COMUNE DI CALCINAIA

(PROVINCIA DI PISA)

SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO

. . . . . .

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014)

PER LA REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI DI ALCUNE SCHEDE-NORMA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

. . . . . .

Responsabile del Procedimento: *Arch. Anna Guerriero*

Progettazione: *Arch. Cinzia Forsi*

Agosto 2019

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 LRT 65/2014 PER LA REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI DI ALCUNE SCHEDE NORMA RICADENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	pag.____ 4
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.	pag.____ 9
3. PROCEDIMENTO COMUNALE	pag._____ 7
4. INDAGINI GEOLOGICHE	pag._____ 9
5. VINCOLI SOVRAORDINATI	pag.____ 11
6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE	pag.____ 15
7. CONCLUSIONI	pag.____ 16
8.SCHEDE NORMA OGGETTO DI VARIANTE PER LA REITERAZIONE DI VINCOLI URBANISTICI	pag.____ 17

1. INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 30 LRT 65/2014 PER LA REITERAZIONE DEI VINCOLI URBANISTICI DI ALCUNE SCHEDE NORMA RICADENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il Comune di Calcinaia è dotato di Piano Strutturale, la cui variante generale è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26/06/2012 e approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2012, e del Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2013 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014.

Il R.U. è stato sottoposto a procedura di VAS conformemente a quanto disposto dal Titolo II del D.lgs. 152/2006 e dalla LRT 10/2010 come risulta dall'atto di approvazione.

Il R.U., alla data del 06/05/2019 ha perso la sua efficacia; ai sensi dell'art. 222 "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014"* co 2ter della LRT 65/2014, è possibile, entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa (26/11/2019) consentire interventi di cui all'art. 134 co 1 lettere a), b), b bis), f) ed l) in quanto l'Unione Valdera (di cui il Comune di Calcinaia fa parte) ha avviato il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale con Delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 in data 29/09/2017. Inoltre con Delibera di Giunta dell'Unione n. 59 del 25/05/2018 è stata fatta un'integrazione all'avvio del procedimento per implementazione documenti relativi al cronoprogramma, alle linee procedura per la VAS e per il Garante dell'Informazione.

Lo stesso comma prevede che siano ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, pertanto adottate e approvate entro il termine del 26.11.2019.

La presente variante semplificata, ai sensi dell'art. 30 delle LRT 65/2014, risulta pertanto ammissibile in quanto prevede la reiterazione della pianificazione urbanistica di alcune aree all'interno del territorio urbanizzato.

La conferma e la reiterazione delle previsioni urbanistiche e della relativa disciplina riguardano alcune aree soggette a Schede-Norma di seguito elencate: CR 4.1, CR 5.1, CP 1.1, CP 3.1.

2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU

L'obiettivo della variante è quello della reiterazione della previsione urbanistica delle Schede Norma sopra richiamate all'interno del perimetro del centro abitato, a causa del decorso quinquennale del Regolamento Urbanistico. Tale necessità scaturisce dalla richiesta di attuazione delle previsioni urbanistiche da parte dei proprietari delle aree sopra richiamate per alcuni dei quali sono già stati depositati i relativi piani attuativi di iniziativa privata, prima della scadenza quinquennale del RU,. Pertanto è volontà dell'Amministrazione Comunale confermare le relative previsioni al fine della realizzazione degli interventi proposti nelle more dell'adozione e approvazione del Piano Opeativo.

All'interno delle NTA del R.U. le aree sopra riportate sono normate dall'art. 77 "Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR-CP-CT)" che si riporta qui di seguito:

Articolo 77. Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (CR - CP - CT)

1. *Comprendono aree non edificate di notevoli dimensioni, generalmente non urbanizzate, poste esclusivamente all'interno al "Limite urbano" e al perimetro dei centri abitati di cui al precedente articolo 14, in parte già destinate dal previgente R.U. a previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia o a Piani attuativi di iniziativa privata (Piani di lottizzazione) che questo R.U. intende confermare, modificare ed integrare in coerenza con la disciplina delle "U.T.O.E." e del sub-sistema funzionale delle "aree di potenziale trasformazione e di perequazione urbanistica per il ridisegno degli ambiti urbani" del P.S. vigente. Per queste partizioni spaziali il R.U. prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, da realizzarsi di norma previa formazione di un "Piano attuativo" di iniziativa privata (di cui al precedente articolo 9) sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate alla contestuale realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla contestuale realizzazione e cessione di aree destinate a spazio pubblico e ad attrezzature di interesse generale.*

2. *Sono aree specificatamente individuate dal R.U. al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione standard urbanistici in applicazione alla disciplina di P.S. vigente con specifico riferimento alle disposizioni concernenti la "perequazione urbanistica e la compensazione ambientale" (articolo 38). Il R.U. prevede la realizzazione di "nuove parti organiche di insediamento", strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti, costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune per viabilità e percorsi (pedonali e ciclabili), parcheggi e aree di sosta,*

attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle stesse U.T.O.E., nonché la formazione di specifici spazi pubblici e dotazioni territoriali a servizio della comunità, anche in riferimento al reperimento di aree destinate a specifiche opere pubbliche di livello comunale (spazi e sedi di attrezzature di quartiere; impianti sportivi, ricreativi e socioculturali; aree e spazi per l'istruzione e l'educazione; aree per l'edilizia sociale pubblica e per politiche della casa; aree e spazi per le politiche sociali e socio-assistenziali; parchi urbani e territoriali).

3. *Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il R.U. definisce mediante le apposite "schede norma" di dettaglio di cui all'allegato "A" alle presenti norme, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei Piani attuativi, ovvero ove specificatamente indicato dei "Permessi a costruire convenzionati", mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le cessioni e le eventuali contestuali realizzazioni di superfici destinate a spazio pubblico, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 18 e 68. In particolare nelle "schede norma" sono individuate:*

a) Le caratteristiche dell'area di intervento (partizione spaziale), comprendenti:

- Il codice identificativo univoco alfanumerico della partizione spaziale;

- La localizzazione in riferimento alla disciplina di P.S. (Sistema territoriale e U.T.O.E.);

- Le modalità di attuazione;

- La "Superficie territoriale" (S.T.) complessiva della Partizione spaziale, che costituisce unità minima di intervento per la formazione del Titolo convenzionato.

b) L'articolazione della superficie territoriale (S.T.) nelle seguenti "superfici di riferimento", comprendenti:

- La "Superficie fondiaria" (S.F.) destinata all'attuazione degli interventi di nuova edificazione;

- La "Superficie minima di spazi pubblici" (S.P.) da cedere gratuitamente al comune;

- L'articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse tipologie di spazio pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.);

- La superficie delle aree di ambientazione e delle aree agricole (da mantenere).

c) Il dimensionamento e i parametri urbanistici ed edilizi, comprendenti:

- La "Superficie Utile Lorda" (S.U.L. max) ammessa, secondo le diverse destinazioni;

- Le "Unità immobiliari" (U.I. max) ammesse per le destinazioni residenziali;

- Le destinazioni d'uso e funzionali ammesse in relazione alla S.U.L massima;

d) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del Titolo convenzionato, comprendenti:

- Disposizioni e prescrizioni (tipologiche, ambientali, ecc.) normative di dettaglio;

- Le indicazioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica;

- Le indicazioni e prescrizioni per il controllo della vulnerabilità degli acquiferi;

- Le prescrizioni di fattibilità geologica (idraulica, geomorofologica e sismica);

- Le ulteriori prescrizioni di fattibilità in ragione delle indagini geologiche;

- Le condizioni di sostenibilità e le misure di mitigazione.

e) Il dettaglio cartografico (estratto del R.U. e su base catastale) dell'articolazione e della perimetrazione della partizione spaziale.

4. *Fermo restando le "superfici di riferimento" (lettera b) e il dimensionamento ed i parametriurbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme e che risultano vincolanti ai fini della formazione del Piano attuativo o, ove espressamente indicato del Permesso a costruire convenzionato, nonché di quanto disposto al precedente articolo 4, il R.U. indica in cartografia - in via preliminare e con valore di indirizzo e orientamento per la definizione dello stesso Piano attuativo - l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento ai seguenti ambiti:*

a) Gli ambiti destinati alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (Superficie fondiaria);

b) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero a spazi pubblici, da realizzare e cedere gratuitamente al comune secondo quanto indicato nelle "schede norma" (di cui al precedente comma 3 lettera d); ed in particolare:

- Le aree destinate ad attrezzature e altri spazi pubblici (F3, F4 e F5);

- Le aree destinate a verde pubblico o spazi aperti attrezzati convenzionati (F1 e F2);

- Le aree destinate a parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP);

- La viabilità carrabile e i percorsi di nuovo impianto.

c) Le eventuali aree di ambientazione che rimangono private ma soggette a convenzionamento e per le quali il soggetto proponente è tenuto alla manutenzione e gestione con le modalità indicate nelle stesse "schede norma" di cui all'allegato "A".

5. *Ai fini della sola identificazione del perimetro soggetto a Piano attuativo, in caso di differenze o difformità tra quanto perimetrato nella cartografia di R.U. e quanto perimetrato nelle "Schede norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base C.T.R. e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima.*

6. *In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 è ammessa la sola destinazione d'uso specificatamente indicata per ogni partizione spaziale nelle apposite "schede norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.*

7. *La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei Piani attuativi, per la formazione dei conseguenti titoli edilizi e per la realizzazione*

degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione e/o realizzazione e cessione degli spazi pubblici, in alternativa sono ammessi esclusivamente interventi di "manutenzione straordinaria", di cui all'articolo 16 comma 4, senza cambio di destinazione d'uso degli immobili e degli spazi.

3. PROCEDIMENTO COMUNALE

Nel rispetto dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R.T. 65/2014, per la variante in esame non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17.

Preso atto che il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera nell'esercizio delle Funzioni di Autorità Competente in materia di VAS con Determinazione n. 559 del 30/07/2019 ha escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica la variante in questione, il procedimento per la relativa adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale avviene in base all'art. 32 della L.R. 65/2014 "Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo" commi 1, 2, 3 e 4 secondo i quali il Comune:

1. adotta la variante semplificata al Regolamento Urbanistico con delibera di Consiglio Comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla Provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune.

Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che da motivatamente atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'art. 30.

2. gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. Il comune invia alla Regione e alla Provincia la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

4. INDAGINI GEOLOGICHE

Rispetto alla data di approvazione del R.U., è entrato in vigore Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), approvato con Del. C.I. Integrato n. 235 del 33.03.2016 Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, a seguito della riforma attuata con il D.M. Ambiente 25.10.2016 pubblicato sulla G.U. n. 27 del 02.02.17, con cui le Autorità di Bacino ex L. 183/89 sono soppresse e sono costituite le Autorità di Bacino Distrettuale. Il P.G.R.A. sostituisce pertanto il Piano di bacino P.A.I. del F.Arno e le relative carte di pericolosità idraulica e Norme di attuazione. Inoltre la Regione Toscana ha emanato la LRT 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla LRT 80/2015 e alla LRT 65/2014".

