

# 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**

**DIS03.19 - Area di trasformazione - G\_ID\_01 GUASTICCE -  
Via Don Luigi Sturzo**

NUMERO SCHEDA  
G\_ID\_01

LOCALIZZAZIONE  
Guasticce  
Via Don Luigi Sturzo

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 della previsione è localizzata a Guasticce, frazione che si trova tra Collesalveti e Stagno, al confine con la vasta area dell'Interporto Amerigo Vespucci. Il piccolo centro si raggiunge tramite la Strada Provinciale 555 delle Colline che collega il capoluogo con Stagno e che assume la denominazione di Via Luigi Sturzo per il tratto corrispondente all'attraversamento dell'abitato di Guasticce. L'intervento è previsto in un lotto intercluso, con accesso da Via Don Luigi Sturzo. Allo stato attuale l'area è recintata, completamente inerbita e definita da siepi disposte sui confini. Il contesto insediativo è caratterizzato da edifici isolati su lotto, con destinazione residenziale e un'altezza di due-tre piani fuori terra.

## Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento mediante la realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata.

## Modalità di attuazione

### Intervento diretto

## Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito dove è indicato l'allineamento da rispettare. 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.

Nelle aree a verde privato dovranno essere impiegate essenze autoctone.

## Tipologie edilizie

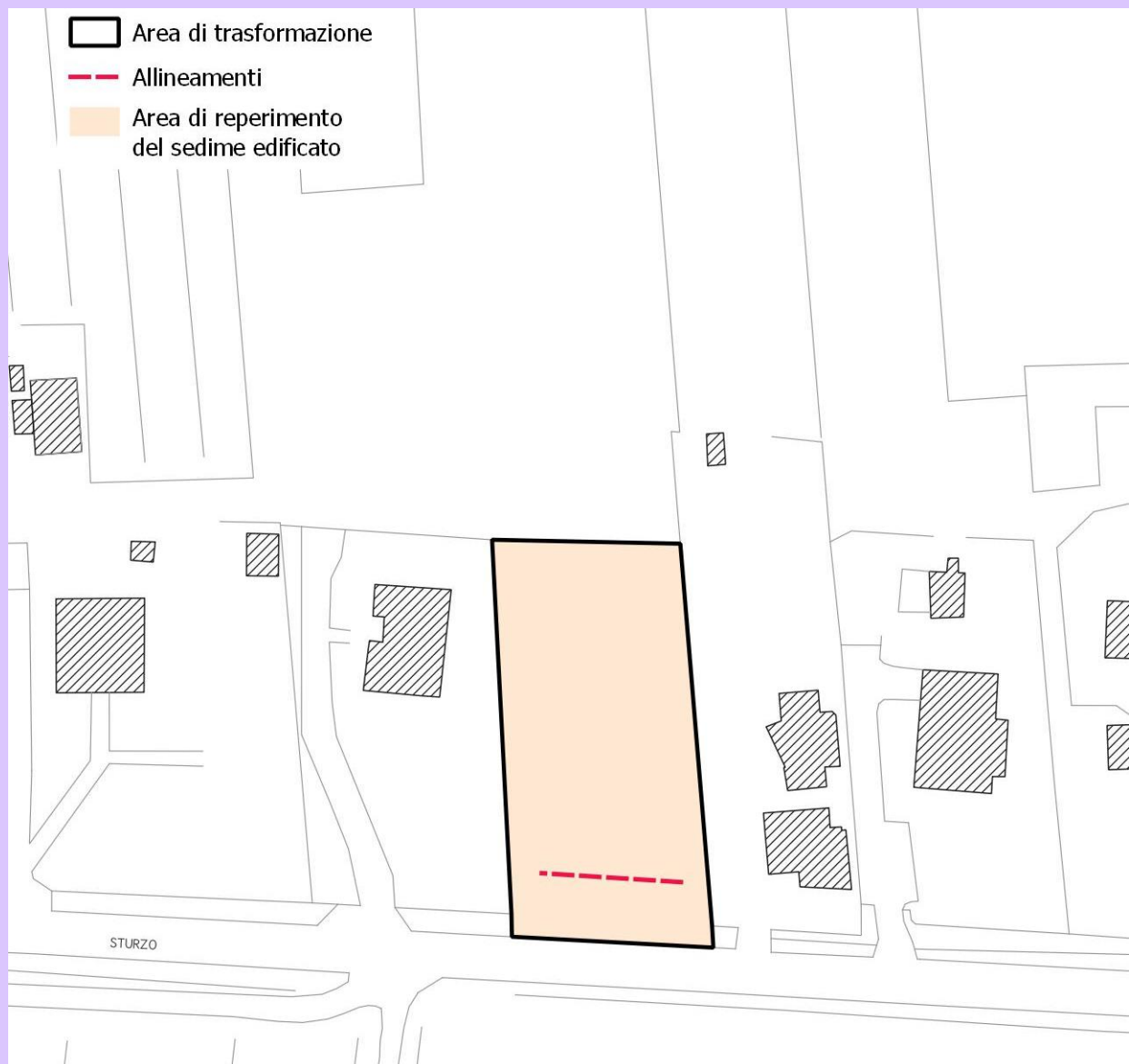
Edifici in linea e/o a schiera

## Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

## Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST)	1.645 mq
Superficie fondiaria (SF)	1.645 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	411 mq
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	12
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

