

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

**DIS03.3 - Area di trasformazione - C_AT_03 COLLESALVETTI -
Via Nino Bixio**

NUMERO SCHEDA
C_AT_03

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via Nino Bixio

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 in via Nino Bixio, in adiacenza al Centro di riabilitazione Santa Caterina e alla Centrale di Polizia Municipale. Collocata poco fuori dal centro storico di Collesalveti, in posizione baricentrica, l'area è attualmente recintata e bordata di cipressi.

Obiettivi specifici

L'intervento, di cui è promotrice la Fondazione Casa Cardinale Maffi, che "persegue finalità di solidarietà sociale ed ha per scopo lo svolgimento di attività educative, di assistenza sociale, socio-sanitaria e sanitaria a favore di minori, adulti autosufficienti e non autosufficienti", si colloca in un'area limitrofa al presidio sanitario integrato "Santa Caterina", recentemente riqualificato, e mira a realizzare alloggi da destinare a una fascia debole.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

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'accesso all'area di trasformazione avviene tramite un tratto di viabilità privata che immette sulla Via Nino Bixio. L'intervento prevede la realizzazione del nuovo volume residenziale in allineamento con l'edificio del centro di riabilitazione.

Sul fronte di Via Nino Bixio deve essere lasciata un'ampia fascia di verde pubblico, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale; è fatto obbligo, inoltre, il mantenimento dei cipressi esistenti nel lotto oggetto di intervento.

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 essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive. 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).

