

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

**DIS03.21 - Area di trasformazione - G_ID_03 GUASTICCE -
Area ad est di Terna**

NUMERO SCHEDA
G_ID_03

LOCALIZZAZIONE
Guasticce –
area ad est di Terna

DESTINAZIONE D'USO
R TR **I** D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:4.000

Foto dell'area



Descrizione dell'ambito

L'area oggetto della previsione si trova ad ovest della frazione di Guasticce, racchiusa tra la vasta zona occupata dall'Interporto Amerigo Vespucci e la Strada Provinciale 555 delle Colline che collega trasversalmente Collesalveti a Stagno. Il lotto, ad est dell'area Terna è attualmente ineditato e inerbato ed è attraversato da tre linee di elettrodotto.

Obiettivi specifici

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

Modalità di attuazione

Intervento diretto

Prescrizioni specifiche dell'intervento

L'accesso all'area di intervento dovrà avvenire in corrispondenza della Strada Provinciale 555 delle Colline predisponendo un adeguato innesto secondo quanto disposto dalla normativa di settore.

Il progetto dell'area è condizionato dalla presenza delle tre linee ad alta tensione degli elettrodotti (si veda tavola B5.2a del Piano Strutturale). Ad oggi secondo l'art.4 c.1 lett.h della legge quadro 36/2001 in combinato disposto con il DPCM 08/07/2003 nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti "non è consentita alcuna destinazione [...] ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore".

Al permanere della situazione attuale l'area potrà ospitare esclusivamente un piazzale con piccolo volume di servizio (per un massimo di 20 mq di SE) purché utilizzato alle condizioni di cui sopra.

L'intera area potrà essere al contrario destinata ad uso produttivo previo spostamento delle dorsali delle linee degli elettrodotti presenti e nelle zone libere dal vincolo.

Il progetto dovrà, in ognuna delle due opzioni, perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento.

Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

Destinazione d'uso ammessa

Industriale – artigianale

Dimensionamento dell'intervento	
Superficie territoriale (ST)	43.333 mq
Superficie fondiaria (SF)	43.333 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,20
Superficie edificabile (SE)	8.600 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva 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	È 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 1:4000)

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	NON PRESENTE
					1	NON PRESENTE
					2	NON PRESENTE
					3	NON PRESENTE
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					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

Nelle porzioni interessate dalla fascia di rispetto di 30 metri delle ferrovie e delle altre fasce di rispetto non ricadono previsioni edificatorie e saranno comunque soggette alle puntuali prescrizioni contenute nella rispettiva normativa di settore.

La fascia di rispetto ferroviario è disciplinata dal DPR 753/1980, ed in particolare all'Art. 49 – *“Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di **metri trenta** dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.”*

In riferimento all'art.49 del DPR 753/1980 quindi all'interno della fascia di rispetto di 30 metri gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria è vietato, per qualsiasi tipologia di edificio o manufatto:

- Costruirne nuovi
- Ricostruire quelli esistenti
- Ampliare quelli esistenti

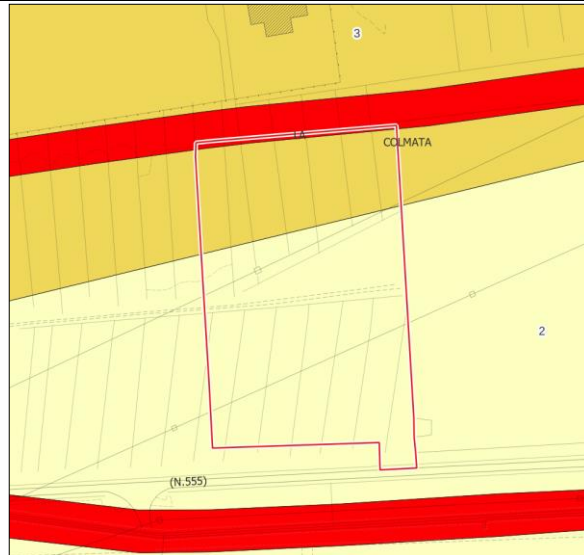
Per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dell'elettrodotto si rimanda alla disciplina di settore.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.2, G.3 e G.4

