

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

**DIS03.8 - Area di trasformazione - C_AT_08 COLLESALVETTI -
Via Milano-Via Roma**

NUMERO SCHEDA
C_AT_08

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Via Milano – via Roma

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'ambito oggetto di previsione si compone di due aree distinte e non contigue:

1. La più consistente, denominata "A", è ubicata ai margini della zona industriale di Collesalveti, a nord-ovest del capoluogo, in località "La Chiusa". Il lotto, non edificato, ha accesso diretto da via Milano e confina ad est con la SR206, viabilità che separa il comparto produttivo e la parte residenziale dell'insediamento del Capoluogo. Il perimetro dell'area appena descritta ricomprende una parte di proprietà comunale;
2. La seconda area, denominata "B", è costituita da due porzioni di terreno, anch'esse di proprietà comunale, che si sviluppano in senso longitudinale lungo il tratto di Via Roma a nord di Via del Vione, attualmente adibite a resede stradale alberato.

Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale.

L'area C_AT_08, nel suo insieme, prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area A, parcheggi pubblici lungo strada e aree di sosta attrezzate nell'area B.

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

Prescrizioni specifiche dell'intervento

Come accennato negli obiettivi specifici, l'intervento è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Milano, in un'area già di proprietà comunale, nonché la riprogettazione del tratto di Via Roma a nord di Via del Villone, funzionale anche alla fruizione del vicino Istituto scolastico "Anchise Picchi". La sistemazione dell'area "B", in cui è compresa anche la predisposizione di un tratto di marciapiede in curva con Via del Vione, si lega anche alla previsione di PO di dotare tale strada di marciapiedi e di un percorso ciclabile, che intercetti tratti di viabilità dolce già esistenti e sia funzionale al raggiungimento di luoghi limitrofi, ritenuti particolarmente strategici (Via Roma, asse portante dell'insediamento, con la zona industriale-commerciale a ovest nonché con la cittadella dei servizi a nord).

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).

Notevole importanza riveste il tratto di verde pertinenziale lungo la SR206, la cui sistemazione dovrà prevedere l'impiego di alberature e essenze autoctone, che andando ad aumentare lo spessore del verde stradale già esistente, ha un ruolo di particolare importanza dal punto di vista ecologico, data la vicinanza con aree denominate "*habitat lacustri e palustri in contesti antropici (Vb*)*", di cui all'art. 45 delle NTA, collocate immediatamente a nord dell'area oggetto di intervento.

Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

Destinazione d'uso ammessa

Industriale - artigianale

Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST) 8.984 mq

Superficie fondiaria (SF) 7776 mq

Indice di utilizzazione territoriale 0,28

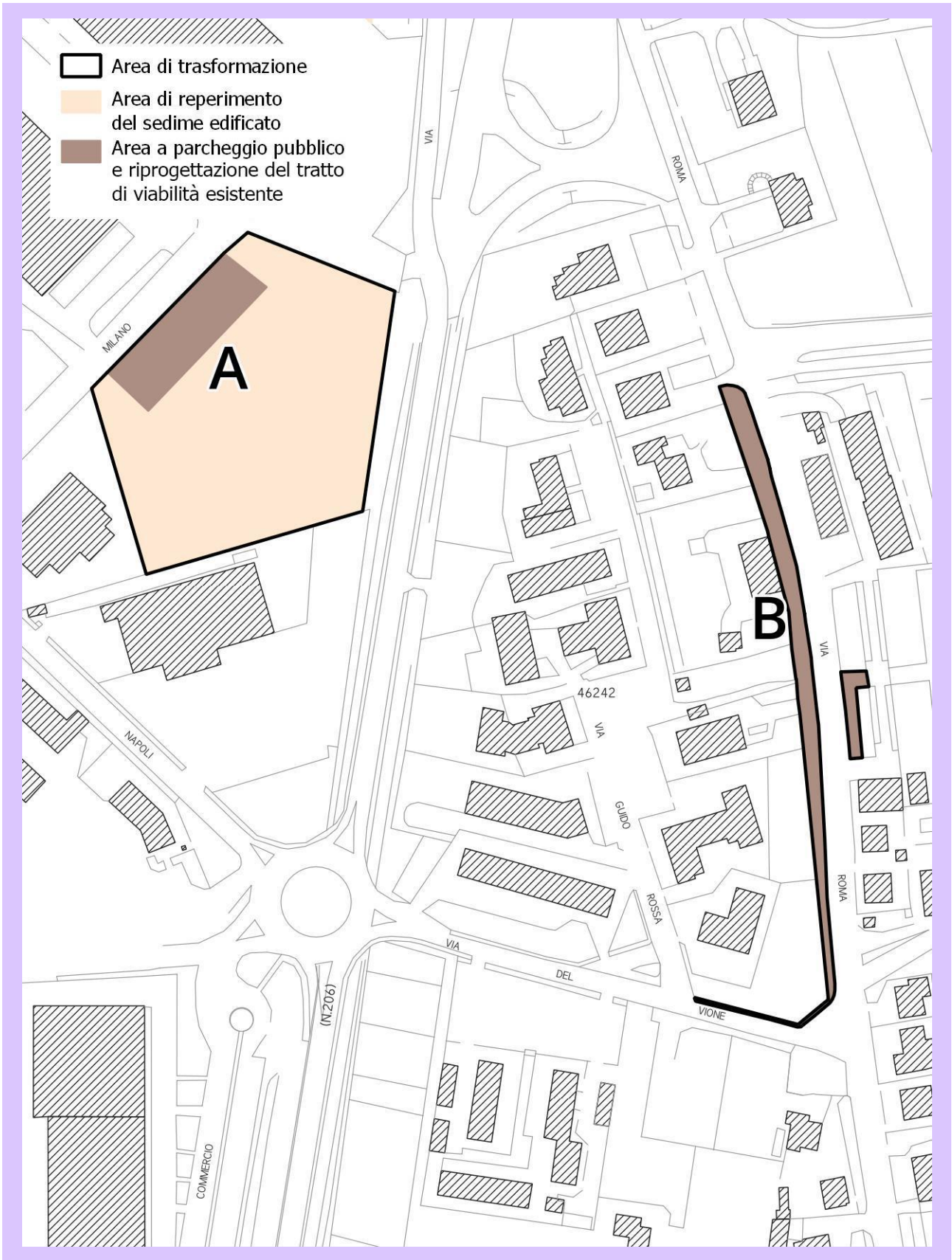
Superficie edificabile (SE) 2.500 mq

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
Le aree a standard contraddistinte come "parcheggio pubblico" sono già di proprietà comunale. Agli attuatori dell'intervento ne spetta solo la realizzazione e la riprogettazione del tratto di viabilità esistente, non la cessione.



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

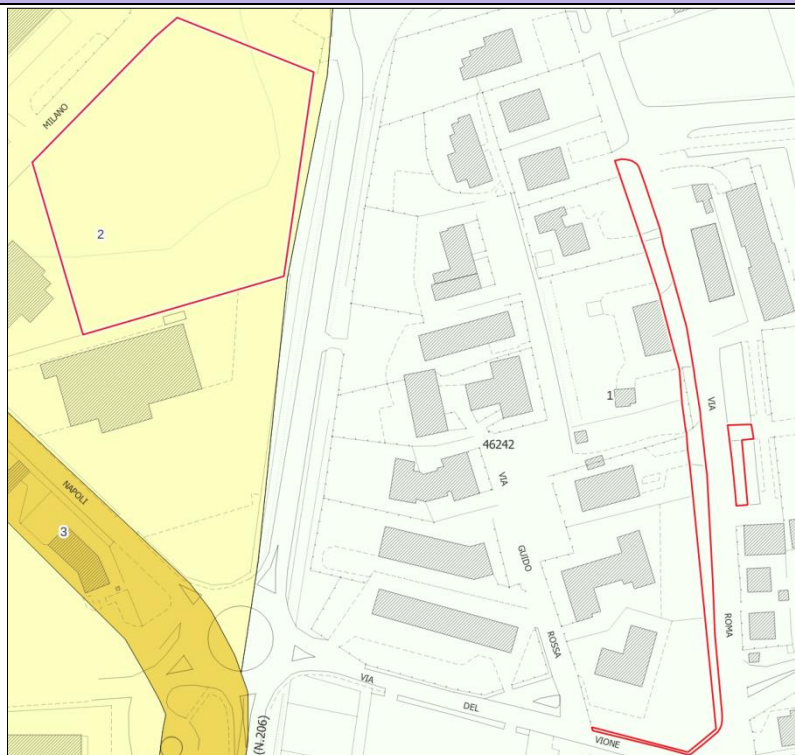


PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.1, 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.appenninosestentrionale.it/itc/?page_id=3112

