

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

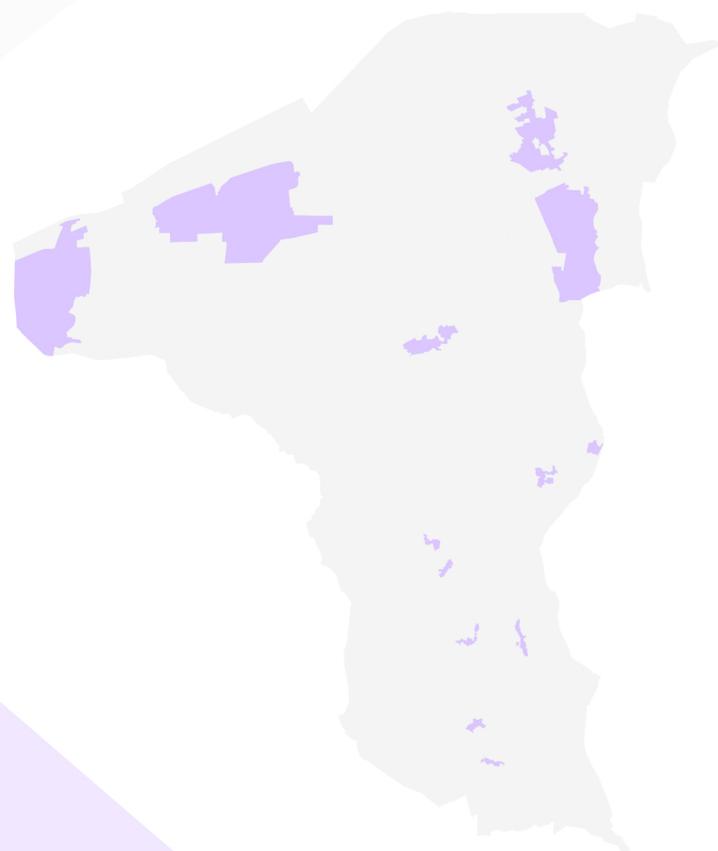
Aspetti cartografici e Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Aspetti partecipativi

SIMURG RICERCHE - Claudia Casini

**DIS03.4 - Area di trasformazione - C_AT_04
COLLESALVETTI - Via dell'Impresa**



NUMERO SCHEDA
C_AT_04

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via dell'Impresa

DESTINAZIONE D'USO
R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:4.000

Foto dell'area



Descrizione dell'ambito

L'area, oggetto della scheda di trasformazione, è ubicata tra la Strada Regionale 206 e la linea ferroviaria e risulta accessibile da Via dell'Impresa, strada privata secondaria. Il lotto, attualmente non edificato, è collocato in adiacenza ad un'autofficina e ad uno stabilimento per il trattamento di rifiuti speciali, in una zona a nord ovest della frazione di Collesalveti, a vocazione prettamente industriale e commerciale, in cui la tipologia prevalente è quella del capannone industriale.

Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano mediante la realizzazione di edifici a destinazione produttiva. L'intervento mira a consolidare e riqualificare il comparto produttivo, attraverso la ristrutturazione della viabilità secondaria, la predisposizione di una nuova rotatoria sulla SR206, in corrispondenza dell'immissione di Via dell'Impresa, per razionalizzare il traffico e gli accessi all'area industriale e, infine, la dotazione per la comunità di una pista ciclo-pedonale che, correndo lungo la SR206, metta in collegamento la piattaforma commerciale e produttiva (su Via dell'Impresa si attesta anche un centro commerciale) con il campo sportivo di Collesalveti, cui si accede da Via Provinciale dei Poggi.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato, con possibilità di realizzare in due fasi temporali distinte riferite ai comparti A e B (vedi schema grafico seguente).

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 una strada di servizio con immissione su Via dell'Impresa, la ristrutturazione di un tratto di Via dell'Impresa e la formazione di una rotonda nella viabilità regionale, di competenza del comparto A; vincola inoltre il comparto B alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale che connetta l'area industriale-commerciale al campo sportivo di Collesalveti, a sud dell'area di progetto. I nuovi edifici dovranno essere realizzati 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 essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona. La pista ciclo-pedonale dovrà avere una superficie permeabile e dovrà essere debitamente ombreggiata mediante alberature che avranno l'ulteriore funzione schermante rispetto alla strada regionale.

Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

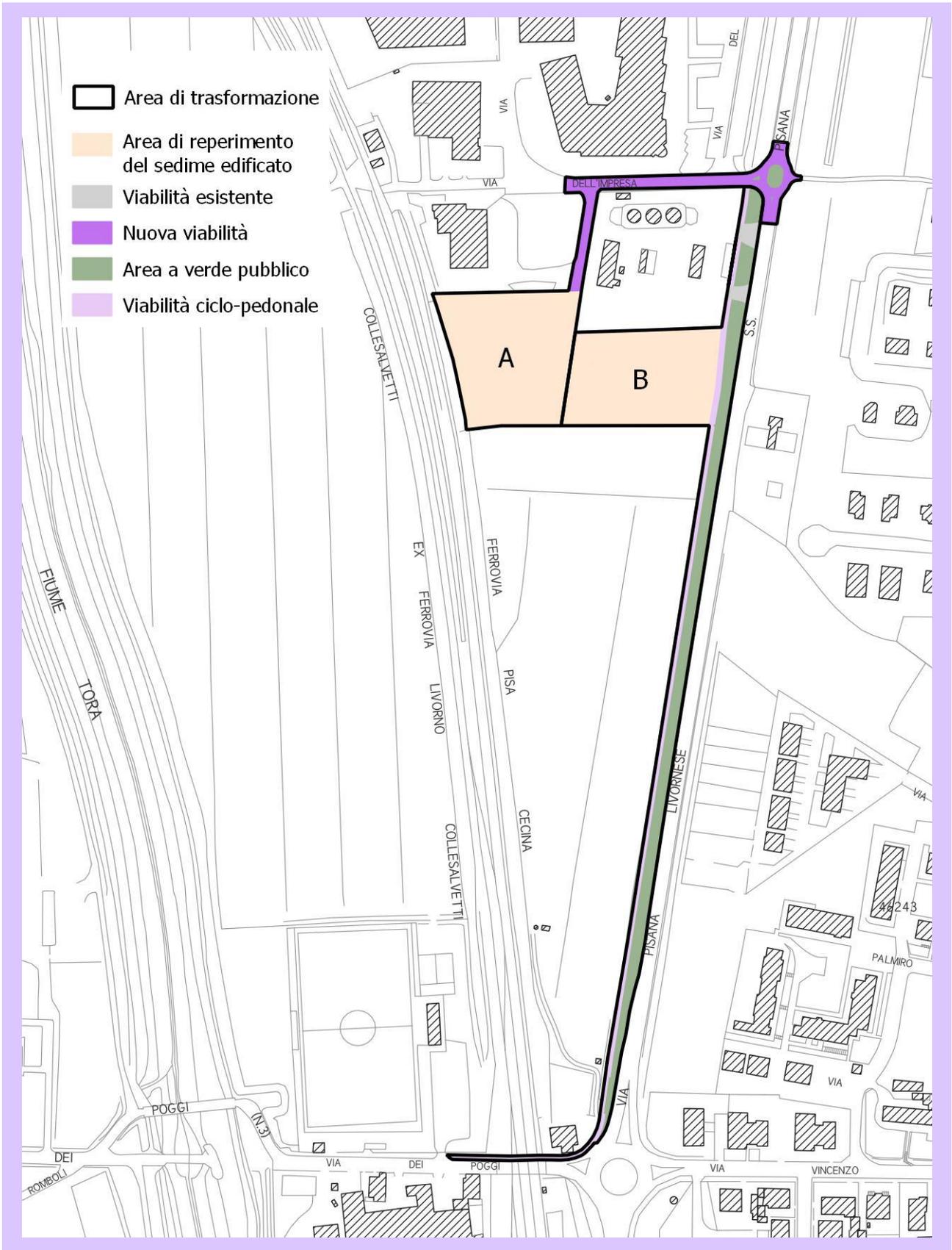
Destinazione d'uso ammessa

Industriale - artigianale

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	15.413 mq
Superficie fondiaria (SF)	8.807 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,13 (<i>media degli indici dei due sub-comparti</i>)
Superficie edificabile (SE)	2.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nel contesto e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei comparti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	200 mq (superficie a cessione dovuta) Come di seguito meglio specificato nei singoli comparti

Dimensionamento dell'intervento subcomparto A	
Superficie territoriale (ST)	6.327 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.691 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,16
Superficie edificabile (SE)	1.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nel contesto e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei comparti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	100 mq (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "nuova viabilità" e relativa rotatoria nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.

