

PIANO DI RECUPERO

RELATIVO AL COMPARTO 110A DELLE SCHEDE NORMA DEI COMPARTI
PRODUTTIVI - ALLEGATO VII ALLE NTA DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO DEL COMUNE DI PONSACCO

Proprietà: Lombardi Giorgio
Macchioni Nina

Ubicazione: comune di Ponsacco, via Marconi n.42

RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTEMBRE 2020

Progettista del Piano: **ing. LEONARDO LOMBARDI**

1. Individuazione e descrizione degli immobili oggetto del Piano di Recupero

Oggetto del presente PdR è il comparto 110a indicato nella relativa scheda norma dei comparti produttivi, presente nell'Allegato VII alle NTA del Regolamento Urbanistico del comune di Ponsacco, approvate con la Variante 6 al R.U. dell'aprile 2012, che si riporta come allegato in fondo alla presente relazione.

1.1 Dati Catastali

Il fabbricato oggetto di questo PdR è individuato al N.C.E.U. nel foglio 13, particella 176, sub 11 e 12, mentre il terreno è individuato al N.C.T. nel foglio 13, particella 9.

1.2 Proprietà

Gli immobili appartenenti a questo comparto sono di proprietà esclusiva dei coniugi Giorgio Lombardi e Nina Macchioni, ai quali sono pervenuti in questo modo:

- la parte di fabbricato indicata al catasto fabbricati nel foglio 13, particella 176, sub 11 è pervenuta, nella quota del 50% ciascuno, mediante Atto di Compravendita stipulato in data 4/12/1991, Repertorio n.181235, Fascicolo n.15608, registrato a Pontedera il 16/12/1991 al n.2353 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno il 12/12/1991 n.14916 d'ordine e n.9087 particolare;
- la parte di fabbricato indicata al catasto fabbricati nel foglio 13, particella 176, sub 12, e il terreno indicato al catasto terreni nel foglio 13, particella 9, sono pervenuti per la quota di 2/40 a Lombardi Giorgio dalla Dichiarazione di successione di Lombardi Mauro, registrata all'Ufficio del Registro di Livorno in data 25/11/2009 al numero 105, volume 9990;
- la parte di fabbricato indicata al catasto fabbricati nel foglio 13, particella 176, sub 12, e il terreno indicato al catasto terreni nel foglio 13, particella 9, sono pervenuti per la quota di 19/40 ciascuno, mediante Atto di Compravendita stipulato in data 27/10/2011, Repertorio n.36536, Fascicolo n.13126, registrato per via Telematica all'ufficio delle entrate di Pontedera il 04/11/2011 al n.4656 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno il 07/11/2011 n.17539-40-41 d'ordine e n.11447-48-49 di formalità.

1.3 Inquadramento Urbanistico

A livello urbanistico l'immobile oggetto di questo PdR ricade in un'area normata dall'art.23 (Sub sistema dell'edificato storico) ambito 2 (edificato formatosi attraverso la crescita in margine al perimetro del nucleo - 1° fase) del R.U. del comune di Ponsacco.

Nella prima versione del R.U. adottata nel 2008 dal comune, tutto il complesso di edifici posti sul lato sud-ovest di via Marconi fu vincolato e inglobato nella scheda norma n.41 del patrimonio edilizio di interesse storico, ed anche l'immobile in oggetto, posto sul retro degli edifici che si affacciano direttamente su via Marconi, realizzato in epoche successive rispetto ad essi, privo di qualsiasi valore sia storico che artistico e in stato di forte degrado, fu inglobato in tale scheda norma, che prevedeva per gli edifici interessati solo una ristrutturazione edilizia D1, quindi molto restrittiva; nel novembre del 2008 fu pertanto presentata un'osservazione al R.U. per chiedere che fosse consentito il recupero e la riqualificazione dell'immobile in oggetto, mediante variazione di destinazione d'uso e interventi più consistenti rispetto alla semplice ristrutturazione edilizia D1: l'osservazione fu accolta e per l'immobile fu creata una scheda norma apposita tra quelle dei comparti produttivi (Allegato VII alle NTA del R.U. approvata con la variante 6 dell'aprile 2012, scheda norma relativa al comparto n° 110a): tale scheda prevede, nel caso di intervento diretto, la stessa cosa della scheda n.41, cioè la Ristrutturazione edilizia D1, mentre nel caso di cambio di destinazione d'uso, la subordinazione dell'intervento a Piano di Recupero;

