

# 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**

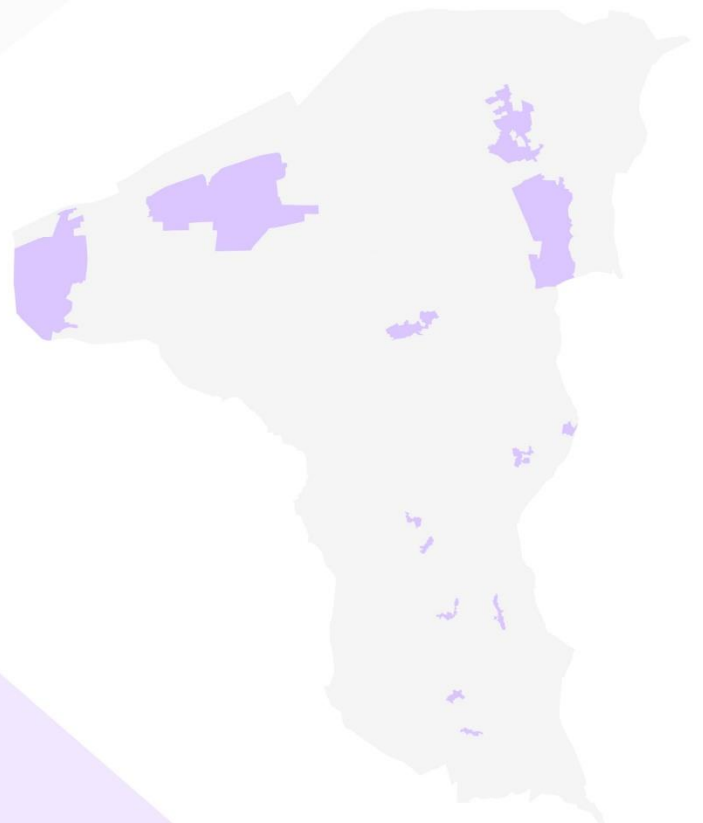
### *Aspetti cartografici e Database Geografico*

**LDP Progetti GIS srl**

### *Aspetti partecipativi*

**SIMURG RICERCHE - Claudia Casini**

**DIS03.17- Area di trasformazione - S\_AT\_01 STAGNO -  
Via Toscana**



NUMERO SCHEDA  
S\_AT\_01

LOCALIZZAZIONE  
Stagno  
Via Toscana

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 si trova a est dello svincolo della SS1 all'altezza di Via Toscana, in prossimità della zona industriale e a sud dell'insediamento di Stagno. Si tratta di un'area attualmente recintata, completamente impermeabilizzata e adibita a piazzale per container.

## Obiettivi specifici

L'obiettivo è quello di dotare la frazione di Stagno di un centro multifunzionale, a vocazione prevalentemente sportiva, con un volume edificato che ospiti sia la funzione del direzionale, sia quella commerciale, e un'area attrezzata con campi da padel, tennis e calcetto. L'area di intervento verrà dotata anche di parcheggi pubblici e di ampie aree a verde privato, che andranno a rendere permeabile una superficie ad oggi completamente asfaltata.

## 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'intervento è subordinato alla dotazione e alla cessione di un'ampia fascia dedicata a parcheggio pubblico, accessibile da Via Toscana. Nella parte occidentale l'area ospiterà un volume vocato in parte alla funzione direzionale, in parte a quella commerciale (entrambe specializzate nell'ambito dello sport: si tratta di una palestra e di un piccolo centro commerciale a servizio delle attività svolte nell'area attrezzata all'aperto, immediatamente contigua), con ampio piazzale, in parte attrezzato a parcheggio pertinenziale. A est, a occupare la parte più consistente del lotto, si trovano i campi da gioco (padel, tennis e calcetto), immersi nel verde e collegati tra di loro mediante percorsi ciclo-pedonali. Il progetto dovrà garantire la schermatura dell'area sportiva mediante alberature.

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. 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.

