

PIANO OPERATIVO COMUNALE COLLESALVETTI

PIANO OPERATIVO

COLLESALVETTI

Gruppo di lavoro

Sindaco

Adelio Antolini

Assessore all'urbanistica

Mila Giommetti

Progettista

Dirigente e Responsabile del Procedimento

Leonardo Zinna

Ufficio di piano

Federica Tani, Francesca Guerrazzi

Servizio edilizia privata e SUAP

Claudio Belcari (fino al 6/10/2023)

Sandro Lischi (dal 7/10/2023)

Garante dell'informazione e della partecipazione

Annamaria Sinno (fino al 17/04/2023)

Francesca Guerrazzi (dal 18/04/2023)

Co - progettista

Chiara Nostrato

Collaborazione al progetto urbanistico

Benedetta Biaggini

Collaboratori aspetti grafici e rilievi p.e.e.

Giulia D'Ercole, Giovanna Montoro, Marco Lischi

Aspetti geologici e sismici

Federica Tani

Aspetti idraulici

PR.I.MA. INGEGNERIA STP - Nicola Buchignani

Valutazione ambientale strategica e

Valutazione di incidenza ambientale

Andrea Giraldi

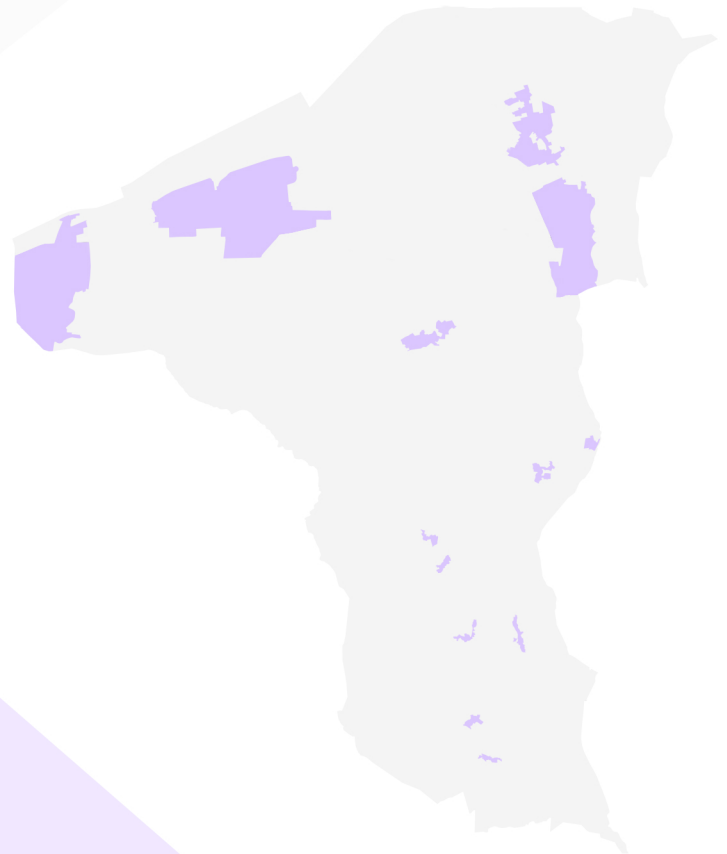
Aspetti cartografici e Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Aspetti partecipativi

SIMURG RICERCHE - Claudia Casini

**DIS03.2 - Area di trasformazione - C_AT_02
COLLESALVETTI - Via Cavour**



dicembre 2023

NUMERO SCHEDA
C_AT_02

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via Cavour

DESTINAZIONE D'USO
R T R I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

Foto dell'area



Descrizione dell'ambito

Il lotto oggetto di trasformazione si trova in via Cavour, in posizione rialzata rispetto alla quota stradale, ai margini del centro storico del capoluogo. L'area di intervento è attualmente occupata dall'ex cinema di Collesalvetti, un edificio in stato di abbandono, che si affaccia sulla via pubblica con un volume dalla forma regolare e un'altezza considerevole. La struttura è collocata a pochi metri da Via Roma, la strada commerciale principale di Collesalvetti, ed è circondata da residenze di due o tre piani.

Obiettivi specifici

L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di acquisire l'area per restituirla ai cittadini di Collesalvetti creando servizi pubblici e una nuova centralità urbana.

Modalità di attuazione

Progetto di Opera Pubblica

Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L'intervento è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, accessibile da Via Pietro Grocco, e di un percorso ciclo-pedonale, debitamente modellato per superare i dislivelli altimetrici, che metta in comunicazione Via Grocco con Via Cavour. Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo volume, a ricreare sulla Via Cavour un fronte che ricordi quello della vecchia struttura del cinema, seppur con dimensioni ridotte, e in cui insediare funzioni pubbliche (per esempio un centro di aggregazione). L'ampia piazza centrale, in cui potrebbe essere realizzata una copertura rimovibile, sarà in grado di ospitare nella stagione estiva anche una programmazione per spettacoli o il cinema all'aperto. La realizzazione della nuova area non dovrà modificare l'assetto planoaltimetrico esistente, garantendo il migliore inserimento nel contesto urbano.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento: dovranno sempre essere preferite superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili e ciclo-pedonali.

Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

Tipologie edilizie

Edificio in linea

Destinazione d'uso ammessa

Piazza e parcheggio pubblico e volume di servizio da destinare a standard pubblico

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	1.925 mq
Superficie fondiaria (SF)	113 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Pari all'esistente
Superficie edificabile (SE)	350 mq circa (<i>La previsione di SE delle opere pubbliche potrà subire variazioni al fine di definire una migliore prestazione progettuale, anche in aumento, senza che ciò comporti variante urbanistica</i>)
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di tutte opere pubbliche



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)					NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"					NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)					NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"					NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016					NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)					NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)					NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico					NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:					0
					1
					2
					3
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)					NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004					NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)					NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)					NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)					NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale					NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti					NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri					NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)					NON PRESENTE
Prescrizioni paesaggistiche L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.					

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.1, G.2

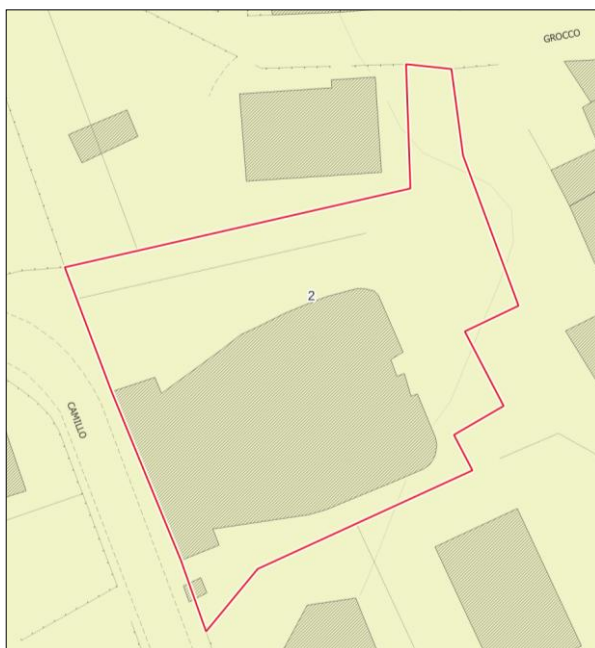
La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto, in particolare relativamente alle aree PF3 e PF4 per le quali la disciplina di PAI prevede prescrizioni limitanti e/o condizionanti.
https://www.appenninosestentrionale.it/itc/?page_id=3112



La restante porzione del lotto ricade all'interno di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

PERICOLOSITÀ SISMICA

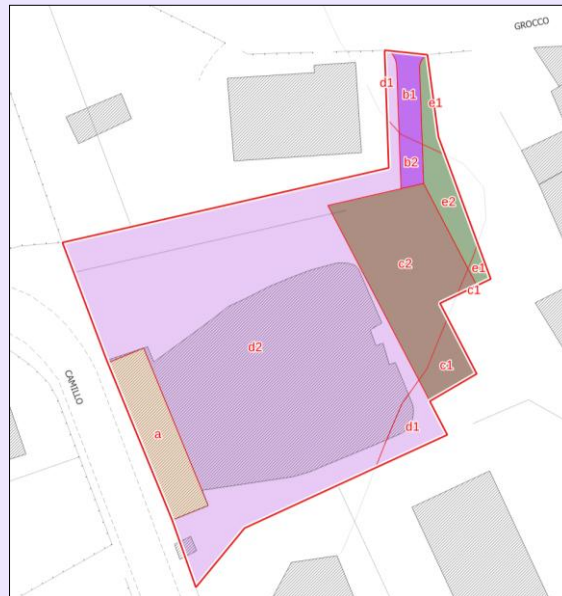
S.2



L'area ricade in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4.

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	2	2
	b1	Nuova viabilità	1	2
	b2	Nuova viabilità	2	2
	c1	Area a parcheggio pubblico	1	2
	c2	Area a parcheggio pubblico	2	2
	d1	Viabilità ciclo-pedonale e piazza pubblica	1	2
	d2	Viabilità ciclo-pedonale e piazza pubblica	2	2
	e1	Area a verde pubblico	1	2
	e2	Area a verde pubblico	2	2

ASPETTI GEOLOGICI

Poligoni a, b1, c1, d1: non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Poligoni a, b2, c2, d2: lo strumento attuativo dovrà essere supportato da dati geognostici e geofisici acquisiti in situ la cui profondità di indagine sarà rapportata all'entità dell'intervento (ingombro in pianta ed elevazione fuori terra), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Particolare attenzione durante le operazioni di cantiere dovrà essere posta al controllo della stabilità del pendio sul lato che si affaccia su Via cavour vista la presenza del dislivello.

Poligoni e1, e2: nessuna prescrizione

ASPETTI SISMICI

Poligoni a, b1, b2, c1, c2, d1, d2: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.