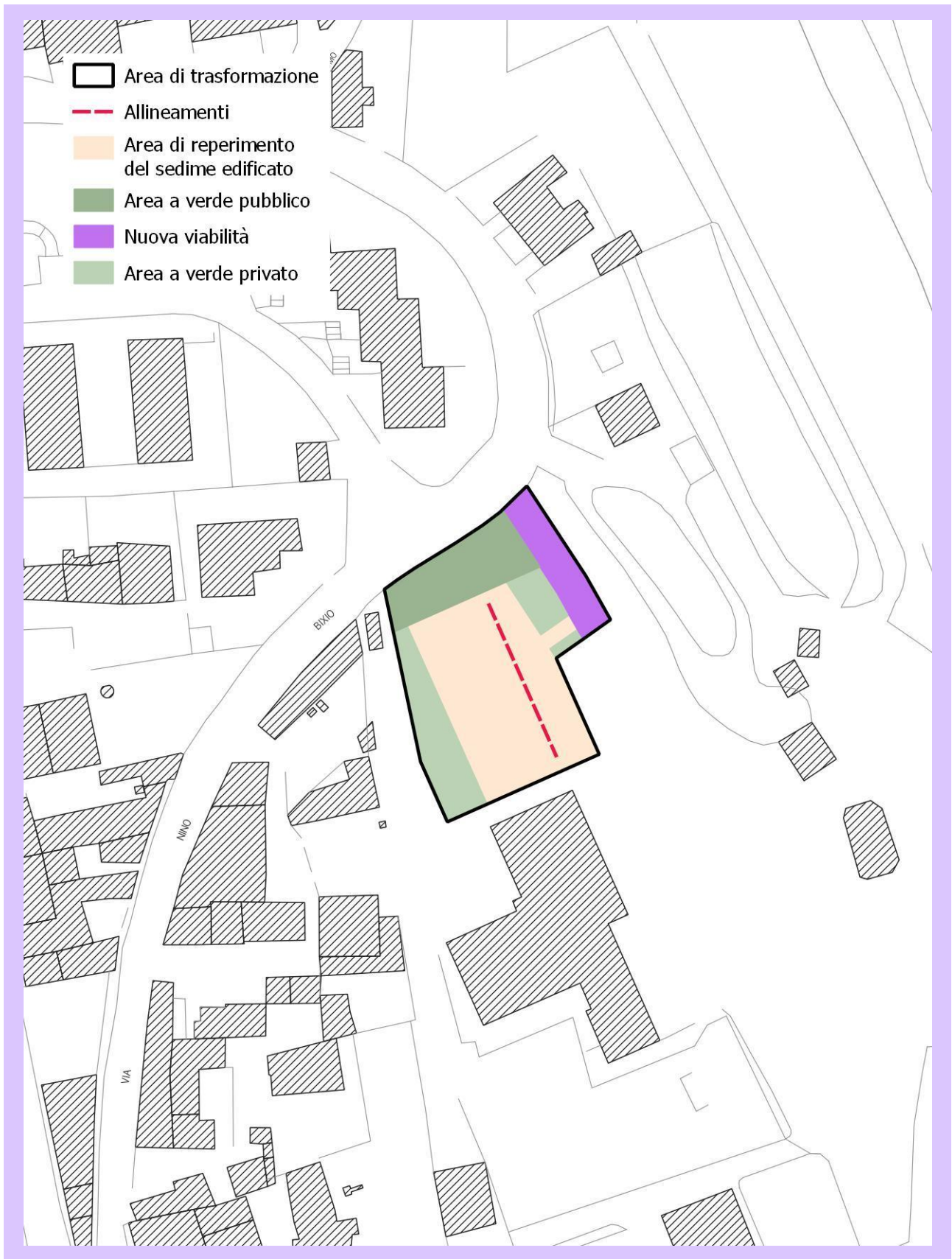
Tipologie edilizie

Edifici in linea e/o a schiera

Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	1.500 mq
Superficie fondiaria (SF)	770 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,37
Superficie edificabile (SE)	560 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	112 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	16
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>STANDARD PO: 24 mq/ab $16 \times 24 = \mathbf{384 \text{ mq}}$ (superficie a cessione dovuta)</p> <p>Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, e il quantitativo di "SE di Edilizia residenziale sociale (ERS)" precedentemente indicato, 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 1:1.000)

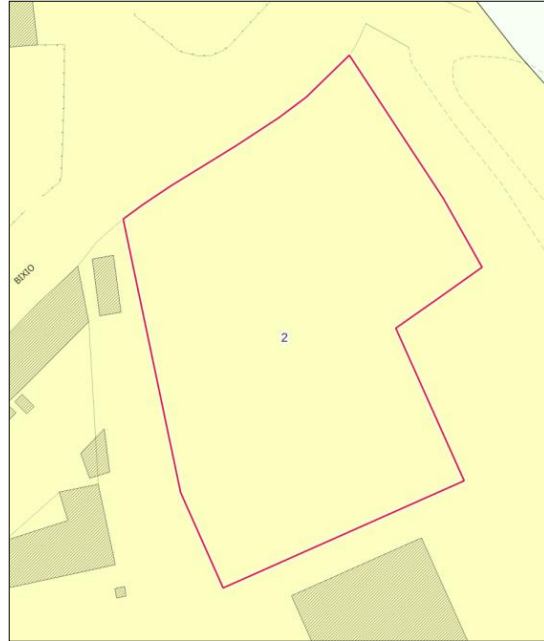
Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia 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 – 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.					



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.2

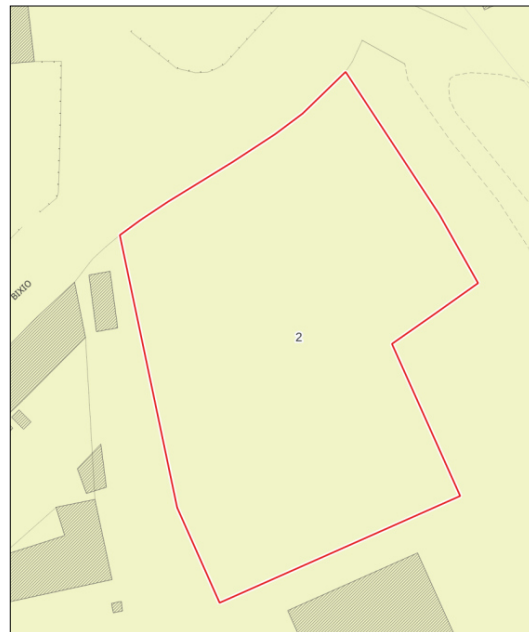
La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale 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/itc/?page_id=3112



