

Il Piano Operativo deve essere inoltre corredato e supportato anche dalle **Indagini geologiche, idrauliche e sismiche** da redigersi ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 5/R/2020.

3 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

3.1 IL PATRIMONIO TERRITORIALE E IL QUADRO DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E LE AREE PROTETTE E I SITI NATURA 2000

Il P.S. in corso di approvazione affronta diverse tematiche e nonostante la scala territoriale 1:20.000 ha visto la redazione di quadri conoscitivi e di approfondimenti in specifici album cartografici finalizzati al riconoscimento statutario dei perimetri del territorio urbanizzato, dei nuclei rurali e dei nuclei storici. In ragione di ciò il Piano Operativo assume tali elaborati quali quadri conoscitivi su cui individuare le specifiche azioni.

Sulla base del quadro delle conoscenze del P.S. è stata costruita la Carta del patrimonio territoriale definito come "l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità"

Gli elementi, di tipo naturale, ambientale ed antropico, che vanno a comporre il patrimonio si costituiscono come vere e proprie risorse che devono essere tutelate, interpretate e utilizzate nel pieno rispetto della loro riproducibilità, adoperando scelte di trasformazione che tengano conto di un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti in gioco.

Dette componenti trovano quindi la loro definizione all'interno delle invarianti strutturali e definiscono contestualmente le quattro strutture territoriali che compongono il patrimonio territoriale (Art.3 c.2), ovvero:

- **la struttura idro-geomorfologica;**
- **la struttura eco sistemica;**
- **la struttura insediativa;**
- **la struttura agro-ambientale.**

A queste si unisce **Patrimonio culturale**, (Art. 3 c.4) costituito dai beni culturali e paesaggistici, quali le infrastrutture di rilevanza storica (Acquedotto Leopoldino e Acquedotto le Pollacce); architetture e i beni di rilevanza storica artistica e culturale (immobili di interesse storico-culturale, ville, chiese, mulini, mulini a vento, le vecchie stazioni e il ponte romano).

Di seguito un estratto dell'elaborato cartografico del Piano Strutturale rappresentante il Patrimonio Territoriale.



Il Piano Strutturale ha condotto un lavoro di ricognizione del sistema vincolistico che riporta sia le informazioni derivanti dagli strumenti urbanistici sovraordinati PIT e PTCP, sia ulteriori aggiornamenti provenienti dalla Sovrintendenza dei Beni architettonici e paesaggistici, dalla Sovrintendenza dei beni archeologici e da altri enti gestori dei vincoli.

In particolare è stata fatta una ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, i quali sono stati reperiti attraverso il portale di Regione Toscana Geoscopio

(<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>).

BENI PAESAGGISTICI - ART. 142	
Co.1 lett. c)	Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
Co.1 lett. f)	Aree tutelate per legge - Lett. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali: - Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" e relativa area contigua, - Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" e relative aree contigue.
Co.1 lett. g)	Aree tutelate per legge - Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
Co.1 lett. m)	-Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici. - Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) -Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell'Allegato 13 della Disciplina dei beni paesaggistici -Le zone di interesse archeologico - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica coincidenti con le zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c).

Nel comune infine ricadono aree della Rete Natura 2000 – zone speciali di conservazione (ZSC, già SIC), nello specifico una già decretata e l'altra ad oggi solo proposta:

Tipo	Nome	Codice	Natura2000	Descrizione ZSC
ZSC - ZPS	Padule di Suese e Biscottino	47	IT5160001	D.M. 24-05-2016
pSIC	Monti Livornesi	-	IT5160022	-

3.2 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Al fine di definire il quadro delle previsioni e il livello d'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente si è proceduto ad un'analisi delle previsioni originarie presenti nelle relative U.T.O.E. del R.U., analizzando le previsioni attuate/convenzionate, quelle in itinere, quelle non attuate e quelle ultimate al fine di arrivare ad un quadro generale complessivo sullo stato di attuazione e riuscire a fare un bilancio per il redigendo Piano Operativo. Gli interventi esaminati sono quelli che il R.U. assoggetta a Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Piani di Recupero e interventi diretti.