All'interno del PGRA le aree di variante sono classificate in aree a pericolosità da alluvione media (P2), corrispondenti alle aree inondabili da eventi di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni. La classe P2 è normata dall'Art. 9 e Art. 10 della Disciplina di Piano.

L'intervento non è soggetto al parere dell'Autorità di bacino, in quanto non rientra tra i casi previsti all'art. 9,c.2 e non risulta tra quelli elencati nell'Allegato VIII della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 di cui all' art.9,c.2, lett.e).

All'art. 10 della Disciplina di Piano, sono dettati i seguenti indirizzi cui devono attenersi gli strumenti di governo del territorio per le nuove edificazioni:

- le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
- sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
- le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.

In attesa che sia emanato il nuovo Regolamento regionale per le indagini geologiche di supporto agli strumenti urbanistici previsto all'art. 104, c.9 della L.R.T. n.65/2014, è tuttora vigente il D.P.G.R. n. 53/R/2011 "*Regolamento di attuazione dell'art*.62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche". La variante rientra nei casi di esclusione previsti all'Art. 3, c. 4 per cui NON è necessario procedere al deposito delle indagini geologiche di supporto alla variante presso gli uffici regionali competenti (Genio Civile di area vasta) per il controllo previsto dall'Art. 6 del regolamento per il rilascio del parere necessario per l'approvazione.

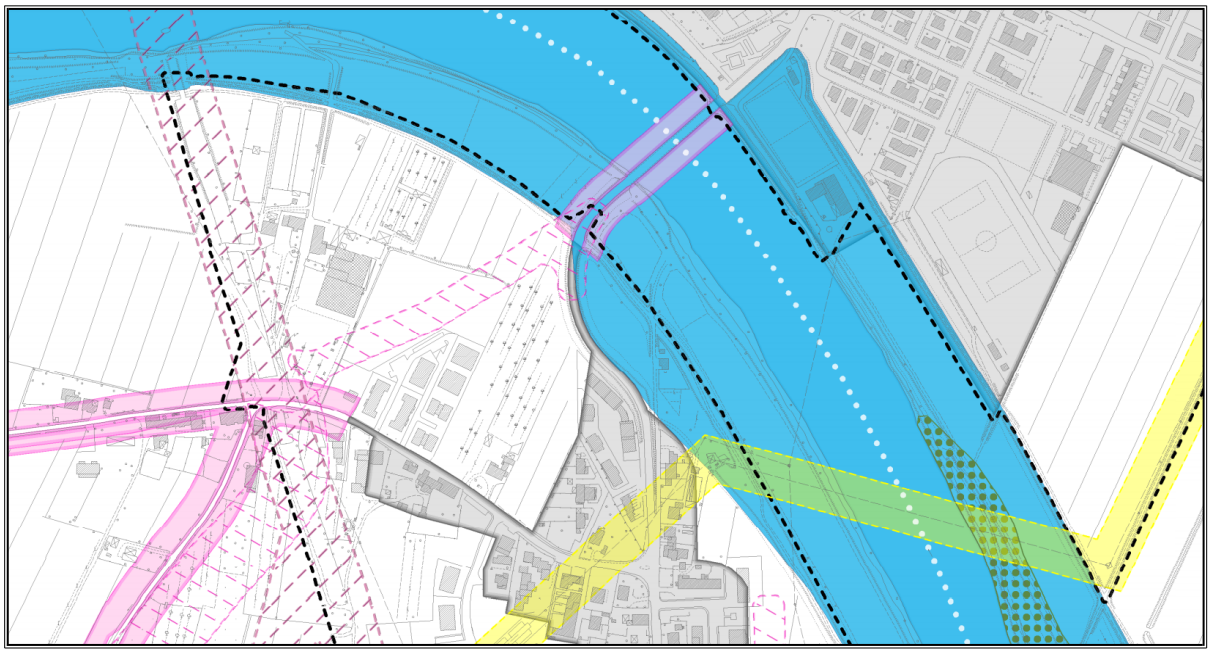
Per quanto riguarda il rispetto della LRT 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione

della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla LRT 65/2014" il Comune di Calcinaia ha affidato il servizio a studio professionale esterno per procedere alla redazione delle indagini idrologiche-irauliche di supporto al regolamento urbanistico comunale a al piano strutturale intercomunale nonché allo studio propedeutico alla formazione del Piano Operativo del Comune di Calcinaia ai sensi dell'art. 95 comma 5 lett. c) della legge Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014. Pertanto al momento del deposito dei singoli progetti dovrà essere presentata la documentazione tecnica nel rispetto dello studio stesso dopo essere stato validato dall'Ufficio del Genio Civile Regione Toscana.

5. VINCOLI SOVRAORDINATI

Le aree non risultano soggette a vincoli paesaggistici, anche in riferimento al PIT/PPR della Regione Toscana approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015.
Andiamo ad analizzare singolarmente le Schede Norma oggetto di variante.

SCHEDA NORMA CR 4.1



Estratto Tavola QC 4.4 Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati e Igienico Sanitari - Oltrarno

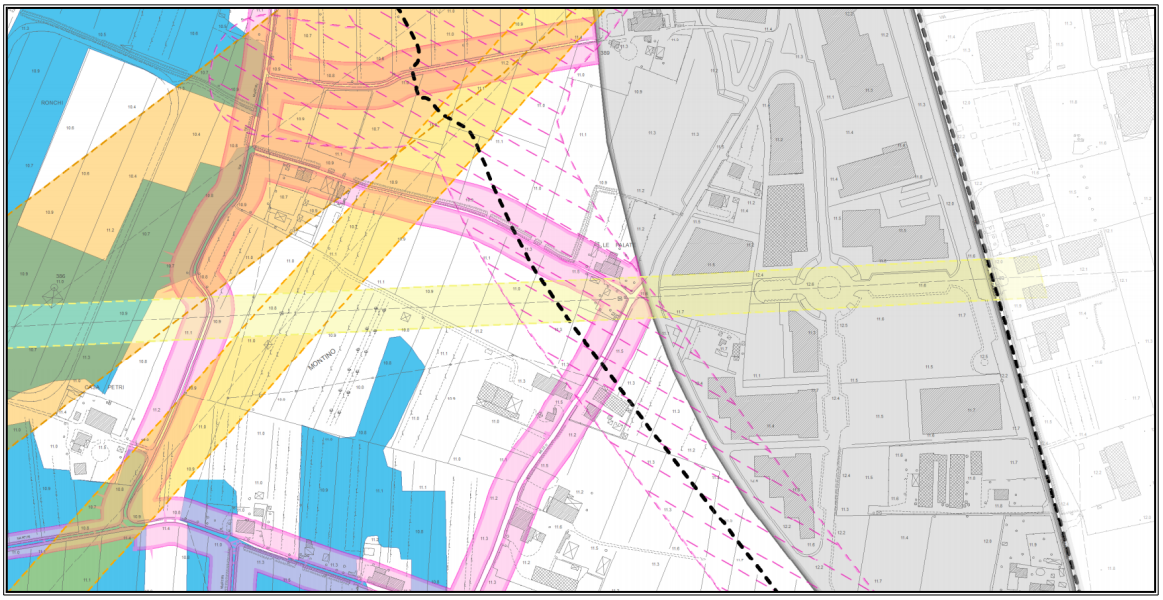
Come è possibile notare dall'estratto cartografico sopra riportato, che parte dell'area della Scheda Norma CR 4.1 ricade all'interno del vincolo "Corridoio Infrastrutturale" in quanto è lì presente una nuova previsione stradale. Pertanto nella realizzazione delle nuove costruzioni sarà necessario rispettare tale fascia.

SCHEDA NORMA CR 5.1

Estratto Tavola QC 4.5 Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati e Igienico Sanitari – Fornacette

Dall'estratto cartografico la Scheda Norma CR 5.1 ricade all'interno della Fascia di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del DPCM 08/07/2003) Linea elettrica 220 KW e all'interno della Pericolosità idraulica molto elevata (area interessata da messa in sicurezza idraulica) ma solo per la parte infrastrutturale della scheda norma (strada pubblica, verde pubblico e parcheggio pubblico); le arre fondiarie non rientrano all'interno di tale pericolosità. Solo in minima parte, sempre per quella infrastrutturale, ricade all'interno della Fascia di rispetto delle strade di interesse comunale (codice della Strada).

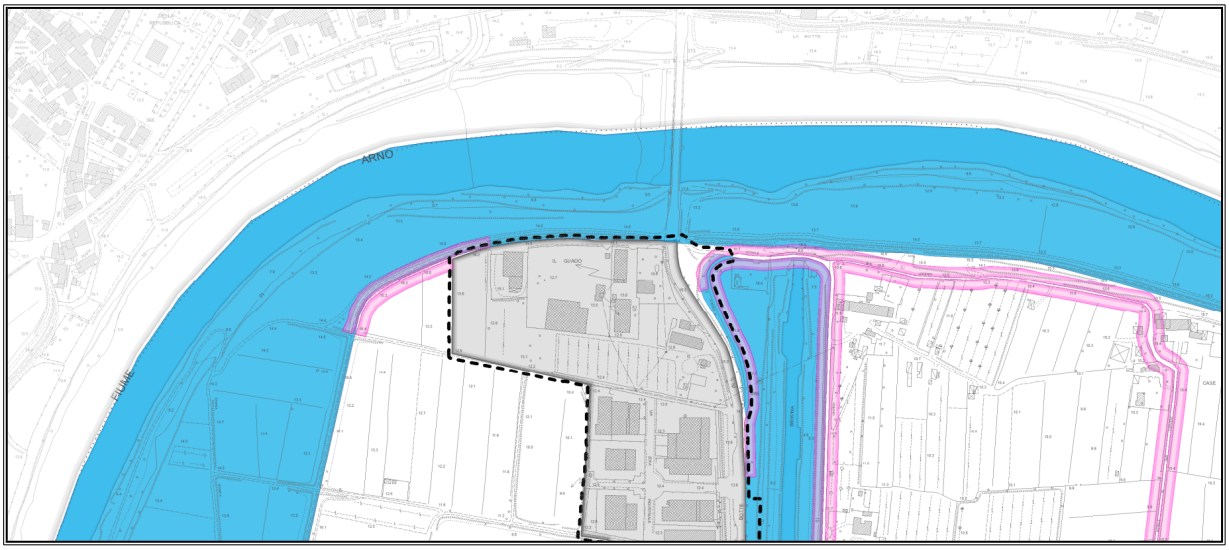
SCHEDA NORMA CP 1.1



Estratto Tavola QC 4.1 Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati e Igienico Sanitari - Sardina

Per quanto riguarda la Scheda Norma CP 1.1 è possibile notare dall'estratto cartografico che in parte l'area ricade all'interno della Fascia di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del D.P.C.M. 08/07/2003) Linea elettrica 132 KW.

