Caratteristiche Area d'intervento					
N°	Sistema territoriale	U.T.O.E.	Modalità di attuazione	Superficie territoriale (S.T.) mq.	Di cui aree di ambientazione mq.
RR 2.2	Calcinaia	2	P.A. Priv./Pubb.	3500	0

Articolazione spaziale dell'intervento					
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup.spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
1840	1660	800	0	800	0

Dimensionamento e parametri urbanistici				
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale	18	1800	0	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento, di proprietà pubblica, è interna al sistema insediativo urbano di Calcinaia che in questa porzione di territorio è a carattere residenziale. L'area di intervento secondo il RU previgente era interna alle aree destinazione residenziale. L'area si presta al completamento del sistema residenziale, alla riqualificazione di questa porzione del sistema insediativo che presenta fenomuni di degrado.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in :
- area a carattere residenziale costituita dalla ridefinizione dei volumi esistenti, attraverso interventi tesi alla riqualificazione formale dell'area e al recupero delle aree degradate presenti nell'area (altezza max di 9,00 m, distanze come definite dal R.E. comunale);
- aree a parcheggio (MP);
- aree a verde pubblico (F1).

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1);
- alla realizzazione e cessione delle aree parcheggio (MP).

Il dimensionamento previsto nella presente scheda è comprensivo del dimensionamento di recupero del patrimonio edilizio esistente.
Qualora gli interventi a carattere residenziale vengano realizzati in conformità alle norme tecniche dell'edilizia residenziale pubblica e venga convenzionato con riferimento alle stesse il prezzo di vendita, il numero di alloggi definito dalla presente scheda norma non è prescrittivo ma può essere incrementato del 20% del nunero di U.I. previsti.

Pericolosità idraulica

I.2 Media. Aree interessate da allagamenti con 200<Tr>500 anni ; P.I.2 Media (Art.8 P.A.I.) Aree di pianura inondabili con tempi di ritorno 100<Tr≤200 anni.

Pericolosità geologica

G.3 Elevata. Aree caratterizzate da terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche.

Pericolosità sismica
S3 Elevata. Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti in caso di sisma. In sede di piano di recupero devono essere effettuate indagini gegnostiche e geotecnich finalizzate alla verifiche dei cedimenti diffusi e differenziali.

Vulnerabilità acquiferi
Media 3a. La risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente a garantirne la protezione.

Fattibilità idraulica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree. A titolo esemplificativo si citano alcuni accorgimenti tecnico-costruttivi di riduzione della vulnerabilità: - rialzo del piano di calpestio sopra una congrua quota di sicurezza da valutare sulla base di approfondimenti di natura idraulica e sulla base di rilievi topografici di dettaglio; - impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante sovralzo delle soglie di accesso; - confinamento idraulico dell'area oggetto dell'intervento mediante realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione, senza aggravio delle condizioni al contorno; - istallazione di paratie mobili o porte stagne, fino ad una quota congruamente superiore al tirante associato alla piena duecentennale; - divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati; - disposizione degli accessi ai locali interrati ad una quota superiore al tirante congruamente maggiorato, garantendo la tenuta idraulica delle strutture ed evitando il loro collegamento diretto alle reti di smaltimento bianche e nere.		

Fattibilità geologica		
3 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	3 (MP, VIABILITA')	1 (F1)
3 - CONDIZIONATA. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione di piano attuativo.		

