

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

**DIS03.6 - Area di trasformazione - C_AT_06 COLLESALVETTI -
Via Milano**

NUMERO SCHEDA
C_AT_06

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via Milano

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

L'area oggetto di previsione è ubicata ai margini della zona industriale di Collesalveti, a nord-ovest del capoluogo. Il lotto, non edificato, si trova in via Milano, tra due capannoni industriali. Sull'altro fronte della strada si colloca una lunga stecca adibita a stabilimento industriale.

Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale. L'area verrà utilizzata per ampliare l'attività produttiva attualmente insediata nel capannone posto immediatamente a nord.

L'area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova viabilità, a prolungamento della Via Torino, che metta in collegamento quest'ultima con Via Milano.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

Prescrizioni specifiche dell'intervento

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Milano, l'asfaltatura della strada pubblica per una lunghezza pari a quella del lotto di intervento, nonché la nuova 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. Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

La nuova viabilità dovrà essere affiancato lateralmente da fasce di verde pubblico, in cui dovranno essere impiegate essenze autoctone.

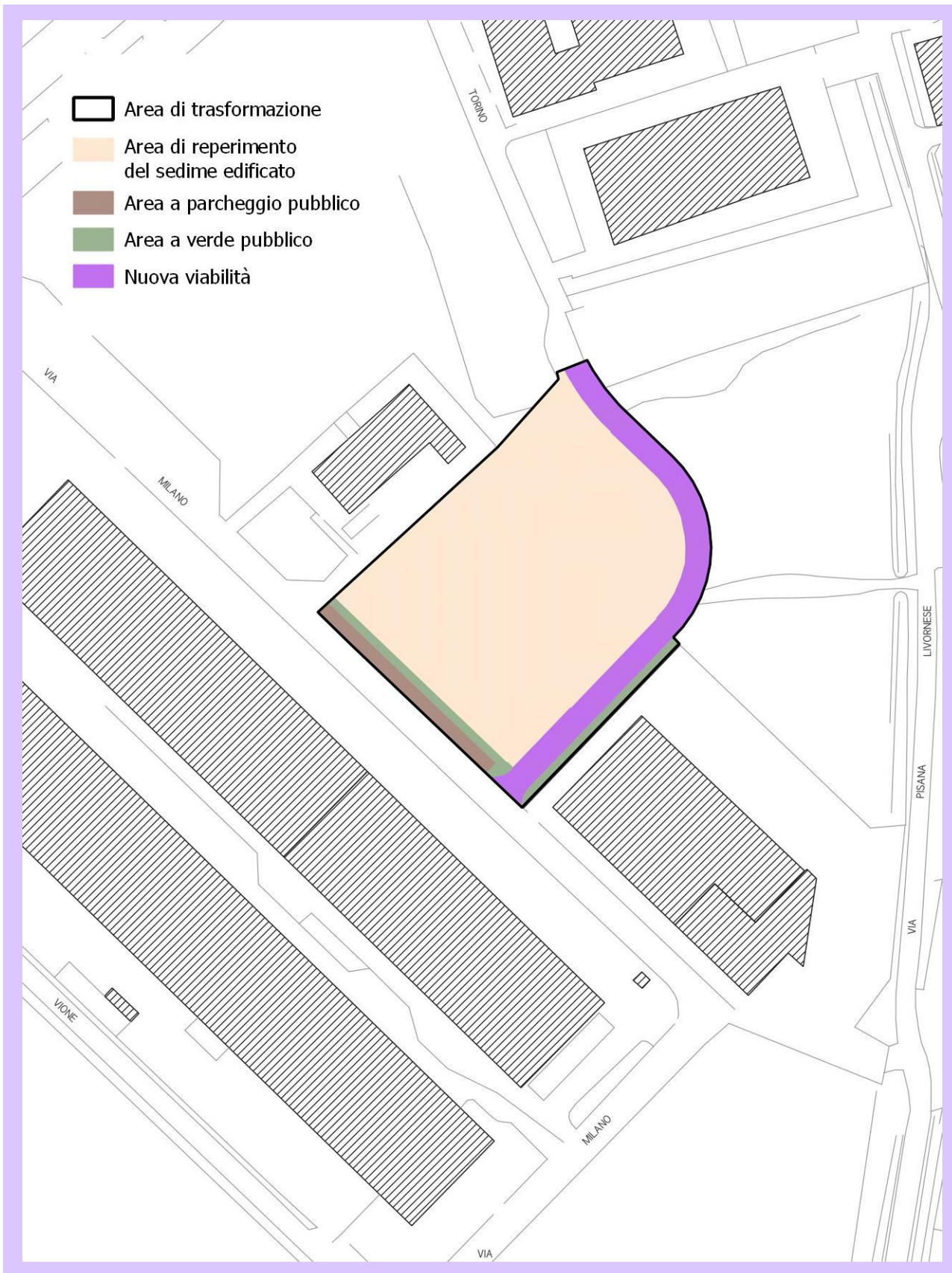
Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