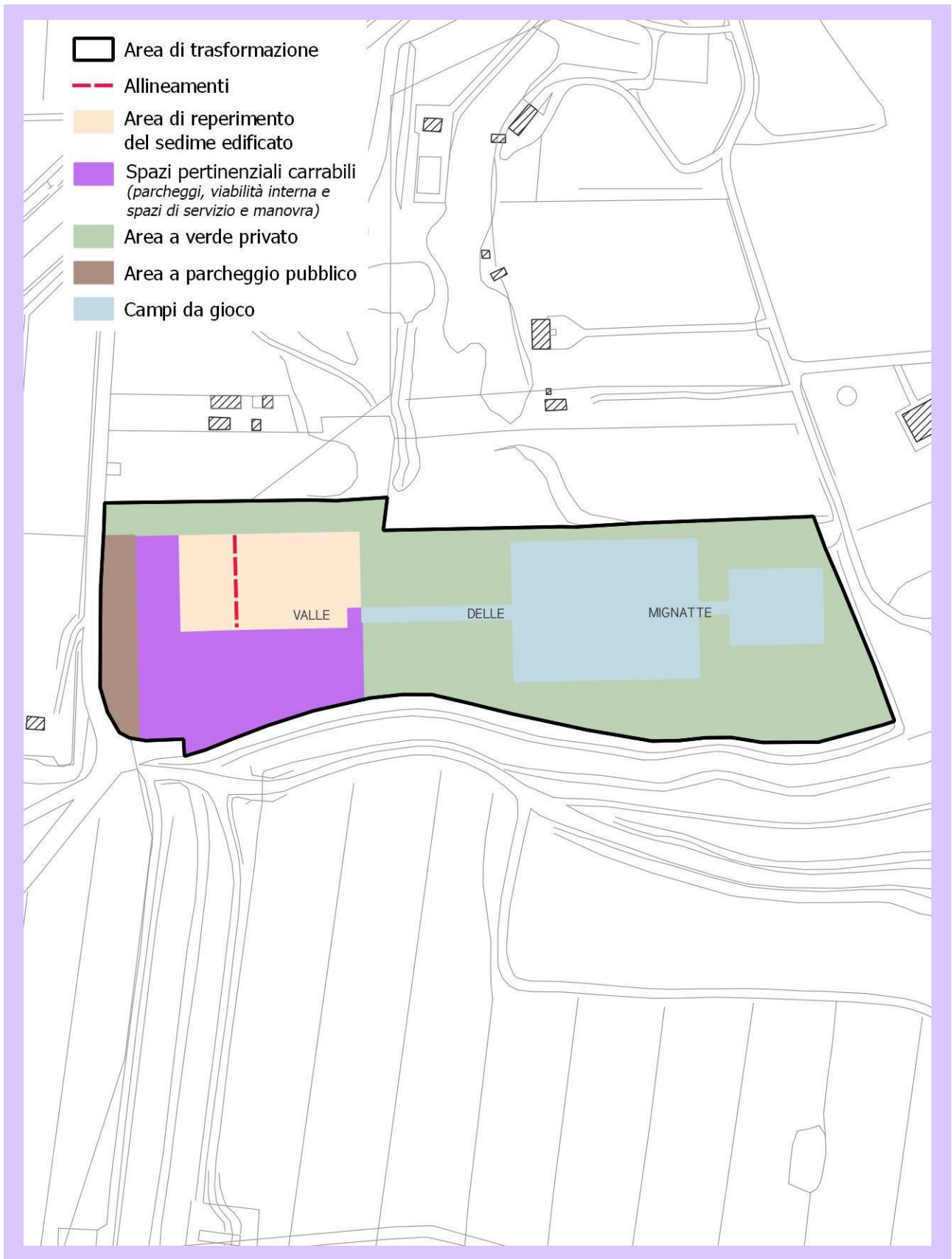
Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

## Tipologie edilizie

Edifici specialistici

Destinazione d'uso ammessa	
Direzionale e di servizio Commerciale	
Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	20.511 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.450 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,18 calcolato sul comparto occidentale (S.T. 10.000 mq)
Superficie edificabile (SE)	1.800 mq di cui 1.200 mq nuova palestra e 600 mq commerciale. Il presente Piano Operativo, ai sensi dell'art. 99 c. 3 lett.b), individua questa area, diversa dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, come area nella quale le seguenti categorie funzionali sono assimilabili: 2) industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
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" 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



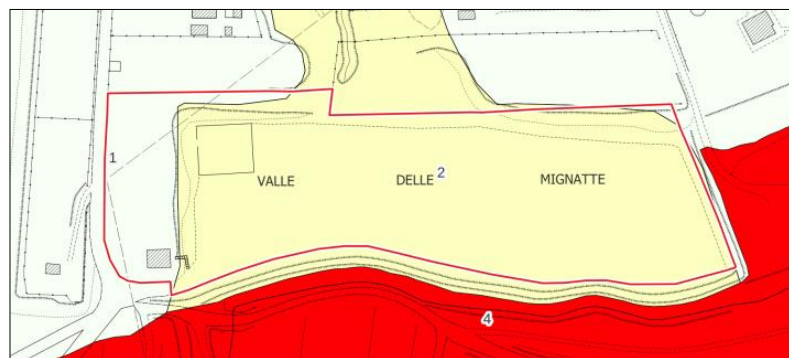
## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