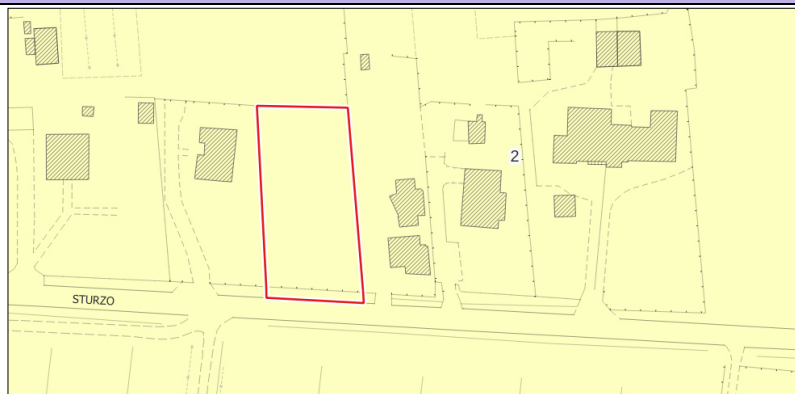
Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia 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)					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)					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 per il nuovo intervento Nelle porzioni interessate dalla fascia di rispetto non ricadono previsioni edificatorie e saranno comunque soggette alle puntuali prescrizioni contenute nella rispettiva normativa di settore.					

**CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA**

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA**

**G.2**

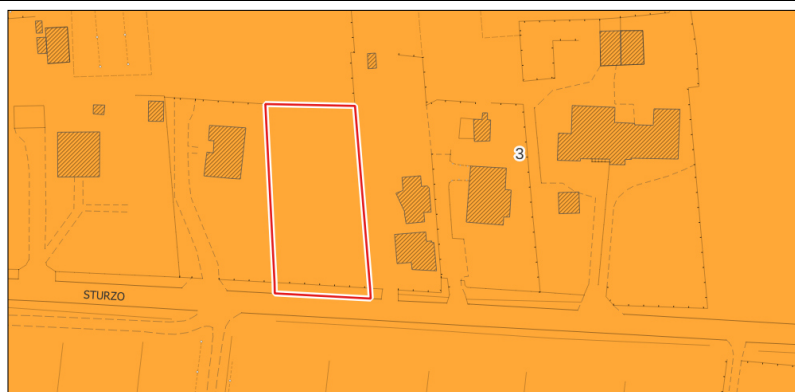
La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale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



