

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

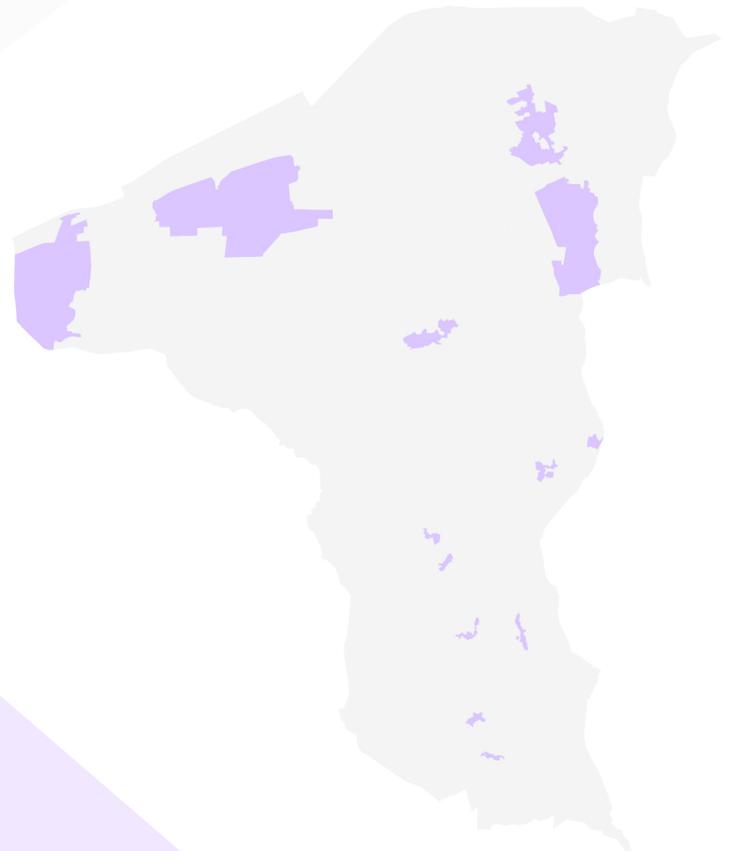
Andrea Giraldi

Aspetti cartografici e Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Aspetti partecipativi

SIMURG RICERCHE - Claudia Casini



**DIS03.7 - Area di trasformazione - C_AT_07
COLLESALVETTI - Via Torino**

NUMERO SCHEDA
C_AT_07

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via Torino

DESTINAZIONE D'USO
R TR **I** D C S



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

Foto dell'area



Descrizione dell'ambito

Lotto non edificato ubicato nella zona industriale collocata nella parte nordoccidentale del capoluogo. L'area, di forma trapezoidale, è lambita a est da via Europa, lungo cui corre la pista ciclo pedonale che collega le frazioni di Vicarello e Collesalveti, e da via Torino a nord, strada a fondo cieco a servizio di capannoni esistenti. Le tipologie prevalenti presenti in zona sono il capannone industriale e la residenza isolata su lotto.

Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale.

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di un tratto di nuova viabilità, a prolungamento della Via Torino, che metta in collegamento quest'ultima con Via Milano. Il secondo tratto verrà realizzato dall'adiacente area di trasformazione C_AT_06.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

Prescrizioni specifiche dell'intervento

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un un tratto di viabilità pensata per collegare Via Milano con Via Torino.

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona.

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 perseguire, compatibilmente con le necessità aziendali, la permeabilità ecologica dell'intervento, prediligendo ove possibile l'uso di superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili.

Il tratto di nuova viabilità dovrà essere affiancato lateralmente da ampie fasce di verde pubblico in cui dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Dovranno inoltre essere preservate le aree verdi palustri presenti proprio in questa zona.

