

# 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**

**DIS03.1 - Area di trasformazione - C\_AT\_01 COLLESALVETTI -  
Via delle Parrane**

NUMERO SCHEDA  
C\_AT\_01

LOCALIZZAZIONE  
Collesalveti  
Via delle Parrane

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

Lotto non edificato ubicato ai margini sud-occidentali del Capoluogo, lambito ad occidente dalla S.R.T. n. 206 "Emilia" che corre parallela alla linea ferroviaria e confinante a nord con Via delle Parrane e a sud con Via Felice Cavallotti. Lungo Via delle Parrane è presente un impianto tecnologico (depuratore); la zona, prettamente residenziale, è caratterizzata da edifici dalla tipologia mista, con un'altezza media di due o tre piani.

## Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata e in quota parte sociale, come previsto dal Piano Strutturale vigente.

L'intervento punta alla riqualificazione dell'intero comparto grazie al completamento della viabilità carrabile e pedonale immaginata come prosecuzione dell'esistente Via Giacomo Puccini oltre alla ridefinizione del margine urbano.

## Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato, con possibilità di realizzare in due fasi temporali distinte riferite ai comparti A e B (vedi schema grafico seguente).

## 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'accesso alla nuova previsione avverrà non dalla S.R.T. n. 206 "Emilia", ma da Via delle Parrane (subcomparto A); l'intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione della strada di accesso da Via delle Parrane, quale prosecuzione di Via Giacomo Puccini, e alla realizzazione di un parcheggio pubblico posto lungo il confine orientale dell'area. Inoltre, sarà prevista la realizzazione di un percorso pedonale che colleghi Via delle Parrane e Via Felice Cavallotti: entrambe le viabilità, carrabile e pedonale, dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Il parcheggio pubblico dovrà essere attrezzato secondo le prescrizioni meglio descritte nelle NTA.

Il subcomparto sud (B) prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in continuità spaziale con quello realizzato nel subcomparto A.

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).  
L'intervento dovrà prevedere una fascia verde alberata a schermatura della S.R.T. n. 206 "Emilia".

#### Tipologie edilizie

Edifici in linea e/o a schiera

#### Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

#### Dimensionamento dell'intervento complessivo

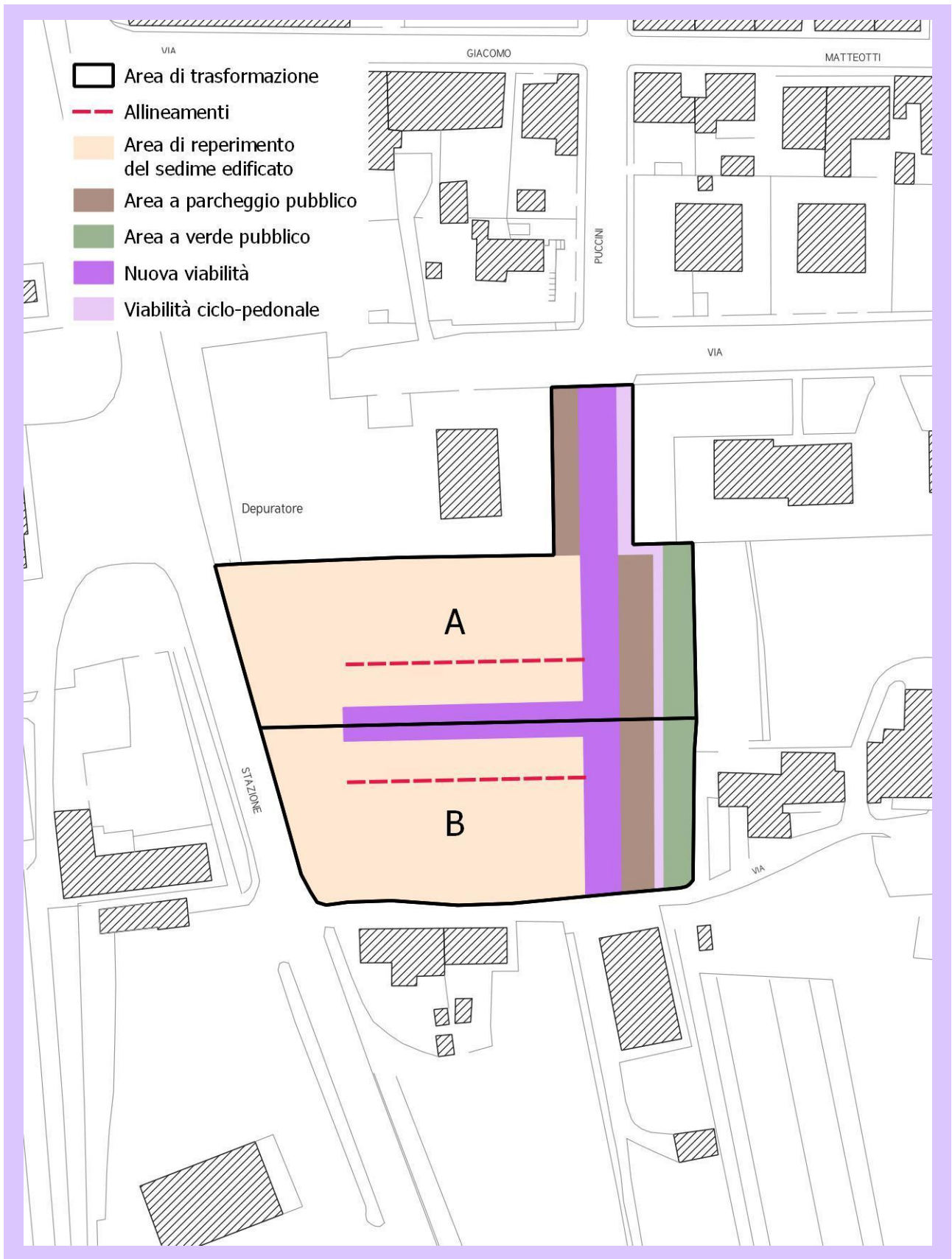
Superficie territoriale (ST)	4.992 mq
Superficie fondiaria (SF)	3.068 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	1.248 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	250 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	36
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	864 mq oltre realizzazione e cessione della viabilità carrabile e pedonale. 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.