Dimensionamento dell'intervento subcomparto B	
Superficie territoriale (ST)	9.086 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.116 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,11
Superficie edificabile (SE)	1.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nel contesto e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei comparti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>100 mq (superficie a cessione dovuta)</p> <p>Le aree a standard contraddistinte come "viabilità ciclo-pedonale" e "aree a verde pubblico", di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa.</p> <p>Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.</p>



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:3.000)

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 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 – EAUP0841)					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)					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)					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 per il nuovo intervento derivanti dal vincolo

Nelle porzioni interessate dalla fascia di rispetto di 30 metri della ferrovia non ricadono previsioni edificatorie e saranno comunque soggette alle puntuali prescrizioni contenute nella rispettiva normativa di settore.

La fascia di rispetto ferroviario è disciplinata dal DPR 753/1980, ed in particolare all'Art. 49 – *“Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di **metri trenta** dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.”*

In riferimento all'art.49 del DPR 753/1980 quindi all'interno della fascia di rispetto di 30 metri gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria è vietato, per qualsiasi tipologia di edificio o manufatto:

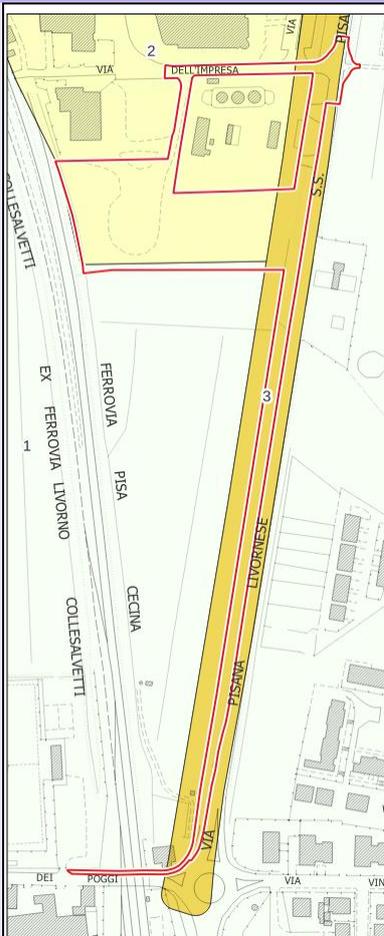
- Costruirne nuovi
- Ricostruire quelli esistenti
- Ampliare quelli esistenti

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.1, G.2, G.3

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/it/?page_id=3112



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

La parte del lotto destinata al reperimento del sedime edificabile è caratterizzata da elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

La porzione ricadente in classe 3 è quella rappresentata dalle sponde del Fosso Fologno.

PERICOLOSITÀ SISMICA

S.2



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

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a1	Area di reperimento del sedime edificato	1	2
	a2	Area di reperimento del sedime edificato	2	2
	a3	Area di reperimento del sedime edificato	3	2
	b1	Nuova viabilità	1	2
	b2	Nuova viabilità	2	2
	b3	Nuova viabilità	3	2
	c	Viabilità esistente	3	2
	d1	Viabilità ciclo-pedonale e piazza pubblica	1	2
	d2	Viabilità ciclo-pedonale e piazza pubblica	3	2
	e	Area a verde pubblico	3	2

ASPETTI GEOLOGICI

Poligoni a1, b1, d1: non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Poligoni a2, b2: 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.

Poligono b3: durante l'esecuzione delle opere dovrà essere posta attenzione alla presenza del Fosso Fologno come da indicazioni di fattibilità idraulica.