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

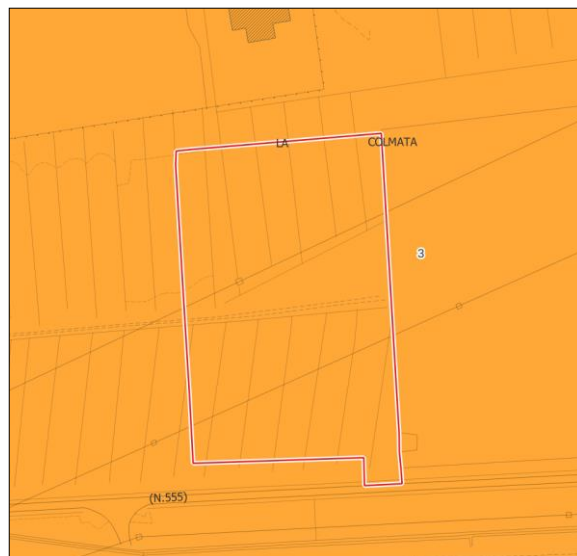


La porzione settentrionale del lotto per la maggior parte è caratterizzata da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche e per una fascia sottile, rappresentata dalle sponde del reticolo idraulico, ricade in classe 4.

Nella restante porzione sono presenti elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

PERICOLOSITÀ 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



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a1	Area di reperimento del sedime edificato	2	3
	a2	Area di reperimento del sedime edificato	3	3
	a3	Area di reperimento del sedime edificato	4	3

ASPETTI GEOLOGICI

Poligono a1: 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 a2: la fattibilità degli interventi è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche in situ effettuate a supporto della progettazione edilizia e finalizzate ad evidenziare la presenza e la profondità di orizzonti geomeccanicamente scadenti e la profondità della I falda.

Poligono a3: non è consentita la realizzazione di interventi edificatori e dovrà essere posta attenzione alla presenza del reticolo come da indicazioni di fattibilità idraulica.

ASPETTI SISMICI

Poligoni a1, a2, a3: 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 e 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.

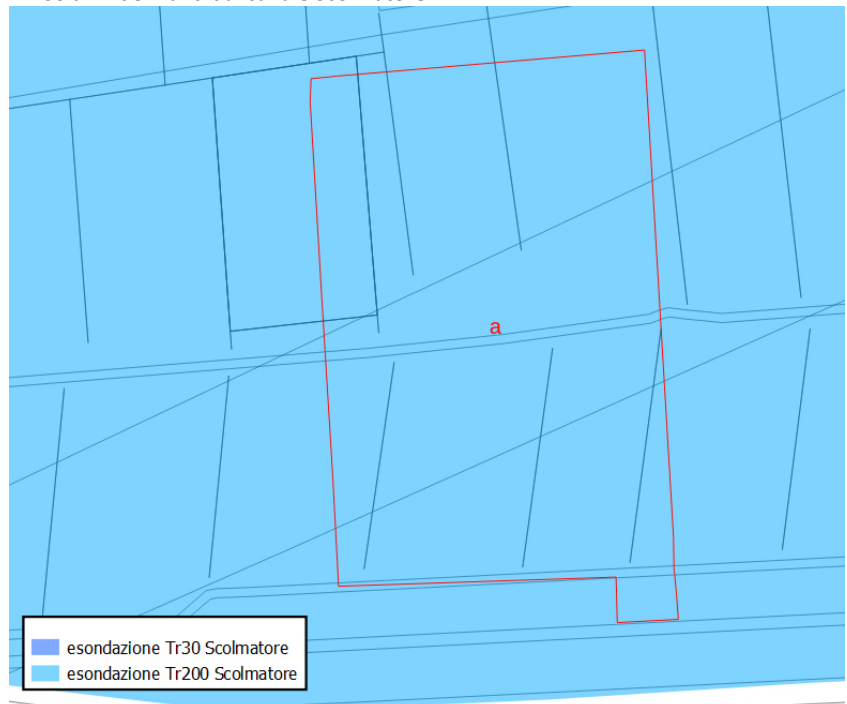
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

Data la presenza di fattori predisponenti all'instaurarsi di fenomeni di subsidenza si raccomanda particolare attenzione nell'applicazione di sovraccarichi negli eventuali pompaggi forzati e prolungati.

