

## 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*

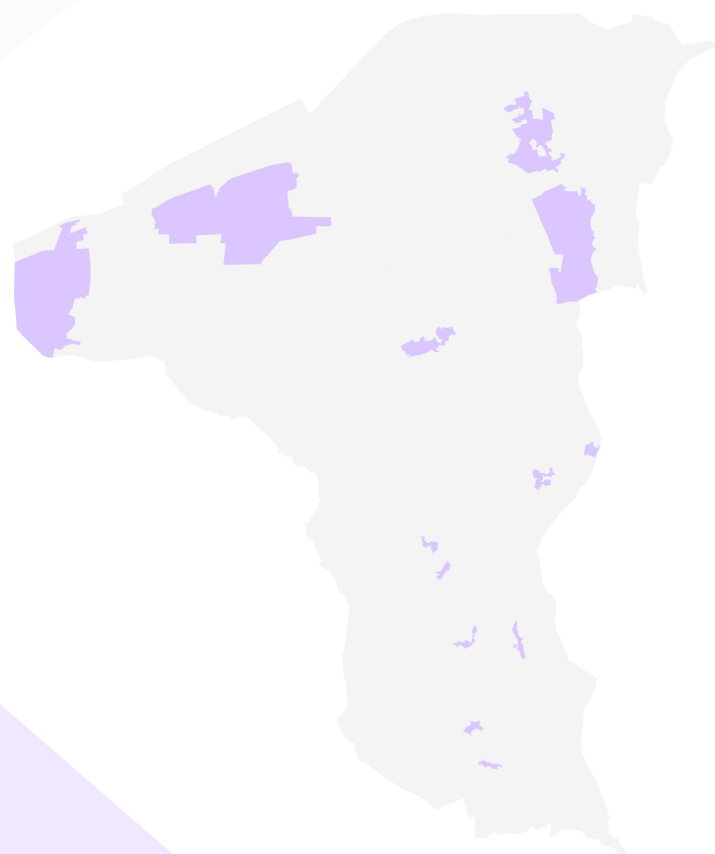
**Andrea Giraldi**

*Aspetti cartografici e Database Geografico*

**LDP Progetti GIS srl**

*Aspetti partecipativi*

**SIMURG RICERCHE - Claudia Casini**



**DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione  
Principi generali**





## Premessa

Tutte le aree di trasformazione individuate dal Piano Operativo sulle tavole della disciplina dei suoli con specifico perimetro e sigla sono contenute in 30 singoli elaborati di piano che rappresentano documenti normativi.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi è strutturato in quattro sezioni:

1. Sezione urbanistica comprensiva di verifica degli aspetti vincolistici
2. Contributo fattibilità geologica
3. Contributo fattibilità idraulica
4. Contributo aspetti ambientali – VAS

La prima sezione contiene anche una parte di natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la seconda parte, relativa alla normativa di intervento, al dimensionamento, alle prescrizioni ed ai condizionamenti per l'attuazione del progetto: i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Di seguito si riporta una breve descrizione della struttura di ogni scheda:

L'intestazione della prima pagina riporta sinteticamente i dati identificativi dell'area in esame, individuata da un **inquadramento su foto aerea del 2019** messa a disposizione da RT con servizio WMS, in cui è perimetrata in colore rosso l'area di trasformazione:

| NUMERO SCHEDA | LOCALIZZAZIONE | DESTINAZIONE D'USO |
|---------------|----------------|--------------------|
|---------------|----------------|--------------------|

C\_AT\_03

Collesalvetti  
Via Nino Bixio

R TR I D C S

Nel campo **"NUMERO SCHEDA"** è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco composto da una parte testuale ed una numerica che rappresenta l'identificativo della scheda e che è lo stesso codice riportato nelle tavole della disciplina dei suoli;

nel campo **"LOCALIZZAZIONE"** è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale;

nel campo **"DESTINAZIONE D'USO"** sono sintetizzate – con riferimento alle categorie funzionali art.99 della l.r. 65/2014 - le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

| DESTINAZIONE D'USO |   |
|--------------------|---|
| R                  | RESIDENZIALE  |
| TR                 | TURISTICO-RICETTIVA   |
| I                  | INDUSTRIALE e ARTIGIANALE   |
| D                  | DIREZIONALE E DI SERVIZIO   |
| C                  | COMMERCIALE <i>(si specifica nella scheda il dettaglio del commerciale)</i> |
| S                  | STANDARD  |