#### Dimensionamento dell'intervento del subcomparto A

Superficie territoriale (ST)	2.784 mq
Superficie fondiaria (SF)	1.586 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	696 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	140 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	20
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	480 mq oltre realizzazione e cessione della viabilità carrabile e pedonale

## Dimensionamento dell'intervento del subcomparto B

Superficie territoriale (ST)	2.208 mq
Superficie fondiaria (SF)	1.482 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	552 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	110 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	16
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	384 mq oltre realizzazione e cessione della viabilità carrabile e pedonale



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)					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.					

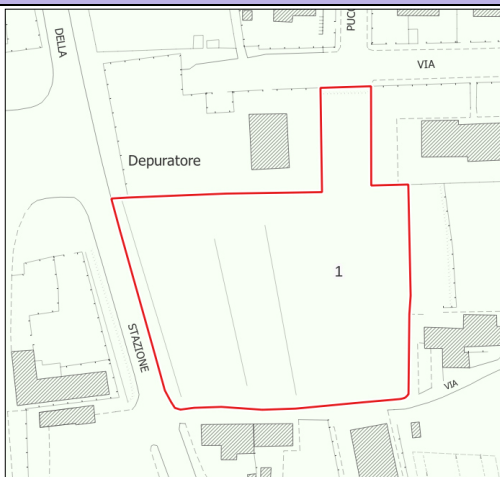


**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

**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.

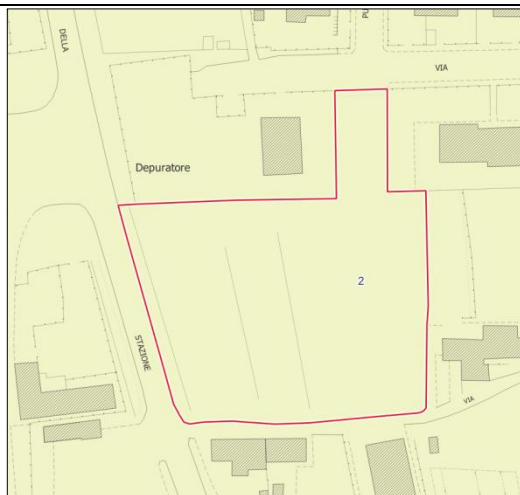
[https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page\\_id=3112](https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3112)



Il lotto ricade all'interno di aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

**PERICOLOSITÀ SISMICA**

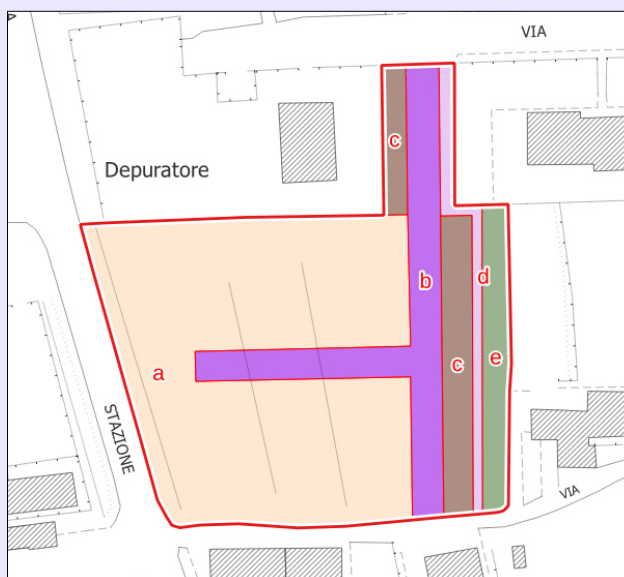
**S.2**



L'area ricade in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4.