SCHEDA NORMA CP 3.1



Estratto Tavola QC 4.3 Dettaglio dei Vincoli Sovraordinati e Igienico Sanitari – La Botte

All'interno dell'area della Scheda Norma CP 3.1 non insiste alcun vincolo sovraordinato.

RIFERIMENTI GENERALI

Centri abitati dal Codice della strada (2011)

VINCOLI SOVRAORDINATI

Aree naturali protette

SIR Cerbaie

Vincoli di cui all'art 142 del D.lgs 42/2004

Lettera C fiumi

Lettera G boschi e foreste

Beni con vincolo architettonico

Edifici e beni soggetti a vincolo diretto con relative pertinenze

1. Villa Montecchio
2. Torre degli Upezzinghi
3. Chiesa di San Giovanni Battista
4. Edificio in Via Ricasoli n.8 e n.27
5. Chiesa di San Michele arcangelo
6. Cimitero comunale di Calcinaia
7. Ex fornace Leonini
8. Immobile denominato trabocco di Fornacette
9. Cimitero di Fornacette

Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/23

Aree soggette a vincolo idrogeologico

FRAGILITA' IDROGEOLOGICA

Pericolosità geomorfologica molto elevata

Pericolosità idraulica molto elevata (passaggio di base cartografica 1:25.000- 1:2.000)
* Area interessata da messa in sicurezza idraulica

VINCOLI IGIENICO SANITARI

Fascia di rispetto cimiteriale (100 m)

Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 753/1980)

Corridoi infrastrutturali

Fascia di rispetto delle strade di interesse comunale (Codice della strada)

Sorgenti idriche e punti di captazione dell'acqua idropotabile con relativa zona di tutela assoluta (10 m) e fascia di rispetto (200m)- D.lgs 152/2006

Fascia di rispetto degli elettrodotti
(distanze di prima approssimazione da calcolarsi in applicazione del D.P.C.M. 08/07/2003)

Linea elettrica 132 KW

Linea elettrica 220 KW

Linea elettrica 380 KW

Linea elettrica FFSS

Legenda Dettaglio dei vincoli sovraordinati e igienico sanitari

6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Urbanistica;
- Estratti Schede Norma CR 4.1, CR 5.1, CP 1.1, CP 3.1 (Stato Attuale e Stato Variato).

7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile dire che la variante in oggetto risulta essere in linea con gli indirizzi espressi dalle normative europee e dalla vigente normativa regionale in materia urbanistica.

Essa è, inoltre, coerente e conforme con gli obiettivi di qualità e con le direttive delle schede di ambito del PIT/PPR vigente; pertanto gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non risultano essere negativi.

La variante in oggetto, complessivamente, riguarda la reiterazione delle previsioni urbanistiche del RU previgente e, rientrando all'interno del dimensionamento del P.S. vigente, non si ha nuovo consumo di suolo rispetto alle schede norma originarie (interne al perimetro del territorio urbanizzato).

8. SCHEDE NORMA OGGETTO DI VARIANTE PER LA REITERAZIONE DI VINCOLI URBANISTICI

CR 4.1 STATO ATTUALE

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.	Di cui agricola mq.
CR 4.1	Fornacette	4	P.A. Priv.	20870	0	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. ~~minima~~ spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
8530	12340	2640	0	0	6250	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale	18	2340	0	0	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è interna al sistema insediativo urbano, a carattere residenziale, di Oltrarno. L'area è perimetrata su tre lati dal sistema insediativo a carattere residenziale, e su un lato a nord dagli argini del fiume Arno. L'area di intervento è destinata dal RU previgente a interventi a carattere residenziale.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in:
- area a carattere residenziale, con edifici di tipologia mono/multifamiliare, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a verde pubblico (F1);
- aree a parcheggio (MP);
- viabilità e rete per la mobilità lenta.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione;
- alla realizzazione e cessione dei percorsi per la mobilità lenta;
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio (MP);
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1).

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 numero 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 con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. G.3 Elevata. Aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

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

Vulnerabilità acquiferi
Classe 3 Media. Grado di protezione della risorsa idrica mediocre/insufficiente.

Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. ~~Possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia~~ Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, ~~possono~~ dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste ~~o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni~~, 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.		

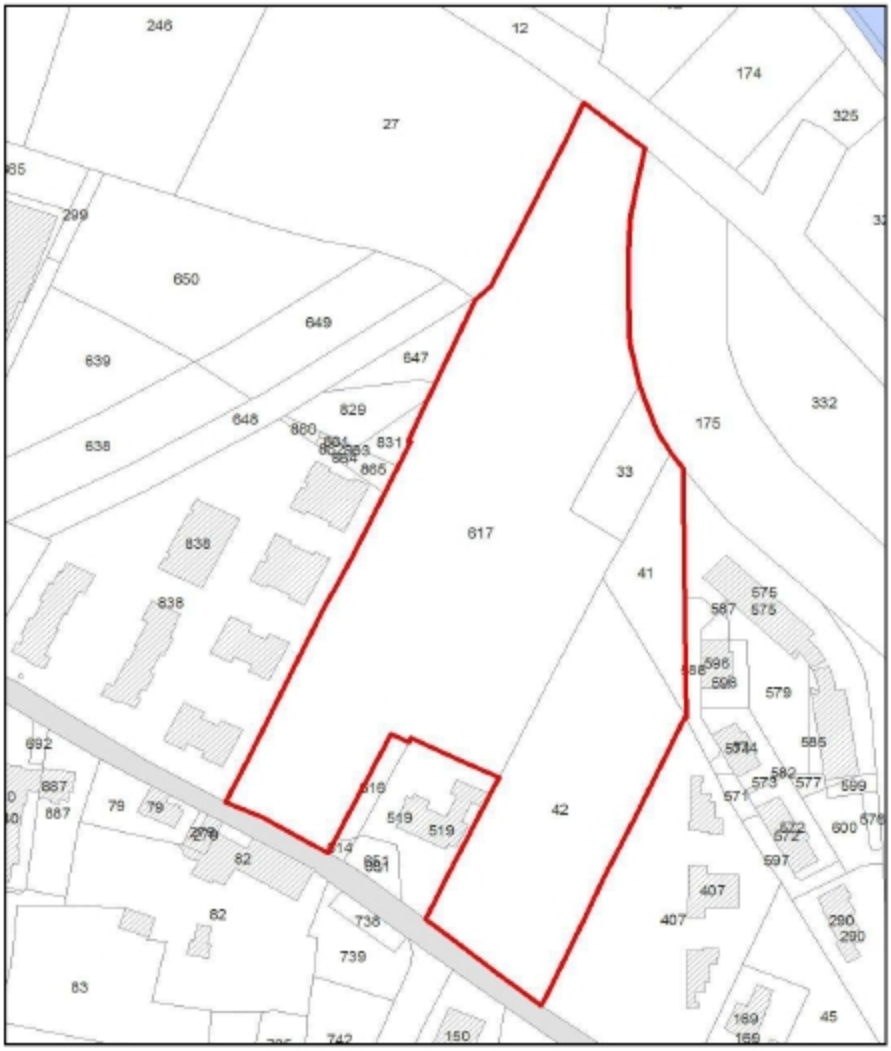
Fattibilità geologica		
3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (MP, VIABILITA', F1)	
3 - CONDIZIONATA. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia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

Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA', 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 di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del F.Arno nel margine NE delle nuove previsioni edificatorie e infrastrutturali del piano attuativo; - 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 collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno 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.

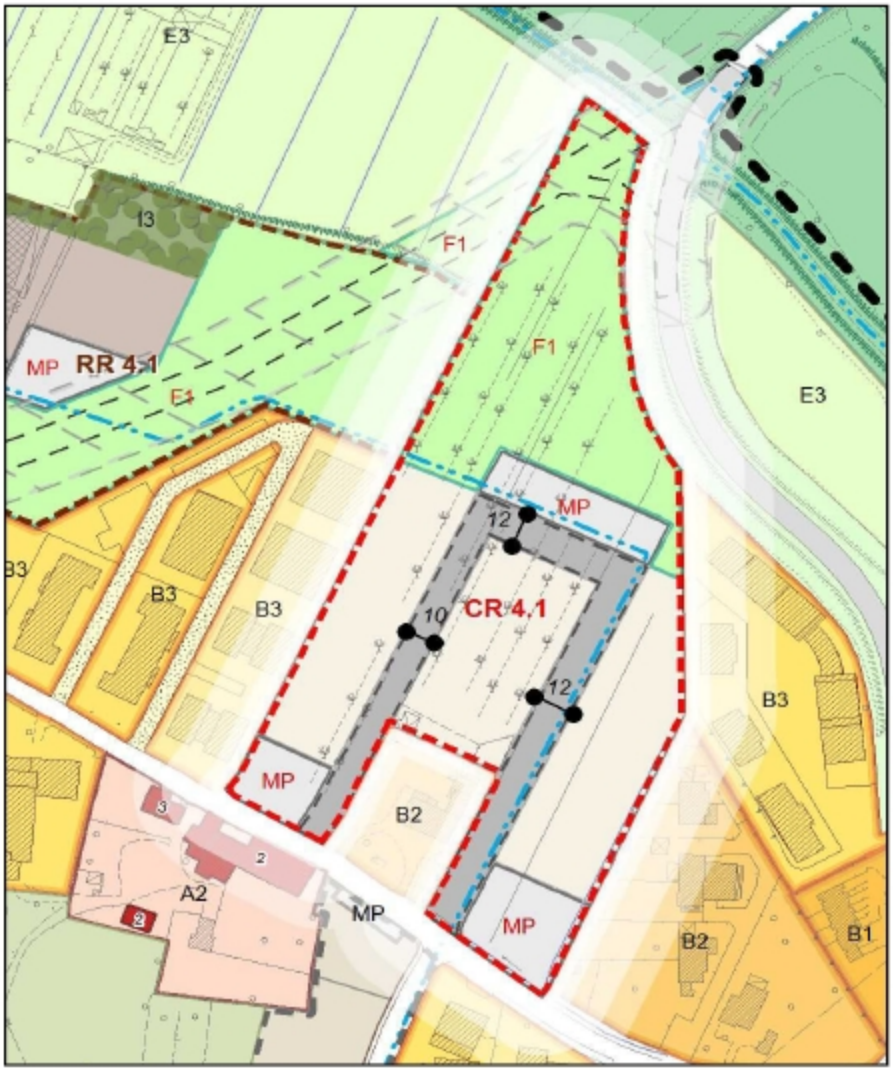
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Per gli interventi ~~devono seguire i criteri della bioedilizia~~, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".Valgono le prescrizioni ~~di cui all'~~ degli art. 83 e 84 NTA integrate con le seguenti : - realizzazione di manufatti edilizi a basso consumo energetico ~~(case passive)~~(CasaClima Nature o certificazione equivalente a livello nazionale); ~~- garantire bilancio energetico con saldo nullo per l'intervento nel suo complesso, attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile;~~ ~~- completo riutilizzo delle acque grigie di scarico e delle acque piovane per usi domestici;~~ - sistemi di raccolta e di filtraggio delle acque di dilavamento costituito da canali di biofiltrazione, bacini di stoccaggio e di infiltrazione; - realizzazione di una fascia di una area tampone all'interno dell'area F1, di 20 ml di profondità rispetto all'argine del fiume Arno e di una cintura verde di 10 ml di profondità rispetto alla vibilità, che dovranno rispettare le disposizioni dell' art.49. Per gli interventi a carattere edilizio è prescritto l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi. Gli interventi devono tendere al miglioramento dell'accessibilità ciclabile e pedonale, in particolare deve essere privilegiata l'accessibilità dai percorsi della mobilità lenta e l'eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi di accesso all'area a verde (F1). La realizzazione degli interventi nell'area 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 collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento 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.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 2:000

