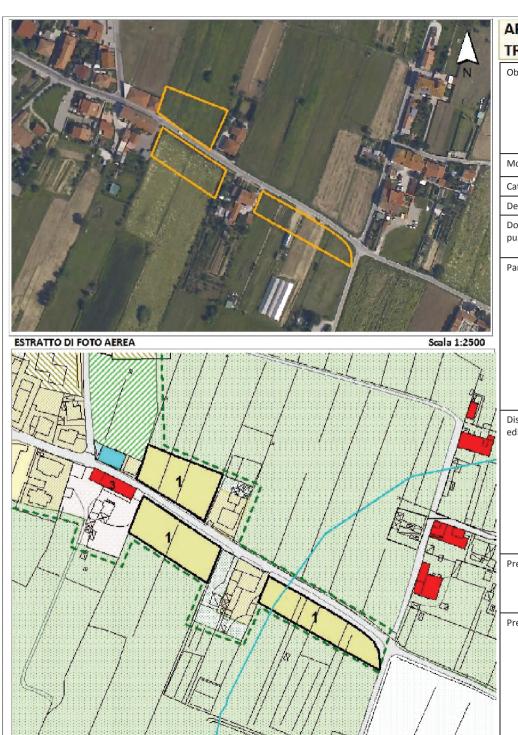
	Stato Adottato Stato Modificato Disciplina Disciplina		-	rbanistica di aglio	Piano Particellare di Esproprio		Rapporto Ambientale	
			Stato Adottato	Stato Modificato	Stato Adottato	Stato Modificato	Stato Adottato	Stato Modificato
AREA4 UTOE 23 - Ripoli	TR 23.1 "Comp.1 Area Centrale" Art. 26.1 delle NTA	"Aree agricole Interne" Art. 31 delle NTA	TR 23.1 "Comp.1 Area Centrale"	Si rimanda alla disciplina generale	-	-	TR 23.1 "Comp.1 Area Centrale"	-
AREA5 UTOE 39 - Navacchio	PR 39 a/b "Ampliamento Area Commerciale" <i>Art. 27.2 delle NTA</i>	"Aree per attrezzature di interesse comune" Art.21.1 delle NTA "Aree per nuovi insediamenti produttivi" Art.27.2 delle NTA "Aree agricole interne" Art.31 delle NTA	PR 39 a/b "Ampliamento Area Commerciale"	PR 39 a/b "Ampliamento Area Commerciale"	-	-	PR 39 a/b "Ampliamento Area Commerciale"	PR 39 a/b "Ampliamento Area Commerciale"

Questo documento comprende anche i necessari aspetti ambientali valutati in ambito della procedura di VAS e costituisce una valida integrazione del Rapporto Ambientale da adottare e sottoporre alla necessaria fase di consultazione di cui all'art.25 della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10.

Le aree soggette a nuova pubblicazione, contenute nell' *Allegato E* alle NTA, sono subordinate alle misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente in materia sono subordinate alle misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente in materia come indicato all'art.41 comma 4 delle NTA.



ESTRATTO RU



Scala 1:2000

AREE DI NUOVO IMPIANTO

TR 2.1	Comp.1 "Area ad est dell'edificato"
Obiettivi dell'intervento	Completamento dell'edificato esistente e definizione del nuovo limite urbano e realizzazione di spazi pubblici. Eventuale realizzazione di strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU) convenzionate in adiacenza a quelle esistenti. Creazione di spazi pubblici a servizio anche dell'edificato circostante. Ampliamento di via di Mezzo Nord e contestuale adeguamento dell'incrocio stradale con Via Palazzi Nord.
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata (art 26.1 comma 3 delle NTA del RU)
Categorie di intervento	Nuova edificazione
Destinazioni d'uso	Residenziale, strutture private di interesse pubblico convenzionate
Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici	min. 50% della St
Parametri urbanistici	Superficie Territoriale (St): mq 6.000 Superficie Fondiaria (Sf): max 50% St Rapporto di Copertura (Rc): 30% della Sf Altezza Massima (Hmax): ml 7,00 Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale max.: mq 420 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 delle NTA del RU): mq 100 Nel caso in cui le costruzioni in progetto abbiano caratteristiche di alta efficienza energetica ed in particolare siano dotate di certificazione CasaClima classe A, la Sul max con destinazione residenziale può essere aumentata del 20%, come previsto nell'art. 14.5 commi 4-5 delle NTA del RU
Disciplina particolare dei diritti edificatori	Nel caso di edifici certificati CasaClima si applica la riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (art 14.5 comma 6 delle NTA del RU) Nel caso di realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate gli spazi a standard da realizzare e cedere all'amministrazione comunale si riducono secondo le disposizioni dell'art 26.1 comma 8 delle NTA del RU F' prescritta la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (art 14.4 comma 2 delle NTA del RU) per una superficie pari almeno al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa. In tal caso è esclusa la monetizzazione e, a titolo di premialità, è consentito un incremento fino al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa (art 14.4 comma 6 delle NTA del RU). Tale obbligo non sussiste con la realizzazione di edifici certificati CasaClima
Prescrizioni particolari	Realizzazione del limite urbano (art 17.2 delle NTA del RU) Ampliamento di via di Mezzo Nord e contestuale adeguamento dell'incrocio stradale con Via Palazzi Nord con la realizzazione di un'area di tutela in prossimità dell'incrocio stesso per la sua messa in sicurezza
Prescrizioni ambientali	•Gli Interventi sono subordinati al potenziamento della rete idrica ed all'individuazione di sistemi di depurazione autonomi • Per la parte ricadente all'interno del vincolo cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art 20.1 delle NTA del RU • Recupero della struttura centuriata individuata da via Di Mezzo Nord (art 16.4 delle NTA del RU) • Incremento della capacità di sosta finalizzato ad eliminare quella presente lungo la strada in modo da individuare idonei percorsi pedonali • Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU

UTOE 2 - LAIANO

FATTIBILITA'

AREE DI NUOVO IMPIANTO TR 2.1

GEOLOGICA

con normali vincoli FG2 In relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello Geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate ulteriori specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).

IDRAULICA

con normali vincoli FI2 per quanto concerne gli aspetti idraulici, per le aree in pericolosità idraulica media I2, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, a supporto del piano attuativo, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali

SISMICA

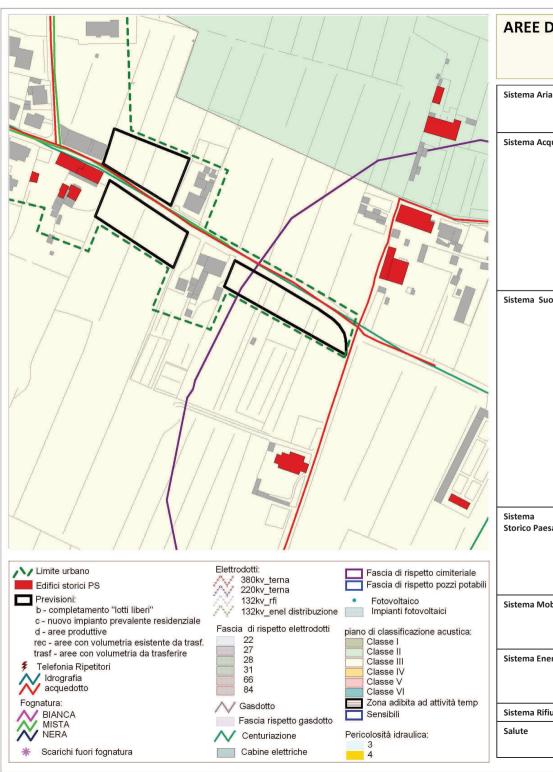
con normali vincoli FS2 in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche**, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

ambientale

Rapporto



AREE DI NUOVO IMPIANTO UTOE 2 - LAIANO - Area ad est dell'abitato

Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.					
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe III					
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Mariana, Arno a Nord					
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA					
	Rete Idrica : sistema acquedottistico macrosistema le Cerbaie.Servizio Idrico Integrato ATO n°2. Zona soggetta a bassa pressione e rottura, tubazioni in fibra di cemento, necessità di potenziamento. Nelle previsioni di medio- lungo termine è previsto il potenziamento della rete.					
	Rete Fognaria : fognatura mista. Non sono possibili nuovi allacciamenti.					
	Impianti di depurazione : zona non servita. Nelle previsioni di medio- lungo termine è previsto il potenziamento dell'impianto di San Prospero per accogliere i nuovi carichi derivanti dalla riorganizzazione del sistema depurativo del Comune .					
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA					
	Geologia: Depositi alluvionali attuali – Sabbia e Limi (b)					
	Consumo del suolo: 5911 m2					
	Geomorfologia: Zona pianeggiante in prossimità dell'argine del F. Arno.					
	Permeabilità: MEDIO - BASSA					
	Altimetria: 6,5 m s. l. m.					
	Pericolosità geologica: G1 (bassa)					
	Pericolosità Idraulica: I2* (media)					
	Pericolosità Sismica: S2 (media)					
	Reticolo Idrografico: Fosso della Mariana, Arno a N					
	Attività estrattive:					
	Presenza di siti da bonificare:					
Sistema Storico Paesaggistico e Naturale	Sistema territoriale della pianura storica. Il limite urbano che perimetra il comparto definisce un segno territoriale di confine tra la forma insediata e le aree a Varco a sud e il parco Ambientale del fiume Arno a nord.					
	Vincoli : Parte del comparto ricade nell'area di rispetto cimiteriale.					
	Elementi di tutela :. via di Mezzo Nord , che ricalca la sede originaria del tracciato della centuriazione romana.					
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : ASSENTE. Ciclopista dell'Arno a nord dell'intervento					
	Flussi di traffico : Debole locale					
	Spazi di sosta :insufficienti					
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete					
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete					
	Fonti alternative e risparmio energetico :					
Sistema Rifiuti	Zona servita dal servizio di raccolta differenziata porta a porta					
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche:					
	Impianti di telecomunicazioni :					



DISCIPLINA GENERALE DELLE AREE SOGGETTE A NUOVA PUBBLICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 31 - Aree Agricole Interne

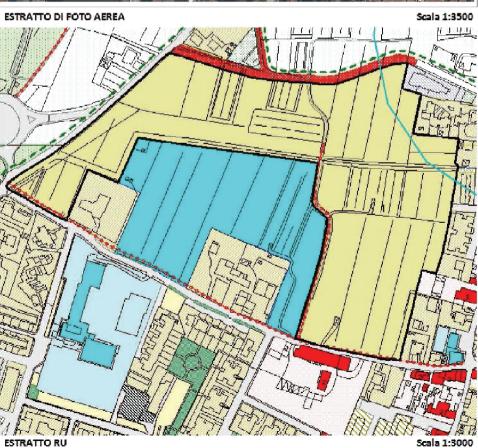
Nelle aree interne al limite urbano individuate in cartografia come aree agricole interne, trovano applicazione:

- le disposizioni dell'art.33 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura storica, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;
- le disposizioni dell'art.36 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura bonificata, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;

In tali aree possono inoltre trovare collocazione le previsioni di aree di nuovo impianto a seguito della perdita di efficacia di quelle per le quali è mancata l'attuazione ai sensi dell'art. 4 comma 2.