la stessa scheda prevede che il P.d.R. sia esteso all'intero comparto (110a e 110b) con possibilità di articolazione in sub comparti funzionali: in realtà, come si va ad illustrare qui di seguito, i due sub comparti 110a e 110b non hanno alcun legame tra loro, e sono nettamente separati e distinti sotto vari aspetti, soprattutto funzionali, infatti:

- gli accessi dalla strada pubblica sono distinti (l'edificio del comparto 110a non si affaccia direttamente su via Marconi, ma si trova all'interno di una corte a comune con altri proprietari, alla quale si accede da un sottopassaggio a comune, mentre l'edificio del comparto 110b si affaccia direttamente su via Marconi e non appartiene alla medesima corte dell'edificio del comparto 110a);
- non vi è nessuna connessione né architettonica, né strutturale, né funzionale tra i due edifici dei due comparti, infatti uno è situato più verso a nord, l'altro più a sud e tra l'uno e l'altro c'è il terreno a resede del comparto 110b;
- i terreni a resede dei due comparti sono separati l'uno dall'altro dagli edifici del comparto 110a (e non da semplici muri di cinta), pertanto non c'è possibilità di collegarli direttamente tra loro se non demolendo parte di tali edifici (cosa antieconomica e che i proprietari non sono intenzionati a fare), inoltre il terreno del comparto 110a è raggiungibile con le auto da via

Marconi tramite il sottopassaggio e una strada interna, quindi può essere utilizzato come area da destinare a parcheggi, mentre il terreno del comparto 110b non è accessibile alle auto (se non passando all'interno dell'edificio stesso), e quindi non potrebbe essere utilizzato come area per parcheggi;

per tutti questi motivi, fu presentata un'istanza al comune in data 25/02/2019 con prot. n. 5846, a cui hanno fatto seguito una risposta da parte dell'Ufficio Urbanistica (prot. n.0027832 del 02/10/2019), ed ulteriori contatti con lo stesso Ufficio;

dopo tali confronti avuti con l'Ufficio Urbanistica, si è deciso, in accordo con lo stesso, di presentare il Piano di Recupero relativo al solo sub-comparto 110a (e non come progetto unitario esteso a tutto il comparto 110), sia perché, per i motivi indicati sopra, i due sub-comparti sono inconciliabili tra loro, sia perché il progetto relativo al sub-comparto 110a (come si vede dal paragrafo 3 riportato a pagina 10 di questa relazione e dai disegni allegati a questo PdR) anche se prevede un cambio di destinazione d'uso, tende a conservare il più possibile l'edificio nella sua forma attuale, senza modifiche ai volumi, alla sagoma, agli accessi, non andando così a creare alcun problema ai proprietari del sub-comparto 110b per il futuro recupero di tale immobile.

1.4 Descrizione degli immobili oggetto del PdR

Gli immobili oggetto del PdR sono:

- un fabbricato di forma rettangolare in pianta (dimensioni esterne circa 22,80m x 10m) con copertura a capanna, di altezza massima interna (in corrispondenza del colmo) pari a circa 6m, ad un unico piano, ma con dei soppalchi al suo interno; solo una parte posta sull'angolo nord del fabbricato è costituita da due piani distinti tra loro, dei quali il piano terra è di proprietà di Lombardi Giorgio e Macchioni Nina, mentre il piano primo è di proprietà Gasperini (come si vede dalla tavola n.2 allegata, vi è una stanza adibita a ripostiglio, a cui si accede dalla terrazza scoperta dell'appartamento di proprietà Gasperini);

sul lato sud-ovest del fabbricato vi è un piccolo annesso di forma rettangolare, di altezza media di circa 2,30m;

- un terreno di forma irregolare con superficie di circa 480mq.

