

---

**GEOLOGICA**  
**STUDIO DI GEOLOGIA**

---

Pisa 20/07/2015

**Spett.le**

**COMUNE DI CASTELFRANCO  
DI SOTTO (PI)**

**SETTORE TECNICO  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E  
URBANISTICA**

**C.A. ARCH. CLAUDIA CAROTI**

**Oggetto: Variante 1 al Piano di Lottizzazione Isolato 64 loc. Le Piagge  
Documentazione integrativa**

La presente nota è stata realizzata in risposta alla richiesta di documentazione integrativa, datata 21/04/2015 (Prot. 7704), pervenuta dal Settore Tecnico (Servizio Edilizia Privata e Urbanistica) del Comune di Castelfranco di Sotto (Pratica 256/2012) in riferimento alla richiesta di Variante 1 al Piano di lottizzazione Isolato 64 loc. Le Piagge.

Nello specifico il Comune richiede di *"presentare una relazione idraulica che tenga conto delle prescrizioni contenute negli art. 22.1.1.2 e 22.2.3 delle N.T.A. del vigente R.U. con riferimento al battente idrico dell'area d'intervento e che indichi le eventuali soluzioni progettuali degli interventi di messa in sicurezza idraulica senza aumento del rischio delle aree adiacenti"*.

Premesso che:

- la Fattibilità fornisce indicazioni in merito alle eventuali limitazioni degli interventi/trasformazioni (condizioni di rischio) in rapporto al quadro di pericolosità intrinseca del territorio;
- l'art. 22 delle N.T.A. *"Disposizioni relative alle condizioni di fattibilità"* ed in particolare l'art. 22.1.1.2 *"Criteri generali di fattibilità in relazione agli spetti idraulici"* e l'art. 22.2.3 *"Classe F3 - Fattibilità condizionata"* riportano le prescrizioni/limitazioni degli interventi nelle aree classificate a pericolosità idraulica elevata/molto elevata.
- l'area di variante risulta classificata a pericolosità idraulica elevata I3 secondo il vigente R.U.;
- nell'area (cella P.A.I. VI-063) è previsto un battente idrico di
  - 16,02m per TR30
  - 16,44m per TR100
  - 17,00m per TR200

---

**GEOLOGICA**  
**STUDIO DI GEOLOGIA**

---

- la Relazione di fattibilità geologica, "*prescrizioni realizzative*" (novembre 2003), redatta dallo scrivente, prevedeva che il piano di calpestio dei fabbricati fosse posto ad una quota di "+ 0,50 m rispetto l'attuale piano di campagna per contenere eventuali rischi idraulici connessi con locali fenomeni di ristagno dovuti a tracimazioni di fossi minori".

Accertato che:

- la variante riguarda la sola trasformazione di edifici esistenti di carattere ricettivo (*residences* e alloggi temporanei) a struttura alberghiera composta da 2 fabbricati distinti;
- la variante prevede la riduzione delle quantità edificabili ovvero la diminuzione degli elementi esposti al rischio, ossia come riportato nelle tavole progettuali (A2, A3, A4 e A5), la Variante non prevede alcun tipo di nuovo intervento ad eccezione dei 2 fabbricati e relative pertinenze già realizzate (Concessione edilizia n. 2942 del 03/11/2004 e Permesso di Costruire in sanatoria n 94/2004 del 29/09/2010).
- Con la Variante i lottizzanti rinunciano alle potenzialità edificabili residue (edifici e quanto altro ad oggi non realizzato).

**In funzione di quanto sopra esposto non si ritiene necessario produrre una specifica relazione idraulica in quanto la Variante, non prevedendo alcun tipo di intervento sul territorio, rispetta le prescrizioni/limitazioni riportate negli articoli 22.1.1.2 e 22.2.3 delle NTA.**

**Infatti, non essendo previste nuove edificazioni (alle quali si dovrebbe attribuire la classe di fattibilità idraulica), vengono meno anche le eventuali prescrizioni in termini di riduzione/mitigazione del rischio idraulico, associate a tale classe di fattibilità.**

**La Variante non comportando alcun aumento del rischio idraulico, sia nel comparto che nelle aree adiacenti, non richiede interventi di messa in sicurezza idraulica.**

**Si attesta, per ultimo, che gli edifici realizzati nell'ambito del P.A. hanno rispettato le prescrizioni/normative vigenti al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione e del rilascio della concessione edilizia (2004), in materia di mitigazione del rischio idraulico.**

\*\*\*

**GeoLogica**  
**Dr Geol. Marcello Ghiotti**