CR 4.1 STATO VARIATO

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.	Di cui agricola mq.
CR 4.1	Fornacette	4	P.A. Priv.	20870	0	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 E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
8530	12340	2640	0	0	6250	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale	18	2340	0	0	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è interna al sistema insediativo urbano, a carattere residenziale, di Oltrarno. L'area è perimetrata su tre lati dal sistema insediativo a carattere residenziale, e su un lato a nord dagli argini del fiume Arno. L'area di intervento è destinata dal RU previgente a interventi a carattere residenziale.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in:
- area a carattere residenziale, con edifici di tipologia mono/multifamiliare, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a verde pubblico (F1);
- aree a parcheggio (MP);
- viabilità e rete per la mobilità lenta.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione;
- alla realizzazione e cessione dei percorsi per la mobilità lenta;
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio (MP);
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1).

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 numero 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 con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. G.3 Elevata. Aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

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

Vulnerabilità acquiferi
Classe 3 Media. Grado di protezione della risorsa idrica mediocre/insufficiente.

Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	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.		

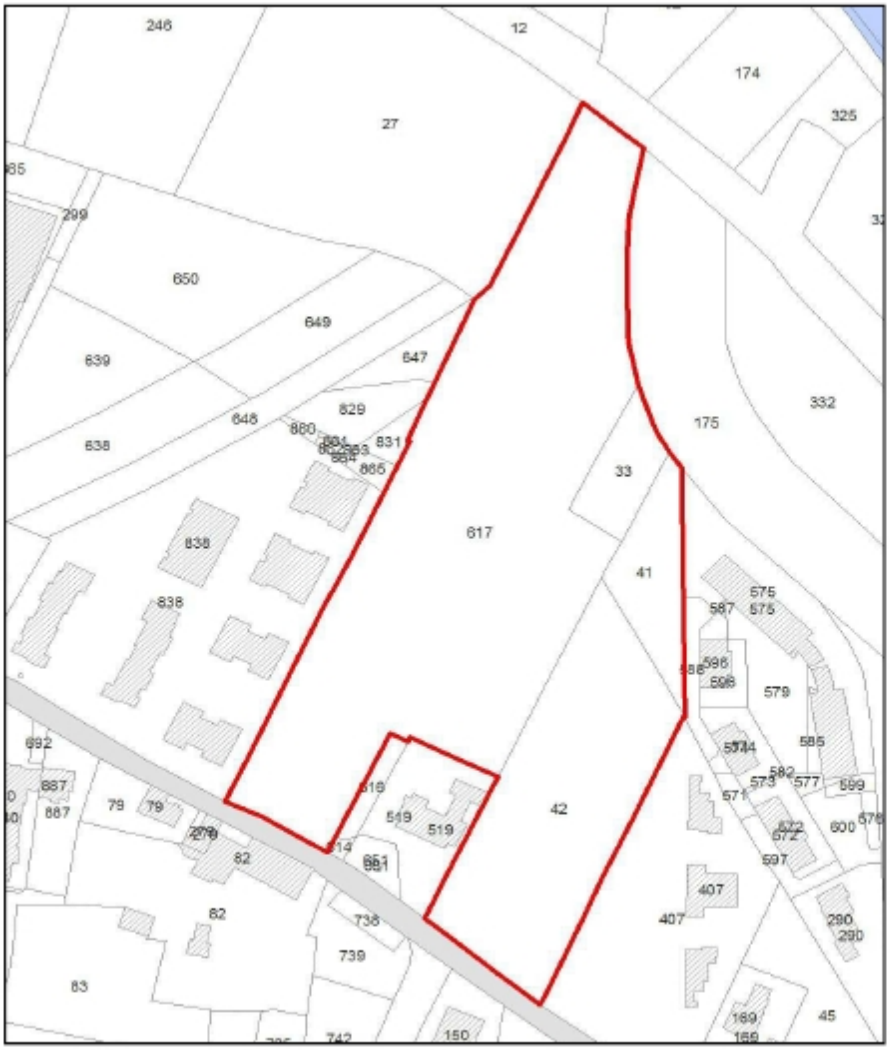
Fattibilità geologica		
3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (MP, VIABILITA', F1)	
3 - CONDIZIONATA. Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia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

Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA', 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 di riporto limoso-argillosi relativi al taglio del meandro del F.Arno nel margine NE delle nuove previsioni edificatorie e infrastrutturali del piano attuativo; - 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 collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno 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.

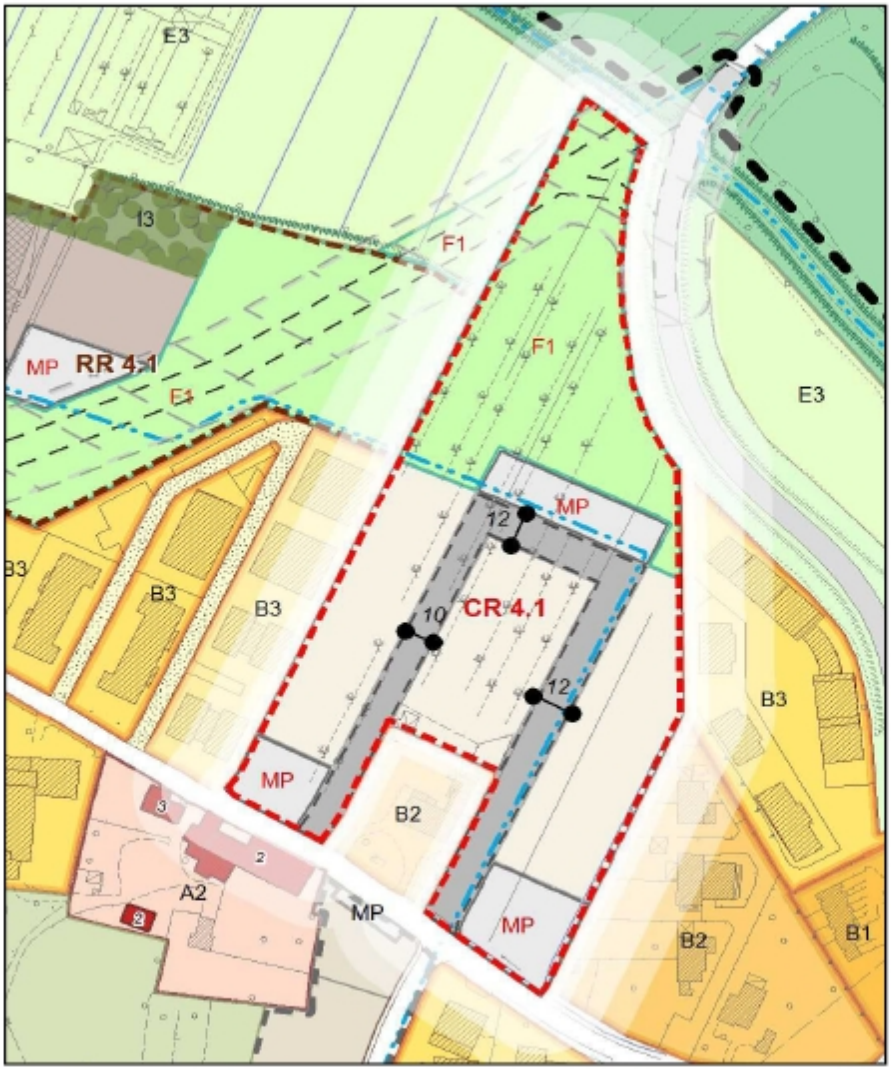
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Per gli interventi, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".Valgono le prescrizioni degli art. 83 e 84 NTA integrate con le seguenti : - realizzazione di manufatti edilizi a basso consumo energetico (CasaClima Nature o certificazione equivalente a livello nazionale); - sistemi di raccolta e di filtraggio delle acque di dilavamento costituito da canali di biofiltrazione, bacini di stoccaggio e di infiltrazione; - realizzazione di una fascia di una area tampone all'interno dell'area F1, di 20 ml di profondità rispetto all'argine del fiume Arno e di una cintura verde di 10 ml di profondità rispetto alla vibilità, che dovranno rispettare le disposizioni dell' art.49. Per gli interventi a carattere edilizio è prescritto l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi. Gli interventi devono tendere al miglioramento dell'accessibilità ciclabile e pedonale, in particolare deve essere privilegiata l'accessibilità dai percorsi della mobilità lenta e l'eliminazione delle barriere architettoniche nei percorsi di accesso all'area a verde (F1). La realizzazione degli interventi nell'area 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 collettamento a fognatura previsto per l'Oltrarno ai nuovi impianti di depurazione in progetto, l'intervento è subordinato alla realizzazione di impianto di smaltimento 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.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 2:000

CR 5.1 STATO ATTUALE

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.	Di cui agricola mq.
CR 5.1	Fornacette	5	P.A. Priv.	65900	5150	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. ~~minima~~ spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
11400	49350	8400	0	3300	16900	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale, Commerciale, Direzionale	48	4800	2240	1200	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento, delimitata a nord dal fosso Lucaia, è ai margini del sistema insediativo urbano di Fornacette che in questa porzione di territorio è a carattere residenziale con la significativa presenza delle attrezzature pubbliche. ~~L'area è interessata per una porzione da una linea elettrica (220 KW)~~. L'area di intervento è destinata dal RU previgente a interventi a carattere residenziale la cui attuazione era subordinata a piano attuativo. Considerata la sua localizzazione all'interno del sistema urbano dell'UTOE di Fornacette, l'area si presta al completamento del sistema residenziale, in particolare per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, ed al rafforzamento della dotazione degli spazi a carattere pubblico.
L'attuazione degli interventi previsti nell'area è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica relative al fosso Lucaia.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo, che potrà essere articolato in due comparti distinti, come perimetrati nella "Articolazione Aree di intervento" della presente scheda norma, deve articolare la superficie territoriale in:
- area a carattere residenziale/commerciale/direzionale, intervento di iniziativa privata, con edifici di tipologia in ~~linea~~ mono/multifamiliare con un'altezza max di 9,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area per l'edilizia residenziale pubblica, con edifici di tipologia in linea con un'altezza max di 9,00 ml (F5), distanze come definite dal RU comunale;
- area a verde pubblico (F1);
~~- area per orti urbani (I2);~~
- aree a parcheggio (MP);
- aree di ambientazione (I3);
~~- aree agricole (E3);~~
- viabilità e rete per la mobilità lenta.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
~~- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;~~
~~- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione;~~
~~- alla realizzazione e cessione del percorso per la mobilità lenta;~~
~~- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (MP);~~
~~- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (F1);~~
~~- alla realizzazione, coltivazione e manutenzione dell'area di ambientazione (I3);~~
~~- alla cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F5).~~
~~- alla cessione delle aree a verde pubblico, aree lato ovest, aree limitrofe alle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F1);~~
~~- alla cessione delle aree a parcheggio, aree limitrofe alle aree per l'edilizia residenziale pubblica, aree limitrofe agli orti urbani (MP)~~
~~- alla cessione delle aree per orti urbani (I2).~~

Comparto A:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e per il tratto perimetrale alla partizione spaziale;
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (MP);
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (F1);
- alla cessione della viabilità, delle are a verde pubblico (F1) e a parcheggio (MP) di nuova previsione per il tratto ad est della partizione spaziale;
- alla cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F5);
- alla cessione delle aree a verde pubblico (F1) aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica ed area ad ovest;
- alla cessione delle aree a parcheggio, aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica.