Il fabbricato ed il terreno suddetti fanno parte di un'area più grande (come si vede dalla tavola n.2 allegata) che in origine apparteneva tutta ai fratelli Lombardi (Gino, Angiolo e Olivo), i quali nella prima metà del 1900 vi realizzarono:

- sul lato che costeggia via Marconi, un complesso edificato costituito da tre unità abitative composte da due piani fuori terra, alle quali si accede direttamente da via Marconi, e da due fondi posti al piano terra, che hanno anch'essi accesso diretto da via Marconi;
- nella parte interna di quest'area, l'edificio oggetto di questo PdR, a cui si accede mediante un sottopassaggio, realizzato nel complesso edificato sopra citato, e una strada interna all'area, che consente anche l'accesso al terreno; tale edificio fu realizzato ed è sempre stato utilizzato come magazzino per lo stoccaggio delle attrezzature e dei materiali edili che venivano utilizzati dall'impresa edile dei f.lli Lombardi, non è mai stato un laboratorio (come è scritto erroneamente nella scheda norma del sub-comparto 110a), infatti anche al Catasto è classificato come un C2 e non come C3.

Il fabbricato è costituito da pareti in muratura di laterizio e pietra, la copertura è a capanna con travi in legno, tavelle o mezzane, e manto di copertura in embrici marsigliesi, sono presenti anche delle capriate; non è presente alcun tipo di pavimentazione, non vi sono impianti, e attualmente l'edificio versa in stato di degrado, come si vede anche dalla documentazione fotografica allegata, per questo motivo nel 1997 il comune di Ponsacco ha rilasciato un certificato di inagibilità (che si allega).

Il terreno era utilizzato nel passato per lo stoccaggio di materiali per l'edilizia, mentre attualmente è un campo inutilizzato.

Fino alla fine degli anni '80, tutto il terreno all'interno dell'area suddetta di proprietà dei F.lli Lombardi era indivisa, ma il 18/10/1988 con un atto di Donazione - Divisione tra Lombardi Olivo e gli eredi degli altri due fratelli, Lombardi Angiolo e Lombardi Gino, i fabbricati e il terreno all'interno dell'area furono divisi ed assegnati ad ognuno di questi come proprietà esclusive; a comune rimasero solo il sottopassaggio e la strada interna all'area che consente l'accesso alle varie proprietà; con successivi atti di compravendita e con la successione di Lombardi Mauro (figlio di Lombardi Gino), la situazione delle proprietà dell'area è quella indicata nella tavola n.2 allegata; in pratica possiamo dire che attualmente la situazione all'interno dell'area è simile a quella di un condominio, dove ci sono proprietà esclusive e parti a comune, pertanto le leggi e le regole che consentono le modifiche, le trasformazioni, i cambi di destinazione d'uso ecc., sia per quanto riguarda le varie proprietà che le parti a comune sono le stesse che si hanno per un condominio.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso in situazioni come queste, dove sono in gioco anche "diritti di terzi", mi è stato chiesto, da parte dell'ufficio tecnico del comune durante l'incontro

preventivo che abbiamo avuto, di relazionare sulla questione e quindi, dopo aver fatto una ricerca in merito, posso dire che in questo caso bisogna fare una distinzione tra la proprietà esclusiva e la comproprietà o bene a comune all'interno di un condominio;

- per quanto riguarda una singola unità abitativa di proprietà esclusiva all'interno di un condominio, la legge stabilisce che il condomino proprietario di tale unità ha il diritto di utilizzare tale bene come meglio crede e apportarvi le modifiche che ritiene più opportune, basta che tali modifiche non vadano a danneggiare le parti a comune e a pregiudicare la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico del condominio, a meno che non vi sia un regolamento di condominio che vieta o pone dei limiti a tali modifiche; in particolare per il cambio di destinazione di una unità immobiliare di proprietà esclusiva all'interno di un condominio, vi sono due limiti da superare (questo è sancito chiaramente sia dalle leggi vigenti, che da numerose sentenze sia del Tar che della Cassazione):