#### G.1 e 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](https://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=3112)

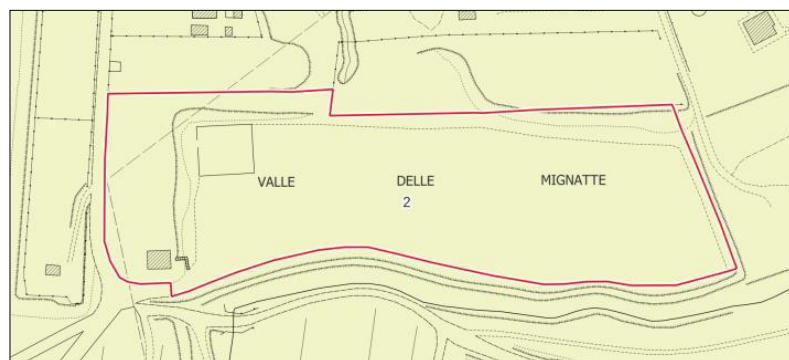


La porzione occidentale dell'area è caratterizzata da terreni in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Nella restante parte del lotto sono presenti elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto e la conseguente attribuzione di una classe di pericolosità geologica 2.

### PERICOLOSITÀ SISMICA

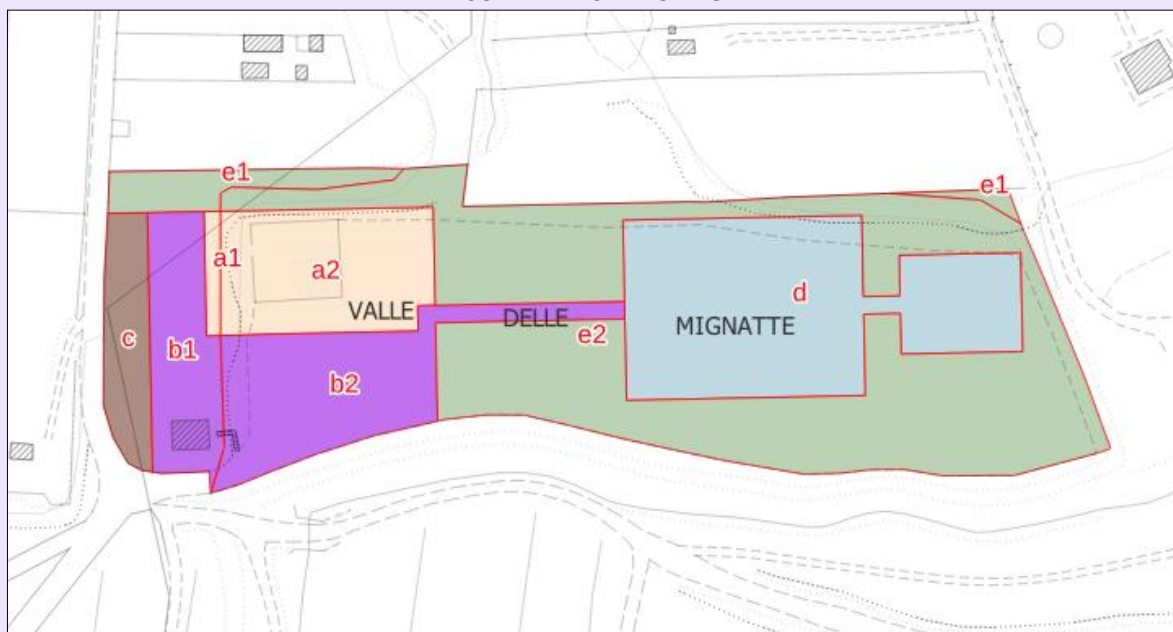
#### S.2



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

## CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

### SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a1	Area di reperimento del sedime edificato	1	2
	a2	Area di reperimento del sedime edificato	2	2
	b1	Spazi pertinenziali carrabili (parcheggi, viabilità interna, e spazi di servizio e manovra)	1	2
	b2	Spazi pertinenziali carrabili (parcheggi, viabilità interna, e spazi di servizio e manovra)	2	2
	c	Area a parcheggio pubblico	1	2
	d	Campi da gioco	2	2
	e1	Area a verde privato	1	2
	e2	Area a verde privato	2	2

**ASPETTI GEOLOGICI**

**Poligoni a1, b1, c, d:** non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

**Poligoni a2, b2, d:** la progettazione edilizia dovrà essere supportata 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 e:** Dovrà essere mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e si dovrà porre particolare attenzione alla corretta regimazione delle acque di superficie.