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

**PERICOLOSITA' SISMICA**

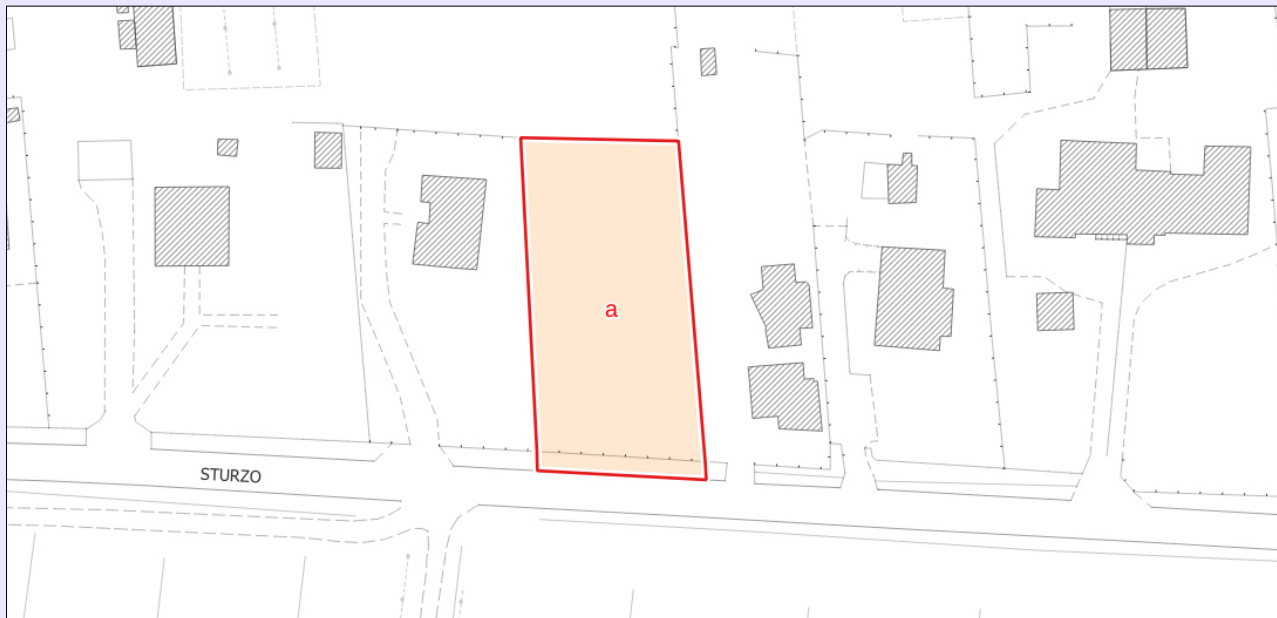
**S.3**



Il lotto è caratterizzato da terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti e potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica.

**CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA**

**SCHEMA DISTRIBUTIVO**



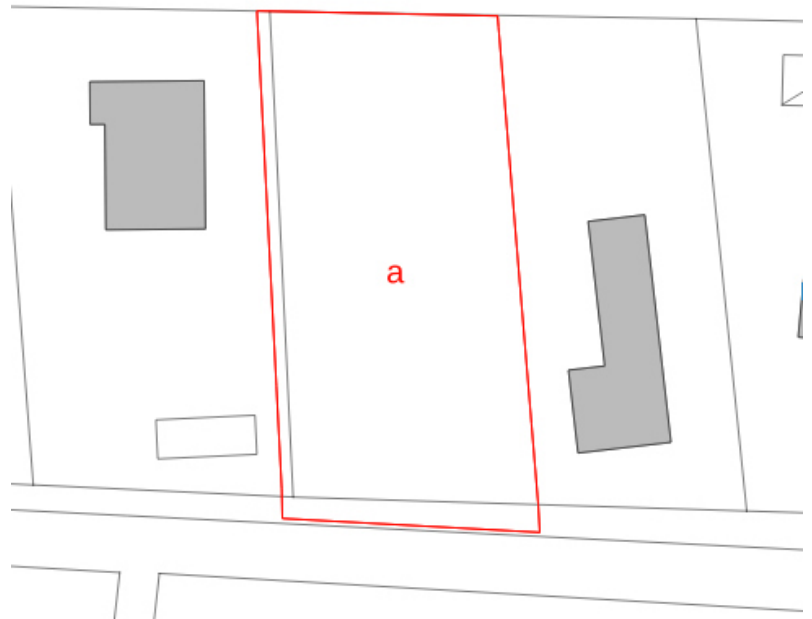
	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>	<b>Per. Geol.</b>	<b>Per. Sism.</b>
	<b>a</b>	Area di reperimento del sedime edificato	<b>2</b>	<b>3</b>

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<b>Poligono a:</b> la progettazione 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<b>Poligono a:</b> la fattibilità degli interventi è subordinata all'esito di adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti e al calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione - ZRLQ". 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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

**AREE ESONDATIVI**

L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.



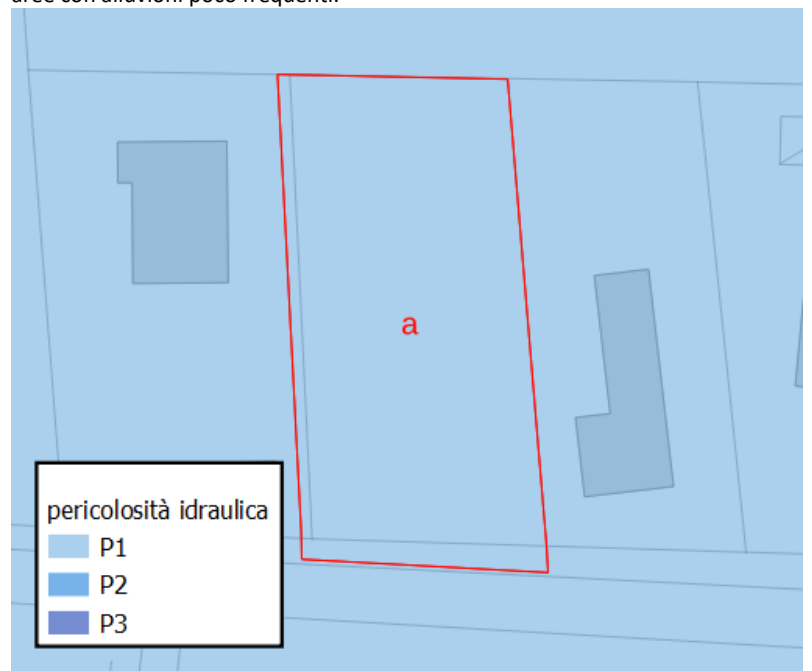
**BATTENTI E LIVELI LIQUIDI**

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](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=2910)