Nel lotto sono presenti elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

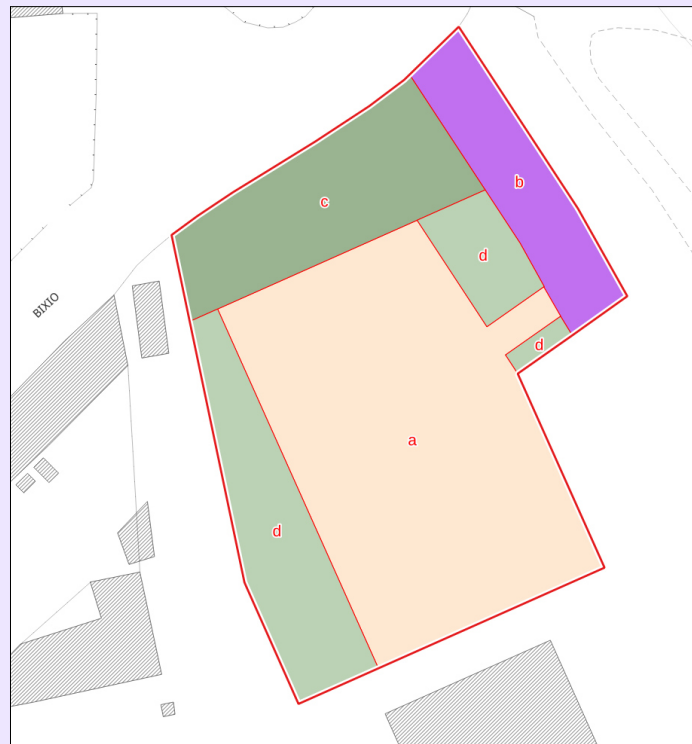
PERICOLOSITÀ SISMICA

S.2



L'area rientra nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione $FH_a(0,1-0,5 s) \leq 1.4$

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 pubblico	2	2
	d	Area a verde privato	2	2

ASPETTI GEOLOGICI

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.

Poligoni c, d: dovrà essere il più possibile mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

ASPETTI SISMICI

Poligoni a, b: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.


Le indagini geologiche e geotecniche eseguite 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 c, d: nessuna prescrizione

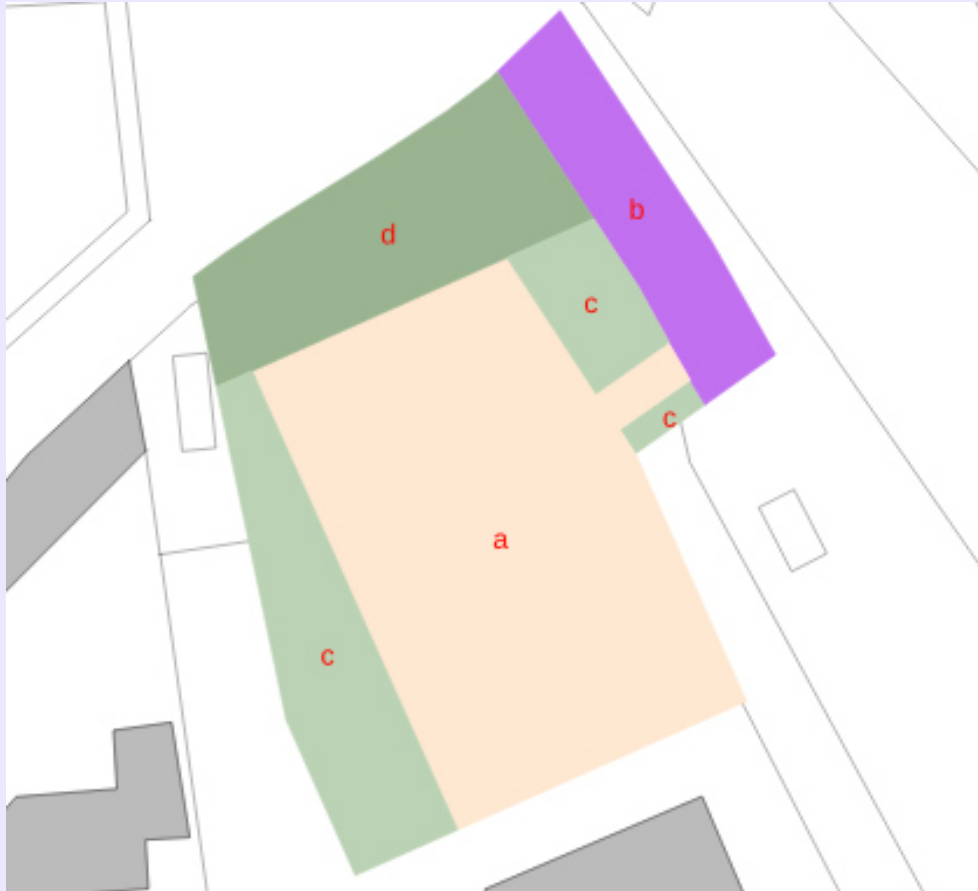
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

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	Nuova viabilità
	c	verde privato
	d	verde pubblico

ASPETTI IDRAULICI

Prescrizioni 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	16	4000	Kwh/anno	64.000
Consumo medio annuo di gas metano	16	600	mc/anno	9.600
Produzione annua di rifiuti urbani	16	500	kg/anno	8.000
Consumi idropotabili	16	245	l/gg	3.920
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	16	200	l/gg	3.200