

# 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**

**DIS03.5 - Area di trasformazione - C\_AT\_05 COLLESALVETTI -  
Via di Cerretello**

NUMERO SCHEDA  
C\_AT\_05

LOCALIZZAZIONE  
Collesalveti  
Via di Cerretello

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

Il lotto è localizzato in via di Cerretello, a nord est del Capoluogo, a pochi metri dal polo scolastico e sportivo di Collesalveti. La zona è prettamente residenziale e la tipologia prevalente è quella della casa isolata sul lotto di pertinenza, con altezza media di due piani fuori terra. Il lotto risulta attualmente non edificato e circondato sui bordi da alberi di diverse specie.

## Obiettivi specifici

L'intervento conferma una previsione del precedente RU, riducendola in misura consistente per limitare il consumo di suolo. La realizzazione dell'area risulta subordinata alla dotazione di servizi per il contesto urbano, a vocazione residenziale.

## 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. In particolare dovranno essere realizzati parcheggi pubblici lungo la Via di Cerretello, un'ampia zona a verde pubblico con accesso da Via Valico di Pisa e un percorso ciclo-pedonale che colleghi Via di Cerretello con Via Armando Picchi. L'immissione di Via di Cerretello su Via Valico di Pisa dovrà essere sagomata per rendere adeguato al passaggio delle macchine l'accesso attualmente angusto. Dovranno essere mantenuti i cipressi posti in filare su Via di Cerretello. 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. In particolare, i nuovi volumi avranno una giacitura parallela a quella degli edifici sul lato opposto di Via del Cerretello. 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 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	
Superficie territoriale (ST)	3.760 mq
Superficie fondiaria (SF)	1.983 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,22
Superficie edificabile (SE)	968 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	193 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	28
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>STANDARD PO: 24 mq/ab  <math>28 \times 24 = \mathbf{672 \text{ mq}}</math> (superficie a cessione dovuta)</p> <p>Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "parcheggio pubblico", "pista ciclabile" e l'adeguamento della viabilità esistente 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>