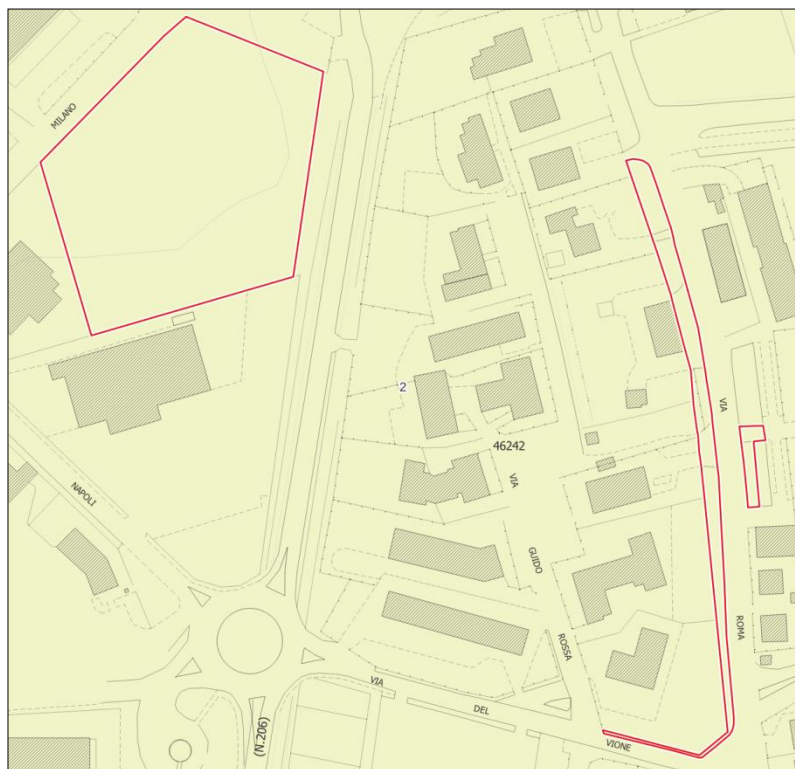


L'intervento posto lungo la Via Roma ricade all'interno di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Il lotto posto lungo la Via Milano presenta elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

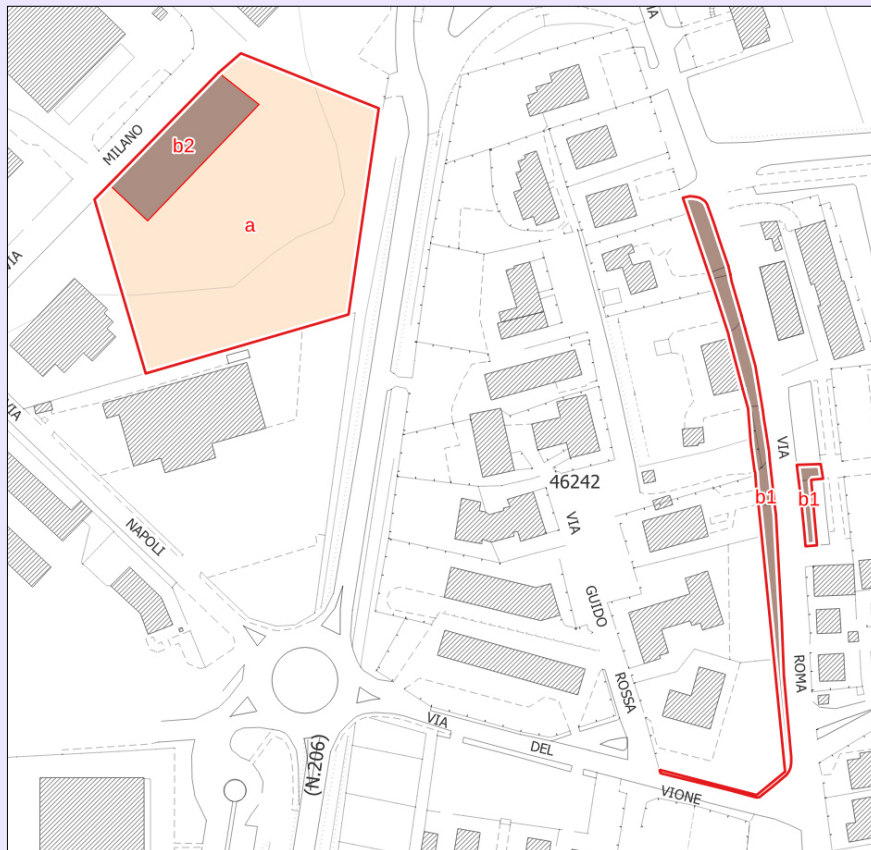
PERICOLOSITÀ SISMICA

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
	b1	Area a parcheggio pubblico	1	2
	b2	Area a parcheggio pubblico	2	2