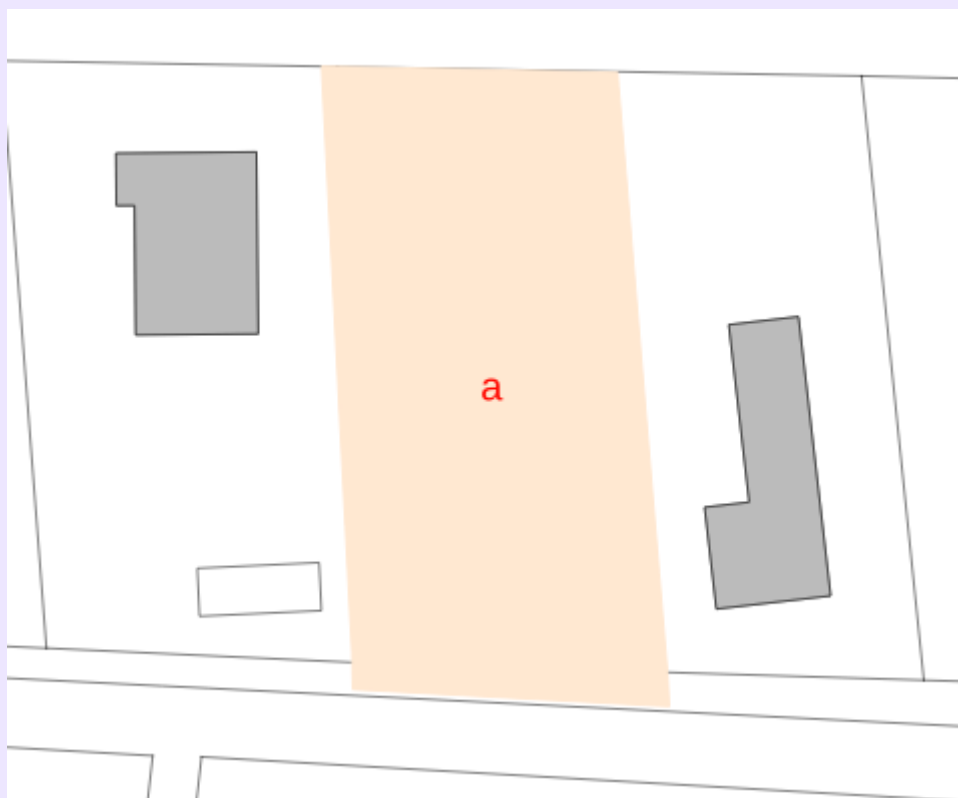
Parte dell'area di interesse si trova in pericolosità idraulica P1, corrispondente ad aree con alluvioni poco frequenti.



**MAGNITUDO IDRAULICA**

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

## SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato

## ASPETTI IDRAULICI

Poligono a area di reperimento del sedime edificato: l'area facente parte del poligono a, secondo cartografia, risulta essere interessata dalla pericolosità idraulica P1.

Si prescrive la sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra che deve essere di almeno 30 cm rispetto al piano campagna, e comunque posto almeno ad una quota minima di +4,70 mt sul LMM, assumendo che via Don Luigi Sturzo ha una quota di +4,40 mt sul LMM e assumendo un franco di sicurezza idraulico di 30 cm.

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 prevede mantenimento della quota del piano campagna.

Prescrizioni generali per la fattibilità:

- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste;

- 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 gli interventi ricadenti nell'ambito residenziale, il Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC) prevede quali misure minime di mitigazione del rischio:

- per gli interventi diretti ricadenti nell'ambito residenziale l'iscrizione al sistema di allertamento telefonico comunale da parte del titolare dell'unità immobiliare (e di tutti coloro cui verrà trasferita quali

successivi acquirenti, affittuari, ecc.) il quale sarà tenuto a prendere visione il Piano Comunale di Protezione Civile ed adottare i comportamenti di autoprotezione indicati dalle autorità competenti per se stesso e per le altre persone presenti nell'abitazione a qualsiasi titolo;

- per gli interventi soggetti a convenzione si richiede l'inserimento di apposito articolo all'interno della convenzione che disciplini quanto sopra e che garantisca il trasferimento degli obblighi che ne derivano ai successivi possessori dell'immobile.

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.

- 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).

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

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 Presente nel contesto

Rete fognatura Presente nel contesto

Rete gas metano assente

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	12	4000	Kwh/anno	48.235
Consumo medio annuo di gas metano	12	600	mc/anno	7.235
Produzione annua di rifiuti urbani	12	500	kg/anno	6.029
Consumi idropotabili procapite (uso domestico e assimilabile)	12	245	l/gg	2.954
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	12	200	l/gg	2.412