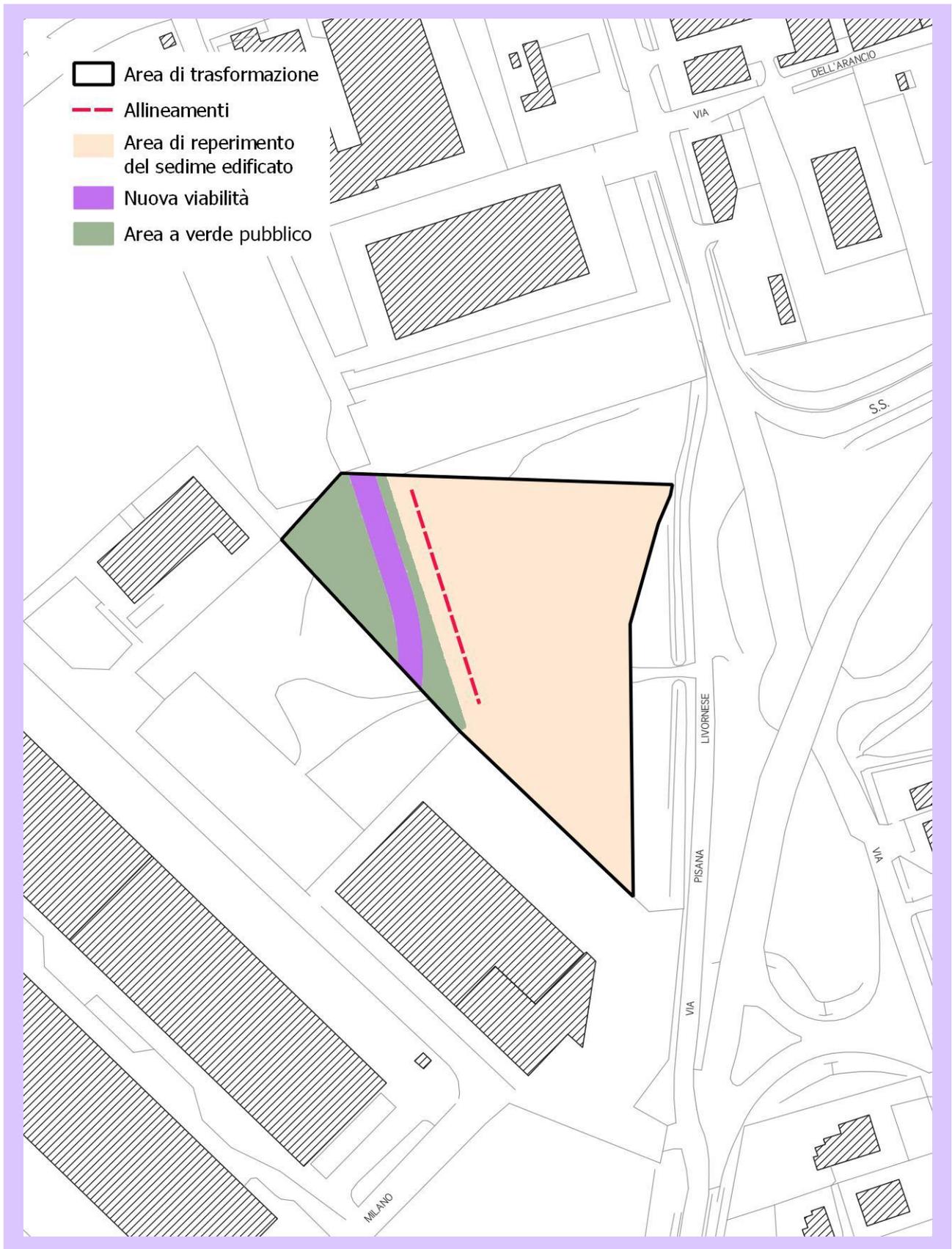
Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