Le indagini geologiche e geotecniche eseguite a livello di piano attuativo e a supporto della progettazione edilizia dovranno rispettare quanto previsto dalle NTC 2018 e ss.mm.ii e dal D.P.G.R. n.1/R del 2022.

Poligoni e1, e2: nessuna prescrizione

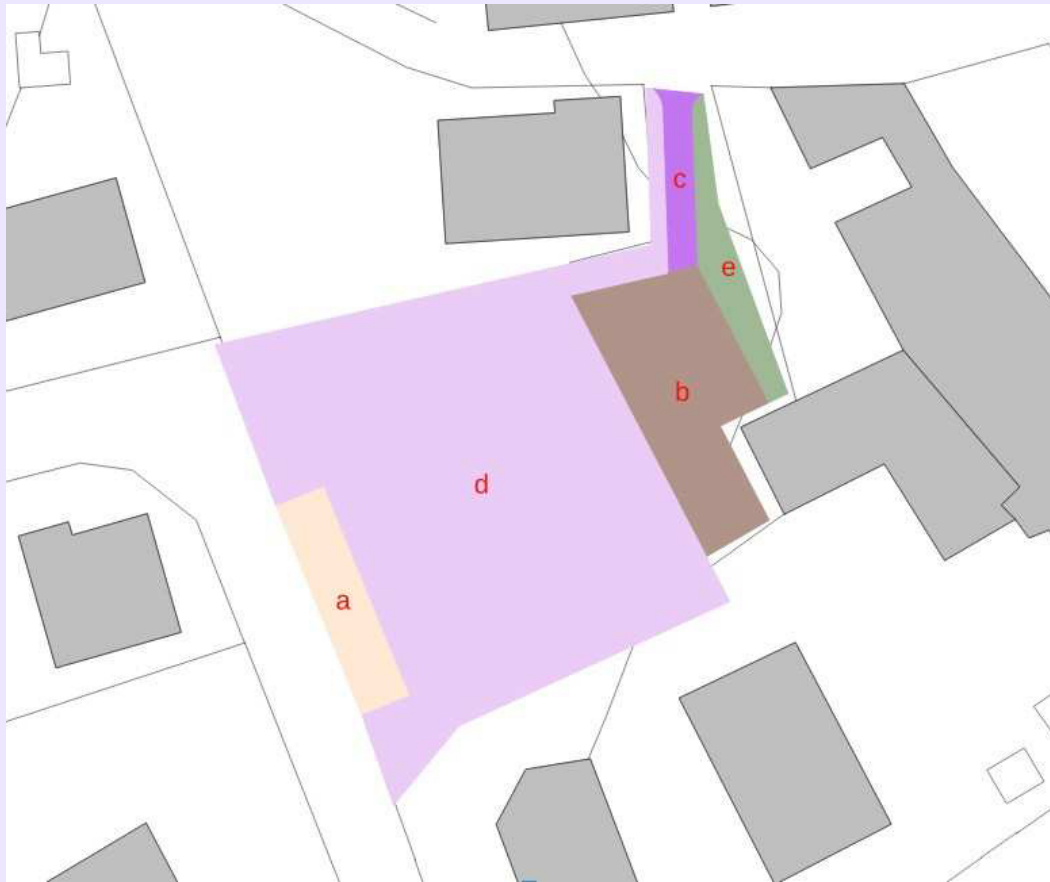
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

<p>AREE ESONDATIVI</p>	<p>L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.</p> 
<p>BATTENTI E LIVELI LIQUIDI</p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti.</p>
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.</p> <p><u>NOTA:</u> La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link: https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910</p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, la pericolosità idraulica non è definita.</p>
<p>MAGNITUDO IDRAULICA</p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori della magnitudo idraulica non sono definiti.</p>

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	area a parcheggio pubblico
	c	Nuova viabilità
	d	Viabilità ciclo-pedonale
	e	Area a verde pubblico

ASPETTI IDRAULICIPrescrizioni generali per la fattibilità:

- rispettare le fasce di rispetto dei 10 e 4 mt dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda dei corsi di acqua ed opere idrauliche (art. 3 della LR 41/2018 e s.m.i. e RD n°523 del 1904);
- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

Il progetto dovrà essere accompagnato da verifica di interferenza con campi elettromagnetici delle stazioni radiobase, tv e/o telefonia presenti nelle vicinanze.

Dovranno essere riorganizzate e integrate le reti dei sottoservizi in base ai pareri degli enti gestori

Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto Presente nel contesto

Rete fognatura Presente nel contesto

Rete gas metano Presente nel contesto

Interferenze con reti assenti

Stima dei fabbisogni per le risorse acqua e energia

DESCRIZIONE	AE	Stima Fabbisogno per AE	u.m.	INCREMENTO MASSIMO DEL CARICO
Fabbisogno di energia elettrica	nd	nd	Kwh/anno	nd
Consumo medio annuo di gas metano	0	0	mc/anno	0
Produzione annua di rifiuti urbani	nd	nd	kg/anno	nd
Consumi idropotabili	18	100	l/gg	1.750
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	18	100	l/gg	1.750