Comparto B:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio (MP)
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1)
- alla realizzazione e cessione del percorso per la mobilità lenta interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e di collegamento con il parcheggio posto a nord nei pressi del contro parrocchiale e limitrofo agli orti urbani
- alla realizzazione e cessione dell'area di ambientazione (I3);
- alla realizzazine delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (S.U.L. 1.120mq.) (F5),
- alla cessione delle aree a verde pubblico, area lato ovest;
- alla cessione delle aree a parcheggio, aree nei pressi del centro parrocchiale e limitrofe agli orti urbani.

Qualora gli interventi a carattere residenziale, di iniziativa privata, 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 numero 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; I.3 Elevata: aree interessate da allagamenti con 30<Tr>200 anni; P.I.3 Elevata (Art.7 P.A.I.); I.4 Molto Elevata: aree interessate da allagamenti con Tr<30 anni (limitatamente ad alcune aree a destinazione viabilità e parcheggi).

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

Fattibilità idraulica

3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	4 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

4 - FATTIBILITA' LIMITATA. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono subordinate alla realizzazione del nuovo Fosso Lucaia (progetto realizzato dall'Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa). Gli interventi idraulici sono definiti nel dettaglio degli elaborati progettuali.

Fattibilità geologica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

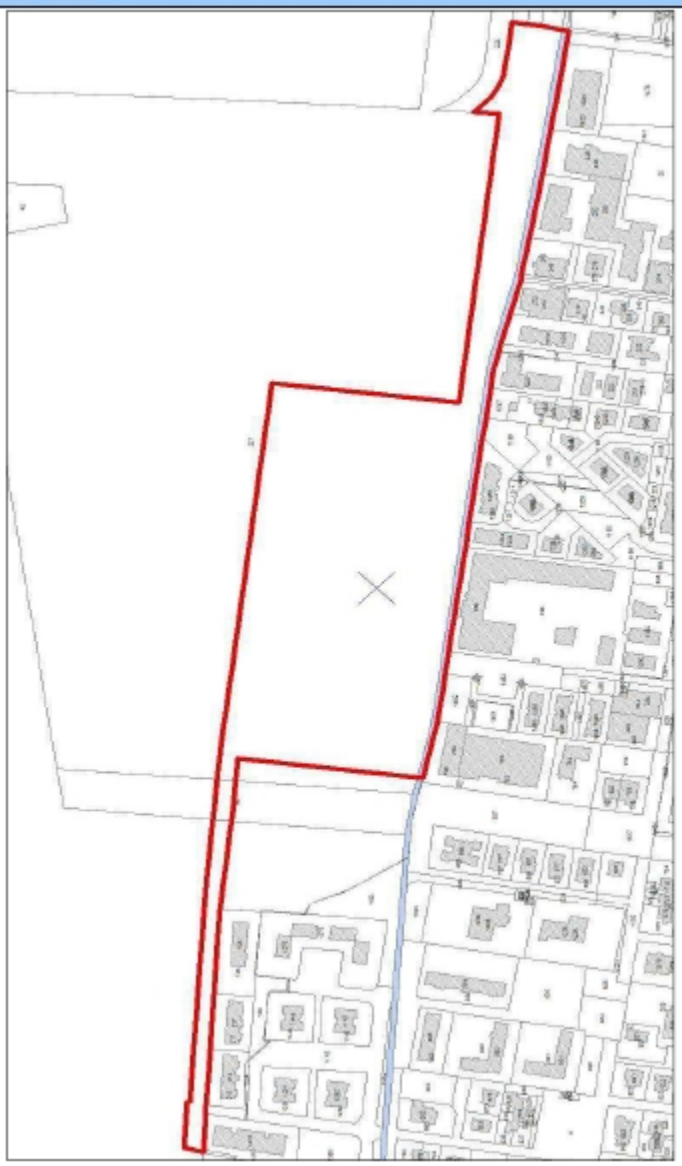
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.

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.
Sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica definite già in sede di P.S.. La realizzazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione del progetto di completamento sul Fosso Lucaia e al collaudo delle opere.
La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica determinano una riduzione della pericolosità idraulica residua per l'intero comparto da considerarsi riconducibile alla classe I.2 Media. del DPGR n.53/R/2011.
Gli interventi sono attuabili solo previo parere favorevole dell'Autorità di bacino F.Arno in base all'Art.7, lett.b) e lett.m) Norme di Piano stralcio assetto Idrogeologico (PAI) da acquisire a livello di piano attuativo.
Per la presenza di aree a pericolosità molto elevata I4, sino all'avvenuto collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica previste, l'ammissibilità e le condizioni di attuazione degli interventi sono disciplinati dalla
L.R. n.21 del 21 maggio 2012 "*Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua*";
pertanto gli interventi non sono attuabili se non previa realizzazione delle opere di messa in sicurezza idtaulica e collaudo delle stesse.
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 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.

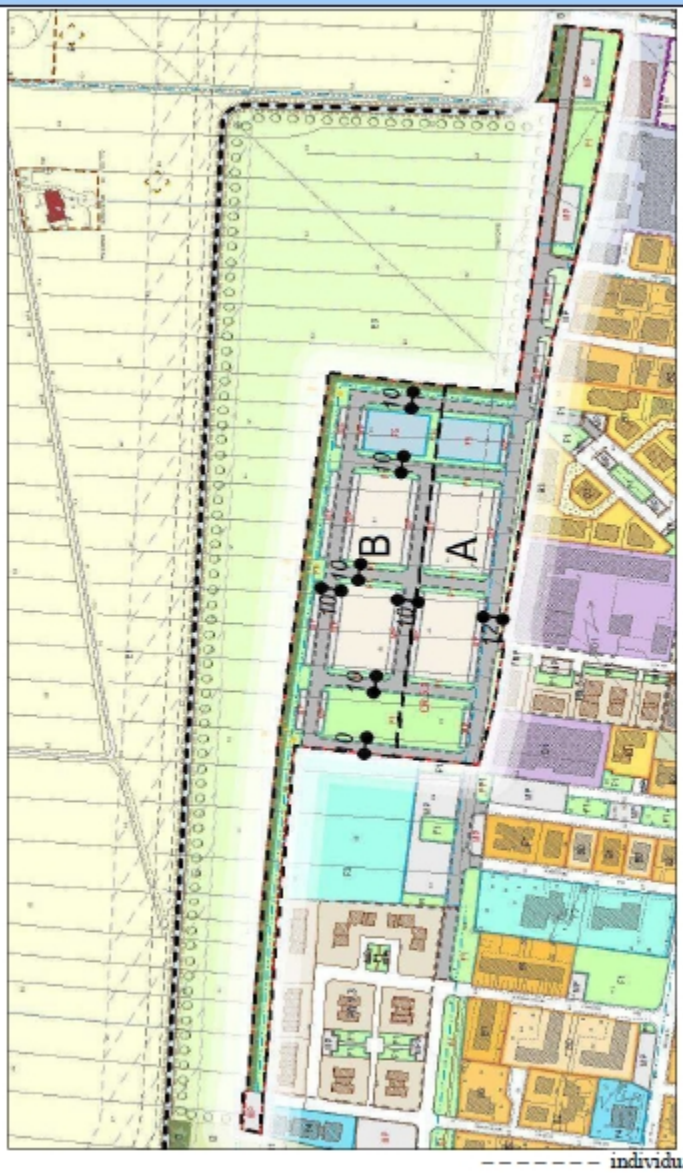
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica definite già in sede di P.S.. La realizzazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione del progetto di completamento sul Fosso Lucaia e al collaudo delle opere. La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica determinano la sostenibilità delle previsioni. Per gli interventi edilizi e quelli relativi alle aree a verde pubblico ~~devono seguire i criteri della bioedilizia~~, 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 ~~di cui all'~~ degli art. 83 e 84 NTA. Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi. Gli interventi previsti per le aree a verde pubblico devono garantire la massima permeabilità dei suoli. L'attuazione degli interventi di edificazione previsti nell'area è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica relative al fosso Lucaia. Parte integrante dell'intervento, tesi alla definizione del limite dell'insediamento urbano a carattere residenziale, sono gli interventi di ambientazione e di inserimento paesaggistico che dovranno rispettare le disposizioni dell' art. 49, quali: Specie utilizzabili: Le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana" , Art. 3 della Legge Forestale della Toscana. Gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai Tipi Forestali così come definiti dalla collana Boschi e Macchie di Toscana,la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate in premessa, dovranno utilizzare unicamente le Specie Indicatrici riportate nei vari Tipi Forestali. Profilo del gradiente vegetazionale: Sia per le pecie arboree che per le arbustive, dovranno essere previste contemporaneamente essenze con altezze massime di sviluppo a maturità, eterogenee. Gli impianti dovranno prevedere una densità tale da garantire, fallanze comprese, la costituzione, a maturità, di gradienti vegetali verticali, senza soluzione di continuità. Questa area presenta ~~ambedue~~ la tipologia di intervento: Cintura verde: compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità, elevato, accompagnata da ambo i lati da essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevale nettamente su quello orizzontale. ~~Rimboschimento: l'altezza della vegetazione dovrà avere un andamento crescente procedendo dal limite esterno dell'area di "intervento di trasformazione urbanistica e edilizia".~~ ~~Lo sviluppo orizzontale del profilo dovrà prevalere sullo sviluppo massimo in altezza delle essenze arboree previsto a maturità.~~ ~~Orientamento: L'orientamento dell'asse di quest'area è E-O, con i terreni agricoli posti a N, pertanto la progettazione dell'imboschimento non comporta limitazioni in merito all'altezza massima delle piante a maturità.~~ 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.