Destinazione d'uso ammessa

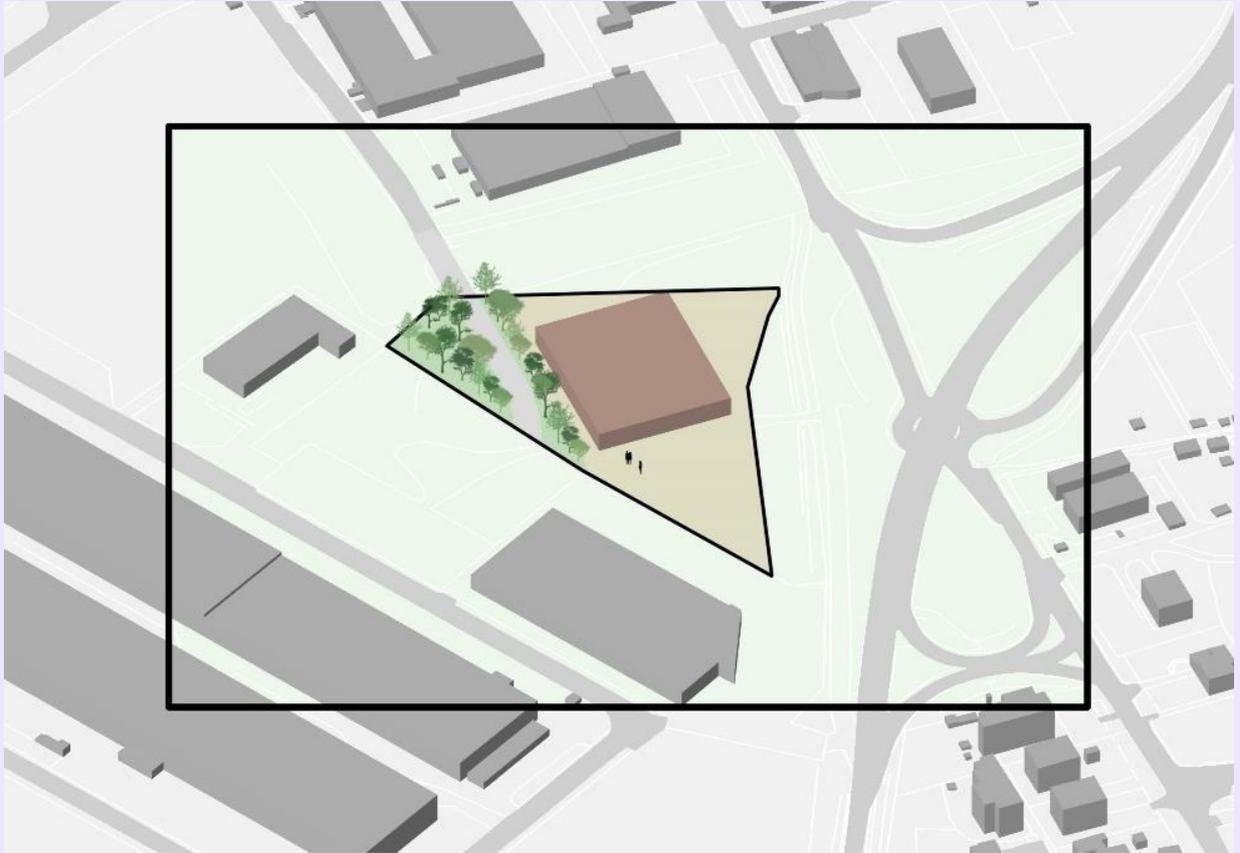
Industriale - artigianale

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	11.228 mq
Superficie fondiaria (SF)	8.890 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,27
Superficie edificabile (SE)	3.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva del capoluogo 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>300 mq (superficie a cessione dovuta)</p> <p>Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico" e "nuova viabilità" nello schema grafico seguente, 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 1:2.000)

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 – 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)					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.					



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

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.

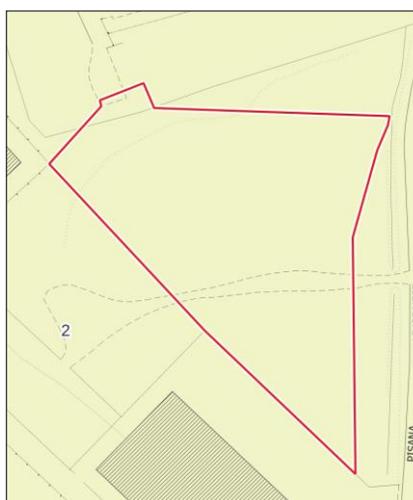
https://www.appenninoseptentrionale.it/it/?page_id=3112



Il lotto è caratterizzato da elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