A seguire la scheda riporta i **dati numerici urbanistici di progetto** dell'area (assumono valore vincolante i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, l'altezza massima alla gronda e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard) e la **modalità di attuazione**:

- a) sono identificate con il suffisso **ID** le aree di trasformazione insediativa soggette a **intervento diretto**;
- b) sono identificate con il suffisso **IDP** le aree di trasformazione soggette a **Progetto di opera pubblica** (la previsione di SE delle opere pubbliche può subire variazioni anche in aumento, senza che ciò comporti variante urbanistica)
- c) sono identificate con il suffisso **CO** le aree di trasformazione derivanti dalla Conferenza di Copianificazione art.25 l.r. 65/2014, tenutasi il 4 maggio 2023;
- d) sono identificate con il suffisso **AT** le aree di trasformazione degli assetti insediativi soggette a:
  - **Piano attuativo** (Piano di lottizzazione e Piano di recupero) – Titolo V, Capo II, Sezione I e Sezione III, artt. 115 e 119, L.R. 65/2014;
  - **Progetto Unitario Convenzionato** - art.121 L.R. 65/2014;

Vengono poi esplicitate le caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno **schema grafico progettuale** per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse, con relativa legenda che ne esplicita le prescrizioni: gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto attiene la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati. In fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto.

Nelle aree di trasformazione è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto dal permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

Le sezioni successive riguardano **la vincolistica presente nell'area**: è riportato un elenco dei vincoli presenti a scala comunale ed evidenziato se qualcuno di questi è presente nell'area di intervento e se ne descrivono le prescrizioni conseguenti, anche ai fini paesaggistici.

Nell'ultima parte è stata inserita, a titolo esemplificativo e per una verifica paesaggistica, **la vista tridimensionale di un potenziale intervento**: questa immagine non è prescrittiva né vincolante ma è servita al gruppo di progettazione per verificare la fattibilità della previsione da un punto di vista quantitativo.

Nella seconda e terza sezione sono riportate le analisi di **fattibilità** in relazione agli aspetti **idraulici, geologici e sismici** indicando le prescrizioni vincolanti per il superamento delle eventuali condizioni di rischio e per la realizzazione degli interventi stessi.

Per quanto non specificamente disposto all'interno nei suddetti elaborati si rimanda alla vigente normativa di settore e in particolare al D.P.G.R. 5R/2020, al D.P.G.R. 1R/2022, alle NTC2018, alla L.R. 41/2018 e alla disciplina dei Piani di Bacino dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (PAI, PGRA, PBI, PRI). Ulteriori Leggi, Normative, Direttive e comunque fonti normative di grado superiore al presente P.O. in materia di fattibilità idraulica, geologica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del presente Piano, si



intendono da esso automaticamente recepite, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

Si specifica inoltre che la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica riportata nella Carta della pericolosità geologica (A2.8 a, b, c) di PS è quella derivante dall'adeguamento di PAI redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale con Decreto del Segretario Generale n. 60 del 05.07.2021. Si raccomanda pertanto al momento della realizzazione dei progetti di 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. La cartografia di cui sopra è visionabile e scaricabile al seguente link:

[https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=3112](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112)

Anche la pericolosità da alluvione riportata nelle Tavole A2.7.5 (a, b, c) di Pericolosità idraulica di Piano Strutturale 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](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910)

L'ultima sezione, con valore vincolante, riguarda la **Valutazione Ambientale Strategica** a cura della professionalità consulente del piano.

Si ricorda che le **aree a destinazione estrattiva**, individuate nell'elaborato DIS01.C - Disciplina dei suoli – Territorio rurale in scala 1.10.000, ai sensi dell'art. 26 della disciplina di PRC, sono equiparate alle altre aree di trasformazione individuate dal Piano Operativo, con valenza quinquennale e pertanto decadono se nel quinquennio di validità del piano non vengono rilasciate le relative autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

Sul **patrimonio edilizio esistente** ricadente all'interno di tutte le aree di trasformazione contenute in questo elaborato, fino alla attuazione degli interventi previsti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso o, comunque, gli interventi eventualmente dettagliati nelle singole aree di trasformazione.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con elencate tutte le aree di trasformazione, le destinazioni d'uso per cui sono vocate e i rispettivi dimensionamenti.

