

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

**DIS03.30 - Area di trasformazione - CO_AT_04 COLLESALVETTI -
Turistico-ricettivo**

NUMERO SCHEDA
CO_AT_04

LOCALIZZAZIONE
Collesalveti
Turistico- ricettivo

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

Si tratta di un'area di modeste dimensioni, situata ai margini del capoluogo, in un'area compresa tra la viabilità regionale e via Picchi, asse della "cittadella dei servizi" di Collesalveti (area scolastica, sportiva e servizi). All'area in oggetto si accede direttamente da via Picchi.

Obiettivi specifici

La previsione urbanistica persegue la valorizzazione dell'intero comparto vocato a "cittadella dei servizi" (attualmente in fase di potenziamento con la previsione di nuove aree sportive e scolastiche), attraverso la realizzazione di una struttura ricettiva, in grado di supportare futuri eventi e manifestazioni. La previsione di una viabilità dolce che intercetti il già esistente tratto proveniente da Vicarello e la contiguità con la viabilità regionale contribuiranno ad ampliare il bacino di utenza della nuova polarità urbana a vocazione plurifunzionale.

Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'ultima seduta di conferenza di copianificazione

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, validato dal verbale della Conferenza di Copianificazione, con seduta tenutasi il giorno 04/05/2023.

L'intervento è subordinato alla realizzazione e alla cessione all'Amministrazione Comunale di un'area a parcheggio pubblico, da realizzare lungo il nuovo tratto di viabilità carrabile necessario per l'accesso all'area, con innesto su Via Picchi. 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.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato 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).