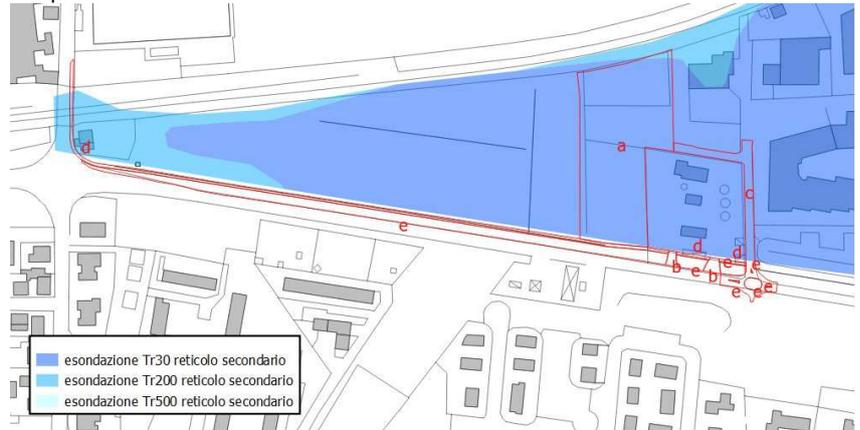
Poligono e: durante l'esecuzione delle opere dovrà essere posta attenzione alla presenza del Fosso Fologno come da indicazioni di fattibilità idraulica.

ASPETTI SISMICI	<p>Poligoni a1, a2, a3, b1, b2, b3, d1, d2: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.</p> <p>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.</p> <p>Poligono e: nessuna prescrizione.</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

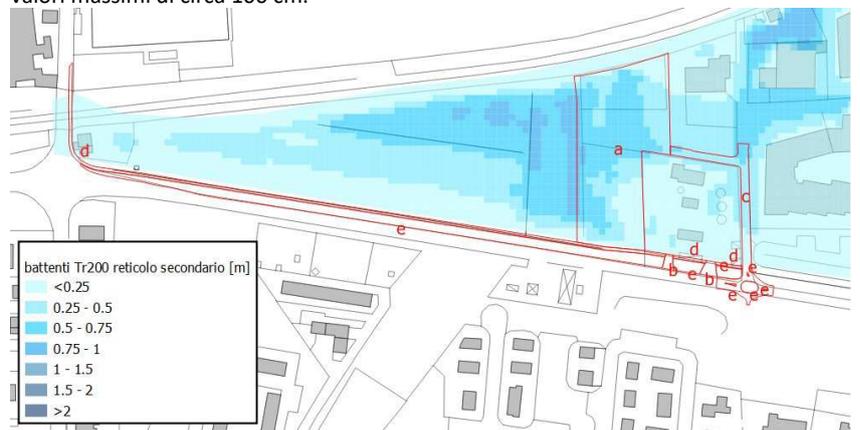
AREE ESONDATIVE

L'area a ovest della strada regionale SR206 è interessata dai fenomeni esondativi con tempi di ritorno di Tr30 e Tr200 anni.



BATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

I battenti idraulici delle acque che allagano la zona, sempre in riferimento ai fenomeni derivanti dalle esondazioni con Tr200 anni, variano da pochi centimetri a valori massimi di circa 100 cm.



Le quote liquide delle acque di esondazioni rispetto al LMM partono da un livello di circa + 11,60 mt nella parte a nord dell'area, fin ad arrivare a circa + 13,30 mt nella zona più a sud.

PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

NOTA: 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

L'area a ovest della strada SR206 è quasi totalmente in pericolosità idraulica P3 (alluvioni frequenti), e solo in parte in pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti). L'area a est della SR206 è invece in pericolosità P1 (alluvioni rare).