AREE DI NUOVO IMPIANTO TR 13.1

UTOE 13 - CASCIAVOLA

Comp.4 "Area centrale a nord dell'abitato"

Obiettivi dell'intervento	Formazione di una nuova area con funzioni strategiche per l'intero abitato, che preveda la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, residenze, un parcheggio come da atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia n. 365/95 e un parco attrezzato. Realizzazione di una centralità urbana, con luoghi di aggregazione sociale, piazza e parco pubblico, garantendo la gerarchia dei percorsi, carrabili, ciclabili e pedonali.
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata. E' ammessa l'attuazione attraverso la formazione di più piani attuativi (art 26.1 comma 4 delle NTA del RU)
Categorie di intervento	Nuova edificazione
Destinazioni d'uso	Residenziale, direzionale, commerciale relativo alla media struttura di vendita, strutture private di interesse pubblico convenzionate
Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici	min il 50% della ST
Parametri urbanistici	Superficie Territoriale (St): mq 67.460 Superficie Fondiaria (Sf): max 40% St Rapporto di Copertura (Rc): 30% della Sf Altezza Massima (Hmax): ml 12,00 Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale max.: mq 3.000 Sul a destinazione commerciale relativa alla media struttura di vendita max.: mq 5.000 Sul a destinazione direzionale max.: mq 500 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU): mq 1.000 Nel caso in cui le costruzioni in progetto abbiano caratteristiche di alta efficienza energetica ed in particolare siano dotate di certificazione CasaClima classe A, la Sul max con destinazione residenziale può essere aumentata del 20%, come previsto nell'art. 14.5 commi 4-5 delle NTA del RU
Disciplina particolare dei diritti edificatori	Nel caso di edifici certificati CasaClima si applica la riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (art 14.5 comma 6 delle NTA del RU) Nel caso di realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate gli spazi a standard da realizzare e cedere all'amministrazione comunale si riducono secondo le disposizioni dell'art 26.1 comma 8 delle NTA del RU. E' prescritta la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (art 14.4 comma 2 delle NTA del RU) per una superficie pari almeno al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa. In tal caso è esclusa la monetizzazione e, a titolo di premialità, è consentito un incremento fino al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa (art 14.4 comma 6 delle NTA del RU). Tale obbligo non sussiste con la realizzazione di edifici certificati CasaClima
Prescrizioni particolari	Realizzazione del limite urbano da progettare in collegamento funzionale con gli spazi a verde attrezzato tenendo conto e valorizzando il fosso della Mariana Realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate Adeguamento della viabilità a nord del comparto
Prescrizioni ambientali	Gli Interventi sono subordinati al collegamento della rete idrica in prossimità di via Di Mezzo Nord ed all'individuazione di sistemi di depurazione autonomi Per la parte ricadente all'interno del vincolo cimiteriale sono consentiti gli interventi di cui all'art 20.1 delle NTA del RU Recupero della struttura centuriata individuata da via Guelfi e valutazione del tratto non più rintracciabile che interessa il comparto (art 16.4 delle NTA del RU) Per la parte ricadente all'interno dell'area soggetta a vincolo idropotabile si rimanda alle disposizioni di cui all'art 17.4 delle NTA del RU Incremento della capacità di sosta finalizzato ad eliminare quella presente lungo la strada in modo da individuare idonei percorsi pedonali Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU

FATTIBILITA'	AREE DI NUOVO IMPIANTO TR 13.1
GEOLOGICA con normali vincoli FG2	in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate ulteriori specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009)
IDRAULICA con normali vincoli FI2	per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , per le aree in pericolosità idraulica media I2, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, a supporto dei piani attuativi, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali.
IDRAULICA condizionata FI3	per le aree a pericolosità I.3, aree soggette al transito di portate con tr 200 anni, ed in parte soggette a fenomeni di ristagno o invaso statico, con livello statico pari a quota 4.65 m s.l.m., secondo quando indicato nello specifico studio idraulico redatto dallo studio Hydrogeo, gli interventi sono fattibili alle seguenti condizioni: messa in sicurezza idraulica che potrà essere ottenuta anche tramite sistemi di autosicurezza. I piani abitabili delle nuove edificazioni e gli accessi a locali interrati e garage dovranno essere posti a quote non inferiori a 5.15 m s.l.m. (livello idrometrico duecentennale con franco di sicurezza di 50 cm). A fronte di qualsiasi modifica morfologica o a seguito della realizzazione di superfici che sottraggono volumetria alla libera espansione delle acque, non risultano necessari interventi di compenso, se queste risultino inferiori a 500 mc, in quanto trattasi di aree allagabili per bacini sottesi tra 1 e 10 kmq. In caso di volumetrie superiori è necessario provvedere al compenso dei volumi rispetto al battente atteso di 4.65 m s.l.m. In ogni caso sono da rispettare i criteri del D.P.G.R. 53/r
IDRAULICA limitata FI4	per le aree in l4 a pericolosità idraulica molto elevata sono da prevedersi esclusivamente aree a verde senza modifiche morfologiche. Si fa presente inoltre che gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alla L.R. 21/2012.

SISMICA con normali vincoli

FS2

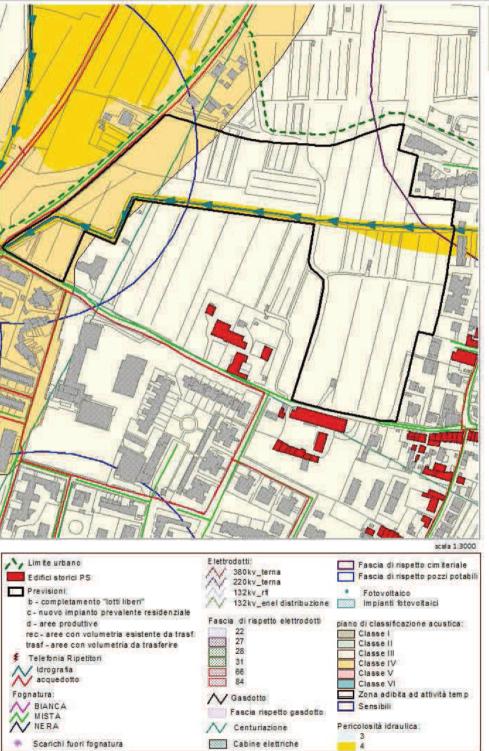
in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009

Per quanto concerne gli aspetti connessi a <u>problematiche idrogeologiche</u>, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza della normativa vigente e in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (art. 94). In particolare, dovrà essere effettuata una corretta gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

ambiental

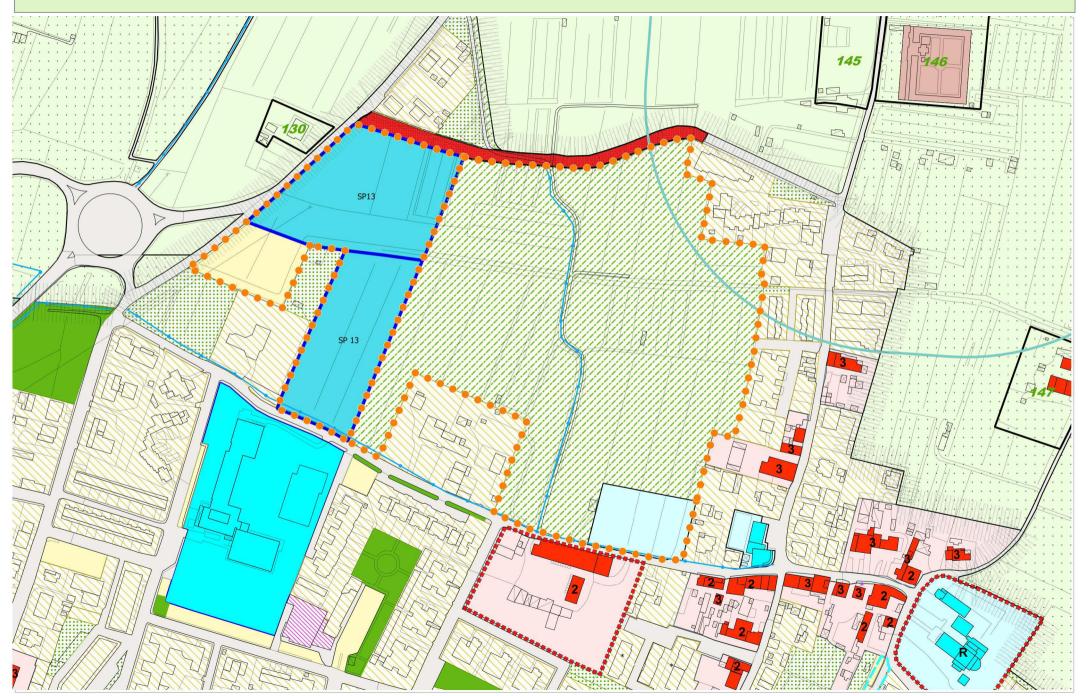
Rapporto



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO UTOE 13 - CASCIAVOLA - Comparto 1 Area centrale nord dell'abitato

Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.					
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe III e IV					
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Mariana					
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA					
	Rete Idrica : sistema acquedottistico : macrosistema le Cerbaie. Servizio Idrico Integrato ATO n°2. La tubazione principale di via della Libertà è vetusta. E' necessario il collegamento alla rete esistente in prossimità di via di Mezzo Nord.					
	Rete Fognaria : esistenza di fognatura mista. Non sono possibili nuovi allacciamenti.					
	Impianti di depurazione : zona non servita. Nelle previsioni di medio- lungo termine è previsto il potenziamento dell'impianto di San Prospero per accogliere i nuovi carichi derivanti dalla riorganizzazione del sistema depurativo del Comune.					
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA					
	Geologia: Depositi alluvionali attuali – Sabbia e Limi (b) e terreni di riporto antropico					
	Consumo del suolo: 67468 m					
	Geomorfologia: Traccia di alveo abbandonato					
	Permeabilità: MEDIO - BASSA					
	Altimetria: 5 m s. l. m.					
	Pericolosità geologica: G1 bassa					
	Pericolosità Idraulica: 12 media, 13 elevata, 14 molto elevata					
	Pericolosità Sismica: S2 media					
	Reticolo Idrografico: Fosso della Mariana					
	Attività estrattive: NO					
	Presenza di siti da bonificare: NO					
Sistema Storico Paesaggistico e Naturale	Sistema territoriale della pianura storica. Il limite urbano che perimetra il comparto definisce un segno territoriale di confine tra la forma insediata e le aree a Varco a est. L'accesso è previsto dalla SI Arnaccio – Calci .Lungo via Guelfi lato sud. vi è la presenza di un edificio storico individuato dall'art. 16.1 NTA RU					
	Vincoli : Parte del comparto ricade nell'area di rispetto cimiteriale.					
	Elementi di tutela : via Guelfi , che ricalca la sede originaria del tracciato della centuriazione romana. Il comparto è interessato da un tratto della struttura centuriata non più rintracciabile (art. 16.4.4 NTA RU). Parte del comparto ricade nella zona di rispetto di 1 pozzo ad uso idropotabile (art.17.4).					
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : RETE CICLABILE ASSENTE, RETE PEDONALE INSUFFICIENTE E MEDIAMENTE SOTTO DIMENNSIONI DI NORMA					
	Flussi di traffico : ELEVATI SU SP 24. DEBOLE LOCALE SU VIA GIULIO GUEFI E SU VIA PROFETI					
	Spazi di sosta :insufficienti					
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete					
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete					
	Fonti alternative e risparmio energetico :					
Sistema Rifiuti	Produzione di rifiuti e raccolta differenziata porta a porta					
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche: Distanze di sicurezza :					
	Impianti di telecomunicazioni :					

"Attrezzature pubbliche o di interesse comune" art.21



DISCIPLINA GENERALE DELLE AREE SOGGETTE A NUOVA PUBBLICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 31 - Aree Agricole Interne

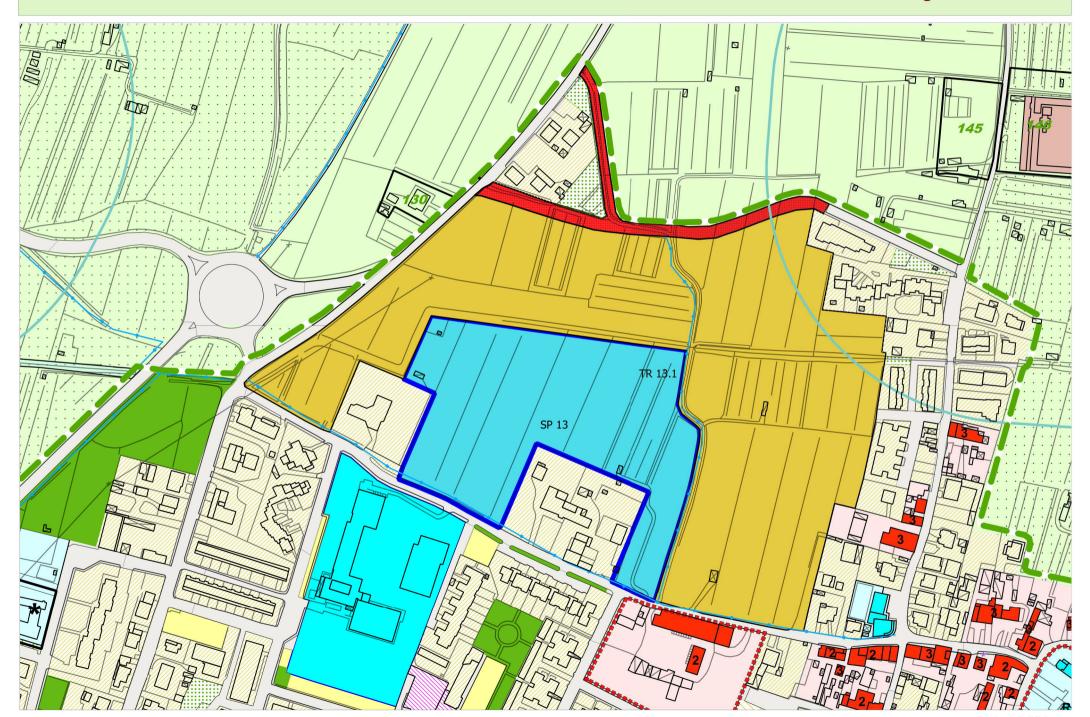
Nelle aree interne al limite urbano individuate in cartografia come aree agricole interne, trovano applicazione:

- le disposizioni dell'art.33 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura storica, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;
- le disposizioni dell'art.36 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura bonificata, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;

In tali aree possono inoltre trovare collocazione le previsioni di aree di nuovo impianto a seguito della perdita di efficacia di quelle per le quali è mancata l'attuazione ai sensi dell'art. 4 comma 2.