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

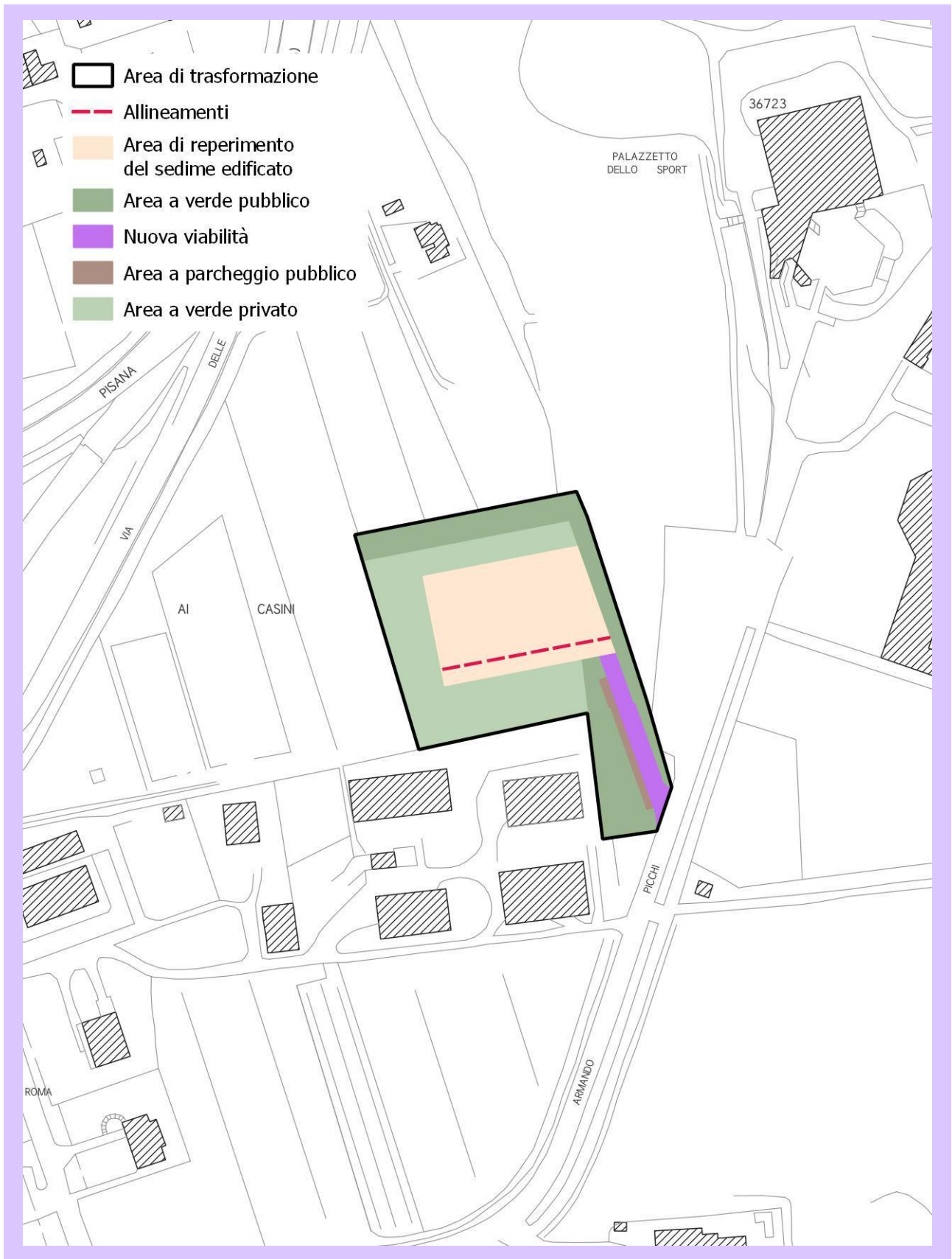
Tipologie edilizie

Edificio in linea, compatto in un unico corpo di fabbrica

Destinazione d'uso ammessa

Turistico – ricettivo

| Dimensionamento dell'intervento | |
|---|---|
| Superficie territoriale (ST) | 7.600 mq |
| Superficie fondiaria (SF) | 2.390 mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 0,20 |
| Superficie edificabile (SE) | 1.500 mq (60 p.l. considerando 25 mq a posto letto) |
| Edilizia residenziale sociale (ERS) | Non dovuta |
| Altezza massima alla gronda/numero piani | 2 piani fuori terra e comunque non superiore al limitrofo edificato presente. |
| Abitanti equivalenti insediabili | nessuno |
| Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | Dovrà essere realizzata la viabilità di accesso da via Picchi e realizzato anche il parcheggio pubblico come indicato nello schema grafico seguente. 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. | | | | | |



Prescrizioni e indirizzi progettuali per il nuovo intervento

Si prevedono interferenze dovute al consumo di suolo agricolo. Tuttavia, in merito all'intervento, si prevedono prescrizioni volte al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale nel contesto insediativo in cui si colloca, prevedendo la ricucitura del margine urbano anche mediante la mobilità dolce: dovrà essere realizzato infatti un nuovo percorso ciclopedonale che intercetti il già esistente tratto proveniente da Vicarello. Si evidenzia comunque l'assenza di componenti dell'infrastruttura rurale storica come siepi, filari arborei e arbustivi o alberi isolati, essendo l'area nel margine immediato del capoluogo: l'intervento mira comunque a mitigare le criticità prevedendo l'inserimento di fasce vegetali di margine.

- Il nuovo accesso all'area è previsto direttamente da via Picchi, l'asse della "cittadella dei servizi" di Collesalveti (area scolastica, sportiva e servizi).
- La progettazione della nuova funzione dovrà perseguire un attento inserimento paesaggistico ed ambientale nel contesto in cui si colloca, nella ricucitura del margine urbano e nelle relazioni con la mobilità in modo da rendere l'area una nuova polarità.
- Realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale che, passando da via Picchi e via Roma, intercetti il già esistente tratto proveniente da Vicarello.
- Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale. da realizzare con materiali impermeabili e con alberature in modo tale da creare zone ombreggiate.
- il nuovo volume previsto dovrà essere collocato in modo coerente, per quanto riguarda giacitura, materiali e colori, rispetto al contesto rurale circostante;
- L'area pertinenziale dovrà essere preservata in manto erboso, come meglio rappresentato nella seguente suggestione progettuale.
- Realizzazione di un'area a verde pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale da realizzare in continuità con l'area limitrofa in fase di realizzazione, come meglio rappresentato nella seguente suggestione progettuale.