Destinazione d'uso ammessa

Industriale - artigianale

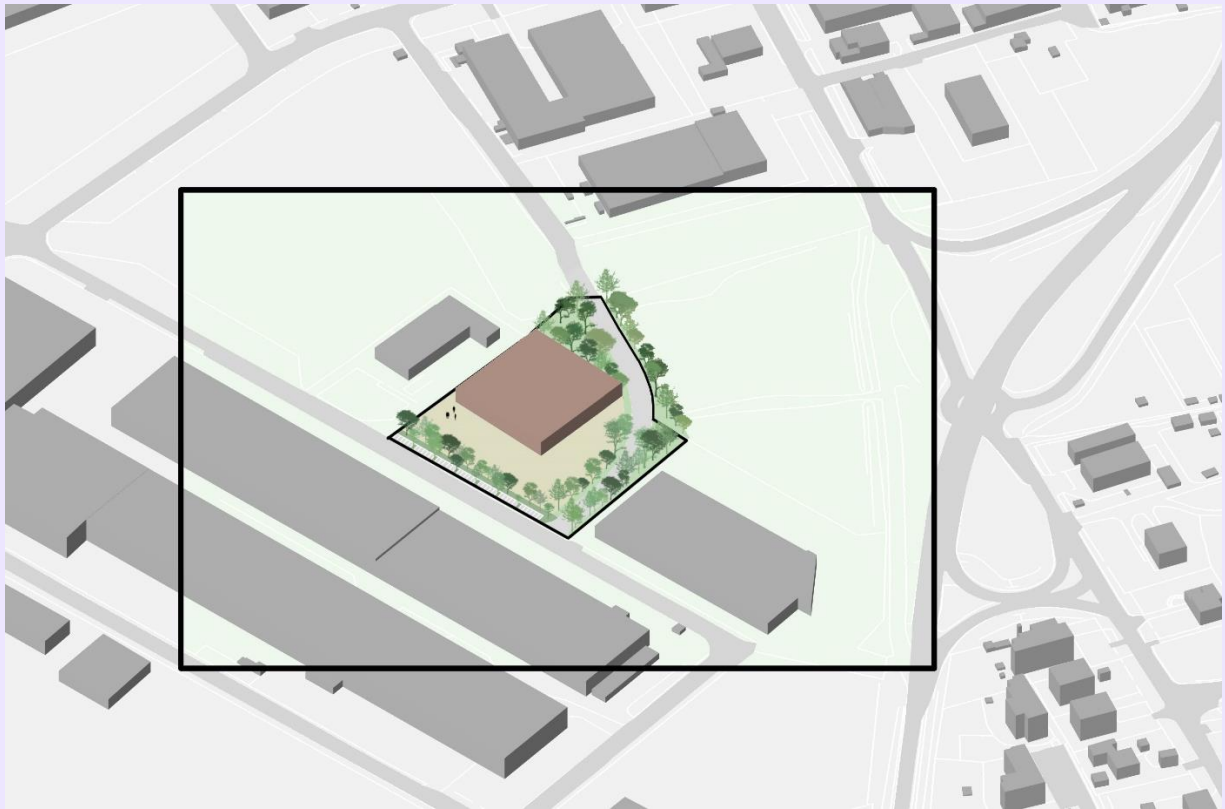
| Dimensionamento dell'intervento complessivo | |
|---|--|
| Superficie territoriale (ST) | 11.648 mq |
| Superficie fondiaria (SF) | 8.922 mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 0,27 |
| Superficie edificabile (SE) | 3.150 mq |
| Edilizia residenziale sociale (ERS) | Non dovuta |
| Altezza massima 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 | 315 mq (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "parcheggio pubblico", "nuova viabilità" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. 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. |