**ASPETTI SISMICI**

**Poligoni a1, a2, b1, b2, c, d:** non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase progettuale degli interventi.

Dato che nella carta delle frequenze naturali dei terreni (A2.6.2 di PS) in prossimità dell'area di intervento si hanno valori di Frequenza inferiori a 0,5 Hz, si consiglia l'esecuzione di almeno una misura HVSR, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

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.

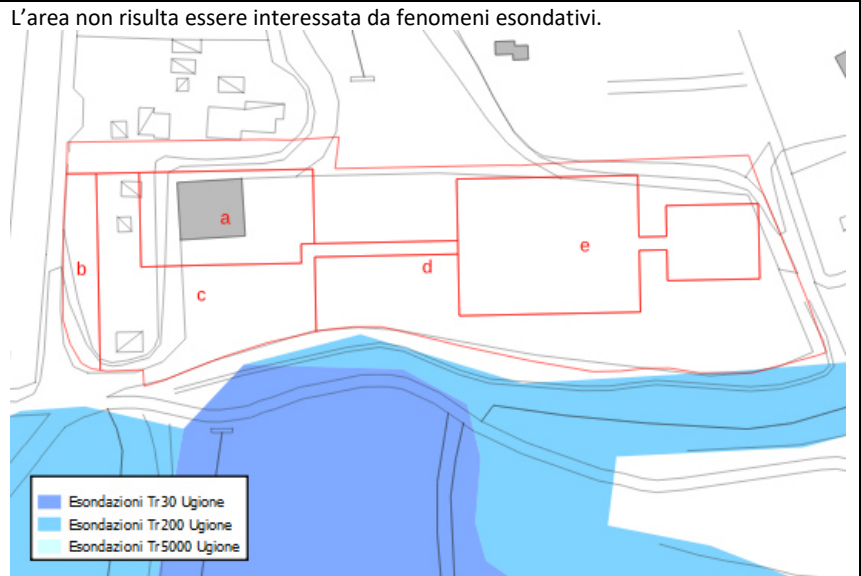
**Poligono e1, e2:** nessuna prescrizione

**PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE**

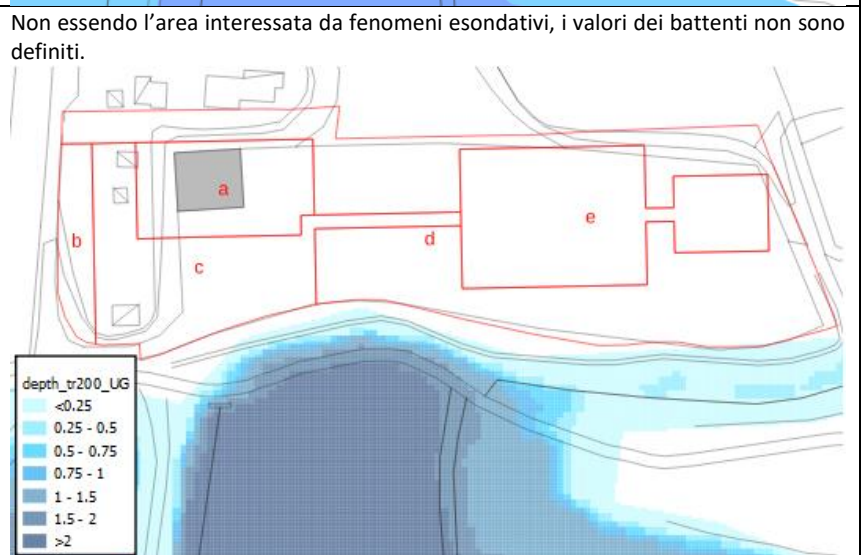
Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