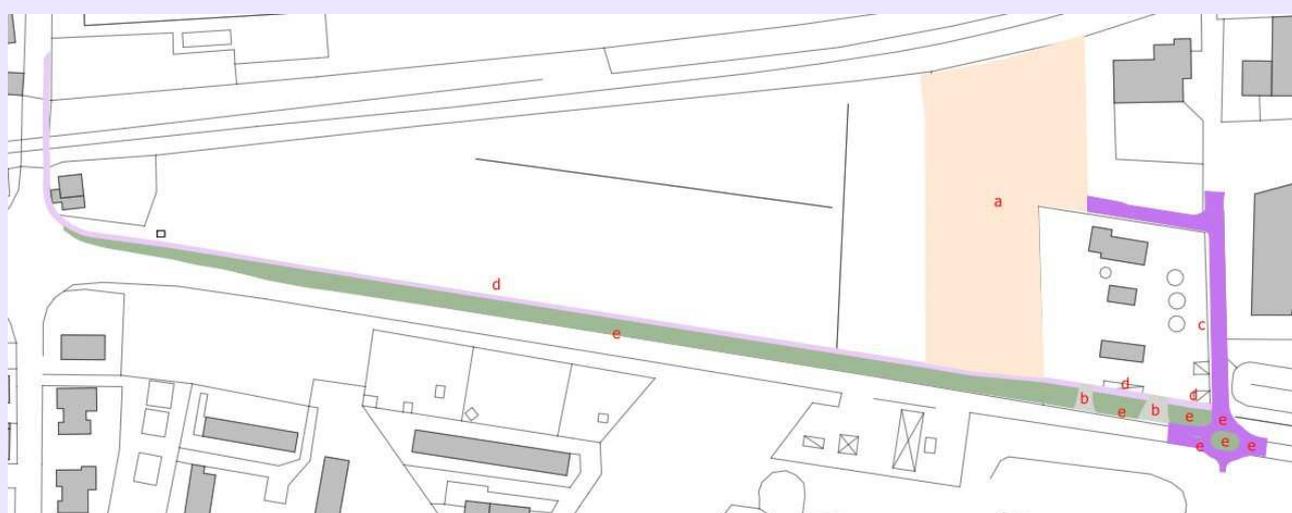
MAGNITUDO IDRAULICA

La magnitudo è quasi totalmente moderata nella parte a ovest della SR206, ad eccezione delle zone in cui sono presenti maggiori livelli di battenti con una magnitudo severa.



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



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

ASPETTI IDRAULICI

Poligono a ingombro sedime edificato: le aree facenti parte del poligono *a*, secondo cartografia, sono poste all'interno della pericolosità P3.

Gli edifici ed i fabbricati possono essere realizzati all'interno del sedime edificato solo nell'area ricadete in magnitudo moderata. Sotto queste condizioni, gli interventi di nuova costruzione (v. definizione di cui alla lettera *r* dell'art. 2 della LR41/2018 e s.m.i.) sono eseguibili ai sensi della lettera *b* comma 1 dell'articolo 11 della LR41/2018 e s.m.i. con opere di sopraelevazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera *c*): "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree". In tale area di magnitudo moderata, la quota di esondazione è pari a circa +11.85 mt sul livello medio mare: si prescrive che il piano di calpestio del piano terra sia posto ad una quota minima di +12.15 metri sul livello medio mare, avendo considerato un franco idraulico di sicurezza di 30 cm sulla massima quota di esondazione.

Le opere di sopraelevazione potranno avvenire con schemi tipo "pilotis" in modo che la struttura sia significativamente trasparente alle acque di esondazione e comunque che non aggravi il rischio idraulico in altre aree

Dato il contesto dell'area in esame e considerando anche la allagabilità storica, si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

Nelle aree a magnitudo severa /molto severa, la realizzazione delle opere dovrà essere definita in sede di progettazione nel rispetto delle normative vigenti.

Poligono b viabilità esistente: rispettare art. 13 c.2 della LR41/2018;

Poligono c nuova viabilità: l'intervento è riconducibile all'art. 13 c.2 della LR 41/2018 in quanto la viabilità è sostanzialmente già esistente

Poligono d viabilità ciclo-pedonale: realizzabili rispettando art. 13 c.4 della LR41/2018;

Poligono e verde pubblico: è prevista come prescrizioni il mantenimento della minima quota del piano campagna attuale, salvo nel caso di sopraelevazione di esso per realizzazione di eventuali opere idrauliche e rampe di collegamento varie.

Prescrizioni generali per la fattibilità:

- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste;
- 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);
- è necessario mantenere le quote del piano di campagna esistente; in caso di necessità di realizzazione di modeste rampe per accessi a edifici e alle altre opere, prevedere tubazioni o altro analogo sistema di drenaggio che permetta alle acque di esondazione di attraversare tali ostacoli senza dare luogo a ristagni, aumenti di rischio in altre aree etc.
- l'area ricade tra quelle presidiate da sistemi arginali e pertanto deve essere soddisfatto l'art. 14 della LR41/2018 e s.m.i. e deve altresì essere soddisfatto il P.C.P.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 27/01/2023 e s.m.i.
- eventuali nuovi accessi all'area, devono tenere conto della presenza del fosso lungo strada e pertanto si deve progettare e realizzare un adeguato manufatto di attraversamento ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale				
---	--	--	--	--

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 non adiacente			
-----------------	-------------------------------------	--	--	--

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	nd	nd	mc/anno	nd
Produzione annua di rifiuti urbani	nd	nd	kg/anno	nd
Consumi idropotabili e carico su fognatura settore artigianale	14	300	l/gg	4.200