Art.21 – Attrezzature pubbliche o di interesse comune

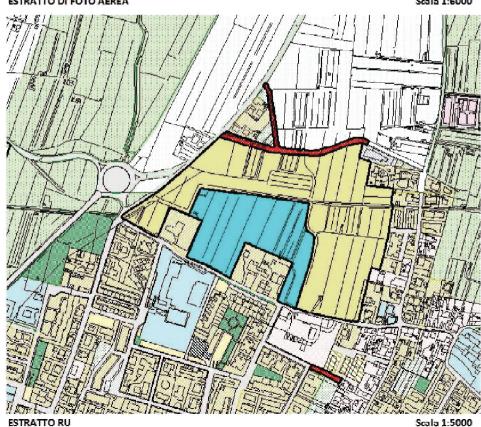
- 1. Sono comprese le aree destinate agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi corrispondenti agli standard di cui all'art. 3 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 che rappresentano le dotazioni minime previste dalle vigenti norme in materia di governo del territorio; si articolano nelle aree per l'istruzione di cui all'art. 21.1, le aree per attrezzature di interesse comune di cui all'art. 21.2, il verde attrezzato e per il tempo libero di cui all'art. 21.3, le aree per parcheggi di cui all'art. 21.4.
- In tali aree insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici, nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte a soddisfare le esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, a promuovere le relazioni sociali ed economiche, nonché a ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività.
- 3. Nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree per attrezzature pubbliche o di interesse comune non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni:
 - relative alle aree agricole del sistema territoriale di riferimento di cui agli articoli 33 e 36, se ricadenti nel territorio rurale;
 - relative al verde privato di cui all'art. 29, se ricadenti all'interno delle aree urbane o comunque destinate agli insediamenti, esistenti o di progetto.
- 4. Nelle aree per la trasformazione degli assetti insediativi di cui all'art. 26, nelle aree per nuovi insediamenti produttivi D2 di cui all'art. 27.2 e negli isolati di rinnovo urbano di cui all'art. 25.1, la dotazione di standard, nella quantità stabilita dalle schede normative o comunque in conformità alle disposizioni delle presenti norme, è garantita all'interno dei comparti edificatori; negli altri casi soggetti a piano attuativo, all'interno dell'ambito di intervento è garantita la dotazione minima di standard prevista dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 ed in tal caso sono realizzate prioritariamente le aree per parcheggio e verde attrezzato e per il tempo libero.





ESTRATTO DI FOTO AEREA





SCUOLE DI PROGETTO SP 13

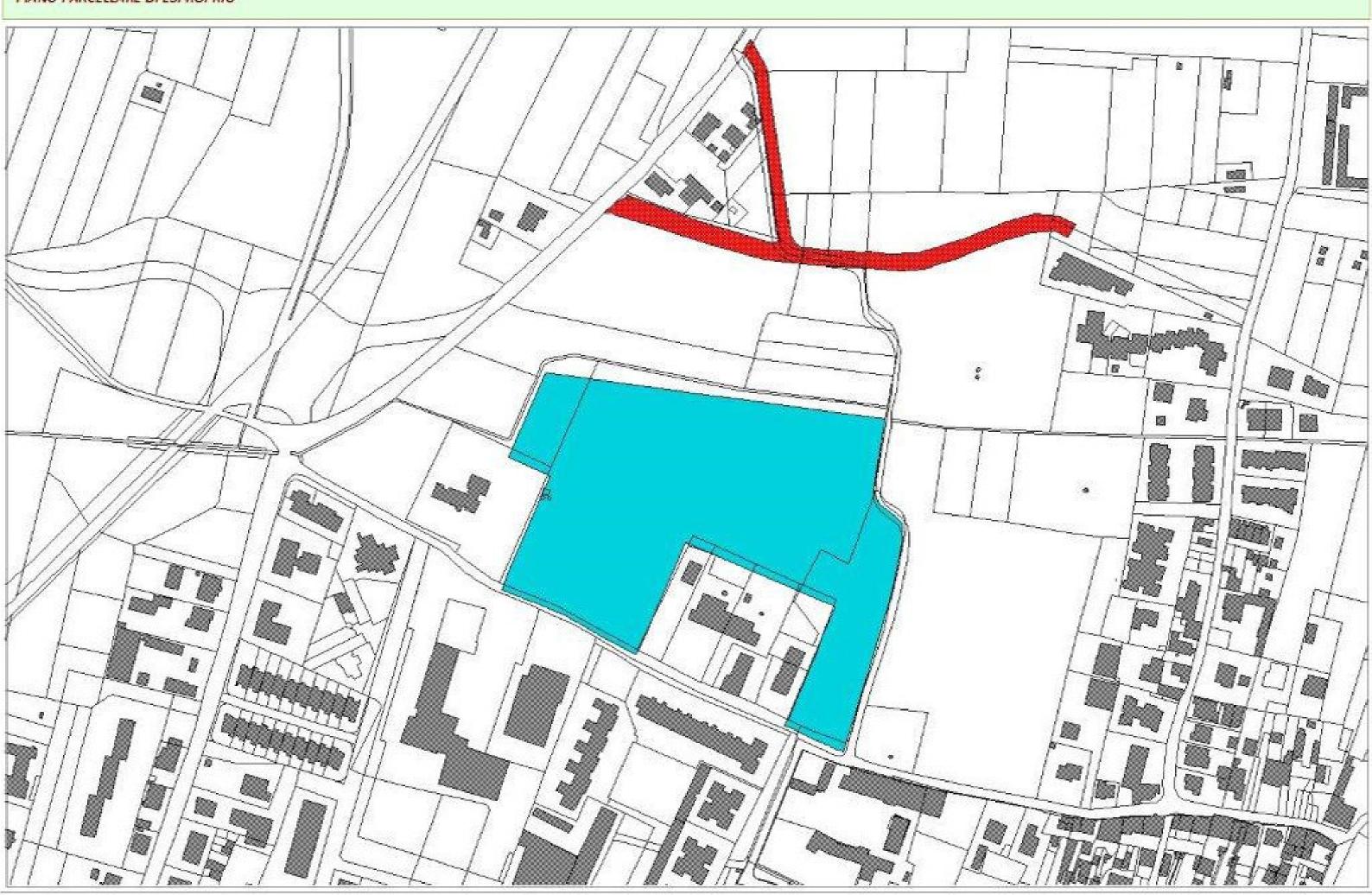
UTOE 13 - CASCIAVOLA -

Art. 21.1 - "Aree per l'istruzione" delle NTA del RU

FATTIBILITA'	SCUOLE DI PROGETTO SP 13
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. La progettazione dovrà essere fatta comunque, anche sotto il profilo geologico, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008) come edificio rilevante ai sensi del D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009 - Allegato A. A supporto del singolo progetto esecutivo dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).
IDRAULICA Con normali vincoli Fl2	per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , per le aree in pericolosità idraulica media l2, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali. In particolare si dovrà porre attenzione, in fase esecutiva, al sistema dei fossi esistente in modo da non alterare il normale deflusso delle acque, prevedendo gli interventi in condizioni di sicurezza idraulica anche per il reticolo minore. Al fine di ottemperare alle disposizioni di cui al R.D. 523/04 e della L.R. 21/2012 le nuove previsioni edificatorie non dovranno interessare la fascia di rispetto dal ciglio di sponda del Fosso della Mariana.
SISMICA Con normali vincoli FS2	in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009

Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento, in ottemperanza della normativa vigente e in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (art. 94). In particolare, dovrà essere effettuata una corretta gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO

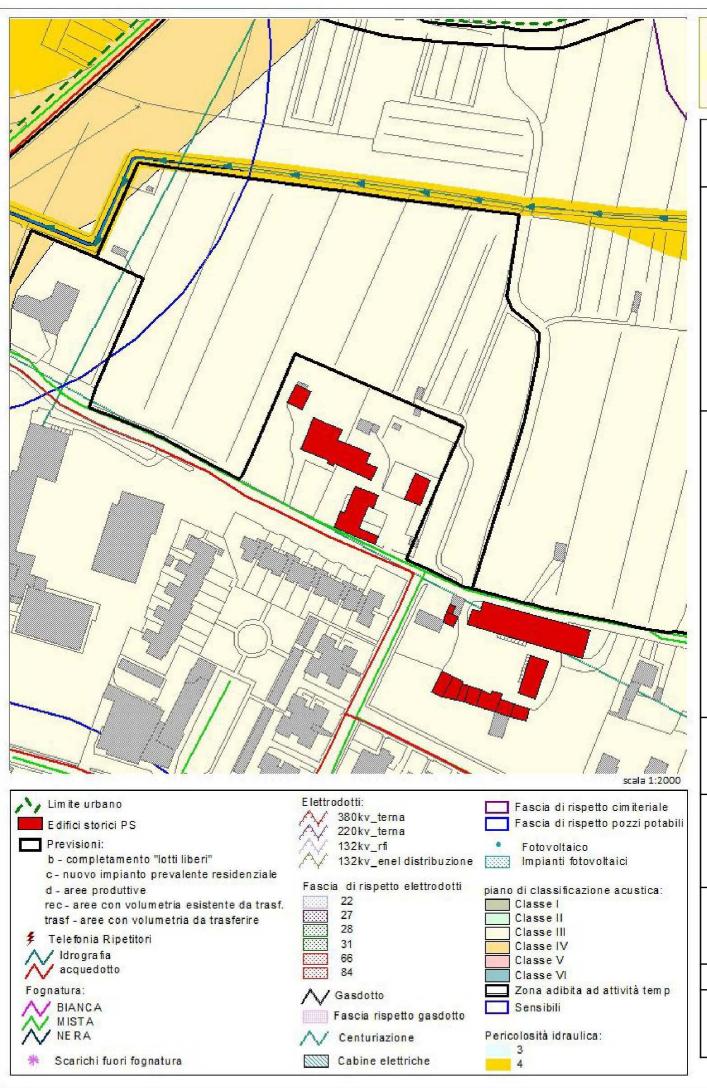


Conferma e inserimento nuovo tratto di viabi	ilità di proge	etto; inserimento	nuova area scola	stica per scuola (elementare	UTOE 13 C	ASCIAVOLA
	PIANO PARCELLARE						
DITTA PROPRIETARIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE MQ	QUALITA'	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE DA ESPROPIARE MQ (provvisori)
MARTINELLI ROSINA							
NERINI FRANCESCO							
NERINI MONICA	9	257	9.620	SEM IRR ARB	€ 121,23	€ 67,07	1.178
VALTRIANI VARO	9	258	1.810	SEM IRR ARB	€ 22,81	€ 12,62	1
DEL PUNTA PAOLA MARIA	10	149	6.610	SEM	€ 58,20	€ 42,67	105
DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA TAVARES DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA FRANCO EMILIA							
FRANCO MARIO	10	151	3.080	SEM	€ 27,12	€ 19,88	545
BONANNI SILVANA FREDIANI FRANCO	10	738	500	ODTO IDD	0.05.05	0.10.04	304
FREDIANI RENZO VINCENZO	10 10	157		ORTO IRR SEM	€ 25,35 € 5,46	€ 12,04 € 4,00	92
VALTRIANI VARO	10	157		ORTO IRR	€ 44,26	€ 4,00	182
DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA TAVARES DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA FRANCO EMILIA FRANCO MARIO	10		14.920		€ 131,38	€ 21,01	1.131
GUAINAI MASSIMO GUAINAI SANDRA GUAINAI VIRNA						,	
LUPETTI MORENA LILIANA PALMIRA	10	1468		ORTO IRR	€ 22,99	€ 10,91	43
SOC COOP RESP LIM EDILIZIA PISA 90	10	1520	255	ORTO IRR	€ 10,96	€ 5,20	69
N.B. per mq 208 da aggiungere l'area è già s D'ANTEO PLINIO	strada 9	1263	1 080	SEM IRR ARB	€ 25,05	€ 13,80	1.620

DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA							
DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA							
TAVARES							
DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA							
FRANCO EMILIA							
FRANCO MARIO	9	261	23.730	SEM	€ 213,25	€ 153,19	22.545
DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA							
DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA							
TAVARES							
DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA							
FRANCO EMILIA							
FRANCO MARIO	9	400	5.055	SEM IRR ARB	€ 44,12	€ 26,11	4.763
						_	

ambientale

Rapporto

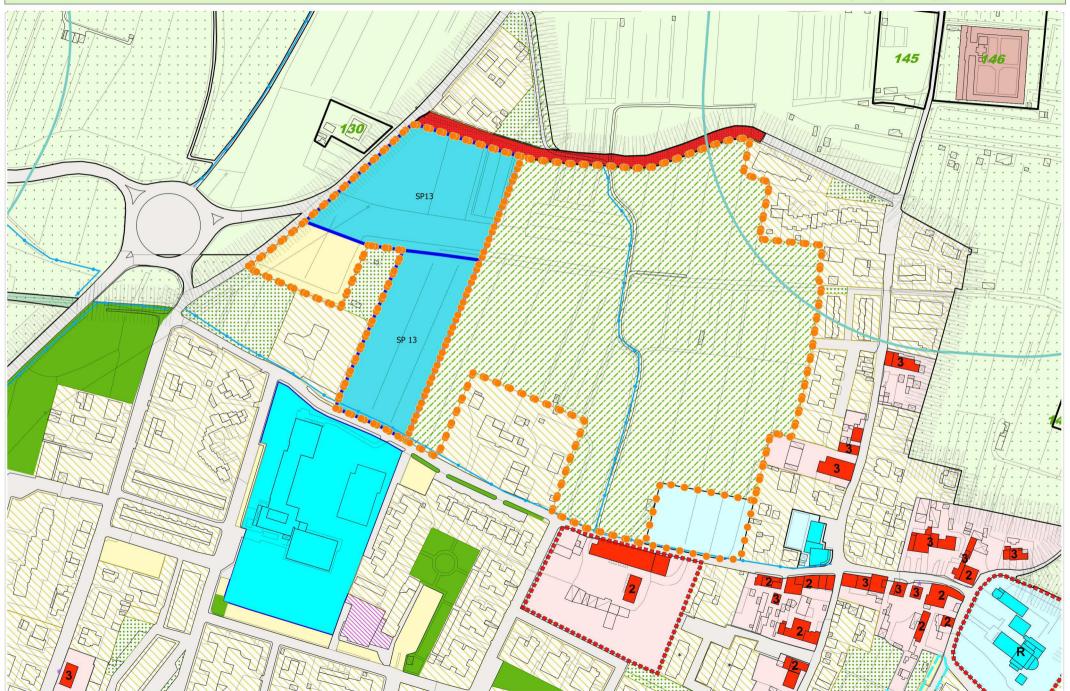


SCUOLE DI PROGETTO SP 13

UTOE 13 - CASCIAVOLA-

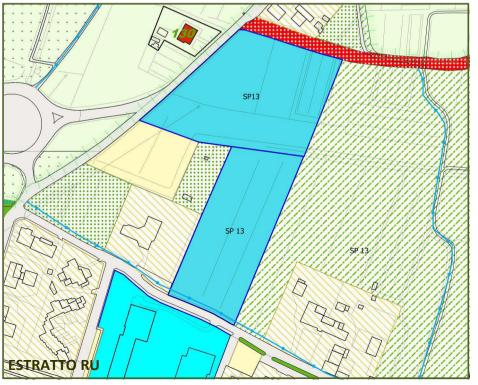
Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.					
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe III-IV					
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Mariana					
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA					
	Rete Idrica : sistema acquedottistico : macrosistema le Cerbaie.Servizio Idrico Integrato ATO n°2. La tubazione principale di via della Libertà è vetusta. E' necessario il collegamento alla rete esistente in prossimità di via di Mezzo Nord. Necessità di potenziamento con					
	predisposizione di sistemi di accumulo tipo autoclave.					
	Rete Fognaria : esistenza di fognatura mista. Non sono possibili nuovi allacciamenti.					
	Impianti di depurazione : zona non servita. Nelle previsioni di medio- lungo termine è previsto il potenziamento dell'impianto di San Prospero per accogliere i nuovi carichi derivanti dalla riorganizzazione del sistema depurativo del Comune.					
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA					
	Geologia: : Depositi alluvionali attuali – Sabbie e Limi (b), terreni di riporto					
	Consumo del suolo: 28928 m2					
	Geomorfologia: Scarpata antropica					
	Permeabilità: MEDIA - BASSA					
	Altimetria: 4 m s. l. m.					
	Pericolosità geologica: G1 bassa					
	Pericolosità Idraulica: I2*, I2 media					
	Pericolosità Sismica: S2 media					
	Reticolo Idrografico: Fosso della Mariana					
	Attività estrattive: NO					
	Presenza di siti da bonificare: NO					
Sistema	Ambiente urbano : altezze abitato; emergenze storiche					
Storico Paesaggistico e Naturale	Aree a verde					
	Vincoli Paesaggistici :					
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : RETE CICLABILE ASSENTE, RETE PEDONALE INSUFFICIENTE E MEDIAMENTE SOTTO DIMENNSIONI DI NORMA					
	Flussi di traffico :ELEVATI SU SP 24. DEBOLE LOCALE SU VIA GIULIO GUEFI E SU VIA PROFETI					
	Spazi di sosta : INSUFFICIENTE					
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete					
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete					
	Fonti alternative e risparmio energetico :					
Sistema Rifiuti	Zona servita dal servizio di raccolta differenziata porta a porta					
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche: Distanze di sicurezza :					
	Impianti di telecomunicazioni :					

"Aree per parcheggi" art. 21.4



Provincia di Pisa





SCUOLE DI PROGETTO SP 13

UTOE 13 – CASCIAVOLA

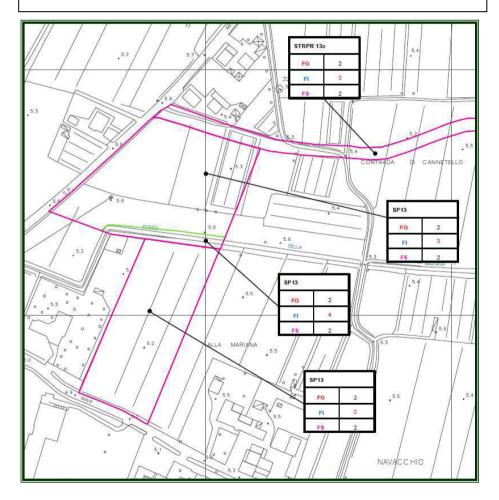
Art. 21.1 - "Aree per l'istruzione" delle NTA del RU

Parametri urbanistici

Superficie Territoriale (St): mg 19.890

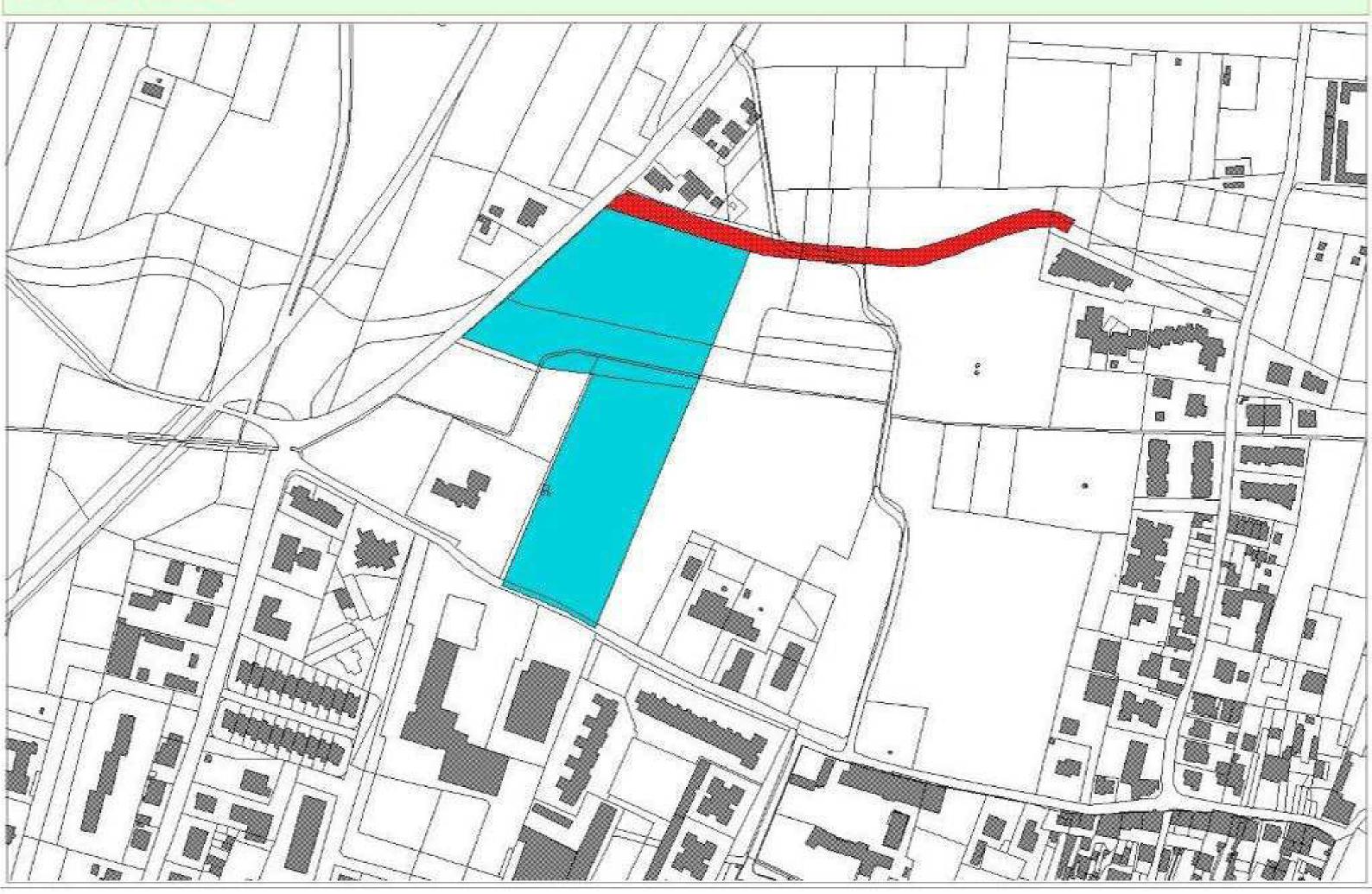
FATTIBILITA'	SCUOLE DI PROGETTO SP 13
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	In relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. La progettazione dovrà essere fatta comunque anche sotto il profilo geologico nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14/01/2008) come edificio rilevante ai sensi del D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009 - Allegato A. A supporto del singolo progetto esecutivo dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).
IDRAULICA Con normali vincoli FI2	Per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , per le aree in pericolosità idraulica media 12, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali. Inoltre, le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate garantendo l'invarianza idraulica, ovvero prevedendo l'invaso dei volumi derivanti dalla nuova rete fognaria, all'interno del comparto stesso ed evitando lo scarico delle acque nel reticolo minore. In quanto area parzialmente soggetta a ristagno, il piano di calpestio dovrà essere sopraelevato di 0,30 m rispetto al piano attuale.
IDRAULICA Condizionata FI3	Per le aree a pericolosità I.3, interessata in parte da allagamenti per Tr 200 anni, l'analisi idraulica evidenzia un battente atteso sull'evento Tr 200 anni pari a 4.64 m s.l.m. I piani abitabili delle nuove edificazioni e gli accessi a interrati e garage dovranno essere posti a quote non inferiori a 5,14 m s.l.m. (livello idrometrico duecentennale con franco di sicurezza di 50 cm). A fronte di qualsiasi modifica morfologica o a realizzazione di superfici che sottraggono volumetria alla libera espansione delle acque è necessario provvedere al compenso dei volumi rispetto al battente atteso di 4,64 m s.l.m. In ogni caso sono da rispettare i criteri del D.P.G.R. 53/r.
SISMICA Con normali vincoli FS2	In relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009

Per quanto concerne gli aspetti connessi a <u>problematiche idrogeologiche</u>, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti. In relazione inoltre ad eventuali preesistenti lavorazioni di tipo industriale, artigianale e/o deposito di materiali di lavorazione dovrà essere realizzata adeguata indagine ambientale, con eventuale attivazione delle procedure di bonifica previste dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i..