Perimetro Area di intervento



← Nord

Articolazione Area di intervento



- - - - - - - individuazione comparti← Nord

CR 5.1 STATO VARIATO

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.	Di cui agricola mq.
CR 5.1	Fornacette	5	P.A. Priv.	65900	5150	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 E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
11400	49350	8400	0	3300	16900	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale, Commerciale, Direzionale	48	4800	2240	1200	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento, delimitata a nord dal fosso Lucaia, è ai margini del sistema insediativo urbano di Fornacette che in questa porzione di territorio è a carattere residenziale con la significativa presenza delle attrezzature pubbliche. L'area di intervento è destinata dal RU previgente a interventi a carattere residenziale la cui attuazione era subordinata a piano attuativo. Considerata la sua localizzazione all'interno del sistema urbano dell'UTOE di Fornacette, l'area si presta al completamento del sistema residenziale, in particolare per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, ed al rafforzamento della dotazione degli spazi a carattere pubblico.
L'attuazione degli interventi previsti nell'area è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica relative al fosso Lucaia.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo, che potrà essere articolato in due comparti distinti, come perimetrati nella "Articolazione Aree di intervento" della presente scheda norma, deve articolare la superficie territoriale in:
- area a carattere residenziale/commerciale/direzionale, intervento di iniziativa privata, con edifici di tipologia in mono/multifamiliare con un'altezza max di 9,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area per l'edilizia residenziale pubblica, con edifici di tipologia in linea con un'altezza max di 9,00 ml (F5), distanze come definite dal RU comunale;
- area a verde pubblico (F1);
- aree a parcheggio (MP);
- aree di ambientazione (I3);
- viabilità e rete per la mobilità lenta.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

Comparto A:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e per il tratto perimetrale alla partizione spaziale;
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (MP);
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico, limitrofe all'intervento di iniziativa privata (F1);
- alla cessione della viabilità, delle are a verde pubblico (F1) e a parcheggio (MP) di nuova previsione per il tratto ad est della partizione spaziale;
- alla cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (F5);
- alla cessione delle aree a verde pubblico (F1) aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica ed area ad ovest;
- alla cessione delle aree a parcheggio, aree limitrofe alle area per l'edilizia residenziale pubblica.

Comparto B:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione della viabilità di nuova previsione
- alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio (MP)
- alla realizzazione e cessione delle aree a verde pubblico (F1)
- alla realizzazione e cessione del percorso per la mobilità lenta interna alla porzione della partizione spaziale oggetto di trasformazione (aree a carattere residenziale/commerciale/direzionale, per l'edilizia residenziale pubblica, aree F1) e di collegamento con il parcheggio posto a nord nei pressi del contro parrocchiale e limitrofo agli orti urbani
- alla realizzazione e cessione dell'area di ambientazione (I3);
- alla realizzazine delle aree per l'edilizia residenziale pubblica (S.U.L. 1.120mq.) (F5),
- alla cessione delle aree a verde pubblico, area lato ovest;
- alla cessione delle aree a parcheggio, aree nei pressi del centro parrocchiale e limitrofe agli orti urbani.

Qualora gli interventi a carattere residenziale, di iniziativa privata, 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 numero 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; I.3 Elevata: aree interessate da allagamenti con 30<Tr>200 anni; P.I.3 Elevata (Art.7 P.A.I.); I.4 Molto Elevata: aree interessate da allagamenti con Tr<30 anni (limitatamente ad alcune aree a destinazione viabilità e parcheggi).

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

Fattibilità idraulica

3 (NUOVA EDIFICAZIONE)	4 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

4 - FATTIBILITA' LIMITATA. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono subordinate alla realizzazione del nuovo Fosso Lucaia (progetto realizzato dall'Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa). Gli interventi idraulici sono definiti nel dettaglio degli elaborati progettuali.

Fattibilità geologica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1, I3)

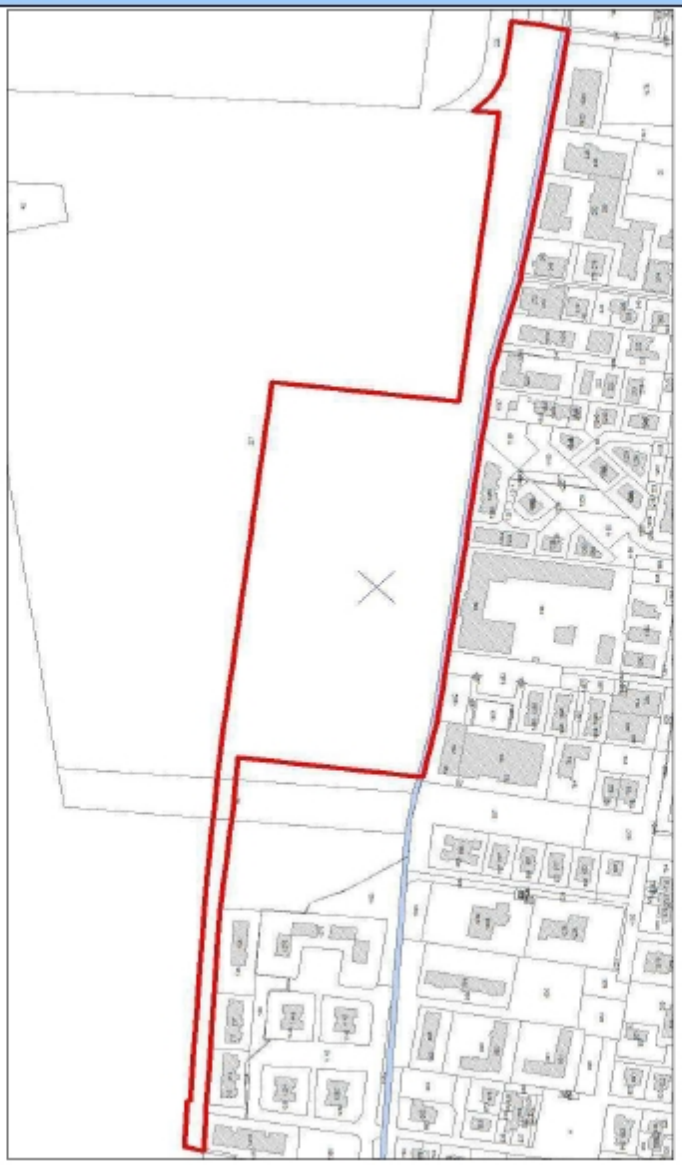
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio.

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.
Sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica definite già in sede di P.S.. La realizzazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione del progetto di completamento sul Fosso Lucaia e al collaudo delle opere.
La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica determinano una riduzione della pericolosità idraulica residua per l'intero comparto da considerarsi riconducibile alla classe I.2 Media. del DPGR n.53/R/2011.
Gli interventi sono attuabili solo previo parere favorevole dell'Autorità di bacino F.Arno in base all'Art.7, lett.b) e lett.m) Norme di Piano stralcio assetto Idrogeologico (PAI) da acquisire a livello di piano attuativo.
Per la presenza di aree a pericolosità molto elevata I4, sino all'avvenuto collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica previste, l'ammissibilità e le condizioni di attuazione degli interventi sono disciplinati dalla
L.R. n.21 del 21 maggio 2012 "*Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua*"; pertanto gli interventi non sono attuabili se non previa realizzazione delle opere di messa in sicurezza idtaulica e collaudo delle stesse.
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 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.

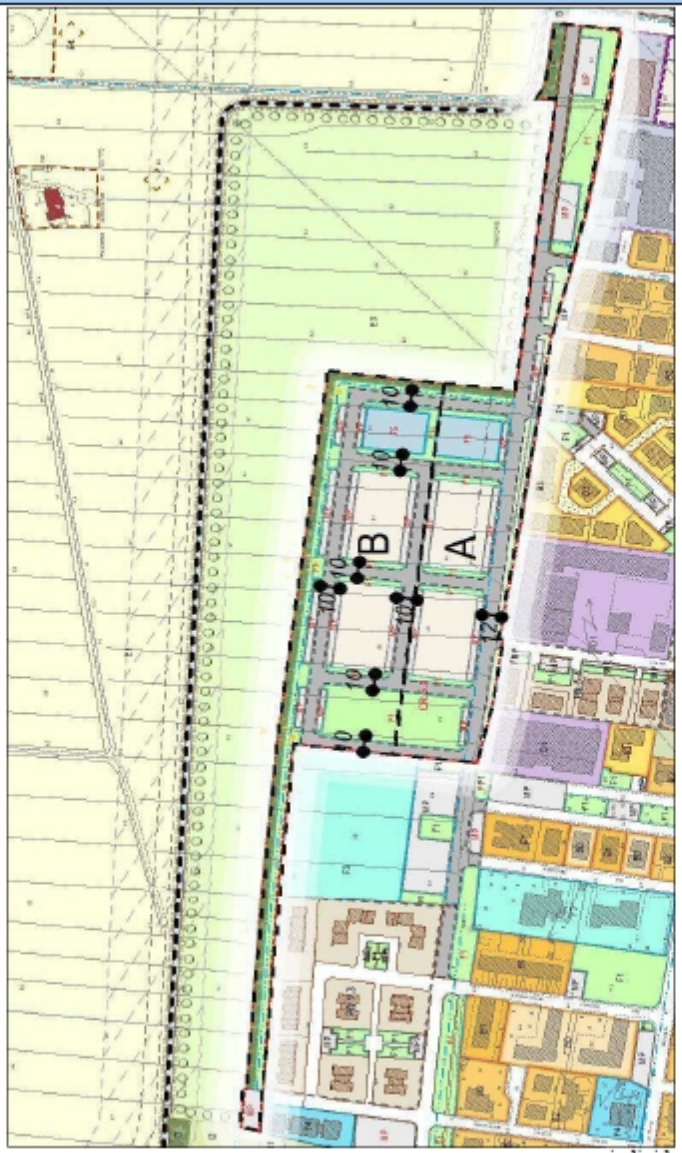
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica definite già in sede di P.S.. La realizzazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione del progetto di completamento sul Fosso Lucaia e al collaudo delle opere. La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica determinano la sostenibilità delle previsioni. Per gli interventi edilizi e quelli relativi alle aree a verde pubblico, 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. Gli interventi previsti per le aree a verde pubblico devono garantire la massima permeabilità dei suoli. L'attuazione degli interventi di edificazione previsti nell'area è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica relative al fosso Lucaia. Parte integrante dell'intervento, tesi alla definizione del limite dell'insediamento urbano a carattere residenziale, sono gli interventi di ambientazione e di inserimento paesaggistico che dovranno rispettare le disposizioni dell' art. 49, quali: Specie utilizzabili: Le specie arboree e arbustive da utilizzare sono unicamente quelle di cui all'Allegato A "alberi e arbusti forestali della Toscana" , Art. 3 della Legge Forestale della Toscana. Gli interventi di piantumazione dovranno mirare a costituire unità biologiche forestali corrispondenti ai Tipi Forestali così come definiti dalla collana Boschi e Macchie di Toscana,la cui localizzazione è rapportabile agli habitat presenti sul territorio comunale. Integrazioni di semina o piantumazione, non inerenti le specie arboree o arbustive citate in premessa, dovranno utilizzare unicamente le Specie Indicatrici riportate nei vari Tipi Forestali. Profilo del gradiente vegetazionale: Sia per le pecie arboree che per le arbustive, dovranno essere previste contemporaneamente essenze con altezze massime di sviluppo a maturità, eterogenee. Gli impianti dovranno prevedere una densità tale da garantire, fallanze comprese, la costituzione, a maturità, di gradienti vegetali verticali, senza soluzione di continuità. Questa area presenta la tipologia di intervento: Cintura verde: compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità, elevato, accompagnata da ambo i lati da essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevale nettamente su quello orizzontale. 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.