**AREE ESONDATIVE**



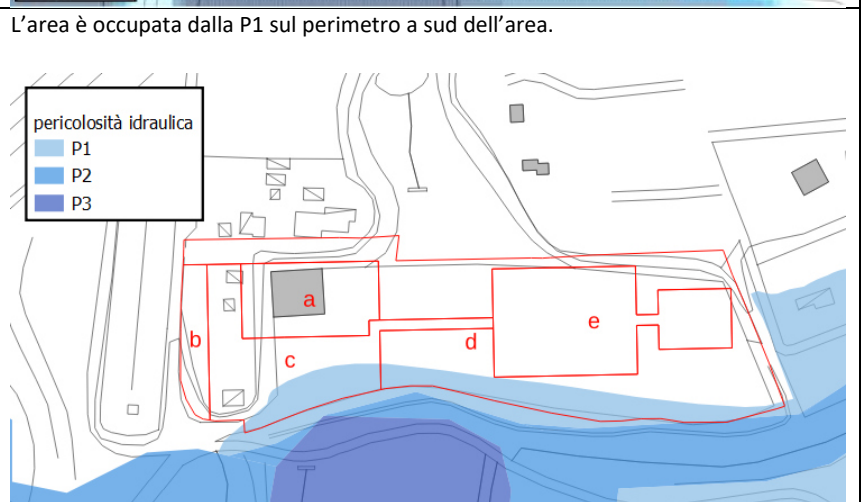
**BATTENTI E LIVELLI LIQUIDI**



**PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.**

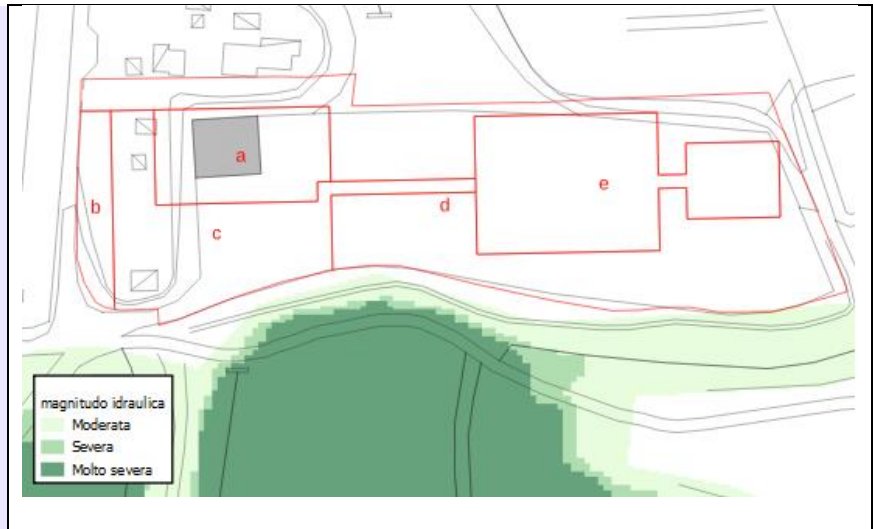
**NOTA:** La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:

[https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=2910](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910)