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 – 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

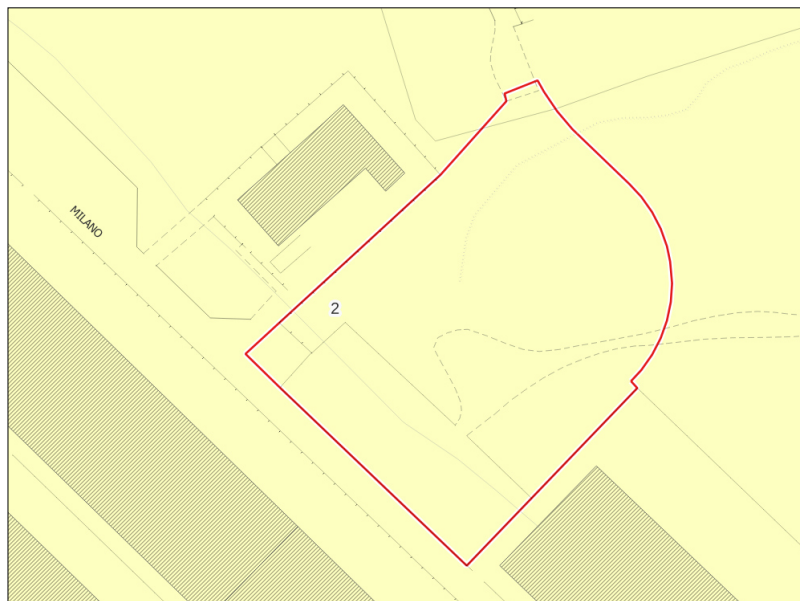


PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.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.

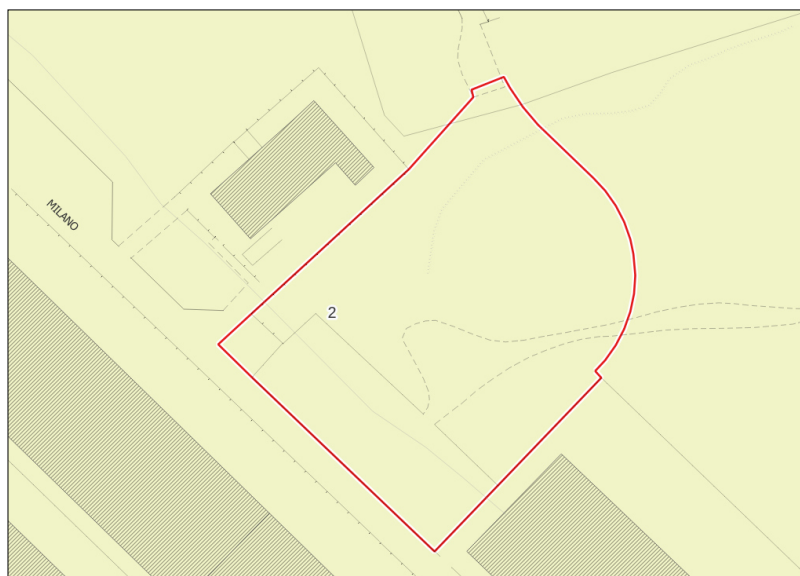
https://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=3112