Perimetro Area di intervento



← Nord

Articolazione Area di intervento



- - - - - - - - individuazione comparti ← Nord

CP 1.1 STATO ATTUALE

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.	Di cui agricola mq.
CP 1.1	Calcinaia	1	P.d.C.	8700	0	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. ~~minima~~ spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
7300	1400	250	0	0	1150	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Industriale-Artigianale-Commerciale-Direzionale	0	0	0	3000	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è interna al sistema insediativo urbano di Sardina a carattere produttivo. L'area di intervento secondo il RU previgente era interna alla perimetrazione di un piano attuativo a carattere produttivo, quasi totalmente attuato. Questa area inedificata, con accesso dalla viabilità di piano attuativo, si presta al completamento del sistema produttivo~~ed al rafforzamento della dotazione delle attrezzature e degli spazi a carattere pubblico.~~

Disposizioni normative di dettaglio

La partizione spaziale si articola al suo interno in:
- area a carattere commerciale e direzionale, con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area ~~per attrezzature di interesse pubblico (F4)~~ a verde pubblico (F1)
- area a parcheggio (MP)

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
~~- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;~~
- alla realizzazione e cessione dell'area ~~per attrezzature di interesse pubblico~~ a verde pubblico (F1);
- alla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio (MP)

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.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 3a/3b. La risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente a garantirne la protezione. Il limite E del comparto confina con il paleoalveo dell'Arno quindi un grado di protezione mediocre (3b). Acquifero del Bientina a grave deficit di bilancio idrico, Art.7 Norme di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico".

Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE ~~E ATTREZZATURE F4~~)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. ~~Possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia~~ Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, ~~possono~~ dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste ~~o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni~~, 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.		

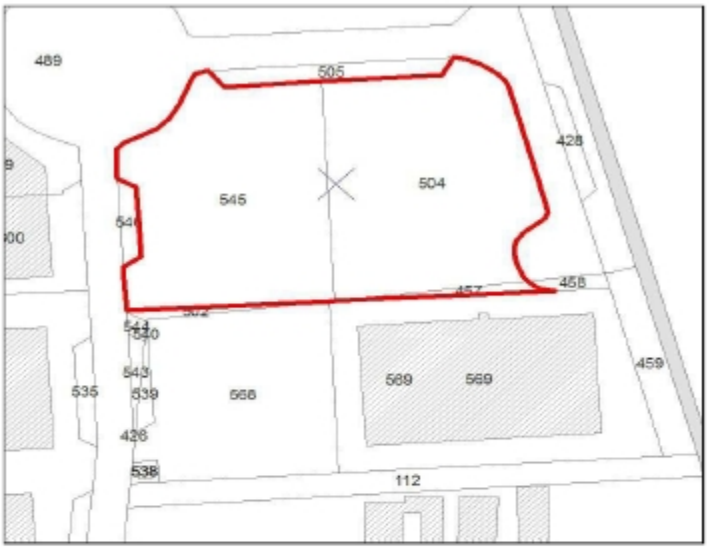
Fattibilità geologica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE ~~E ATTREZZATURE F4~~)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.		

Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE ~~E ATTREZZATURE F4~~)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, 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
Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di intervento 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 aspetti puntuali: - dovrà essere verificata la possibilità di innesco di locali processi di liquefazione essendo l'area caratterizzata da terreni sabbiosi superficiali (Zona 2 MOPS, Tavola Q.G.10 di PS).

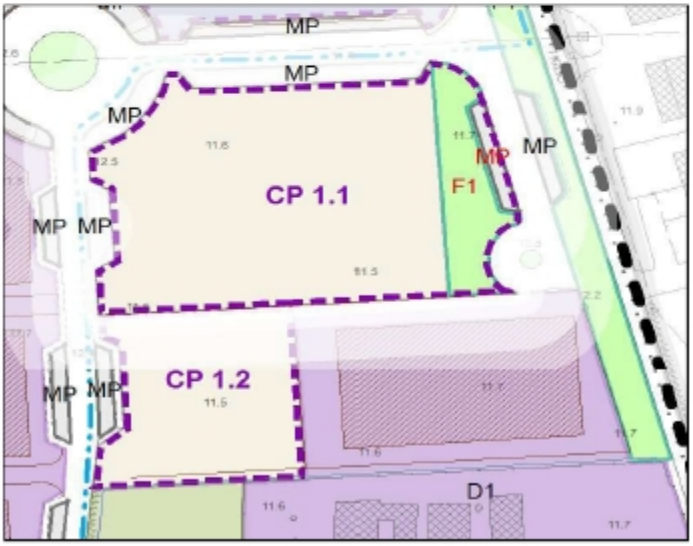
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Per gli interventi ~~devono seguire i criteri della bioedilizia~~, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".Valgono le prescrizioni ~~di cui all'~~degli art. 83 e 84 NTA. 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 citeri 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. La presenza della fognatura duale, consente previa autorizzazione, l'allaccio temporaneo alla fognatura bianca da considerarsi acqua superficiale ai sensi del DPGR n.46/R del 08.09.2008. Per quanto riguarda lo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea occorre fare riferimento al Progetto di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico" adottato con D.C.I. n.204 del 28.02.2008 e le relative misure di salvaguardia. L'area è caratterizzata dalla presenza dell'acquifero "Bientina" a grave deficit di bilancio per quanto riguarda lo sfruttamento delle acque sotterranee, si applica l'Art.7 delle norme di piano stralcio "Bilancio idrico" che pone il divieto di nuovi prelievi (emungimenti) ad esclusione di quelli finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti o di quelli richiesti, a fini domestici, igienici e di antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto, con obbligo di installazione di contatore. In particolare dovranno essere previsti, nel caso di nuovi fabbisogni, interventi di mitigazione e riduzione dei prelievi quali: - ottimizzazione dei cicli produttivi; - riutilizzo di acque reflue; - approvvigionamento di acque di superficie.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000

CP 1.1 STATO VARIATO

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.	Di cui agricola mq.
CP 1.1	Calcinaia	1	P.d.C.	8700	0	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 E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
7300	1400	250	0	0	1150	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Industriale-Artigianale-Commerciale-Direzionale	0	0	0	3000	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è interna al sistema insediativo urbano di Sardina a carattere produttivo. L'area di intervento secondo il RU previgente era interna alla perimetrazione di un piano attuativo a carattere produttivo, quasi totalmente attuato. Questa area inedificata, con accesso dalla viabilità di piano attuativo, si presta al completamento del sistema produttivo.

Disposizioni normative di dettaglio

La partizione spaziale si articola al suo interno in:

- area a carattere commerciale e direzionale, con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a verde pubblico (F1)
- area a parcheggio (MP)

La realizzazione dell'intervento è subordinata:

- alla realizzazione e cessione dell'area a verde pubblico (F1);
- alla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio (MP)

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.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 3a/3b. La risorsa idrica presenta un certo grado di protezione, insufficiente a garantirne la protezione. Il limite E del comparto confina con il paleoalveo dell'Arno quindi un grado di protezione mediocre (3b). Acquifero del Bientina a grave deficit di bilancio idrico, Art.7 Norme di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico".

Fattibilità idraulica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, 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.		

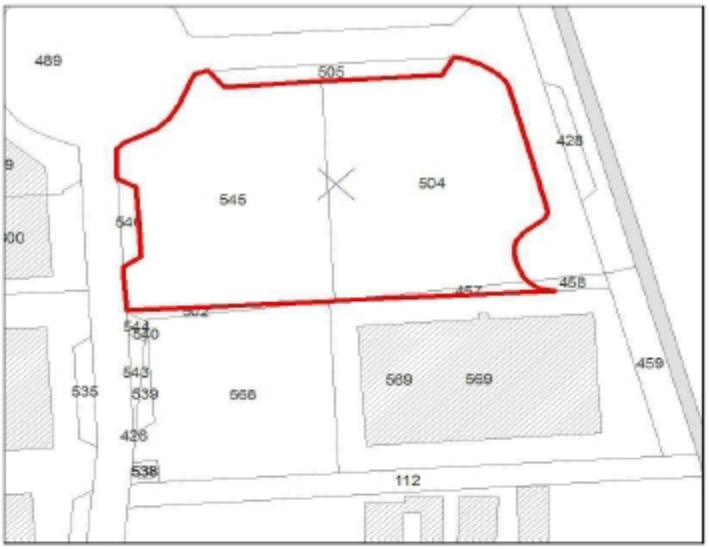
Fattibilità geologica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, F1)
2 - CON NORMALI VINCOLI. Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.		

Fattibilità sismica		
2 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (PARCHEGGI, MP, VIABILITA')	1 (VERDE, 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
Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini di approfondimento da eseguirsi in sede di intervento 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: - dovrà essere verificata la possibilità di innesco di locali processi di liquefazione essendo l'area caratterizzata da terreni sabbiosi superficiali (Zona 2 MOPS, Tavola Q.G.10 di PS).