ASPETTI GEOLOGICI

Poligono b1: non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Poligoni a, b2: 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.

ASPETTI SISMICI

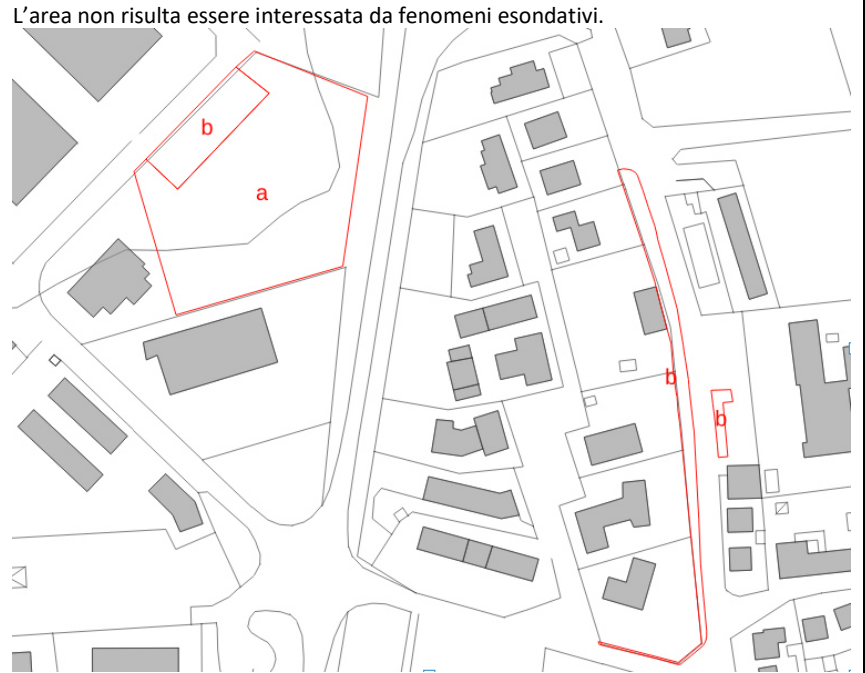
Poligoni a, b1, b2: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.

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.

PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Nessuna

AREE ESONDATIVE



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/?page_id=2910

L'area ad ovest si trova quasi interamente in pericolosità idraulica P1, che caratterizza le aree con alluvioni rare, mentre l'area ad est è interessata solamente in minima parte della pericolosità P1, nella zona a sud della stessa.



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	parcheggio 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 sopraelevato di almeno 30 cm rispetto al piano campagna, e comunque posto almeno ad una quota minima di +10,20 mt sul LMM. Tale quota è determinata assumendo che la massima altezza rispetto il LMM che via Milano raggiunge nel tratto adiacente alla zona di interesse, e dalla quale si accede all'area del sedime edificato, è pari a +9,90 mt rispetto al LMM, assumendo un franco di sicurezza idraulico pari a 30 cm.

Dato il contesto dell'area si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

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.

Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni in analogia al parcheggio pubblico ed in sostanza il mantenimento della quota del piano campagna.

Poligono b parcheggio pubblico: tali opere sono interamente o parzialmente in pericolosità P1. La loro realizzazione non deve aumentare il rischio idraulico in altre aree, pertanto il piano campagna dell'area ad ovest dovrà essere posto a quota minima pari a +9,90 mt sul LMM in continuità con la strada di via Milano dalla quale vi si accede. Per le aree poste ad est, il piano campagna dovrà mantenere circa la quota esistente compatibilmente alla necessità di realizzare le livellette di progetto. Restano valide le prescrizioni indicate per il poligono *a* per quanto riguarda eventuali opere idrauliche intercettate e capacità di deflusso dei fossi presenti.

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

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 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	16	300	l/gg	4.800