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCIUTO

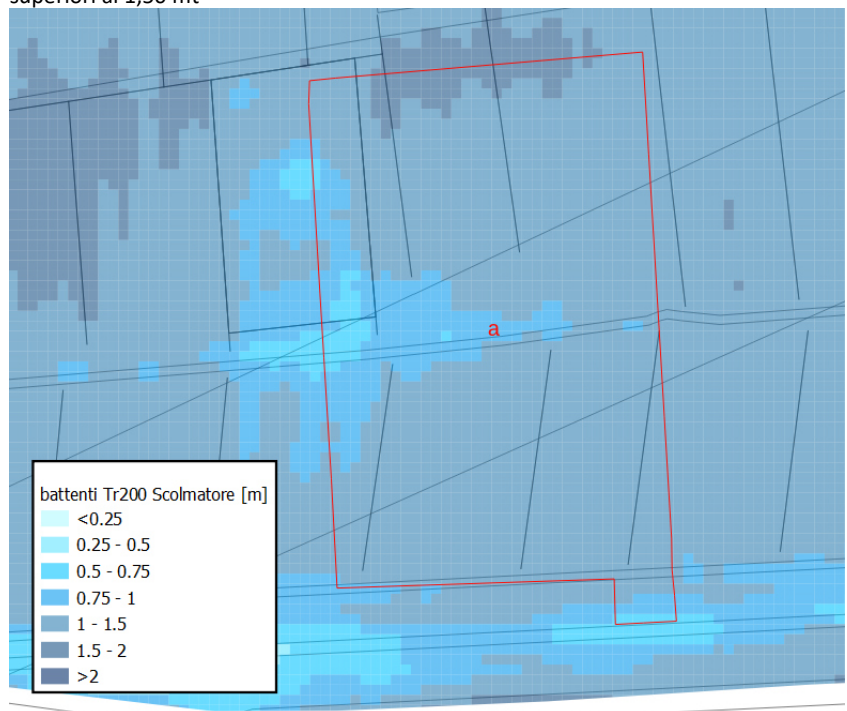
AREE ESONDATIVE

L'area è interamente interessata dai fenomeni esondativi per tempi di ritorno pari a Tr200 anni derivanti dal canale Scolmatore .



BATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

I battenti idraulici delle acque che allagano la zona derivanti dalle esondazioni del canale Scolmatore con Tr200 anni, variano da altezze pari a circa 70 cm fino a valori superiori ai 1,50 mt



Le quote liquide massime raggiunte dalle acque derivanti da esondazioni del Canale Scolmatore per Tr200 anni sono pari a +2.32 metri sul livello medio mare (abbreviabile in LMM).

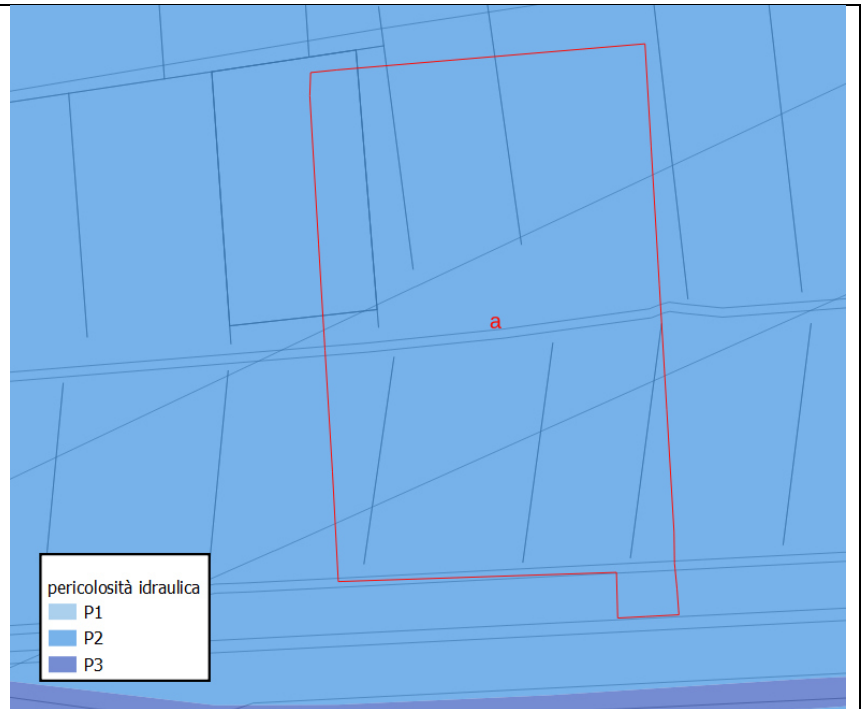
PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

L'area è interamente interessata dalla pericolosità idraulica P2, ossia aree caratterizzate da alluvioni poco frequenti.