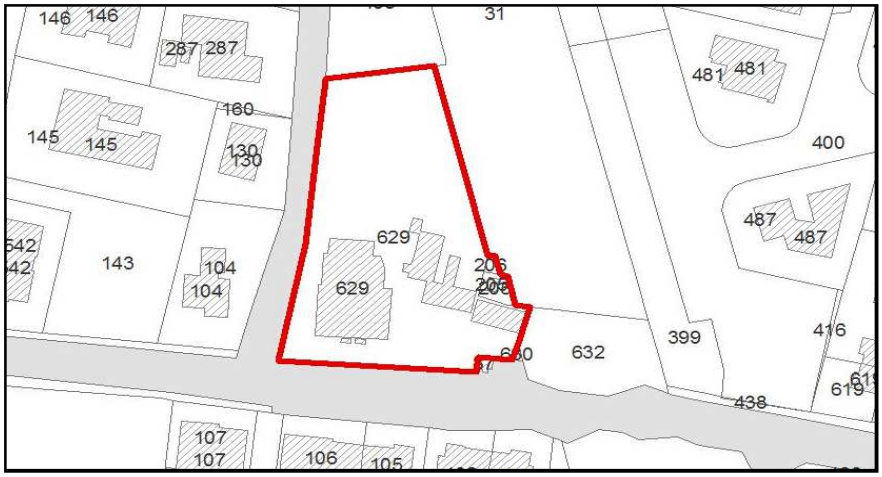
Fattibilità sismica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.		

Limitazioni e prescrizioni di fattibilità

L'intervento è soggetto alle prescrizioni e condizioni della classe fattibilità attribuita (idraulica, geologica e sismica) definite all'art.91 delle NTA e alle disposizioni di cui all'art.92 e 95 delle NTA.
In particolare oltre al rispetto di quanto sopra, la fattibilità è subordinata all'esito di indagini di approfondimento a livello di piano attuativo per quanto riguarda gli aspetti geologico-geotecnici in merito ai seguenti fattori locali:
- presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione dei nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.

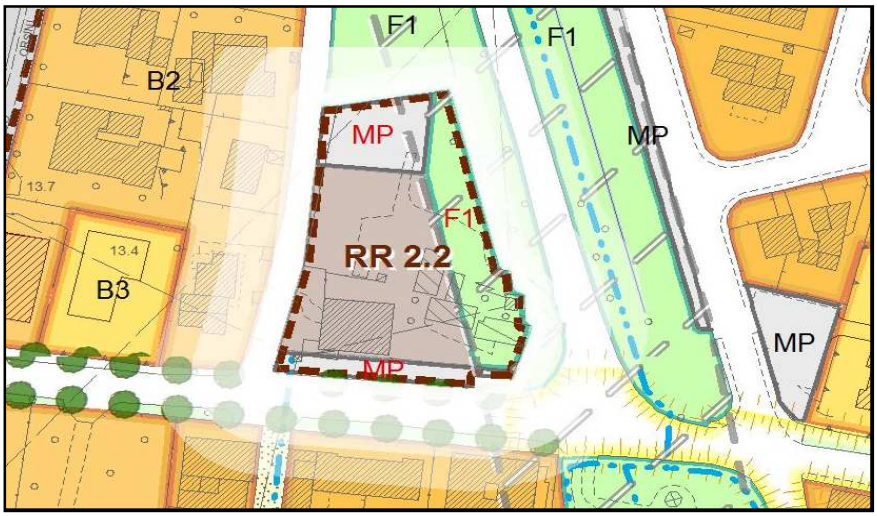
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e agli spazi all'aperto, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana". Valgono le prescrizioni degli art. 83 e 84 NTA. Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.
La realizzazione degli interventi nelle aree F1 deve garantire il mantenimento della permeabilità dei suoli.
Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.83 NTA l'intervento è subordinato alla realizzazione della rete duale della fognatura.
Non essendo attualmente concessi nuovi allacci alla fognatura esistente (comunicazione Provincia di Pisa Prot.0092399 del 07.07.2005 e successive Determinazioni n.4057/2009 e n.10/2010 all'ente gestore); in attesa della realizzazione del convogliamento ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltmento reflui non recapitante in fognatura secondo i criteri stabiliti dalla LR 20/2006 e dal relativo Regolamento di attuazione DPGR n.46/R del 08.09.2008 e smi., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica.



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000