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

PERICOLOSITÀ SISMICA

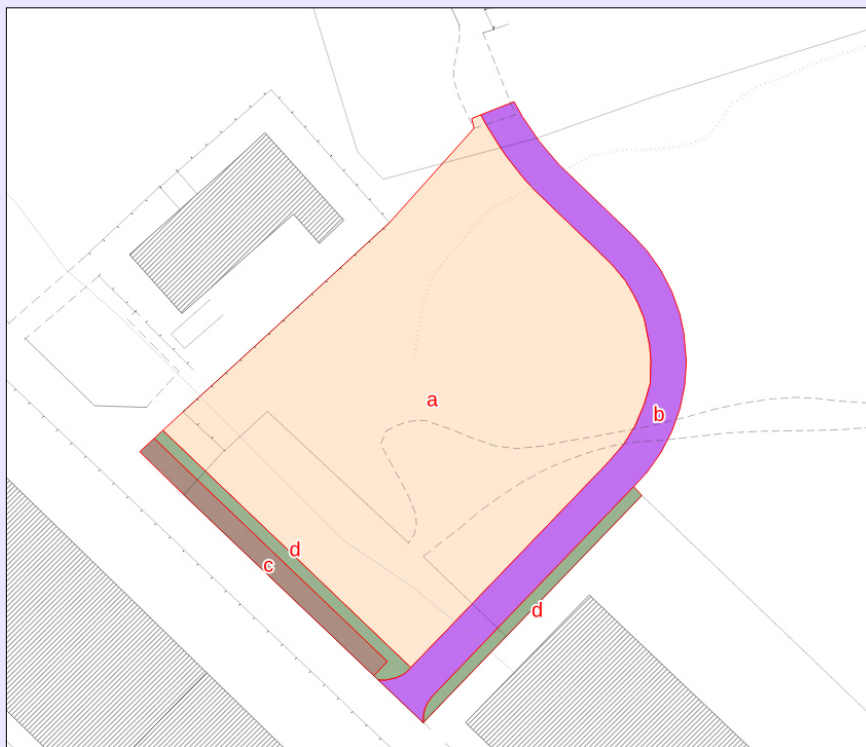
S.2



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 parcheggio pubblico | 2 | 2 |
| | d | Area a verde pubblico | 2 | 2 |

ASPETTI GEOLOGICI

Poligoni a, b, c: 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.

Poligono d: nessuna prescrizione

ASPETTI SISMICI

Poligoni a, b, c: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase 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.

Poligono d: nessuna prescrizione

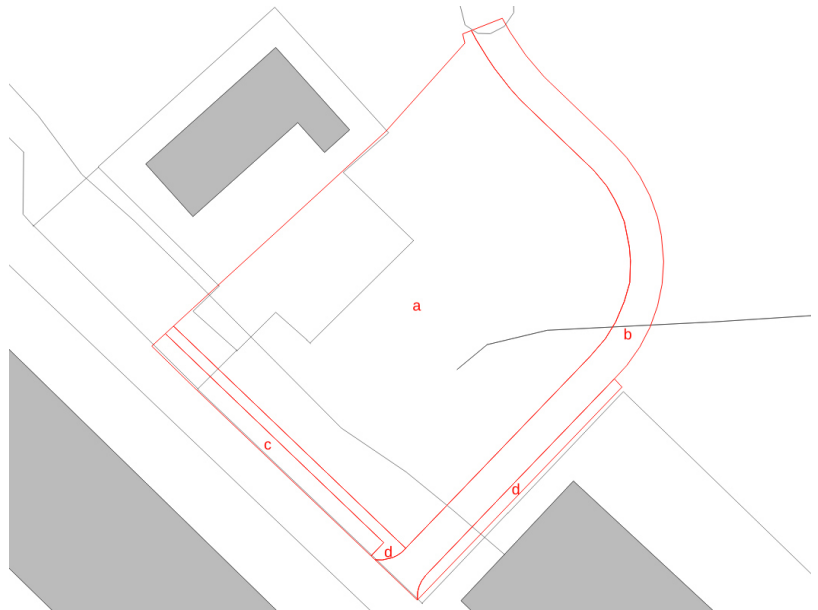
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

AREE ESONDATIVE

L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.



BATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

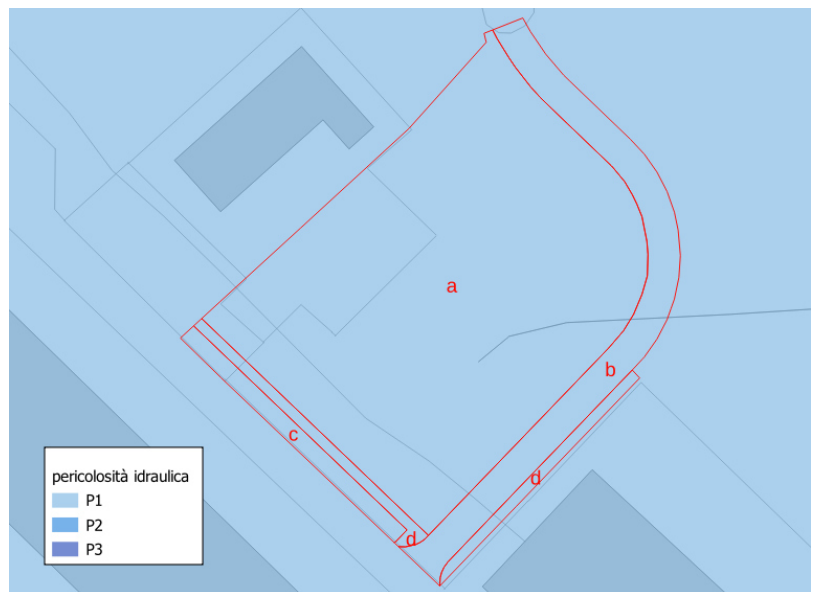
Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti

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/?pag_e_id=2910

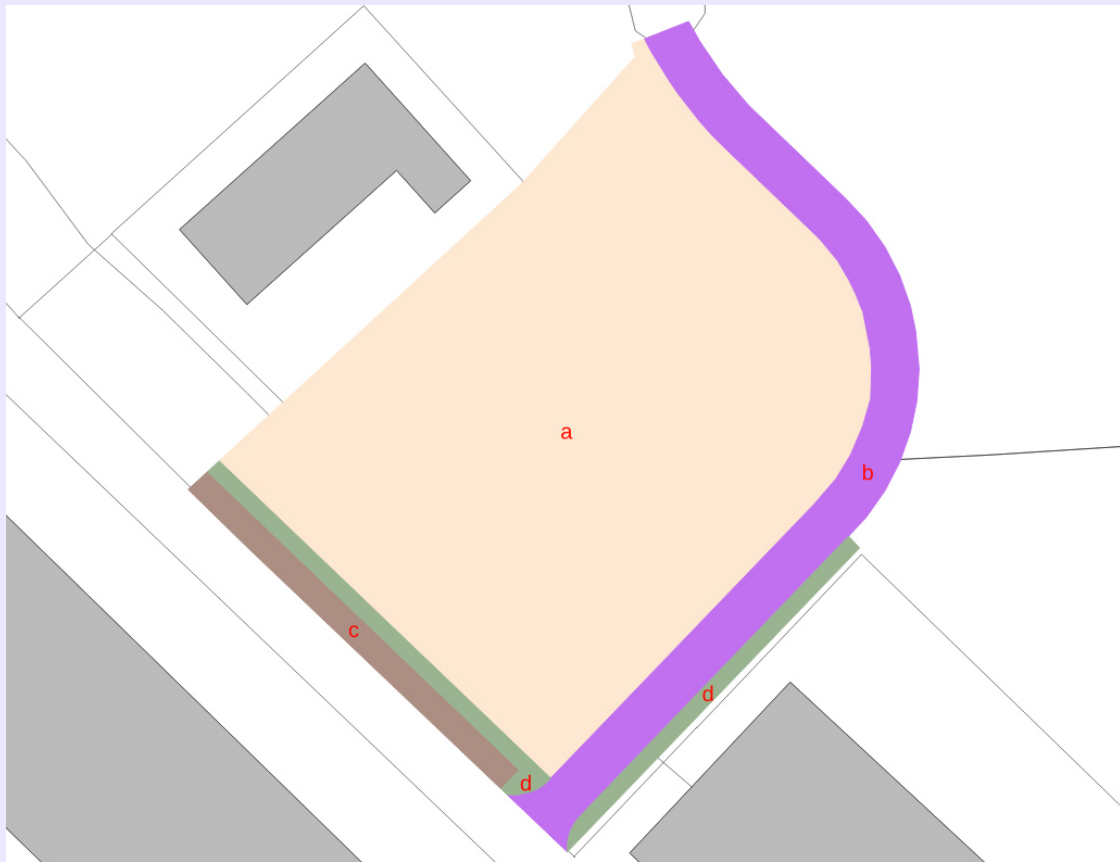
La zona si trova interamente in pericolosità idraulica P1, che caratterizza le aree con alluvioni rare.



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 | Parcheggio pubblico |
| | d | Area a verde pubblico |

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 abbia 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 essere posto comunque 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 c parcheggio pubblico, poligono b nuova viabilità: tali opere sono in pericolosità idraulica 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 e comunque 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 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 in prossimità dell'area 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. Dovrà essere presentata relazione naturalistica a corredo del piano, circa la gestione degli ecosistemi palustri e le aree di connettività ecologica eventualmente presenti nell'area, minimizzandone la riduzione e mantenendo il valore naturalistico degli spazi aperti residui.

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 | 21 | 300 | l/gg | 6.300 |
| | | | | |