1) di tipo urbanistico, e questo spetta al comune, che dovrà valutare se tale cambio d'uso è conforme agli strumenti urbanistici (Piano Strutturale, Piano Operativo, Regolamento Urbanistico ecc.) e ad eventuali vincoli in essi contenuti;

2) di tipo civilistico, cioè riguardanti gli aspetti che attengono al rispetto dei diritti degli altri condomini; la legge dice che se non vi è un regolamento di condominio approvato all'unanimità da tutti i condomini che vieti espressamente o che comunque ponga dei limiti al cambio di destinazione d'uso di un immobile privato all'interno del condominio, il condomino proprietario di quell'immobile ha diritto di poter cambiare la destinazione d'uso del suo immobile senza la necessità di alcuna delibera condominiale che glielo conceda, e nessuno degli altri condomini può opporsi al cambio di destinazione d'uso di tale immobile, anche se la nuova destinazione d'uso comporta un utilizzo più intenso sia del bene privato che delle parti a comune (come ad esempio nel caso del passaggio da destinazione residenziale e commerciale); inoltre la valutazione di questo aspetto non è di competenza del comune, ma eventualmente di un giudice civile che fosse chiamato a far rispettare un regolamento condominiale, ove questo ci fosse e avesse le caratteristiche suddette; pertanto il comune deve solo valutare l'aspetto urbanistico e non può richiedere al condomino, che vuole variare la destinazione d'uso del suo immobile, il consenso degli altri condomini per concedere tale variazione d'uso, primo perché non è di sua competenza, secondo perché tale consenso non è richiesto dalla legge;

dunque possiamo affermare che in questo caso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a locale commerciale è lecita sotto l'aspetto civilistico, perché non c'è nessun regolamento di condominio che vieta espressamente tale variazione; pertanto il comune dovrà

valutare solo la questione dal punto di vista urbanistico e vedere se tale destinazione è compatibile con i piani e i vincoli vigenti;

- per quanto riguarda invece le parti a comune all'interno di un condominio, il singolo condomino può servirsi della cosa comune facendone l'uso che gli è necessario ed apportandovi modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa, anche senza il consenso degli altri condomini ed a proprie spese, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art.1102 del codice civile); il singolo condomino non può invece apportare innovazioni e modificare la destinazione del bene a comune, senza il consenso della maggioranza degli altri condomini;

nel caso in oggetto, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a locale commerciale, anche se comporta un maggior utilizzo della strada a comune interna di accesso all'immobile stesso, non va a determinare il cambio di destinazione d'uso di tale bene a comune, che rimane una strada, ed inoltre non impedisce agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto; inoltre la realizzazione della pavimentazione di tale strada a comune dovrebbe essere accolta positivamente anche dagli altri condomini, che in passato avevano manifestato il desiderio di sistemarla e quindi di partecipare alle spese in base alle proprie quote di proprietà, ma anche se così non fosse e gli altri condomini non intendessero partecipare a tali spese, siccome l'intervento rientra tra le modificazioni e non certo tra le innovazioni (in quanto non va ad alterare la funzione e la destinazione di tale bene a comune), pertanto siamo nell'ambito dell'art.1102 del codice civile e di conseguenza può essere realizzato anche da un singolo condomino a sue spese senza il consenso degli altri.

2. Obiettivi del Piano

Visto lo stato di degrado e di abbandono in cui versano gli immobili oggetto di questo P.d.R., l'obiettivo che si vuole perseguire è quello di poterli riutilizzare, riqualificandoli sia dal punto di vista funzionale che architettonico, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio; questo obiettivo può essere ottenuto in primo luogo cambiando l'attuale destinazione d'uso (magazzino) con una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche degli immobili, con la realtà in cui sono collocati, e che ne rendano remunerativo l'intervento dal punto di vista economico.