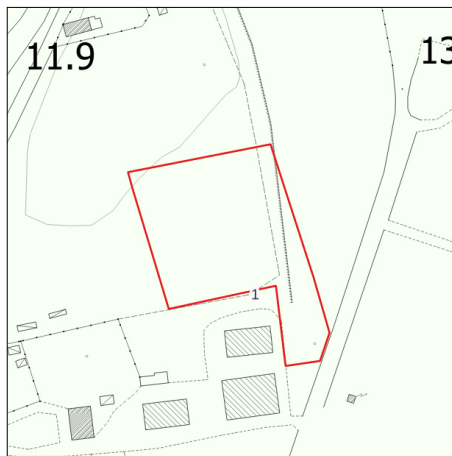
La fascia di terreno interessata dall'*area di assistenza della popolazione* così come individuata e perimetrata dal Piano Comunale Di Protezione Civile (PCPC) dovrà rispettare le disposizioni dell'art. 118 delle NTA del presente piano operativo.

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

G.1

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.

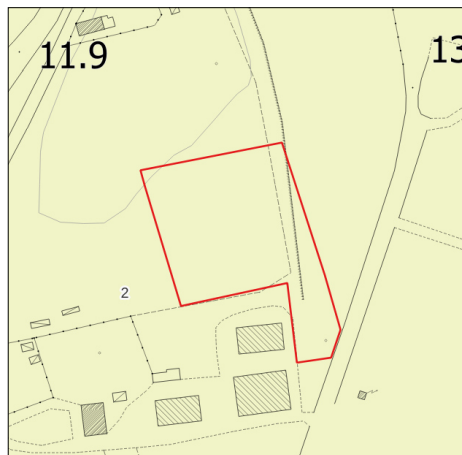
https://www.appenninosestentrionale.it/itc/?page_id=3112



L'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.