PERICOLOSITA' 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



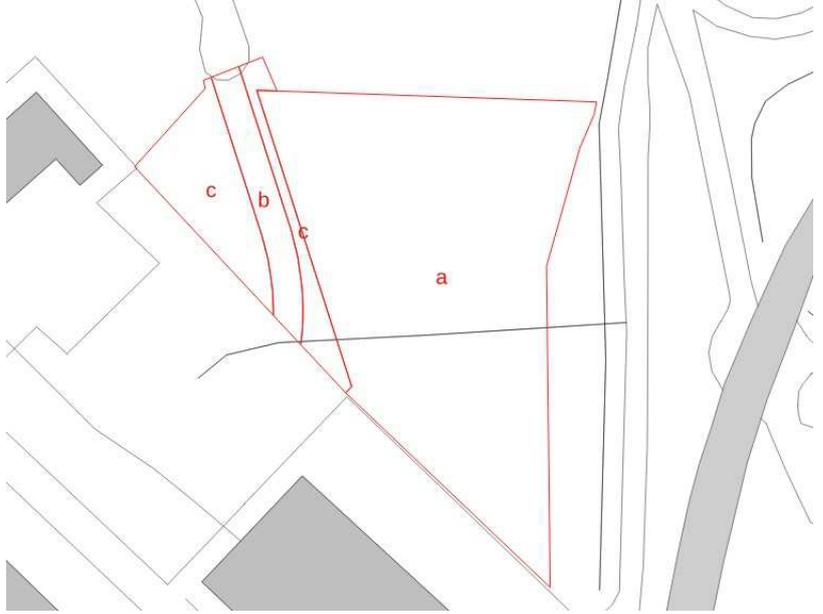
	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	2	2
	b	Nuova viabilità	2	2
	c	Area a verde privato	2	2

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Poligoni a, b: 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.</p> <p>Poligono c: nessuna prescrizione</p>
ASPETTI SISMICI	<p>Poligoni a, b: 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 c: nessuna prescrizione</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

AREE ESONDATIVE

L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.



BATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

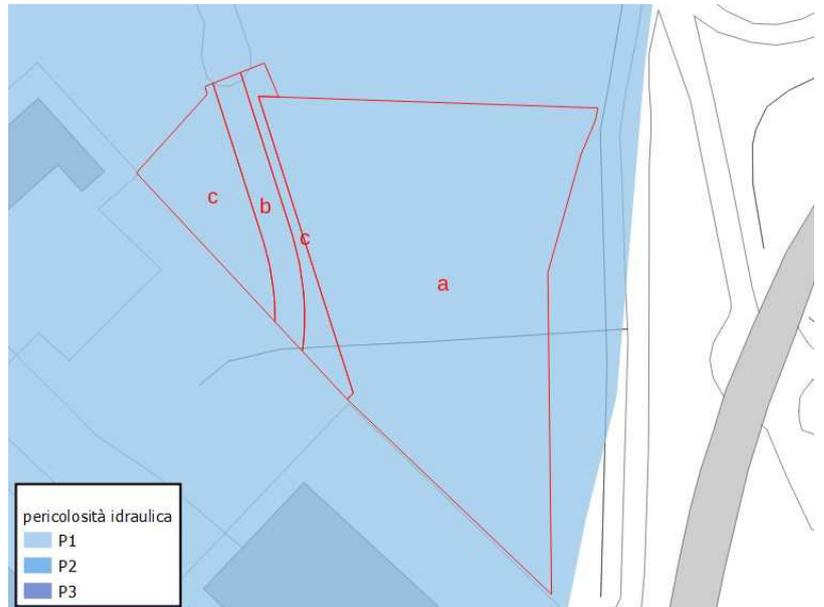
Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti

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

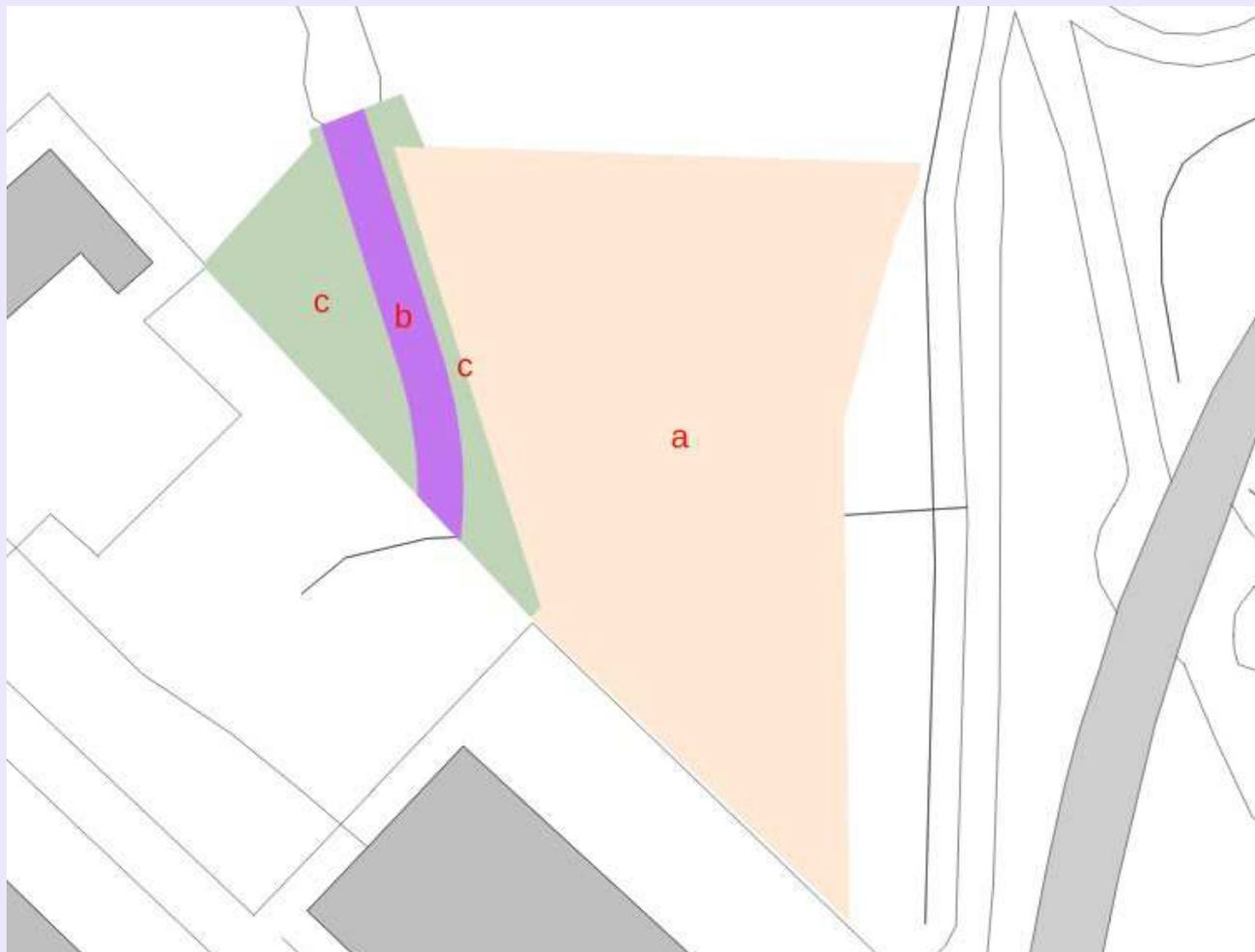
La zona si trova interamente in pericolosità idraulica P1, che caratterizza le aree con alluvioni rare.



MAGNITUDO IDRAULICA

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori della magnitudo non sono definiti

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Nuova viabilità
	c	Verde privato

ASPETTI IDRAULICI

Poligono a ingombro sedime edificato: le aree facenti parte del poligono *a*, secondo cartografia, sono poste all'interno della pericolosità P1.

Il piano di calpestio del piano terra dovrà essere posto almeno ad una quota minima di +10,1 mt sul LMM, determinata assumendo che la strada di via Torino e il piazzale di via Milano hanno una quota di +9,80 sul LMM e assumendo un franco di sicurezza pari a 30 cm. Il piano di calpestio del piano terra dovrà comunque essere posto ad almeno 30 cm dalla quota del piano campagna. Eventuali fossi e collettori intercettati dovranno essere adeguatamente muniti di opere di attraversamento progettate ai sensi della vigente normativa e comunque tali da non aggravare il rischio idraulico in altre aree. Deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Dato il contesto dell'area si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni di cui nel seguito valevoli per il verde pubblico.

Poligono b parcheggio pubblico, poligono c nuova viabilità: tali opere sono in

pericolosità P1. La loro realizzazione non deve aumentare il rischio idraulico in altre aree, pertanto il piano campagna dovrà essere posto a quota +9,80 mt sul LMM in continuità con la strada di via Torino e il piazzale di via Milano. Restano valide le prescrizioni indicate per il poligono *a* per quanto riguarda eventuali opere idrauliche intercettate e capacità di deflusso dei fossi presenti.

Poligono *d* verde privato e poligono *e* verde pubblico: è prevista come prescrizioni il mantenimento della quota del piano campagna attuale e deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

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.

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	20	300	l/gg	6.000