3. Il progetto del Piano

Viste le caratteristiche architettoniche dell'immobile e la posizione in cui si trova, cioè nelle vicinanze del centro di Ponsacco, si è pensato che potrebbe essere utilizzato come una sala polivalente per feste private, riunioni, seminari, convegni, mostre, esposizioni, con una cucina che consenta la possibilità di preparare cibi o che faccia da punto di appoggio per catering, per la realizzazione di banchetti, cene o pranzi collegati al tipo di evento in programma di volta in volta all'interno della sala; questo tipo di attività richiede che la destinazione d'uso sia commerciale, pertanto l'immobile dovrebbe cambiare destinazione d'uso da magazzino a commerciale.

L'edificio si presta bene a tale trasformazione, senza bisogno di stravolgimenti e rispettando il più possibile la sua attuale forma sia esterna che interna: infatti esternamente verrebbe lasciata la forma planivolumetrica attuale, senza modificare la sagoma in pianta, né la forma della copertura che rimarrebbe a capanna, mentre internamente la suddivisione dettata dai muri portanti esistenti sarebbe mantenuta, come si vede dai disegni allegati, consentendo di ottenere, oltre alla sala, una cucina, uno spogliatoio ed un bagno per il personale addetto, i servizi igienici per gli ospiti della sala e un locale di servizio (che potrebbe essere usato a seconda delle necessità, anche come piccolo ufficio per l'amministrazione delle attività da svolgere all'interno della sala polivalente); inoltre, dato che attività di questo tipo hanno bisogno di magazzini e ripostigli per stoccare attrezzature e materiali di vario tipo, si è pensato di soffittare la parte di edificio al di sopra degli ambienti sopra menzionati (ad esclusione della sala polivalente e del disimpegno che collega questa ai servizi igienici), in modo da ottenere uno spazio sottotetto da poter utilizzare a tale scopo.

Date le condizioni di degrado in cui il fabbricato si trova attualmente, questo dovrà essere consolidato dal punto di vista strutturale, provvisto dei principali impianti (elettrico, idraulico e termico, a tal proposito si fa presente che l'area è già collegata con tutti gli impianti a rete, pertanto non sono necessari nuovi allacci alle reti pubbliche, ma solo allacci interni all'area) e migliorato dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico (a tal proposito si fa presente che il progetto riportato nelle tavole allegate è un progetto di massima, che non tiene conto di eventuali strati di isolante termo-acustico, che dovranno essere valutati e calcolati con il progetto definitivo in fase di attuazione del piano).

Per quanto riguarda gli spazi esterni, come si vede dai disegni allegati, lo spazio esterno di proprietà esclusiva a diretto contatto con il fabbricato sarà adibito a giardino a servizio della sala polivalente,

mentre la rimanente porzione del terreno sarà adibita in parte a strada di accesso per le auto, in parte a parcheggio.

4. Norme Tecniche di Attuazione

Le tipologie d'intervento ammesse dal presente Piano di recupero sono il "*Restauro e Risanamento conservativo*" o la "*Ristrutturazione Edilizia conservativa*", che potranno essere attuati mediante Scia o Permesso a Costruire.

Il progetto allegato al presente PdR (riportato nelle tavole n.4 e n.6 e descritto al paragrafo 3 di questa relazione) è uno schema tipologico che dovrà essere progettualmente definito in sede di presentazione del titolo edilizio, all'interno delle tipologie di intervento sopra menzionate, e nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio esistente e dell'area in cui è collocato.

Per quanto riguarda l'edificio:

- dovranno essere assicurati un adeguato isolamento termico ed un adeguato isolamento acustico, nel rispetto delle leggi vigenti e utilizzando materiali e dispositivi che rispettino il più possibile l'ambiente e la tipologia del fabbricato;
- dovranno essere realizzate le opere e i dispositivi adeguati per la protezione da possibili eventi alluvionali, come indicato nella relazione geologica allegata;
- la copertura in legno e le capriate dello spazio da adibire a sala polivalente sarebbe opportuno che fossero mantenute (pur con le dovute sostituzioni degli elementi in stato di degrado), sia come testimonianza dell'aspetto originario dell'edificio, sia per conferire un aspetto rustico ai nuovi ambienti recuperati.

