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 5.1	Fornacette	5	P.A. Priv./Pubb.	6570	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.
3390	3180	1420	0	1610	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	26	2600	0	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento, di proprietà pubblica, è interna al sistema insediativo urbano di Fornacette che in questa porzione di territorio è a carattere 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, articolato in due partizioni spaziali, 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 9,0 m, distanze come definite dal R.E. comunale;
- aree a parcheggio (MP);
- rete per la mobilità lenta;
- aree a verde pubblico (F1).

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione dei percorsi per la mobilità lenta;
- 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 ; P.I.2 Media (Art.8 P.A.I.) Aree di pianura inondabili con tempi di ritorno 100<Tr≤200 anni.

Pericolosità geologica

G.2 Media. Aree pianeggianti con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Pericolosità sismica
S.2 Media. Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

Vulnerabilità acquiferi
Media 3b. La risorsa idrica presenta un grado di protezione mediocre.

Fattibilità idraulica		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (MP, VIABILITA')	
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		
2 (RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)	2 (MP, VIABILITA')	
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.		

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

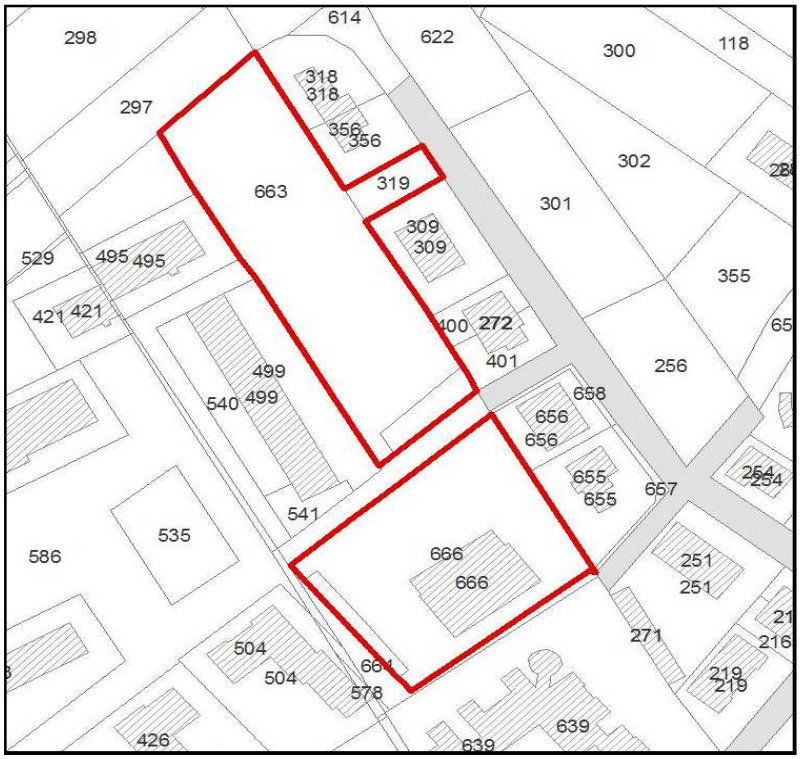
Limitazioni e prescrizioni di fattibilità

Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini di approfondimento da definirsi in sede di Piano Attuativo ed eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. 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, per la programmazione delle indagini e per l'attuazione degli interventi si evidenziano i seguenti apetti puntuali:
- 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 al all'art.95 delle NTA in merito alla classe di rischio idrogeologico per la tutela della falda idrica. Essendo un comparto saturo all'interno del contesto urbano non appare fattibile il recapito dei reflui al suolo o in acque superficiali (art.53 DPGR 46/R). In tal caso l'intervento dovrà essere subordinato alla riorganizzazione del sistema fognario.

Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

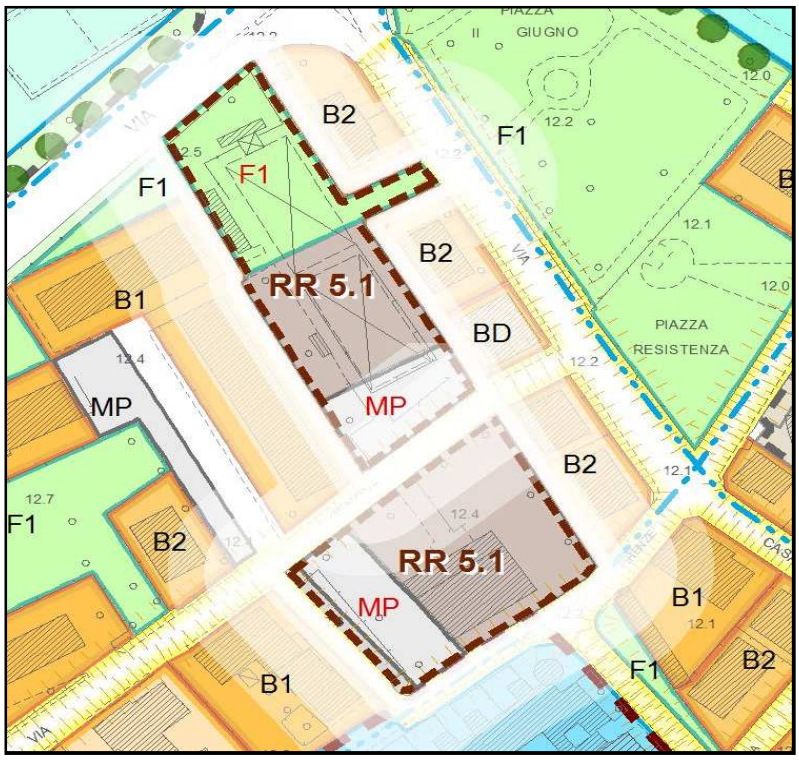
Per gli interventi al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".Valgono le prescrizioni degli art. 83 e 84 NTA.
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 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. Essendo un comparto saturo all'interno del contesto urbano non appare fattibile il recapito dei reflui al suolo o in acque superficiali (art.53 DPGR 46/R). In tal caso l'intervento dovrà essere subordinato alla riorganizzazione del sistema fognario.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000