NOTA: La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto

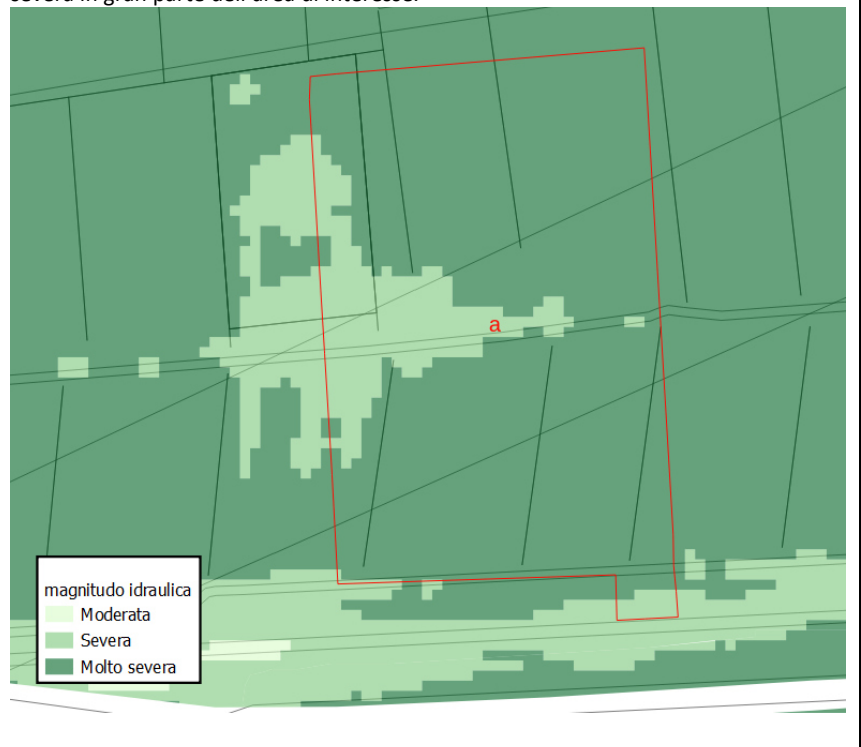
dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:

https://www.appenninoseptentrionale.it/itc/?page_id=2910

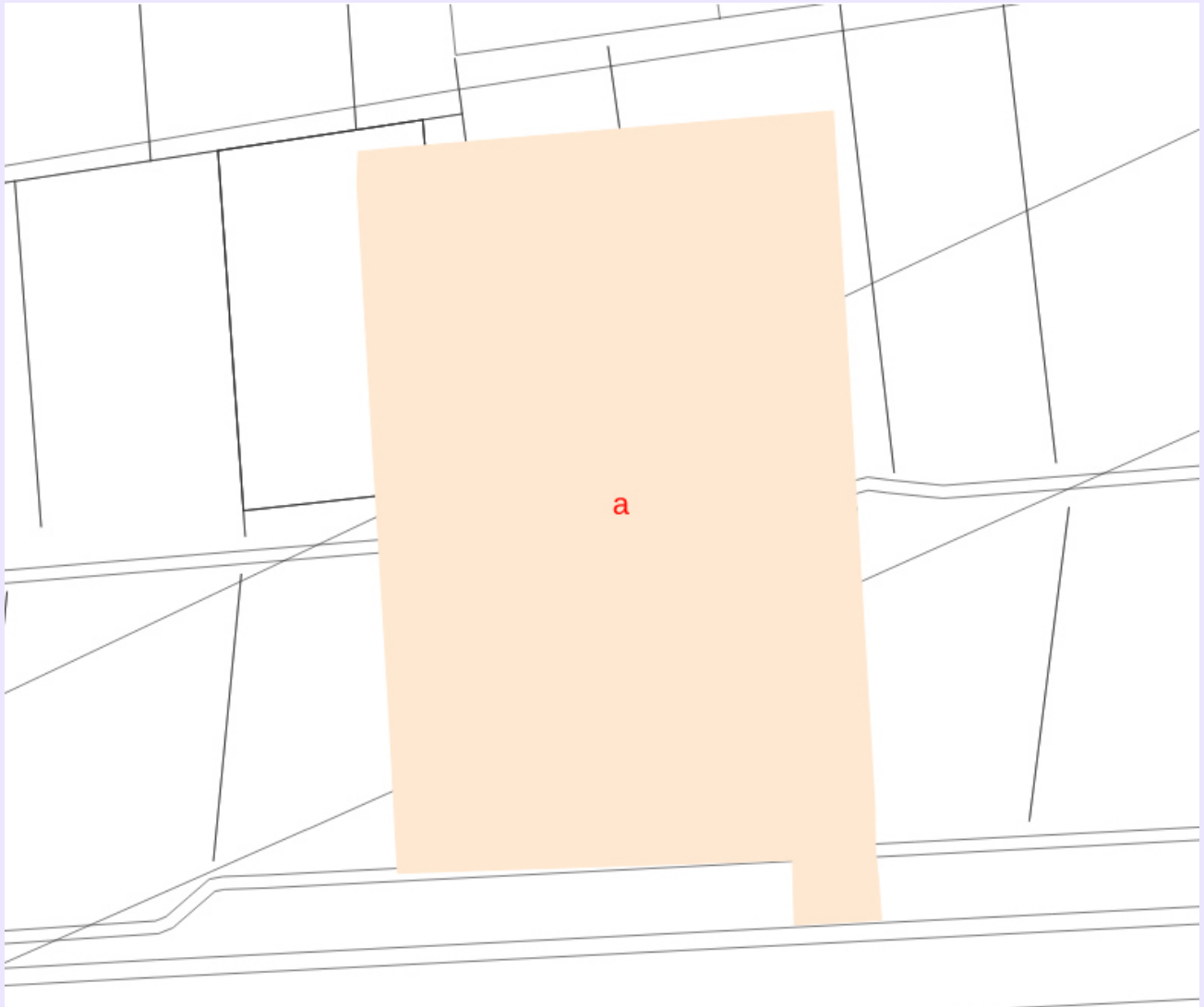


La magnitudo, a causa dei elevati valori dei battenti idraulici, risulta essere molto severa in gran parte dell'area di interesse.

MAGNITUDO IDRAULICA



SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato

ASPETTI IDRAULICI

Poligono a ingombro sedime edificato: l'area facente parte del poligono *a* è caratterizzata dalla pericolosità idraulica P2.

Sotto queste condizioni, gli interventi di nuova costruzione (v. definizione di cui alla lettera *r* dell'art. 2 della LR41/2018 e s.m.i.) sono eseguibili ai sensi del comma 2 dell'articolo 11 della LR41/2018 e s.m.i. indipendentemente dalla magnitudo idraulica, purchè sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). In particolare nel caso in esame è prevedibile per la gestione del rischio di alluvione l'opera di cui all'articolo 8, comma 1, lettera c): *“opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree”*.

Si prescrive che il piano di calpestio del piano terra sia posto ad una quota minima di +3.33 metri sul livello medio mare, avendo considerato un franco idraulico di sicurezza minimo di 100 cm sulla massima quota di esondazione per tr di 200 anni pari a +2.33 mt. Tale franco di 1 metro non esclude la possibilità che eventuali rotture arginali o l'ulteriore procedere della subsidenza degli argini dello Scolmatore e degli affluenti o eventuali manovre alla opera di presa a Pontedera, determinino il raggiungimento di livelli liquidi superiori alla quota di +3.33 metri sul livello medio mare.

Le opere di sopraelevazione potranno avvenire con schemi tipo "pilotis" in modo che la struttura sia significativamente trasparente alle acque di esondazione e comunque che non aggravi il rischio idraulico in altre aree

Dato il contesto dell'area in esame e considerando anche la allagabilità storica, si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

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;

- vista l'area in esame e relativo pericolo e rischio idraulico da alluvione, si rende necessario che sia redatto un Piano di Emergenza sul rischio idraulico da alluvione che preveda anche le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Tale Piano deve trattare organicamente tutta l'area oggetto di intervento ed essere sottoposto ad autorizzazione comunale durante l'iter del rilascio del titolo edilizio;

- 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 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.

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

- eventuali nuovi accessi all'area, devono tenere conto della presenza dei fossi in prossimità della zona e pertanto si deve progettare e realizzare un adeguato manufatto di attraversamento ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

Le attività svolte dovranno essere compatibili con la presenza di elettrodotti che attraversano il lotto e centrali elettriche adiacenti all'area. Dovranno essere riorganizzate e integrate le reti dei sottoservizi in base ai pareri degli enti gestori.

In fase di attuazione dell'intervento si prescrive uno studio di incidenza, recependo così il Decreto del Dirigente responsabile del Settore VAS VINCA della Regione Toscana, n. 1495 del 28/01/2025.

Con il seguente estratto cartografico si specifica (con colore verde) la distribuzione di una area verde privato naturale e permeabile, con funzioni ecosistemiche negli spazi aperti residuali. L'area verde dovrà in modo prescrittivo avere un'estensione pari ad almeno a un terzo dell'intera superficie territoriale della previsione urbanistica. Eventuali modifiche potranno essere valutate in fase di valutazione d'incidenza a condizione che la superficie non venga diminuita sotto tale soglia.

Lo studio di incidenza in fase di attuazione dovrà tenere conto anche degli effetti del futuro corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Interporto, sulle opere di mitigazione previste dalla presente Scheda norma.



Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto Presente nel contesto non adiacente

Rete fognatura Presente nel contesto

Rete gas metano Presente nel contesto non adiacente

Interferenze con reti Presenti interferenze con linee di sotto servizi, da verificare

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 industriale	60	300	l/gg	18.000