PERICOLOSITÀ SISMICA

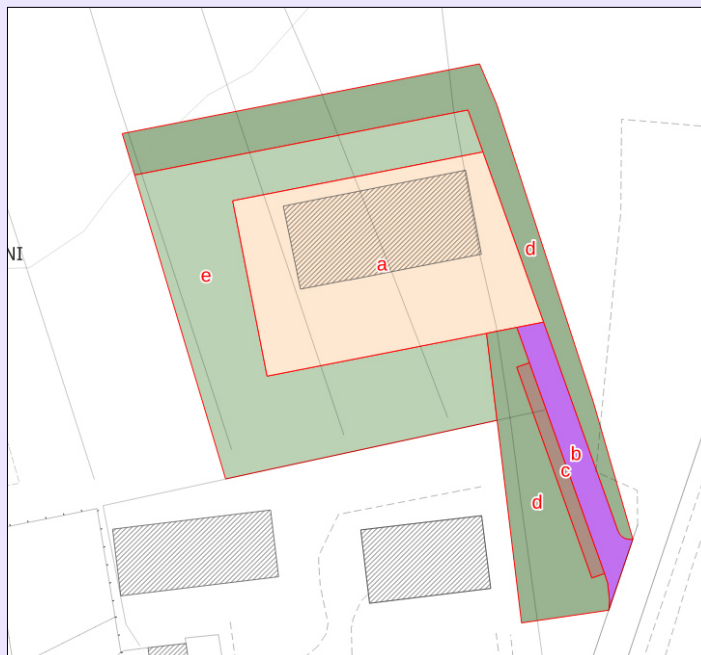
S.2



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

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



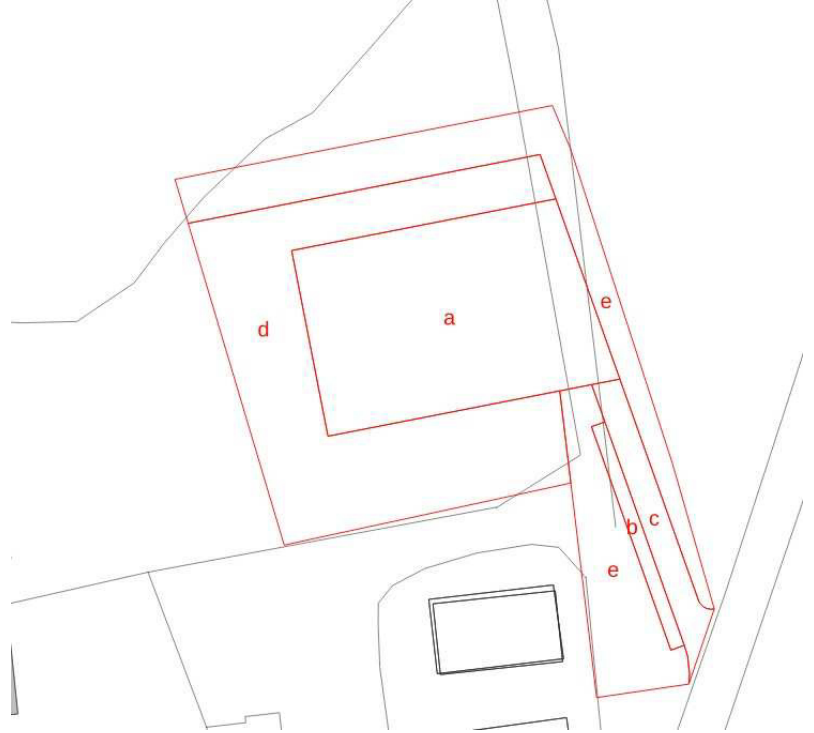
| | Poligono | Destinazione urbanistica | Per. Geol. | Per. Sism. |
|--|----------|--|------------|------------|
| | a | Area di reperimento del sedime edificato | 1 | 2 |
| | b | Nuova viabilità | 1 | 2 |
| | c | Area a parcheggio pubblico | 1 | 2 |
| | d | Area a verde pubblico | 1 | 2 |
| | e | Area a verde privato | 1 | 2 |

| | |
|-------------------------------------|--|
| ASPETTI GEOLOGICI | <p>Poligoni a, b, c: viste le caratteristiche dell'area non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.</p> <p>Poligoni d, e: dovrà essere il più possibile mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.</p> |
| ASPETTI SISMICI | <p>Poligoni a, b, c: non è necessario indicare specifiche condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.</p> <p>Le indagini geologiche e geotecniche eseguite a livello di piano attuativo e 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> <p>Poligoni d, e: nessuna prescrizione</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.

