

PIANO OPERATIVO COMUNALE COLLESALVETTI

Gruppo di lavoro

Sindaco

Adelio Antolini fino al 24 giugno 2024

Assessore all'urbanistica

Mila Giommetti fino al 24 giugno 2024

Sindaco e assessore all'urbanistica

Sara Paoli dal 25 giugno 2024

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)

Anna Guerriero (dal 4/06/2024)

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

Collesalveti
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 (si specifica nella scheda il dettaglio del commerciale)
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.appenninoseptentrionale.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.appenninoseptentrionale.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.



Piano operativo del Comune di Collesalveti
DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione - Principi generali

sigla	IDENTIF SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	UTOE	NUOVA EDIFICAZIONE							RECUPERO						
				R ^A	S [*]	TR	IA ^A	D	C	S [*]	R	S [*]	TR	IA	D	C	S [*]
				RESIDENZIALE	di cui ERS	RICETTIVO	ARTIGIANALE	SERVIZI	LE	STANDARD	E	di cui ERS	RICETTIVO	ARTIGIANALE	SERVIZI	LE	STANDARD
DIS03_1	C_AT_01	COLLESALVETTI – via delle Parrane	2	1248	249,6												
DIS03_2	C_AT_02	COLLESALVETTI – via Cavour	2							350							
DIS03_3	C_AT_03	COLLESALVETTI – via Nino Bixio	2	560	112												
DIS03_4	C_AT_04	COLLESALVETTI – via dell'Impresa	2				2000										
DIS03_5	C_AT_05	COLLESALVETTI – via di Cerretello	2	968	193,6												
DIS03_6	C_AT_06	COLLESALVETTI – via Milano	2				3150										
DIS03_7	C_AT_07	COLLESALVETTI – via Torino	2				2200										
DIS03_8	C_AT_08	COLLESALVETTI – via Milano-via Roma	2				2500										
DIS03_9	C_IDP_01	COLLESALVETTI – Area Sportiva	2							3000							
DIS03_10	C_IDP_02	COLLESALVETTI – Area Scolastica	2							2000							
DIS03_11	V_AT_01	VICARELLO – via Falcone	2	1258	251,6			4292	500								
DIS03_12	V_AT_02	VICARELLO – via del Pero	2								870	100					
DIS03_13	V_AT_03	VICARELLO – via di Mortaiolo	2								4480	537,6					
DIS03_14	V_ID_01	VICARELLO – via Mascagni	2	190													
DIS03_15	S_ID_01	STAGNO – via Fattori	1	185													
DIS03_16	S_ID_02	STAGNO – via Liguria	1				1000										
DIS03_17	S_AT_01	STAGNO – via Toscana	1					1200	600								
DIS03_18	G_AT_01	GUASTICCE – SP 555 delle Colline	1				61830										
DIS03_19	G_ID_01	GUASTICCE – via Don Luigi Sturzo	1	411													
DIS03_20	G_ID_02	GUASTICCE – sud Interporto	1				3000										
DIS03_21	G_ID_03	GUASTICCE – Area ad est di Terna	1				8600										
DIS03_22	N_AT_01	NUGOLA – via delle Beccherie	3	325													
DIS03_23	CTA_ID_01	CASTELL'ANSELMO – via delle Corti	4	335													
DIS03_26	CR_ID_01	Crocino – via Mannucci	5	285													
DIS03_27	CA_ID_01	Le Case – via le Case	5	230													
DIS03_29	CO_AT_02	Stagno – area recupero inerti	1				1000										
DIS03_30	CO_AT_04	Collesalveti – Turistico-ricettivo	2			1500											
DIS03_31	N_ID_01	NUGOLA - via delle Beccherie	3	250													
DIS03_32	S_ID_03	Stagno - via Verga	1				1200										
DIS03_33	S_ID_04	Stagno - via Ugo La Malfa	1				1000										

S* non concorre al dimensionamento

R^A e IA^A: ai sensi del comma 3 dell'art.99 della Lr. 65/2014 per le aree diverse dalle zone omogenee "A" di cui al DM 1444/1968 le seguenti categorie funzionali sono assimilabili:

- 1) residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
- 2) industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.