□ Area di trasformazione

--- Allineamenti

■ Area di reperimento del sedime edificato

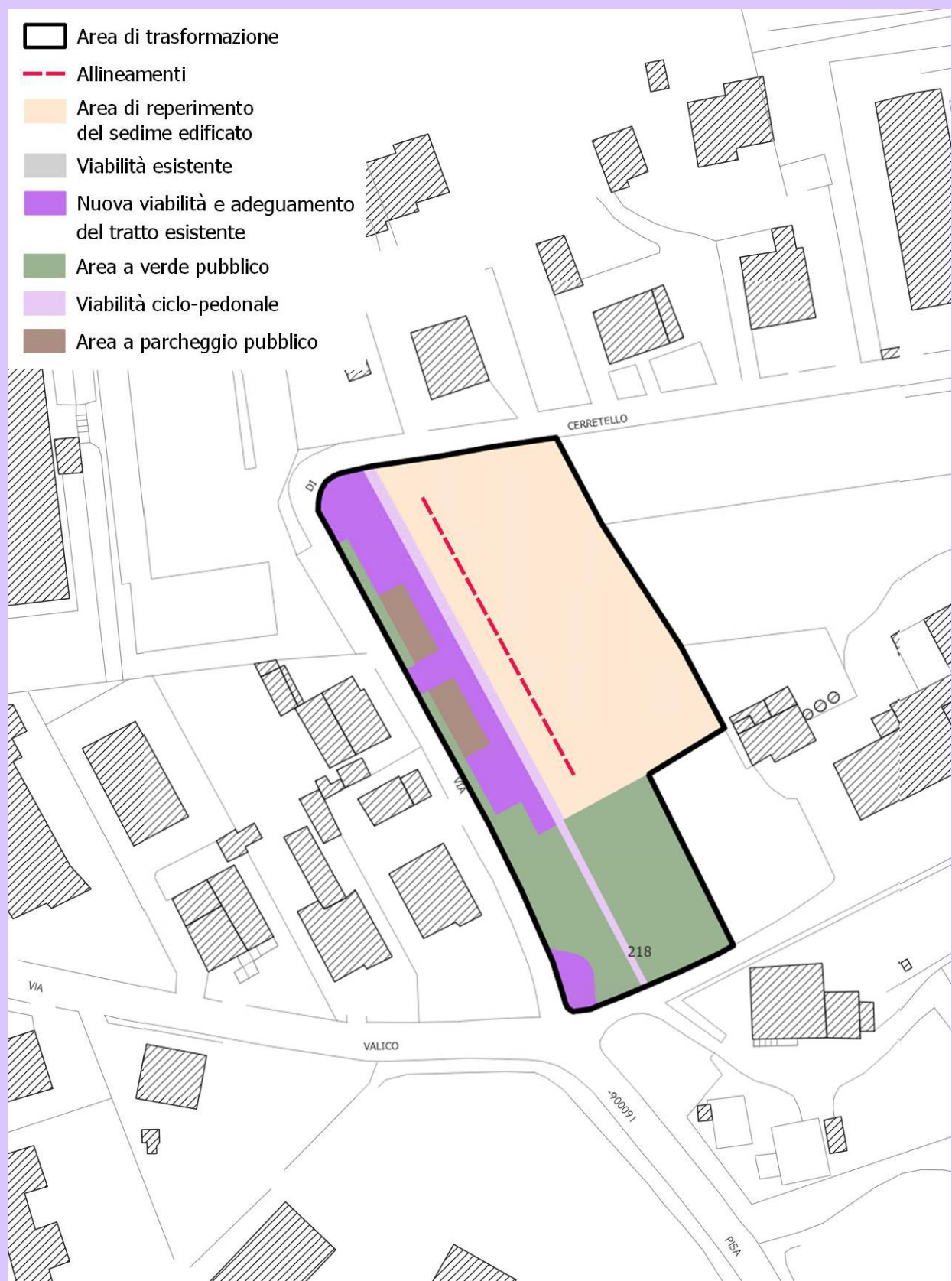
■ Viabilità esistente

■ Nuova viabilità e adeguamento del tratto esistente

■ Area a verde pubblico

■ Viabilità ciclo-pedonale

■ Area a parcheggio pubblico



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 – EAUPO841)					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.					

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

**G.1**

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



Il lotto ricade interamente all'interno di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

