

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

**DIS03.26 - Area di trasformazione - CR_ID_01 CROCINO -
Via Mannucci**

NUMERO SCHEDA
CR_ID_01

LOCALIZZAZIONE
Crocino
Via Mannucci

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 dell'intervento, è ubicata nella frazione di Crocino, a sud del comune di Collesalveti. Crocino è un piccolo centro che si sviluppa in maniera lineare seguendo l'andamento di via E. Mannucci, parallela alla Strada Regionale 206 che collega Collesalveti a Pisa. Il lotto, che si colloca nell'insediamento in posizione baricentrica, è posto su un terrapieno a una quota rialzata rispetto a quella della strada, con muri di contenimento in cemento armato, ed è attualmente occupato da un piccolo edificio non concluso e in stato di abbandono; sulla parte retrostante al volume edificato è presente un muro contro terra anch'esso in cemento armato.

Obiettivi specifici

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento del tessuto esistente.

Modalità di attuazione

Intervento diretto

Prescrizioni specifiche dell'intervento

L'intervento, nel rispetto dei parametri dimensionali di seguito elencati, ammette sia il completamento di quanto già costruito, sia la demolizione dello stesso e la realizzazione di un volume interamente rinnovato. In ogni caso è obbligatorio provvedere alla mitigazione del forte impatto delle strutture murarie attualmente presenti, anche ricorrendo a schermature verdi e al corretto utilizzo delle finiture proprie del contesto insediativo.

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 e vialetti pertinenziali.

Nelle aree a verde privato dovranno essere impiegate essenze autoctone.

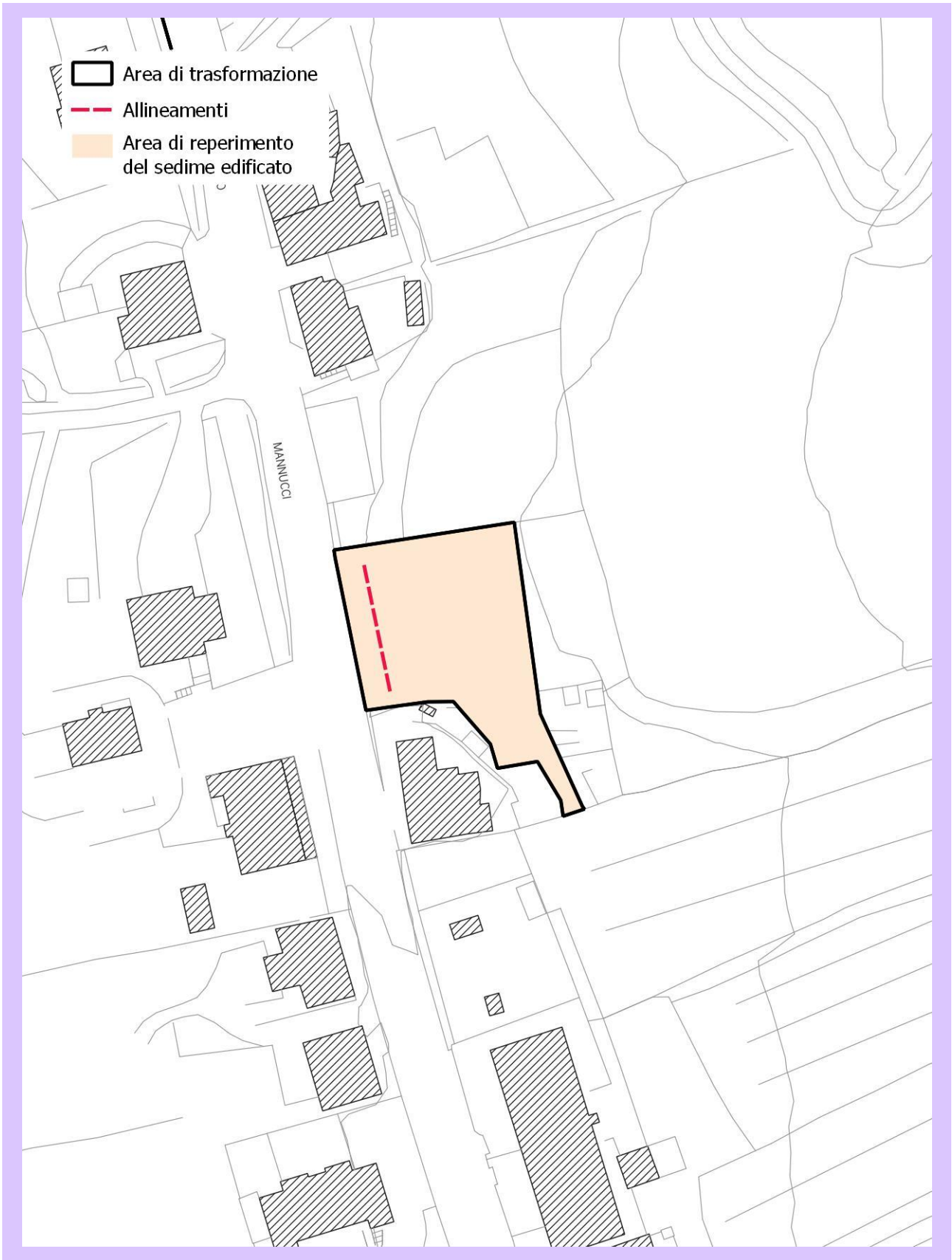
Tipologie edilizie

Edifici in linea e/o a schiera

Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

Dimensionamento dell'intervento	
Superficie territoriale (ST)	1.140 mq
Superficie fondiaria (SF)	1.140 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	285 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	8
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)					0	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						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 in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici

L'area oggetto della nuova previsione è lambita per una modesta porzione dal vincolo paesaggistico ex lege 431/1985, riportato all'art.142, co.1, lett. c) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, d.lgs. n.42/2004. Si tratta di una fascia a est dell'area, già caratterizzata dalla presenza di un muro a retta in cemento armato, posto alle spalle del volume edificato.

Nello specifico gli interventi di trasformazione, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, dovranno perseguire la prescrizione 8.3c dell'art.8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR, ovvero:

1. "mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui."

INDIRIZZI PROGETTUALI

In fase progettuale occorre provvedere alla mitigazione dell'impatto, pensando ad esempio preferibilmente a tecniche di rivegetazione/rinaturalizzazione e, compatibilmente con le modeste dimensioni dell'area, a soluzioni di addolcimento della sezione della scarpata, o anche attraverso il ricorso a rivestimenti con materiali naturali tipici del luogo e, nel caso di intonacatura, con una selezione cromatica che si addica al contesto.

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA

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.appenninosestentrionale.it/itc/?page_id=3112



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

PERICOLOSITÀ SISMICA

S.2



L'area ricade in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di riferimento del sedime edificato	2	2

ASPETTI GEOLOGICI	Poligono a: 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.
ASPETTI SISMICI	<p>Poligono a: non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase progettuale degli interventi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	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/it/?page_id=2910

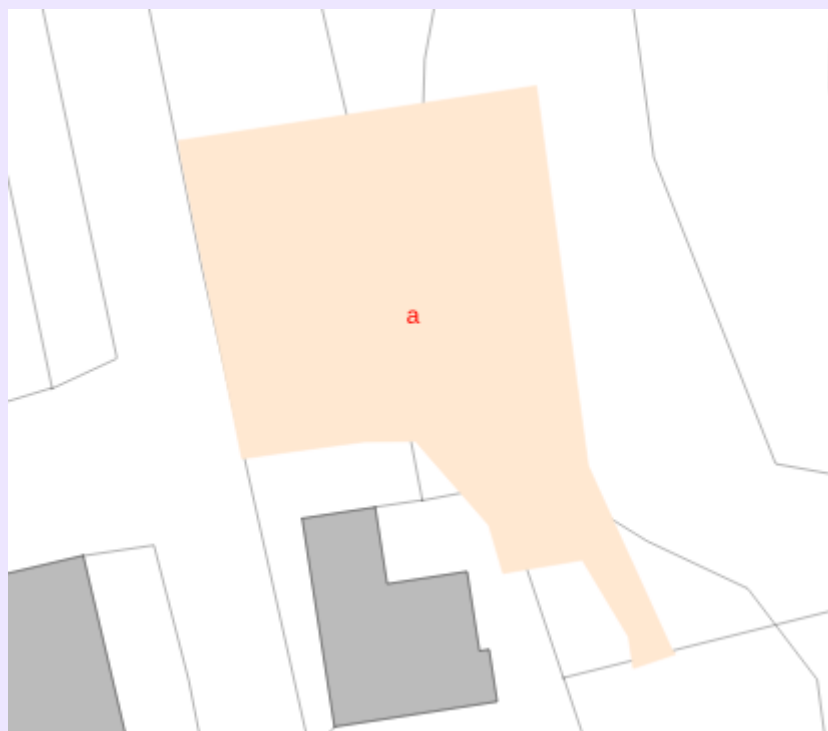
Parte dell'area di interesse si trova in pericolosità idraulica P1, corrispondente ad aree con alluvioni poco frequenti.



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 +63,90 mt sul LMM, assumendo che via Mannucci ha una quota di +63,60 mt sul LMM ed 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:

- la mappa della pericolosità derivante da fenomeni di flash flood (di cui al vigente PGRA) colloca l'area in pericolosità molto 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).

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

Dovranno essere riorganizzate e integrate le reti dei sottoservizi in base ai pareri degli enti gestori

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	8	4000	Kwh/anno	32.941
Consumo medio annuo di gas metano	8	600	mc/anno	4.941
Produzione annua di rifiuti urbani	8	500	kg/anno	4.118
Consumi idropotabili procapite (uso domestico e assimilabile)	8	245	l/gg	2.018
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	8	200	l/gg	1.647