Per quanto riguarda gli spazi esterni:

- il parcheggio, in accordo con quanto previsto al titolo 3, art.6, lettera K del Piano del Verde del comune di Ponsacco, dovrà avere una superficie a verde non inferiore al 30%, con pavimentazione da realizzarsi con verde armato o con autobloccanti, in modo da risultare di minore impatto sull'ambiente e garantire l'adeguata permeabilità alle acque meteoriche; inoltre dovranno essere piantumati alberi con chioma folta ed espansa adatta a determinare un adeguato ombreggiamento

delle auto in sosta, privi di frutti voluminosi ed altri organi vegetali che possano attrarre insetti ed uccelli, privi di spine e di radici invasive tali da provocare problemi ai posti auto;

- la strada di accesso, sia quella di proprietà esclusiva, sia quella a comune, dovrà essere sistemata conferendole adeguate pendenze, realizzando al centro il compluvio per la raccolta delle acque meteoriche, e pavimentandola con autobloccanti o altri materiali simili;

- lo spazio destinato a giardino posto a fianco dell'ingresso principale dell'edificio, dovrà essere adeguatamente sistemato con la piantumazione di alberi, arbusti e siepi, da scegliere principalmente tra specie autoctone, e conferendogli un aspetto gradevole e armonizzato con l'ambiente circostante.

Il Tecnico

ing. Leonardo Lombardi

Allegati:

- Scheda norma relativa al comparto 110a

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



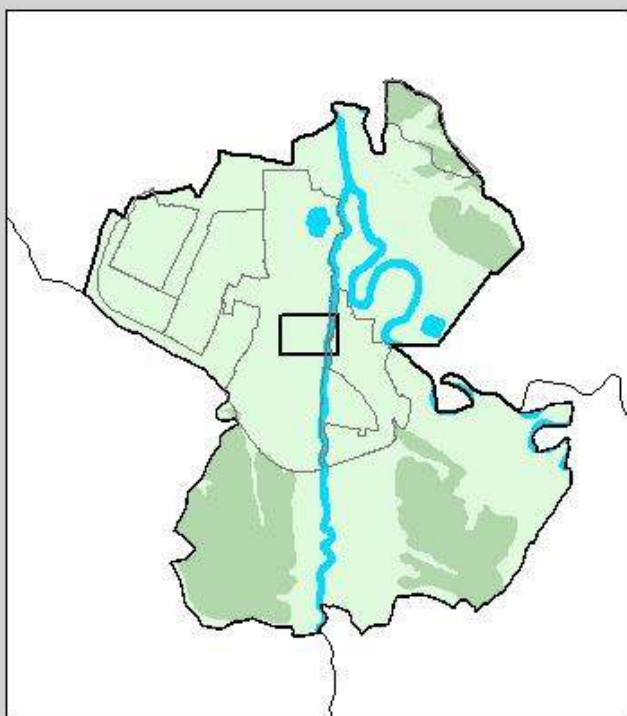
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



UFFICIO DI PIANO Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Geom. Alberto Turini

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Alessandro Ciarelli
Sindaco - Assessore Pianificazione Urbanistica

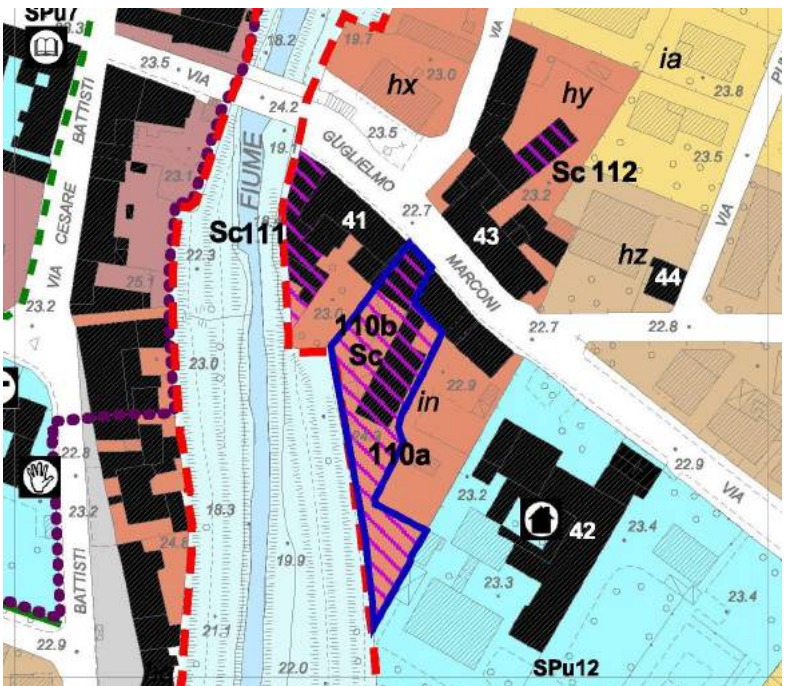
Floriano Baldacci
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di urbanizzazione