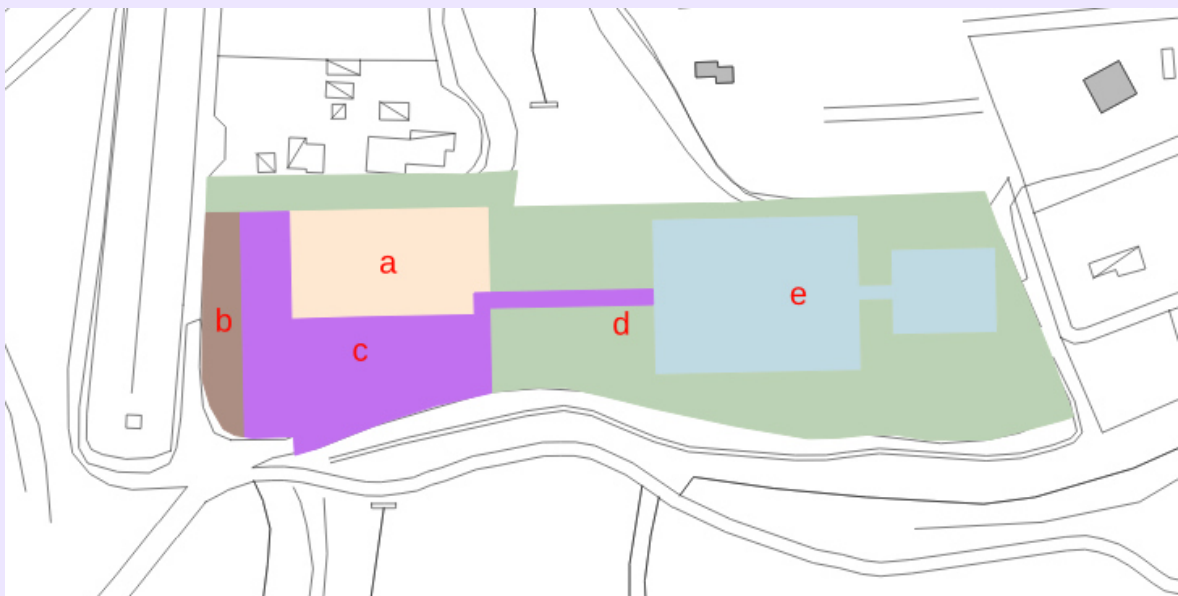
**MAGNITUDO IDRAULICA**

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi per tr 200 anni, i valori della magnitudo idraulica non sono definiti.



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA

**SCHEMA DISTRIBUTIVO**



	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	parcheggio pubblico
	c	Nuova viabilità
	d	Verde privato
	e	campi da gioco

**ASPETTI IDRAULICI**

Poligono a ingombro sedime edificato: l'area facente parte del poligono a non è interessata dalla presenza di pericolosità.

Si ritiene opportuno e cautelativo trattare il poligono a di ingombro del sedime edificato comunque come se fosse interamente in pericolosità P1. Si prescrive pertanto che il piano di calpestio del piano terra dovrà essere almeno di 30 cm sopraelevato rispetto al piano campagna.

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 in analogia al verde ed in sostanza il mantenimento della quota del piano campagna.

Poligono b area a parcheggio pubblico, poligono c nuova viabilità, poligono e campi da gioco: tali opere, anche se non interessate dalla pericolosità o interessate solo in parte, saranno trattate come se si trovassero interamente in pericolosità P1. La loro realizzazione non deve aumentare il rischio idraulico in altre aree, pertanto il piano campagna dovrà mantenere circa la quota esistente compatibilmente alla necessità di realizzare le livellette di progetto. 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.

Poligono d area a verde privato: 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 alla sicurezza idraulica delle opere previste.

Prescrizioni generali per la fattibilità:

- la mappa della pericolosità derivante da fenomeni di flash flood (di cui al vigente PGRA) colloca l'area in pericolosità elevata. Si rimanda all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA per maggiori approfondimenti in fase di progettazione dell'intervento. La sopraelevazione di 30 cm e il divieto di realizzare locali seminterrati/interrati anche se tecnici sono prescrizioni di attenuazione degli effetti di tale fenomeno del flash flood;

- 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);

- l'area ricade tra quelle presidiate da sistemi arginali e pertanto deve essere soddisfatto l'art. 14 della LR41/2018 e s.m.i, ed inoltre, ai sensi del Piano Comunale di Protezione Civile (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 27/01/2023 a cui si rimanda per ulteriori specifiche), per le aziende/attività produttive (a cui possono essere in analogia associate le attività di cui alla presente scheda) ricadenti in tali aree sono previste quali misure minime di mitigazione del rischio:

- la redazione di un piano contenente le procedure da adottare per la gestione del rischio alluvione che dovranno necessariamente individuare al loro interno un responsabile ed un eventuale sostituto iscritti al sistema di allertamento Comunale;
- l'impegno a trasmettere eventuali variazioni delle misure stesse ogni anno entro il 30 maggio ed a comunicare nell'immediato ogni variazione sopravvenuta al responsabile del servizio di Protezione Civile.

Oltre tali misure minime, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, viene rimessa alla valutazione del progettista una verifica più approfondita in merito al rischio locale dell'intervento, in base alla quale verranno definite e conseguentemente messe in atto, se necessarie, le ulteriori misure di salvaguardia emergenti dalla verifica.

- 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.

In particolare dovranno essere contenuti gli scarichi meteorici e i fabbisogni idrici attraverso il riuso di acque meteoriche ai fini diversi da quello idropotabile.

Deve essere prevista una fascia alberata verso il territorio rurale con un filtro verde di alberature ad alto assorbimento di inquinanti atmosferici e bassa allergenicità.

#### Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto	assente
Rete fognatura	assente
Rete gas metano	Presente nel contesto
Interferenze con reti	nessuna

#### 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 direzionale di servizio	90	100	l/gg	9.000