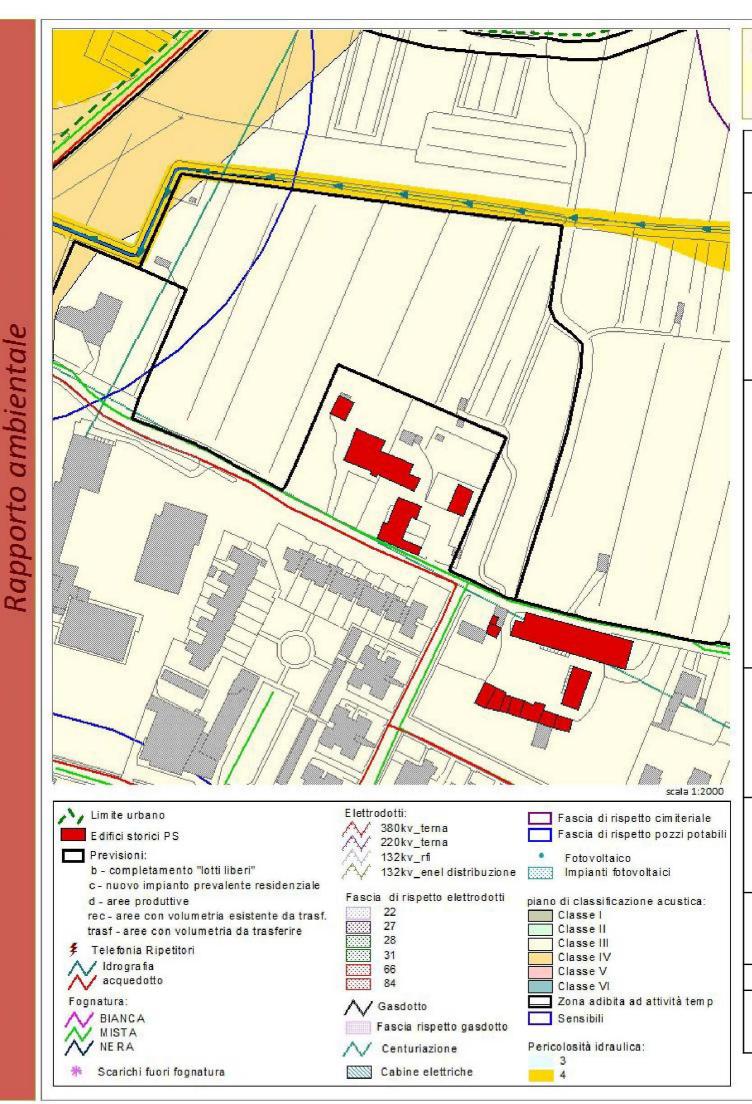
"Aree per l'istruzione" Art. 21.1 "Aree per parcheggi" Art. 21.4

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO



Conferma e inserimento nuovo tratto di viab	ilità di proge	etto; inserimento	nuova area scola	stica per scuola (elementare	UTOE 13 C	ASCIAVOLA
PIANO PARCELLARE							
DITTA PROPRIETARIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE CATASTALE MQ	QUALITA'	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	SUPERFICIE DA ESPROPIARE MQ (provvisori)
MARTINELLI ROSINA							
NERINI FRANCESCO							
NERINI MONICA	9	257		SEM IRR ARB	€ 121,23	€ 67,07	8.159
VALTRIANI VARO	9	258	1.810	SEM IRR ARB	€ 22,81	€ 12,62	1
BONANNI SILVANA FREDIANI							
FRANCO	10	738	590	ORTO IRR	€ 25,35	€ 12,04	14
FREDIANI RENZO VINCENZO	10	157	620	SEM	€ 5,46	€ 4,00	92
VALTRIANI VARO	10	158	1.030	ORTO IRR	€ 44,26	€ 21,01	182
DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA							
DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA							
TAVARES							
DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA							
FRANCO EMILIA							
FRANCO MARIO	10	159	14.920	SEM	€ 131,38	€ 96,32	1.131
GUAINAI MASSIMO							
GUAINAI SANDRA							
GUAINAI VIRNA							
LUPETTI MORENA LILIANA PALMIRA	10	1468	535	ORTO IRR	€ 22,99	€ 10,91	43
SOC COOP RESP LIM EDILIZIA PISA 90	10	1520	255	ORTO IRR	€ 10,96	€ 5,20	69
N.B. per mq 208 da aggiungere l'area è già	strada			•		· ·	
D'ANTEO PLINIO	9	1263	1.980	SEM IRR ARB	€ 25,05	€ 13,80	274
DA CUNHA MELLO FRANCO CAMILLA						·	
DA CUNHA MELLO FRANCO NEUZA							
TAVARES							
DA CUNHA MELLO FRANCO PATRIZIA							
FRANCO EMILIA							
FRANCO MARIO	9	261	23.730	SEM	€ 213,25	€ 153,19	8.44
CAMPISI MARIA PALMA						2 1 2 2 , 1 2	
MARTINO GIORGIO MARIO	9	1328	4.500	SEM IRR ARB	€ 56,71	€ 31,37	3.090

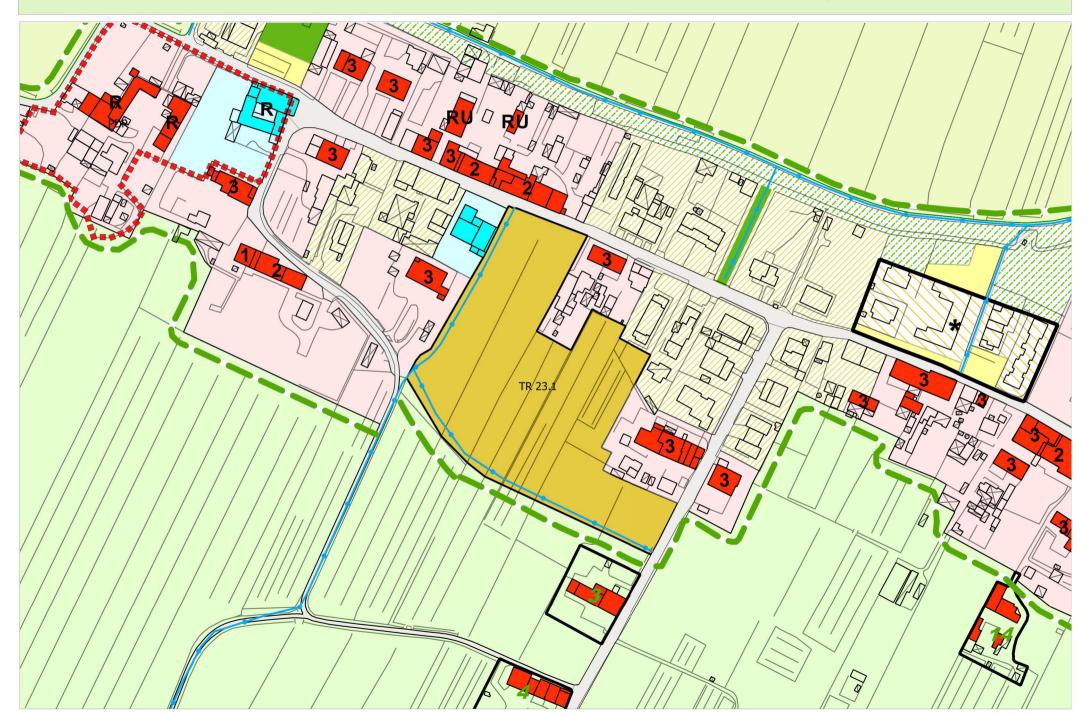
ambientale



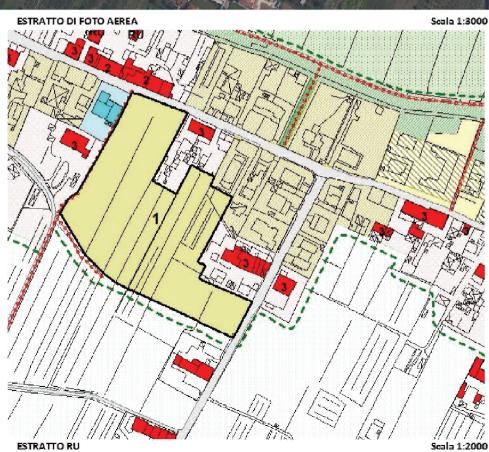
SCUOLE DI PROGETTO SP 13

UTOE 13 - CASCIAVOLA-

	-
Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe III- IV
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Mariana
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA
	Area soggetta a ristagno : Si
	Rete Idrica: sistema acquedottistico: macrosistema le Cerbaie. Servizio Idrico Integrato ATO n°2. La tubazione principale di via della Libertà è vetusta. E' necessario il collegamento alla rete esistente in prossimità di via di Mezzo Nord. Necessità di potenziamento con predisposizione di sistemi di accumulo tipo autoclave.
	Rete Fognaria : esistenza di fognatura mista. Non sono possibili nuovi allacciamenti.
	Impianti di depurazione : zona non servita.
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA
	Geologia: : Depositi alluvionali attuali – Sabbie e Limi (b), terreni di riporto
	Consumo del suolo: 28928 m2
	Geomorfologia: Scarpata antropica
	Permeabilità: MEDIA - BASSA
	Altimetria: 4 m s. l. m.
	Pericolosità geologica: G1 bassa
	Pericolosità Idraulica: I2*, I2 media
	Pericolosità Sismica: S2 media
	Reticolo Idrografico: Fosso della Mariana
	Attività estrattive: NO
	Presenza di siti da bonificare: NO
Sistema Storico Paesaggistico e Naturale	Sistema della pianura storica. L'accesso è previsto da via Giulio Pastore. Struttura centuriata non più rintracicabile.
	Vincoli :Parte del comparto ricade all'interno dell' area di rispetto del vincolo idropotabile (art. 17.4 NTA RU).
	Vincoli : Parte del ricade in area a verde di rilevanza ecologica (art 17.3 NTA RU). Via G. Guelfi rappresenta un tratto della struttura centuriata esistente (art. 16.4 NTA RU). Via Guelfi rappresenta parte del tracciato viario antico (art. 16.6. NTA RU) .
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : rete ciclabile assente, rete pedonale insufficiente e mediamente sotto dimennsioni di norma
	Flussi di traffico :elevati su sp 24. debole locale su via giulio guefi e su via profeti
	Spazi di sosta : insufficiente
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete
	Fonti alternative e risparmio energetico :
Sistema Rifiuti	Zona servita dal servizio di raccolta differenziata porta a porta
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche:
	Distanze di sicurezza :







AREE DI NUOVO IMPIANTO TR 23.1

UTOE 23 - RIPOLI

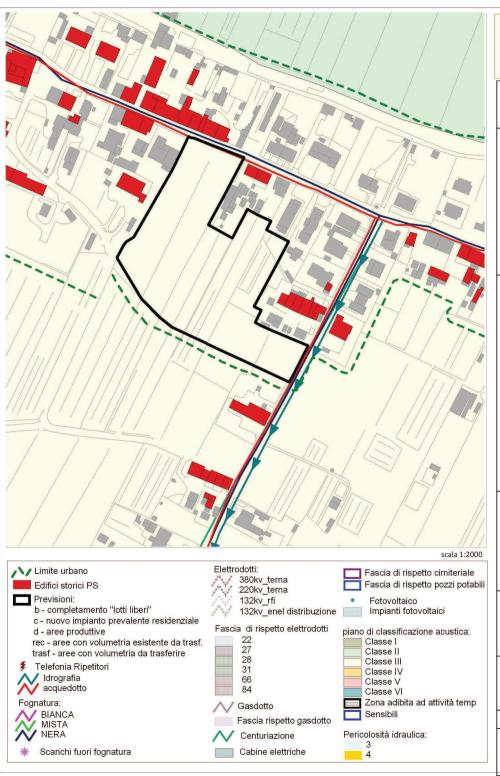
3.1 Comp.1 "Area centrale"