ALLEGATO N°VII N.T.A.

aprile 2014



COMUNE DI PONSACCO
(Provincia di Pisa)

REGOLAMENTO URBANISTICO- SCHEDA NORMA		
COMPARTO n° 110a		
UTOE n°4 – Capolugo sud Ubicazione: Via Marconi		
Vincoli sovraordinati	Nessuno	
Invarianti strutturali	Nessuna	
Destinazione d'uso attuale	Laboratorio	
Normativa di RU	Art. 23 - Sub sistema dell'edificato storico	
Funzioni ammesse	Attività in essere; tutte quelle ammesse dal sub sistema dell'edificato storico	
Procedura	Piano di Recupero esteso all'intero comparto (110 a 110b) con possibilità di articolazione in sub comparti funzionali	
Interventi ammessi	Intervento diretto fino alla Ristrutturazione edilizia D1 nel rispetto dei caratteri tipologici e formali originari, con ripristino degli interventi alterativi. L'intervento, qualora preveda cambio d'uso, dovrà essere subordinato a PdR finalizzato alla riqualificazione edilizia ed ambientale.	
Parametri urbanistici massimi consentiti	Altezza massima	Nei limiti degli edifici contigui
	Superficie a standard	In relazione alle destinazioni introdotte
	Rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio	
Carico urbanistico massimo previsto	In coerenza con l'edificato esistente	
Condizioni alla trasformazione	Art. 25.17	
Prescrizioni ed orientamenti per la progettazione urbanistica ed architettonica	L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione edilizia, nel rispetto dei caratteri tipologici.	
Individuazione cartografica		
Scala 1:2.000		

<p>Prescrizioni ed indirizzi geologico-tecnici di supporto</p>	<p>Fattibilità La valutazione di fattibilità è funzione dell'intervento con massima esposizione di beni e persone</p>	<p>F2- fattibilità geologica con normali vincoli Gli interventi di Piano attuativo e gli interventi diretti su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva", ma il progetto dovrà basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata alla ricostruzione del modello geologico-tecnico così come previsto dalla normativa vigente, verificando a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, e dovrà perseguire l'obiettivo di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.</p>
	<p>F3 – fattibilità idraulica condizionata Per le aree già edificate il raggiungimento di condizioni di sicurezza idraulica potrà attuarsi con l'adozione di adeguati sistemi di autosicurezza che dovranno tener conto dei battenti idrici desunti dagli studi idraulici già effettuati a supporto della vigente pianificazione. Inoltre i Piani Attuativi dovranno essere dotati di opportune verifiche, finalizzate all'individuazione di maggior dettaglio dei battenti idrici attesi per TR = 200 anni e dovranno essere adeguatamente documentati anche gli interventi di autosicurezza necessari al raggiungimento dei suddetti obiettivi e al non aumento della pericolosità. Per le prescrizioni specifiche si rimanda alla relazione delle indagini geologico - tecniche di supporto al RU</p>	
	<p>F2 – fattibilità sismica con normali vincoli In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno prevedere le tipologie di indagine geologiche, geofisiche e geotecniche, così come indicato dalle normative vigenti in materia per le zone soggette a rischio sismico.</p>	