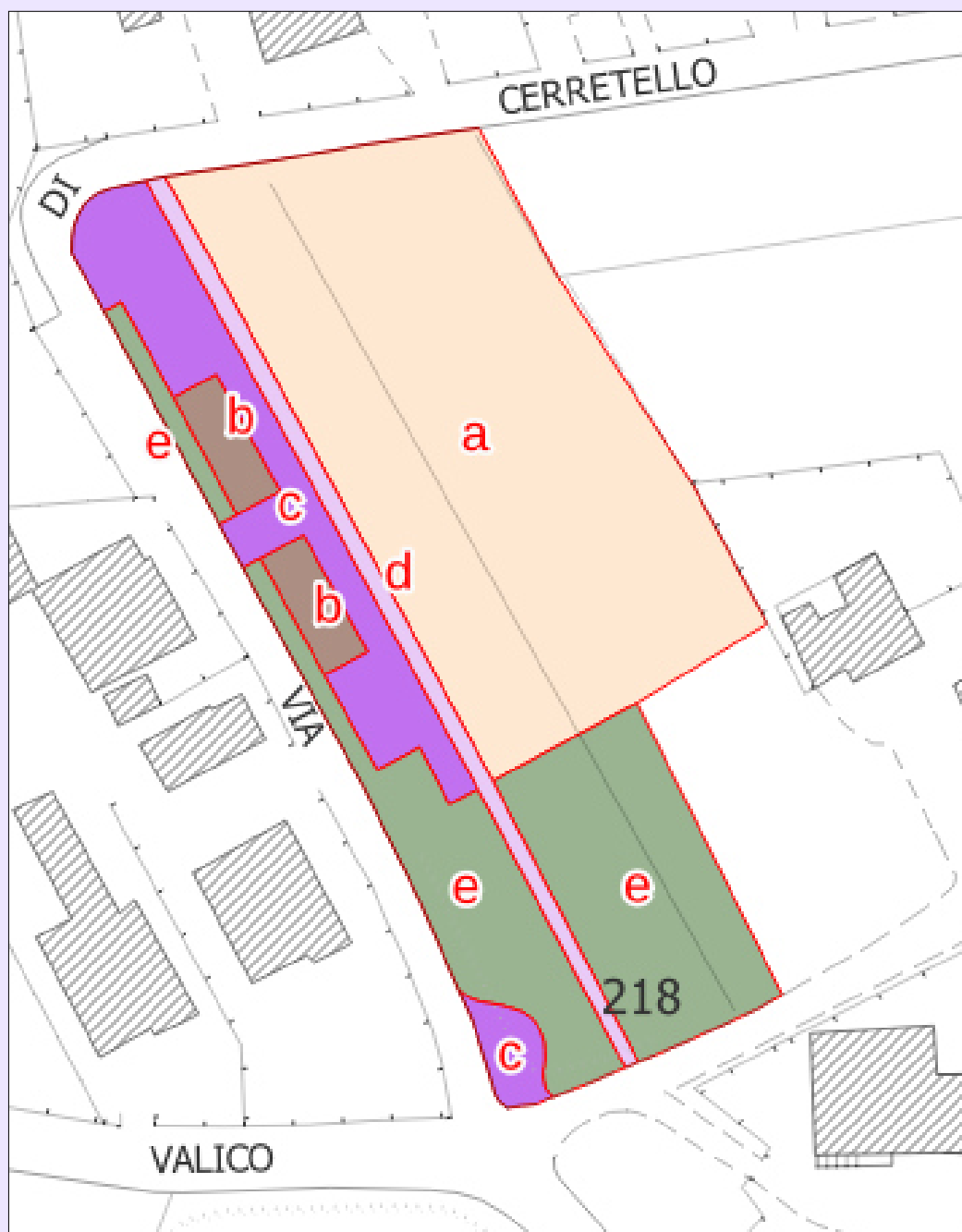
**PERICOLOSITÀ SISMICA**

**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.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	1	2
	b	Area a parcheggio pubblico	1	2
	c	Nuova viabilità	1	2
	d	Viabilità ciclo-pedonale	1	2
	e	Area a verde pubblico	1	2

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p><b>Poligoni a, b, c, d:</b> non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.</p> <p><b>Poligono e:</b> preferibilmente dovrà essere mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e si dovrà porre attenzione alla corretta regimazione delle acque di superficie.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<p><b>Poligoni a, b, c, d:</b> non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase progettuale degli interventi.</p> <p>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.</p> <p><b>Poligono e:</b> nessuna prescrizione.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<p>Nessuna</p>

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>AREE ESONDATIVI</b></p>	<p>L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.</p> 
<p><b>BATTENTI E LIVELI LIQUIDI</b></p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti.</p>
<p><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.</b></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:  <a href="https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910">https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910</a></p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, la pericolosità idraulica non è definita.</p>
<p><b>MAGNITUDO IDRAULICA</b></p>	<p>Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori della magnitudo idraulica non sono definiti.</p>

## SCHEMA DISTRIBUTIVO



	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Parcheggio pubblico
	c	Nuova viabilità
	d	Viabilità ciclo-pedonale
	e	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 deve dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di “soluzioni basate sulla natura” (NBS) per incrementare l’infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d’acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento.

#### 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	28	4000	Kwh/anno	112.000
Consumo medio annuo di gas metano	28	600	mc/anno	16.800
Produzione annua di rifiuti urbani	28	500	kg/anno	14.000
Consumi idropotabili	28	245	l/gg	6.860
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	28	200	l/gg	5.600