Obiettivi dell'intervento	Completamento dell'edificato esistente e realizzazione di spazi pubblici di aggregazione adiacenti alle attrezzature di interesse comune esistenti. Eventuale realizzazione di strutture private di interesse pubblico (art 22 delle NTA del RU) convenzionate in adiacenza a quelle esistenti. Creazione di spazi pubblici a servizio anche dell'edificato circostante. Realizzazione di spazi pubblici di qualità ambientale, gerarchizzazione dei percorsi con particolare attenzione alla fruibilità di pedoni e ciclisti, creazione di una nuova centralità urbana. Realizzazione del limite urbano.
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata (art 26.1 comma 3 delle NTA del RU)
Categorie di intervento	Nuova edificazione
Destinazioni d'uso	Residenziale comprensivo di esercizi di vicinato, attrezzature di interesse collettivo convenzionate a garanzia dell'interesse pubblici.
Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici	min il 50% della ST
Parametri urbanistici	Superficie Territoriale (St): mq 12.530 Superficie Fondiaria (Sf): max 50% St Rapporto di Copertura (Rc): 30% della Sf Altezza Massima (Hmax): ml 7,50 Superficie Utile Lorda (Sul) a destinazione residenziale comprensiva degli esercizi di vicinato max.: mq 1.800; di cui a destinazione residenziale max: mq 1.500 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 delle NTA del RU): mq 350 Nel caso in cui le costruzioni in progetto abbiano caratteristiche di alta efficienza energetica ed in particolare siano dotate di certificazione CasaClima classe A, la Sul max con destinazione residenziale può essere aumentata del 20%, come previsto nell'art. 14.5 commi 4-5 delle NTA del RU
Disciplina particolare dei diritti edificatori	Nel caso di edifici certificati CasaClima si applica la riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione secondaria (art 14.5 comma 6 delle NTA del RU) Nel caso di realizzazione di strutture private di interesse pubblico convenzionate gli spazi a standard da realizzare e cedere all'amministrazione comunale si riducono secondo le disposizioni dell'art 26.1 comma 8 delle NTA del RU. F' prescritta la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (art 14.4 comma 2 delle NTA del RU) per una superficie pari almeno al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa. In tal caso è esclusa la monetizzazione e, a titolo di premialità, è consentito un incremento fino al 10% della Sul con destinazione residenziale ammessa (art 14.4 comma 6 delle NTA del RU). Tale obbligo non sussiste con la realizzazione di edifici certificati CasaClima
Prescrizioni particolari	Realizzazione del limite urbano
Prescrizioni ambientali	Gli Interventi sono subordinati al potenziamento della rete idrica con possibile collegamento zona Pisa ed all'individuazione di sistemi di depurazione autonomi Recupero della struttura centuriata individuata da via Di Ripoli (art 16.4 delle NTA del RU) e valorizzazione del tracciato antico principale di via Santa Lucia (art 16.6 delle NTA del RU) Eliminazione della sosta presente lungo via Santa Lucia in modo da individuare idonei percorsi pedonali Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU

FATTIBILITA'	AREE DI NUOVO IMPIANTO TR 23.1
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).
IDRAULICA con normali vincoli FI2	per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , per le aree in pericolosità idraulica media 12, non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, si prescrive comunque, a supporto del piano attuativo, di eseguire una verifica del dimensionamento idraulico della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in relazione alle dimensioni delle superfici impermeabili in progetto ed alle caratteristiche e dimensioni del sistema recettore delle acque superficiali. In particolare si dovrà porre attenzione, in fase di progettazione del PUA e conseguentemente nella fase esecutiva, al sistema dei fossi esistente lungo la Via Ripoli in modo da non alterare il normale deflusso delle acque, prevedendo gli interventi in condizioni di sicurezza idraulica anche per il reticolo minore.
SISMICA con normali vincoli FS2	in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009
Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche , gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.	

ambientale

Rapporto



AMBITI DI NUOVO IMPIANTO

UTOE 23 - RIPOLI - Comparto 1 Area Centrale

Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe III
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso parallelo via Ripoli, Arno a N
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA
	Rete Idrica: sistema acquedottistico: macrosistema le Cerbaie.Servizio Idrico Integrato ATO n°2. Problematiche di pressione sulla rete. È necessario un potenziamento della rete idrica da valutare collegamento con zona Pisa [frazione Riglione]
	Rete Fognaria : fognatura nera esistente, non sono possibili nuovi allacci.
	Impianti di depurazione : La zona è servita dal depuratore di Oratoio. Non sono possibili nuovi allacci per impianto saturo. Si dovrà provvedere alla predisposizione di depuratori autonomi
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA
	Geologia: Depositi alluvionali attuali – Sabbia e Limi (b) e terreni di riporto antropico
	Consumo del suolo: 12536 m2
	Geomorfologia: Traccia di alveo abbandonato, scarpata antropica generica (vicinanze)
	Permeabilità: MEDIO - BASSA
	Altimetria: 5 m s. l. m.
	Pericolosità geologica: G1 bassa
	Pericolosità Idraulica: I2 media
	Pericolosità Sismica: S2 media
	Reticolo Idrografico: Fosso parallelo via Ripoli, F. Arno a N
	Attività estrattive: NO
	Presenza di siti da bonificare: NO
Sistema Storico Paesaggistico e Naturale	Sistema territoriale della pianura storica. Il limite urbano che perimetra il comparto definisce un segno territoriale di confine tra la forma insediata e le aree agricole a sud . L'accesso è previsto da via Santa Lucia e da via di Ripoli
	Vincoli :
	Elementi di tutela :. via Santa Lucia, rappresenta il tracciato antico principale (art.16.6. NTA RU); via di Ripoli ricalca la sede originaria del tracciato della centuriazione romana (art. 16.4 NTA RU);
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : RETE CICLABILE ASSENTE, CICLOPISTA DELL'ARNO A NORD DELL'INTERVENTO RETE PEDONALE INSUFFICIENTE
	Flussi di traffico : DEBOLE LOCALE
	Spazi di sosta :INSUFFICIENTI
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete
	Fonti alternative e risparmio energetico :
Sistema Rifiuti	Produzione di rifiuti e raccolta differenziata porta a porta
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche: Distanze di sicurezza :
	Impianti di telecomunicazioni :

"Aree per parcheggi" art. 21.4



DISCIPLINA GENERALE DELLE AREE SOGGETTE A NUOVA PUBBLICAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 21.3 – Verde attrezzato e per il tempo libero

1. Sono comprese le aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e il tempo libero, nonché per il verde di corredo a carattere comunale, corrispondenti a quelle di cui all'art. 3 lettera c) del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

2.In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- •infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero;
- •allestimenti fissi e per spettacoli all'aperto, ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto;
- •infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco;
- •attrezzature per gli animali domestici, compresi spazi per sgambatoi recintati, dotati di panchine e bacheche informative;
- •la realizzazione di parchi e giardini pubblici con l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intero complesso;
- •la realizzazione di attrezzature sportive di quartiere attraverso l'approvazione da parte del comune di un progetto d'insieme nel quale si dovrà prevedere le aree di parcheggio alberate nella misura di almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le piccole costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, comunque non superiori ad un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,1mg/mq.
- 3.Nelle aree per attrezzature destinate a verde attrezzato e per il tempo libero, l'attuazione degli interventi è riservata in via primaria al comune, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del regolamento urbanistico su dette aree; è tuttavia ammessa l'attuazione anche da parte dei proprietari e di soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
- •gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal regolamento urbanistico o strutture private conformi o comunque coerenti con la destinazione a standard dell'area, che non alterino il dimensionamento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima;
- •sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.
- 4.Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia si attuano con progetto unitario esteso a tutta l'area individuata dal regolamento urbanistico.
- 5.Negli interventi devono essere rispettate le disposizioni degli articoli 8.1 e 8.2 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi, dell'articolo 8.4 per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e degli articoli 8.5, 8.6 e 8.7 per quanto riguarda le distanze.

Art. 21.4 – Aree per parcheggi

1. Sono comprese le aree per parcheggi corrispondenti a quelle di cui all'art. 3 lettera d) del DM 2 aprile 1968, n. 1444; i parcheggi individuati in cartografia all'interno di perimetrazioni di aree soggette a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato hanno un valore indicativo e, ferme restando la quantità in termini di superficie, i medesimi piani e progetti unitari dovranno precisarne la forma e la collocazione all'interno del perimetro.

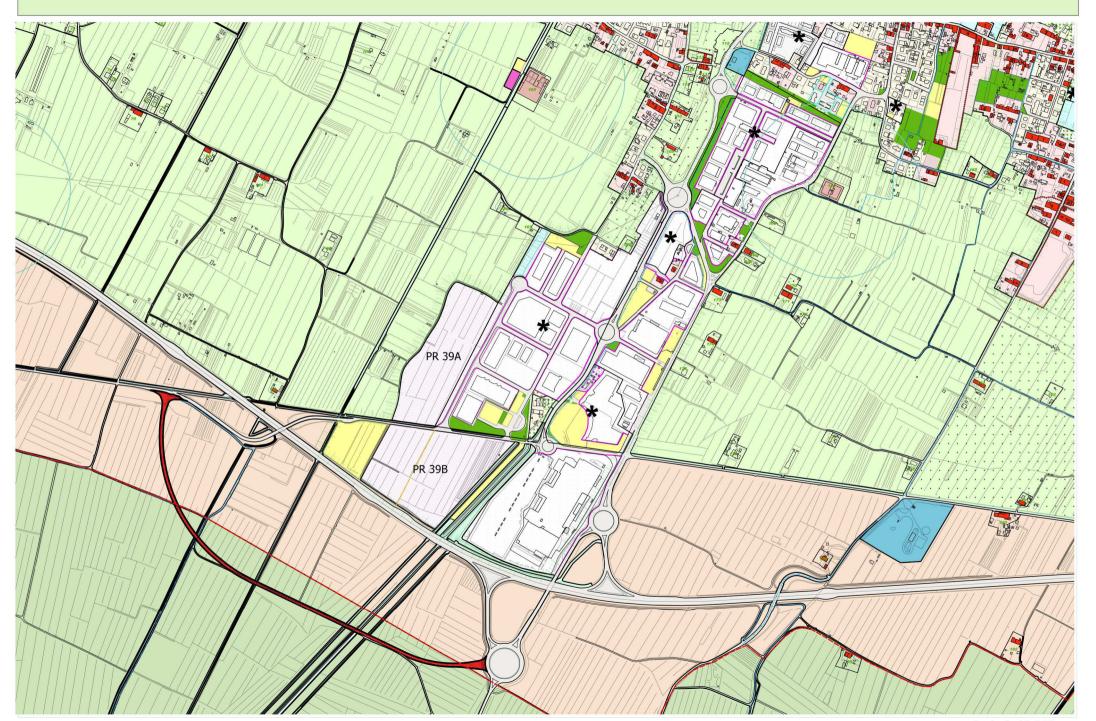
- 2.In tali aree sono consentiti gli interventi di sistemazione a terra delle aree funzionali all'utilizzo delle stesse per la sosta dei veicoli con l'utilizzo di pavimentazioni autobloccanti prefabbricate, green parking drenante, asfalto, massetti in calcestruzzo e tutte le modalità costruttive ritenute idonee alla destinazione dal comune nell'ambito della procedura di approvazione del progetto dell'opera; gli stalli destinati alla sosta sono di norma individuati a terra e sono riservati specifici spazi alla sosta di motoveicoli e di biciclette, dotati di apposita rastrelliera in quest'ultimo caso.
- 3. Nelle aree destinate a parcheggio è inoltre consentita la realizzazione di aiuole, delle dotazioni tecnologiche e dei sottoservizi necessari per la funzionalità dell'area compresi modesti volumi tecnici, di chioschi in materiali leggeri per le attività di gestione del parcheggio; devono comunque essere garantiti:
- •il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nel rispetto del rapporto di permeabilità previsto dall'art. 8.4;
- •nei parcheggi di superficie (Sap) superiori a 600 metri quadrati dovranno essere previste sistemazioni a verde con alberature per una densità arborea (Da) equivalente ad almeno un albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap);
- •il rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare devono essere previsti posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 metri, nella misura minima di uno ogni trenta o frazione di trenta, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia.
- 4.Nelle aree per attrezzature destinate a parcheggi, l'attuazione degli interventi è riservata in via primaria al comune, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del regolamento urbanistico su dette aree; è tuttavia ammessa l'attuazione anche da parte dei proprietari e di soggetti privati aventi titolo per la realizzazione di opere a condizione che:
- •gli interventi riguardino la realizzazione delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal regolamento urbanistico o strutture private conformi o comunque coerenti con la destinazione a standard dell'area, che non alterino il dimensionamento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima;
- •sia preventivamente stipulata una convenzione con il comune o sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo conforme allo schema previamente approvato dal comune, che stabilisca le modalità della gestione con il mantenimento dell'uso e dell'interesse pubblico.
- 5.La realizzazione di accessi alle proprietà private, anche ai fini di cui all'art. 8.8 comma 1, attraverso le aree per parcheggi di cui al presente articolo, è consentita se compatibile con la funzionalità e con la sistemazione dei parcheggi medesimi, su esclusiva valutazione del comune nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto dell'opera o della sua eventuale modifica; in ogni caso i suddetti accessi possono essere consentiti esclusivamente attraverso i parcheggi realizzati o dei quali è prevista la contemporanea realizzazione con intervento convenzionato.