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA

**SCHEMA DISTRIBUTIVO**



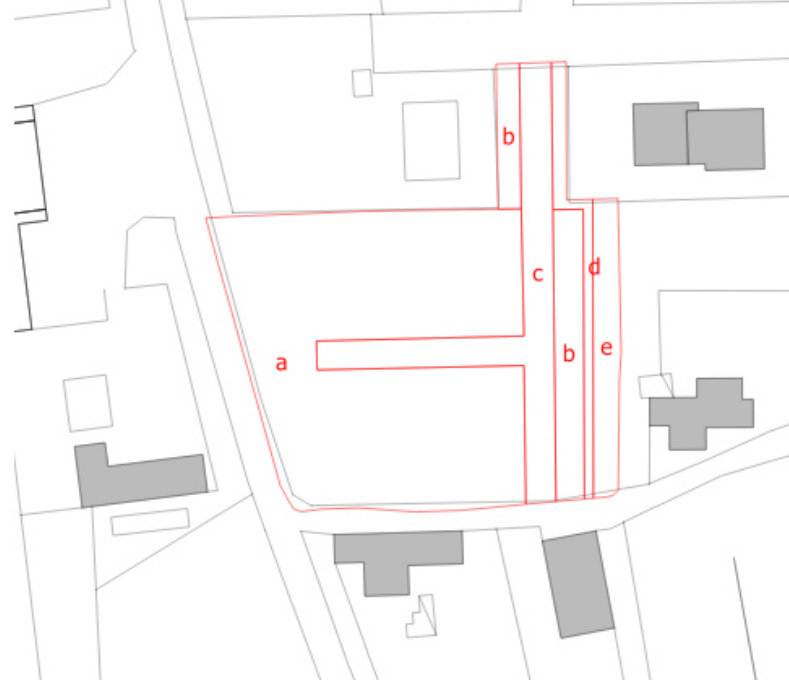
	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	1	2
	b	Nuova viabilità	1	2
	c	Area a parcheggio pubblico	1	2
	d	Viabilità ciclo-pedonale	1	2
	e	Area a verde privato	1	2

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p><b>Poligoni a, b, c, d:</b> non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.</p> <p><b>Poligono e:</b> dovrà essere mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<p><b>Poligoni a, b, c, d:</b> non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.</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> <p><b>Poligono e:</b> nessuna prescrizione.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	Nessuna

SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

**AREE ESONDATIVI**

L'area non risulta essere interessata da fenomeni esondativi.



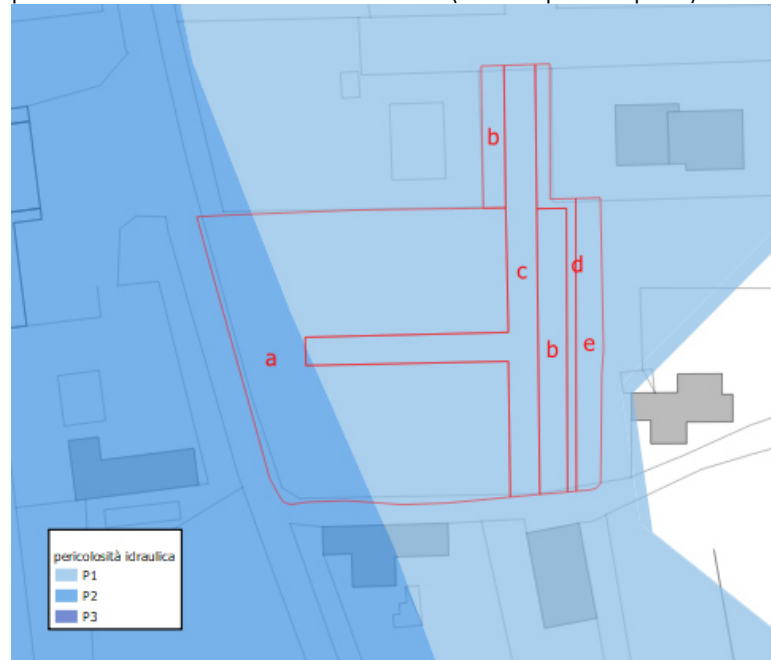
**BATTENTI E LIVELI LIQUIDI**

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

L'area si trova per la maggior parte in pericolosità idraulica P1 (rare), mentre la parte ad ovest risulta essere in una classe P2 (alluvioni poco frequenti).