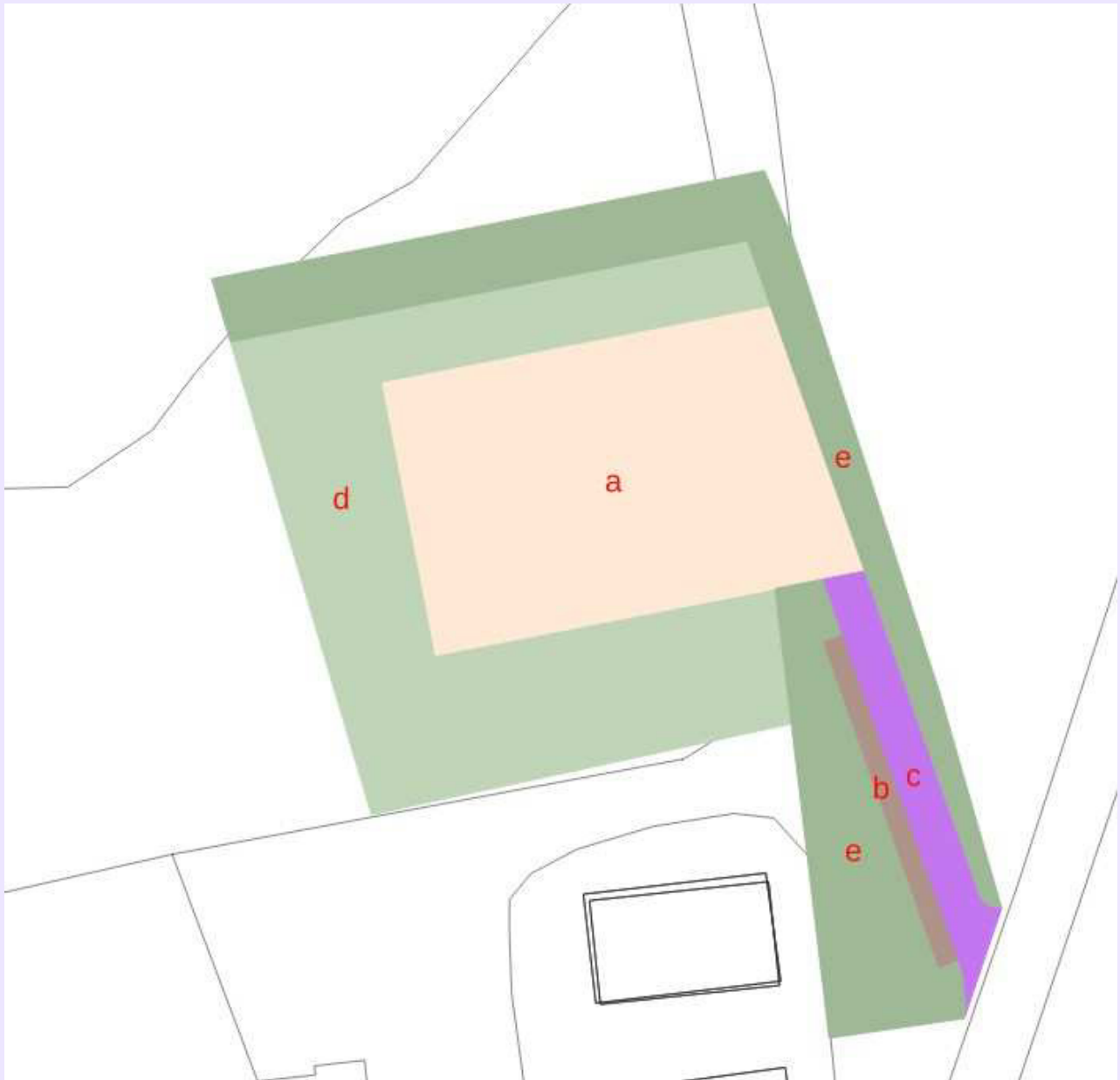
PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, la pericolosità idraulica non è definita.

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

MAGNITUDO IDRAULICA

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



| | Poligono | Destinazione urbanistica |
|--|----------|--|
| | a | Area di reperimento del sedime edificato |
| | b | parcheggio pubblico |
| | c | Nuova viabilità |
| | d | verde privato |
| | e | verde pubblico |

ASPETTI IDRAULICI

Prescrizioni generali per la fattibilità:

- 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);

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

Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

- in fase esecutiva dovranno essere adottate le misure preventive contenute nelle “Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale” pubblicate da ARPAT.

- In fase esecutiva dovrà essere verificata la cumulabilità degli effetti con la previsione in caso di contemporanea attivazione dei cantieri della previsione esterna al territorio urbanizzato n. 3 “Area recupero inerti – Collesalveti: area localizzata a nord – est del capoluogo”.

L’area si trova in un contesto urbanizzato e non comporta incidenza su Siti Natura 2000.

L’area è di interesse medio-basso dal punto di vista floristico e faunistico.

- le alberature e i cespugli dovranno preferibilmente essere di specie autoctone, ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici e a bassa allergenicità.

L’area risulta servita da fognatura separata, acquedotto e gas metano.

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

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 turistico ricettivo | 60 | 222 | l/gg | 13.320 |
| | | | | |