Art. 31 – Aree Agricole Interne

Nelle aree interne al limite urbano individuate in cartografia come aree agricole interne, trovano applicazione:

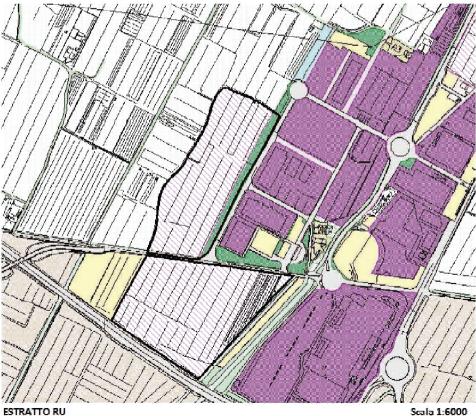
- le disposizioni dell'art.33 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura storica, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi;
- le disposizioni dell'art.36 per quelle ricadenti nel sistema territoriale della pianura bonificata, con l'esclusione della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo, di annessi agricoli e di annessi agricoli minimi

In tali aree possono inoltre trovare collocazione le previsioni di aree di nuovo impianto a seguito della perdita di efficacia di quelle per le quali è mancata l'attuazione ai sensi dell'art. 4 comma 2.









AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO PR 39 a_b

UTOE 39 - NAVACCHIO -

Ampliamento area commerciale

Obiettivi dell'intervento	Ampliare la zona produttiva esistente con la realizzazione di insediamento commerciali e fino alla media struttura di vendita.
Modalità di attuazione	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
Categorie di intervento	Nuova edificazione
Destinazioni d'uso	Commerciale relativo alla media struttura di vendita e strutture private di interesse pubblico E' consentita la costruzione di unità abitative, in numero massimo di una per insediamento, per la custodia o la vigilanza di dimensioni non superiori a mq 120 di superficie lorda
Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici	min 20% della St
Parametri urbanistici	Superficie territoriale (St): mq 117.710 Superficie Utile Lorda (Sul) a destinazione commerciale relativa alla media struttura di vendita max: mq 30.000 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU): mq 5.000
Prescrizioni particolari	Tutela e valorizzazione del corridoio ambientale del Fosso Vecchio Realizzazione del limite urbano (art 17.2 delle NTA del RU)
Prescrizioni ambientali	Gli interventi sono subordinati al potenziamento strutturale a livello di area complessiva della rete idrica principale lungo via del Fosso Vecchio ed alla realizzazione della fognatura nera fino alla stazione di sollevamento di via Oristano prevista nel medio termine Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica per zone di rispetto venatorio (art 17.3 delle NTA del RU) Tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua (art. 16.7 delle NTA del RU) Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU

FATTIBILITA'	AREE DI TRSFORMAZIONE PR 39.a	FATTIBILITA'
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).	GEOLOGICA Con normali vincoli FG2
IDRAULICA FI3	per quanto concerne gli aspetti idraulici, per le aree in pericolosità idraulica elevata I3, mutuata dalla P.I.2 da PAI, per quanto specificato nella relazione tecnica dello Studio Idraulico redatto da Hydrogeo, relativamente alla pericolosità PAI, gli interventi in oggetto sono attuabili a condizione che sia garantita la sicurezza idraulica per TR 200 anni, prevedendo rialzamento di 30 cm rispetto al piano attuale, senza necessità di compenso dei volumi. Al fine di ottemperare ai disposti di cui al R.D. 523/04 ed alla L.R. 21/2012 le nuove previsioni edificatorie non dovranno interessare la fascia di rispetto dal ciglio di sponda del Fosso Vecchio.	IDRAULICA FI4
SISMICA Con normali vincoli FS2	in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009	SISMICA Con normali vincoli FS2
dovranno essere realizz	aspetti connessi a problematiche idrogeologiche , gli interventi in progetto ati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i In particolare dovrà essere prevista ei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle ienti.	
		Per quanto concerne

FATTIBILITA'	AREE DI TRSFORMAZIONE PR 39.b
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).
IDRAULICA FI4	per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , per le aree in pericolosità idraulica elevata I4, in relazione ai risultati dello studio idrologico-idraulico (Hydrogeo), gli interventi in oggetto sono attuabili limitatamente e a condizione che la realizzazione dei piani abitabili delle nuove edificazioni e gli accessi a interrati e garage siano posti a quote non inferiori a 2.10 m s.l.m. (livello idrometrico duecentennale con franco di sicurezza di 50 cm). A fronte di qualsiasi modifica morfologica o a realizzazione di superfici che sottraggono volumetria alla libera espansione delle acque, non risultano necessari interventi di compenso, se queste risultino inferiori a 500 mc, in quanto trattasi di aree allagabili per bacini sottesi tra 1 e 10 kmq. In caso di volumetrie superiori è necessario provvedere al compenso dei volumi rispetto al battente atteso di 1.61 m s.l.m In ogni caso sono da rispettare i criteri del D.P.G.R. 53/R. Si fa presente inoltre che nelle aree I4 gli interventi devono comunque essere realizzati in conformità alla L.R. 21/2012.
SISMICA Con normali vincoli FS2 Per quanto concerne gli a	in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti esecutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008 e D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 spetti connessi a problematiche idrogeologiche, gli interventi in progetto

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche**, gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali vigenti.

ambientale

Rapporto

scala 1:5000 Elettrodotti: / / Limite urbano Fascia di rispetto cimiteriale 380kv terna Edifici storici PS Fascia di rispetto pozzi potabili 220kv_terna

Previsioni: 132kv rfi Fotovoltaico b - completamento "lotti liberi" 132kv_enel distribuzione Impianti fotovoltaici c - nuovo impianto prevalente residenziale Fascia di rispetto elettrodotti d - aree produttive piano di classificazione acustica: 22 27 28 31 Classe I rec - aree con volumetria esistente da trasf. Classe II trasf - aree con volumetria da trasferire Classe III 7 Telefonia Ripetitori Classe IV Idrografia acquedotto 66 Classe V 84 Classe VI Fognatura: Zona adib Zona adibita ad attività temp Gasdotto // BIANCA Fascia rispetto gasdotto MISTA NERA MISTA Pericolosità idraulica: Centuriazione 3 Scarichi fuori fognatura Cabine elettriche

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

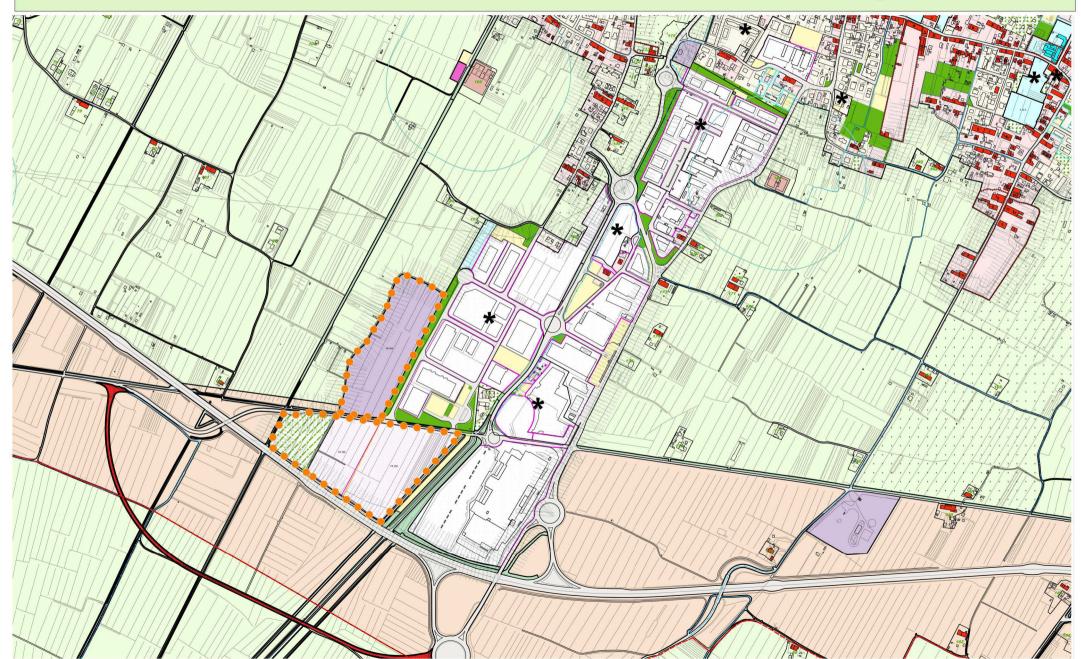
UTOE 39 - NAVACCHIO-Ampliamento zona commerciale

Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che
Sistema Asqua	generano emissioni.
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe II
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Marianna, Fosso Vecchio, fossi minori a SE
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA
	Rete Idrica: sistema acquedottistico: macrosistema le Cerbaie. Servizio Idrico Integrato ATO n°2.
	Esistenza della rete principale lungo via del Fosso Vecchio; è possibile un potenziamento strutturale della medesima non esclusivamente finalizzata all'intervento
	Rete Fognaria: è necessaria la realizzazione di tratto di Rete Fognaria Nera fino alla stazione di sollevamento su via Oristano prevista nel medio termine.
	Impianti di depurazione : zona servita dal Depuratore di San Prospero. Nel caso di scarichi diretti occorre l'autorizzazione della Provincia. Nelle previsioni di medio- lungo termine è previsto il potenziamento dell'impianto di San Prospero per accogliere i nuovi carichi derivanti dalla riorganizzazione del sistema depurativo del Comune.
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA
	Geologia: Depositi alluvionali attuali – Sabbia e Limi (b) e terreni di riporto
	Consumo del suolo: 55210+62499 m2
	Geomorfologia: Scarpata antropica generica e traccia di alveo abbandonato (vicinanze)
	Permeabilità: MEDIO - BASSA
	Altimetria: 2 m s. l. m.
	Pericolosità geologica: G1 bassa
	Pericolosità Idraulica: I3 elevata, I4 molto elevata
	Pericolosità Sismica: S2 media
	Reticolo Idrografico: Fosso della Marianna, Fosso Vecchio, fossi minori a SE
	Attività estrattive: NO
	Presenza di siti da bonificare: NO
Sistema	Ambiente urbano
Storico Paesaggistico e Naturale	Aree a verde
	Vincoli Paesaggistici :
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale: rete CICLABILE ASSENTE, RETE PEDONALE INSUFFICIENTE
	Flussi di traffico : MEDIA/ALTA INTENSITA'.
	Spazi di sosta :SUFFICIENTI
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete
	Fonti alternative e risparmio energetico :
Sistema Rifiuti	Zona servita dal servizio di raccolta differenziata porta a porta
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche: Distanze di sicurezza :
	Impianti di telecomunicazioni :

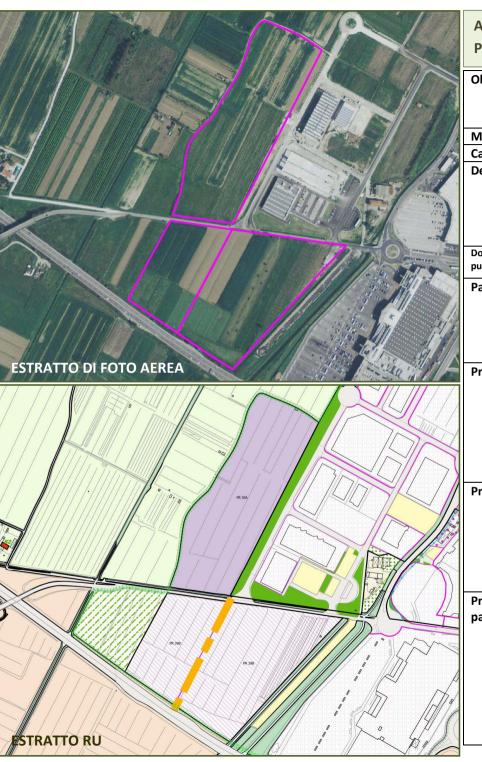
"Aree per attrezzature di interesse comune" art. 21.1