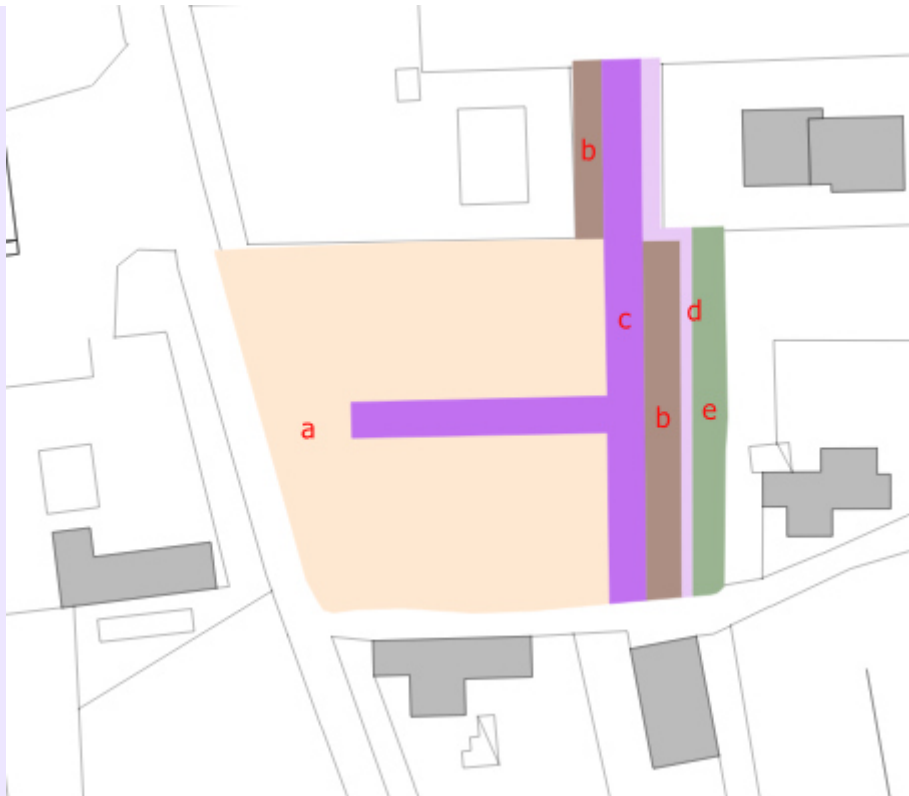


**MAGNITUDO IDRAULICA**

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

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA

**SCHEMA DISTRIBUTIVO**



	Poligono	Destinazione urbanistica
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	area a parcheggio pubblico
	c	Nuova viabilità
	d	Viabilità ciclo-pedonale
	e	Area a verde pubblico

## ASPETTI IDRAULICI

**Poligono a area di reperimento del sedime edificato:** l'area facente parte del poligono a, secondo cartografia, risulta essere interessata in parte dalla pericolosità idraulica P1 e in parte dalla P2. Si ritiene opportuno e cautelativo trattare il poligono a di ingombro del sedime edificato comunque come se fosse interamente in pericolosità P2.

Secondo quindi quanto espresso, essendo l'intervento in esame definito come intervento di nuova costruzione (v. definizione di cui alla lettera r dell'art. 2 della LR41/2018 e s.m.i.), risulta eseguibile ai sensi del comma 2 dell'articolo 11 della LR41/2018 e s.m.i.

In particolare, nel caso in esame, è prevista 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"*. La sopraelevazione del piano di calpestio del piano terra si prescrive essere di almeno 30 cm rispetto al piano campagna e questo per evitare anche i possibili scorrimenti superficiali derivanti da acque provenienti da monte. Inoltre detto piano di calpestio dovrà essere posto almeno ad una quota minima di 14.50 mt sul LMM. Tale quota è determinata assumendo che la strada SR 206, a cui lati scorrono fossi guardia/ F. Fologno, ha una quota di 14.20 mt sul LMM e si assume 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.

Le opere di sopraelevazione del piano di calpestio 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. Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni di cui nel seguito valevoli per il verde pubblico.

Poligono b area a parcheggio pubblico, poligono c nuova viabilità, poligono d viabilità ciclo-pedonale: Tali opere sono 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 e area a verde pubblico: 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:

- 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 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.

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

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	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	16	4000	Kwh/anno	64.000
Consumo medio annuo di gas metano	16	600	mc/anno	9.600
Produzione annua di rifiuti urbani	16	500	kg/anno	8.000
Consumi idropotabili	16	245	l/gg	3.920
Carico su fognatura (uso domestico e assimilabile)	16	200	l/gg	3.200