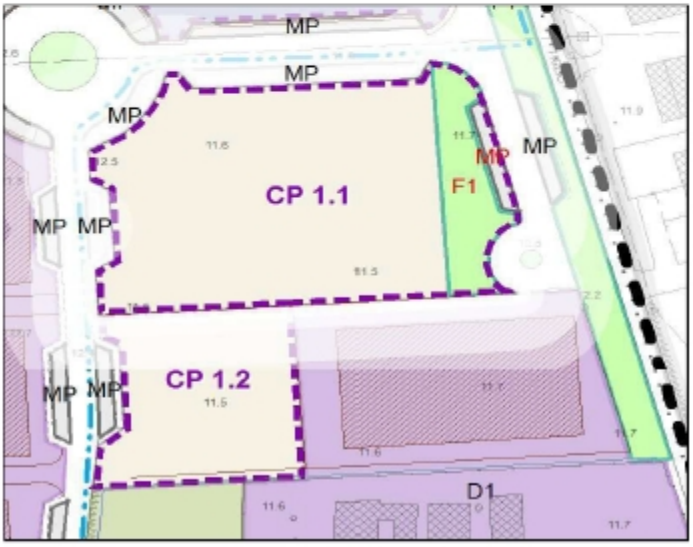
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione
Per gli interventi, al fine di garantire la ecoefficienza ed aumentarne la qualità e la sostenibilità, è prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, secondo quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana".Valgono le prescrizioni degli art. 83 e 84 NTA. 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 citeri 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. La presenza della fognatura duale, consente previa autorizzazione, l'allaccio temporaneo alla fognatura bianca da considerarsi acqua superficiale ai sensi del DPGR n.46/R del 08.09.2008. Per quanto riguarda lo sfruttamento della risorsa idrica sotterranea occorre fare riferimento al Progetto di Piano di bacino Stralcio "Bilancio idrico" adottato con D.C.I. n.204 del 28.02.2008 e le relative misure di salvaguardia. L'area è caratterizzata dalla presenza dell'acquifero "Bientina" a grave deficit di bilancio per quanto riguarda lo sfruttamento delle acque sotterranee, si applica l'Art.7 delle norme di piano stralcio "Bilancio idrico" che pone il divieto di nuovi prelievi (emungimenti) ad esclusione di quelli finalizzati alla ottimizzazione del sistema di prelievi esistenti o di quelli richiesti, a fini domestici, igienici e di antincendio in aree non servite da pubblico acquedotto, con obbligo di installazione di contatore. In particolare dovranno essere previsti, nel caso di nuovi fabbisogni, interventi di mitigazione e riduzione dei prelievi quali: - ottimizzazione dei cicli produttivi; - riutilizzo di acque reflue; - approvvigionamento di acque di superficie.

Perimetro Area di intervento



scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000

CP 3.1 STATO ATTUALE

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.	Di cui agricola mq.
CP 3.1	Calcinaia	3	P.A. Priv.	10000	950	0

Articolazione spaziale dell'intervento						
Sup. Fondiaria (S.F.) mq.	Sup. ~~minima~~ spazi pubblici (S.P.) mq.	Di cui per Parcheggi mq.	Di cui per Attrezz. mq.	Di cui E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
7000	2050	650	0	0	500	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale-Artigianale-Industriale	8	800	0	1800	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è ai margini del sistema insediativo urbano di La Botte che in questa porzione di territorio è a carattere misto residenziale e produttivo. L'area di intervento secondo il RU previgente era interna alle aree a destinazione produttiva. L'area si presta al completamento del sistema insediativo.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in:
- area a carattere residenziale, con edifici di tipologia, bifamiliare/ multifamiliare, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a carattere industriale e artigianale, con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a verde pubblico (F1);
- aree a parcheggio (MP);
- aree di ambientazione (I3);
- viabilità.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione e ~~cessione~~ manutenzione della viabilità di nuova previsione;
- alla realizzazione e ~~cessione~~ manutenzione delle aree a parcheggio (MP);
- alla realizzazione ~~e cessione~~ manutenzione delle aree a verde pubblico (F1), ~~definite quale filtro di separazione tra il sistema a carattere produttivo e il territorio aperto~~
- alla realizzazione, coltivazione e manutenzione dell'area di ambientazione (I3), quale filtro di separazione tra i sistema insediativi a carattere residenziale e produttivo;
- alla realizzazione del percorso della mobilità lenta interna all'area e dall'area fino all'Arno;

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 numero 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 con scadenti caratteristiche geotecniche.

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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
2 - CON NORMALI VINCOLI. ~~Possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia~~ Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, ~~possono~~ dovranno essere indicati, in sede di Piano Attuativo, i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste ~~o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni~~, 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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
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 di riporto limoso-argillosi relativi alla realizzazione del Canale Emissario Bientina.

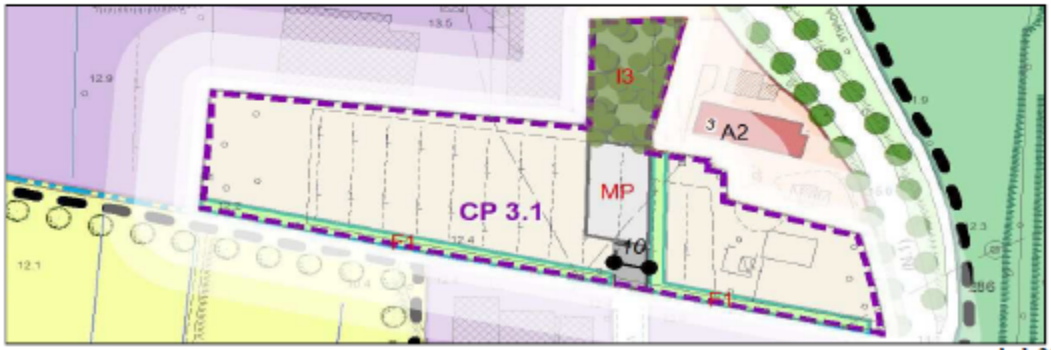
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

Per gli interventi ~~devono seguire i criteri della bioedilizia~~, 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 ~~di cui all'~~ degli art. 83 e 84 NTA.
Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.
Per le aree a verde pubblico (F1) e le aree di ambientazione (I3), quale filtro di separazione tra il sistema a carattere produttivo e il territorio aperto e tra i sistema insediativi a carattere residenziale e produttivo, compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità, elevato, accompagnata da ambo i lati da essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevale nettamente su quello orizzontale.Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.83 NTA l'intervento è subordinato alla realizzazione della rete duale della fognatura. E' presente la rete fognaria con recapito nel depuratore uso produttivo della Botte cui può essere previsto l'allaccio nel rispetto delle prescrizioni regolamentari adotatte dal gestore del SII (ACQUE SpA) ed approvati dall'AIT, in considerazione della ridotta capacità residua di depurazione dell'impianto.

Perimetro Area di intervento

scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000

CP 3.1 STATO VARIATO

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.	Di cui agricola mq.
CP 3.1	Calcinaia	3	P.A. Priv.	10000	950	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 E.R.P. mq.	Di cui per Verde mq.	Di cui Orti Urb. mq.
7000	2050	650	0	0	500	0

Dimensionamento e parametri urbanistici					
Destinazione d' uso	U.I. Residenziali n.	S.U.L. max Residenziale mq.	S.U.L. E.R.P mq.	S.U.L. max Produttiva mq.	S.U.L. Ricettiva mq.
Residenziale-Artigianale-Industriale	8	800	0	1800	0

Descrizione area d'intervento

L'area di intervento è ai margini del sistema insediativo urbano di La Botte che in questa porzione di territorio è a carattere misto residenziale e produttivo. L'area di intervento secondo il RU previgente era interna alle aree a destinazione produttiva. L'area si presta al completamento del sistema insediativo.

Disposizioni normative di dettaglio

Il piano attuativo deve articolare la superficie territoriale in:

- area a carattere residenziale, con edifici di tipologia, bifamiliare/ multifamiliare, con un'altezza max di 7,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a carattere industriale e artigianale, con edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche semplici, un'altezza max di 10,00 ml, distanze come definite dal R.E. comunale;
- area a verde pubblico (F1);
- aree a parcheggio (MP);
- aree di ambientazione (I3);
- viabilità.

La realizzazione dell'intervento è subordinata:
- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria;
- alla realizzazione manutenzione della viabilità di nuova previsione;
- alla realizzazione manutenzione delle aree a parcheggio (MP);
- alla realizzazione manutenzione delle aree a verde pubblico (F1);
- alla realizzazione, coltivazione e manutenzione dell'area di ambientazione (I3), quale filtro di separazione tra i sistema insediativi a carattere residenziale e produttivo;
- alla realizzazione del percorso della mobilità lenta interna all'area e dall'area fino all'Arno;

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 numero 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 con scadenti caratteristiche geotecniche.

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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	3 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
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 (NUOVA EDIFICAZIONE)	2 (MP, VIABILITA')	1 (F1,I3)
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 di riporto limoso-argillosi relativi alla realizzazione del Canale Emissario Bientina.

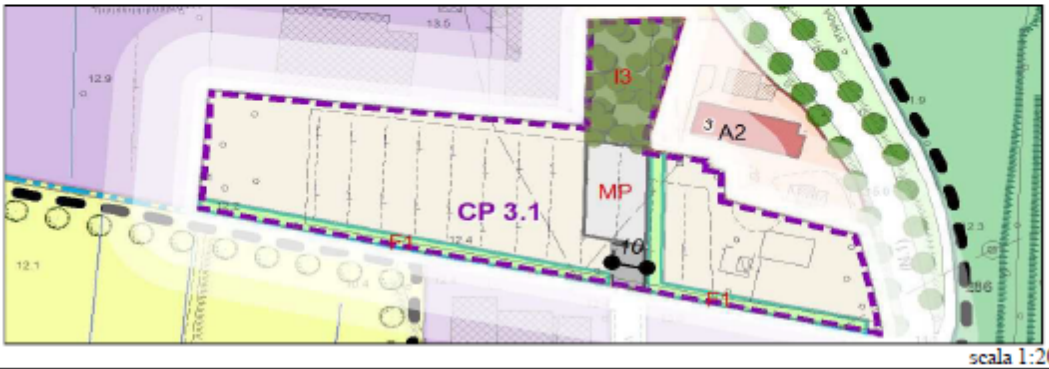
Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione

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.
Per gli interventi a carattere edilizio deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali e tradizionali dei luoghi.
Per le aree a verde pubblico (F1) e le aree di ambientazione (I3), quale filtro di separazione tra il sistema a carattere produttivo e il territorio aperto e tra i sistema insediativi a carattere residenziale e produttivo, compatibilmente con la profondità della cintura verde, dovrà essere prevista una fila centrale di essenze arboree con sviluppo in altezza a maturità, elevato, accompagnata da ambo i lati da essenze arboree di minor sviluppo e da essenze arbustive in maniera tale da costituire un gradiente vegetazionale senza soluzione di continuità dove lo sviluppo verticale prevale nettamente su quello orizzontale.Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.83 NTA l'intervento è subordinato alla realizzazione della rete duale della fognatura. E' presente la rete fognaria con recapito nel depuratore uso produttivo della Botte cui può essere previsto l'allaccio nel rispetto delle prescrizioni regolamentari adotatte dal gestore del SII (ACQUE SpA) ed approvati dall'AIT, in considerazione della ridotta capacità residua di depurazione dell'impianto.

Perimetro Area di intervento

scala 1:2000

Articolazione Area di intervento



scala 1:2000