"Aree per nuovi insediamenti produttivii" art. 27.2

"Aree agricole interne" art.31



Provincia di Pisa



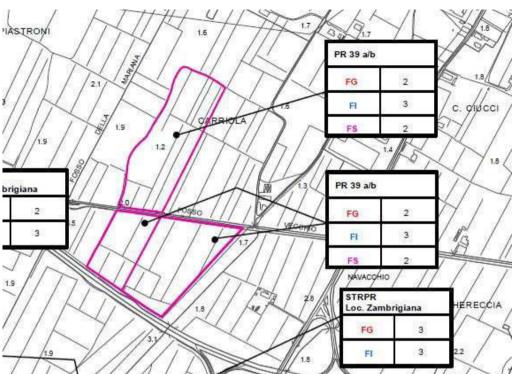
AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO PR 39 a/b Amp

UTOE 39 - NAVACCHIO Ampliamento zona commerciale

Obiettivi dell'intervento	Ampliare la zona produttiva esistente con la realizzazione di insediamento da localizzarsi in continuità con il comparto esistente in modo da configurare un completamento dell'area a chiusura del tessuto edilizio esistente. Realizzazione di un attrezzatura di interesse generale costituente un parco energetico a basso impatto visivo e integrato con il territorio rurale adiacente
Modalità di attuazione	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
Categorie di intervento	Nuova edificazione
Destinazioni d'uso	Comparto 39_a Attrezzature e servizi di interesse generale (art.20) per la realizzazione di un parco energetico in conformità all'art. 40.6 Comparto 39_b Commerciale relativo alla media struttura di vendita con possibilità di attivare il percorso per l'insediamento anche della grande struttura di vendita, e strutture private di interesse pubblico. E' consentita la costruzione di unità abitative, in numero massimo di una per insediamento, per la custodia o la vigilanza di dimensioni non superiori a mq 120 di superficie lorda
Dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici	Comparto 39_b min 20% della St da localizzarsi nella parte ovest del comparto in continuità ed in connessione con le
Parametri urbanistici	aree agricole interne adiacenti Comparto 39_a Superficie territoriale (St): mq 48.736 Superficie Utile Lorda (Sul) Attrezzature e servizi di interesse generale (art.20): mq 2.000 Comparto 39_b Superficie territoriale (St): mq 62.500 Superficie Utile Lorda (Sul) a destinazione commerciale relativa alla media struttura di vendita max: mq 16.000 Sul strutture private di interesse pubblico (art 22 NTA del RU): mq 5.000
Prescrizioni particolari	- Tutela e valorizzazione del corridoio ambientale del Fosso Vecchio in conformità con lo statuto dei luoghi del PS - Realizzazione del limite urbano (art 17.2 delle NTA del RU) - La nuova edificazione nel comparto 39_b è subordinata al rispetto dell'allineamento del fronte edificato con quello esistente, come indicato nello schema a fianco L'approvazione del piano attuativo deve essere preceduta da: a) Redazioni di uno studio sui flussi di traffico in entrata ed in uscita dalla FI-PI-LI e su via del Nugolaio e Via del Fosso Vecchio; b)Uno studio di fattibilità degli interventi previsti e dal relativo programma di realizzazione; c)Un'attenta valutazione degli aspetti paesaggistici e ambientali dell'opera.
Prescrizioni ambientali	- Gli interventi sono subordinati al potenziamento strutturale a livello di area complessiva della rete idrica principale lungo via del Fosso Vecchio ed alla realizzazione della fognatura nera fino alla stazione di sollevamento di via Oristano prevista nel medio termine - Tutela delle aree ed elementi di rilevanza ecologica per zone di rispetto venatorio (art 17.3 delle NTA del RU) - Tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei corsi d'acqua (art. 16.7 delle NTA del RU) - Rispetto delle disposizioni contenute nell'art 40 "Norme ambientali" delle NTA del RU - Gli interventi sono subordinati al rispetto dei vincoli relativi alle fasce di rispetto stradale di cui al D.Lgsl. 285/1992 (Codice della Strada) e al DPR n. 495/92 per la S.G.C. Fi-Pi-Li - Acquisizione pareri enti competenti per eventuali ed ulteriori prescrizioni
Prescrizioni paesaggistiche	 Prevedere un impianto insediativo coerente con la geometria della maglia rurale. Far si che l'intervento contribuisca a migliorare la visuale fruita dalla SGC attraverso adeguati interventi di sistemazione, anche vegetale, delle aree a parcheggio e delle aree non edificate di margine. In coerenza all'art. 19 del PIT si prescrive: Per i nuovi insediamenti di carattere produttivo, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione e riciclaggio dei materiali Individuare soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati, che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti e migliorino la gestione degli stessi, agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata

FATTIBILITA'	AREE DI TRASFORMAZIONE PR 39.a/b
GEOLOGICA Con normali vincoli FG2	In relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Deve comunque essere realizzata una specifica relazione geologica di fattibilità a supporto del piano attuativo nel rispetto di quanto stabilito dal punto 4 delle Direttive del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso.
	A supporto dei singoli progetti esecutivi dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni vigente (D.M. 14/01/2008 e D.P.G.R. 36/R del 09/07/2009).
IDRAULICA Condizionata FI3	Per quanto concerne gli <u>aspetti idraulici</u> , l'area di cui alla previsione PR 39a ricade in pericolosità Idraulica I.3 mutuata dalla P.I.2 del Piano Assetto idrogeologico. Per quanto specificato in relazione tecnica relativamente alla pericolosità PAI, si ritiene per l'area che la sicurezza idraulica sia garantita prevedendo rialzamento di 30 cm rispetto al piano attuale, con necessità di compenso dei volumi. L'area di cui alla previsione PR 39b è interessata da allagamenti per Tr 200 anni. L'analisi idraulica evidenzia un battente atteso sull'evento Tr 200 anni pari a 1.63 m s.l.m. I piani abitabili delle nuove edificazioni e gli accessi a interrati e garage dovranno essere posti a quote non inferiori a 2.13 m s.l.m. (livello idrometrico duecentennale con franco di sicurezza di 50 cm) . A fronte di qualsiasi modifica morfologica o a realizzazione di superfici che sottraggono volumetria alla libera espansione delle acque è necessario provvedere al compenso dei volumi rispetto al battente atteso di 1.63 m s.l.m. In ogni caso sono da rispettare i criteri del D.P.G.R. 53/r
	In relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Sono comunque da prevedersi a supporto dei singoli progetti escutivi (progetti edilizi), indagini geofisiche nel rispetto del D.P.G.R. 36/R del 09.07.2009 e della normativa sismica vigente (D.M. 14.01.2008). Le risultanze di tali indagini saranno contenute nella specifica relazione geologica e geotecnica redatta sempre in conformità al D.M. 14.01.2008
	tto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i In particolare dovrà essere prevista un'adeguata isulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alle normative ambientali

vigenti.



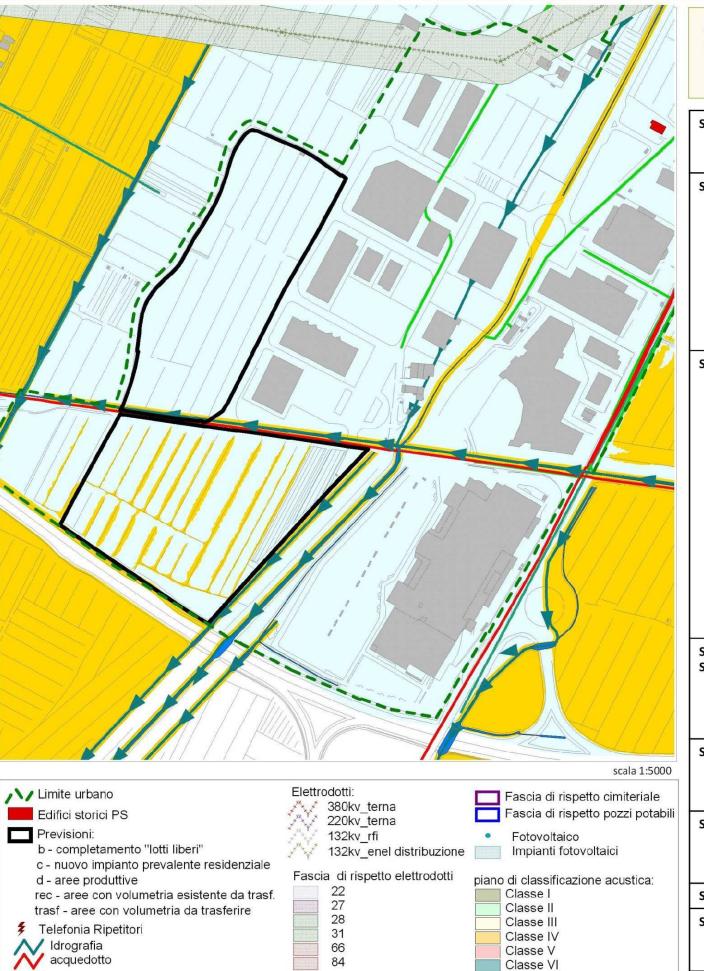
Fognatura:

MISTA NERA MISTA

// BIANCA

Scarichi fuori fognatura

ambientale Rapporto



Gasdotto

Centuriazione

Cabine elettriche

Fascia rispetto gasdotto

Classe VI

Pericolosità idraulica:

Zona adibita ad attività temp

Zona adib

3

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

UTOE 39 - NAVACCHIO-Ampliamento zona commerciale

Sistema Aria	Inquadramento emissioni in atmosfera: Non sono presenti insediamenti industriali che generano emissioni.
	Inquadramento PCCA: la zona ricade in classe V
Sistema Acqua	Acque superficiali: Fosso della Marianna, Fosso Vecchio, fossi minori a SE
	Acque sotterranee vulnerabilità idrogeologica: MEDIA
	Rete Idrica: sistema acquedottistico: macrosistema le Cerbaie.Servizio Idrico Integrato ATO n°2. Esistenza della rete principale lungo via del Fosso Vecchio; è possibile un potenziamento strutturale della medesima non esclusivamente finalizzata all'intervento
	Rete Fognaria: è necessaria la realizzazione di tratto di Rete Fognaria Nera fino alla stazione di sollevamento su via Oristano prevista nel medio termine.
	Impianti di depurazione : zona servita dal Depuratore di San Prospero.
Sistema Suolo e sottosuolo	Vulnerabilità della falda: MEDIA
	Geologia: Depositi alluvionali attuali – Sabbia e Limi (b) e terreni di riporto
	Consumo del suolo: 55210+62499 m2
	Geomorfologia: Scarpata antropica generica e traccia di alveo abbandonato (vicinanze)
	Permeabilità: MEDIO - BASSA
	Altimetria: 2 m s. l. m.
	Pericolosità geologica: G1 bassa
	Pericolosità Idraulica: I3 elevata, I4 molto elevata
	Pericolosità Sismica: S2 media
	Reticolo Idrografico: Fosso della Marianna, Fosso Vecchio, fossi minori a SE
	Attività estrattive: NO
	Presenza di siti da bonificare: NO
Sistema Storico Paesaggistico e Naturale	Sistema territoriale della pianura storica. Il limite urbano che perimetra parte del comparto definisce un segno territoriale di confine tra la forma insediata e il Varco a sud.
	Vincoli:
	Zona di rispetto venatorio(art.17.3 Nta RU) .
Sistema Mobilità	Rete ciclo pedonale : rete ciclabile assente, rete pedonale insufficiente
	Flussi di traffico :media/alta intensita'.
	Spazi di sosta :sufficienti
Sistema Energia	Rete elettrica: la zona è servita dalla rete
	Rete gas metano: la zona è servita dalla rete
	Fonti alternative e risparmio energetico :
Sistema Rifiuti	Zona servita dal servizio di raccolta differenziata porta a porta
Salute	Presenza di elettrodotti e cabine elettriche: Distanze di sicurezza :
	Impianti di telecomunicazioni :