Di seguito si riportano, su volo AGEA 2019 consultabile da Geoscopio - Regione Toscana, i **perimetri delle suddette aree di trasformazione** evidenziandone la categoria funzionale, le quantità, lo stato di attuazione, la delibera di approvazione e la data di convenzione dei piani convenzionati o ultimati e gli standard/opere di urbanizzazione da cedere.

Per quanto riguarda il **perimetro del territorio urbanizzato** è invece riportato quello proposto dal Piano Strutturale, in questa fase di controdeduzioni, secondo l'art.4 c.3 LR 65/2014 e secondo l'art.4 c.4 LR 65/2014.

E' stata riportata inoltre l'area di copianificazione (aviosuperficie) art.25 LR 65/2014, come da verbale del 13-01-2021.

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Stagno	UTOE 10; Scheda n.9	Direzionale e di servizio	500					
	UTOE 10; Scheda n.1	Residenziale	333	DCC n. 23 del 30-04-2015	26-11-2015	250		
	UTOE 10; Scheda n.8	Produttivo + commerciale + direzionale e di servizio	3600 + 2000 + 4500					

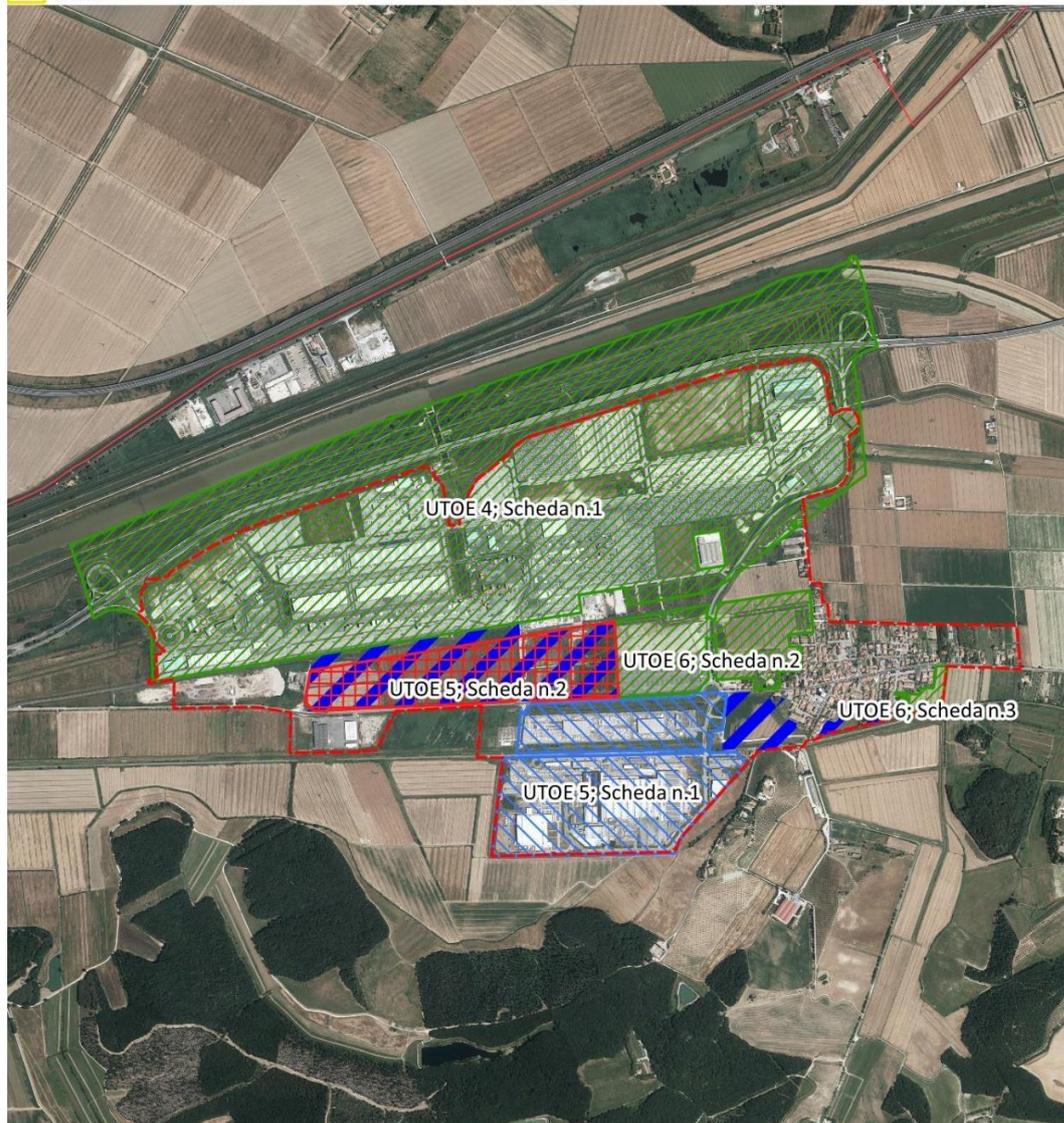
Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Guasticce/Interporto	UTOE 4, Scheda n.1	Produttivo	624748	DCC n.30 del 20-10-1994	22-06-1995			
	UTOE 5, Scheda n.2	Produttivo	80000					
	UTOE 6, Scheda n.2	Produttivo + Turistico + Direzionale e di servizio	166 + 8000 + 4233	DCC n.30 del 29-05-2018	12-06-2018	4100	5722	13050 + 4600 di attr. collettive
	UTOE 5, Scheda n.1	Produttivo	170470	DCC n.172 del 28-12-2005	16-06-1999	5800	52855	36515
	UTOE 6, Scheda n.3	Residenziale	2000	DCC n.236 del 30-12-2020	14-09-2021	2163	4935	2016

Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

- Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
 -  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
 -  Nucleo Storico
 -  Ambito Nucleo Storico
 -  Nucleo rurale
 -  Ambiti periurbani
 -  Art. 25
- Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente
-  Convenzionato
 -  In itinere
 -  Non attuato
 -  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Vicarello	UTOE 4, Scheda n.3	Produttivo (subordinato o alla sistemazione e di Piazza Macchi)	47600	DCC n.151 del 23-12-2019	25-05-2020	Si veda nel paragrafo successivo l'area di Piazza Macchi		
	UTOE 4, Scheda n.2	Produttivo	4641	DCC n.48 del 23-03-2002	25-08-2003	3236		

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

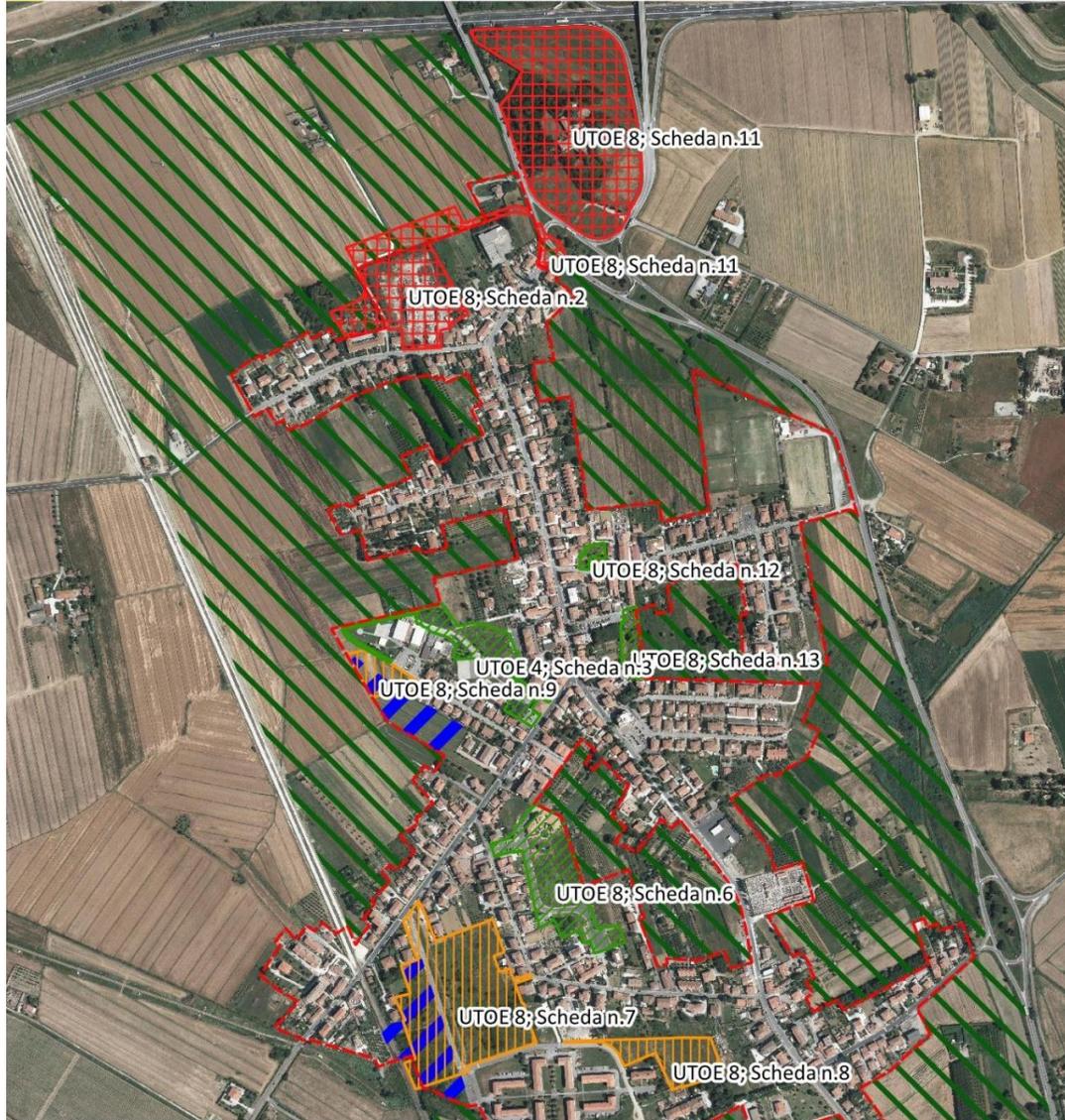
-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Vicarello	UTOE 3, Scheda n.1	Direzionale e di servizio (aviosuperficie)	4000	Esito di copianificazione e come da verbale del 13-01-2021				

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

- Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)
- Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
 - Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
 - Nucleo Storico
 - Ambito Nucleo Storico
 - Nucleo rurale
 - Ambiti periurbani
 - Art. 25
- Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente
- Convenzionato
 - In itinere
 - Non attuato
 - Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Vicarello	UTOE 8, Scheda n.11	Turistico	1450					
	UTOE 8, Scheda n.2	Residenziale	3000					
	UTOE 8, Scheda n.12	Residenziale	500	DCC n.77 del 27-10-2017	24-01-2018	233		
	UTOE 8, Scheda n.13	Residenziale	500	DCC n.15 del 22-03-2019	09-10-2019	320	120	
	UTOE 4, Scheda n. 3	Standard (a scomuto dell'ampliamento produttivo del Faldo)		DCC n.151 del 23-12-2019	25-05-2020	1216	5715	3272
	UTOE 8,	Residenziale	1023					

Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

Scheda n.9							
UTOE 8, Scheda n.6	Residenziale	5667	DCC n.158 del 19-10-2004	13-06-2006	800	2392	3574
UTOE 8, Scheda n.7	Residenziale	5333					
UTOE 8, Scheda n.8	Residenziale	3208					

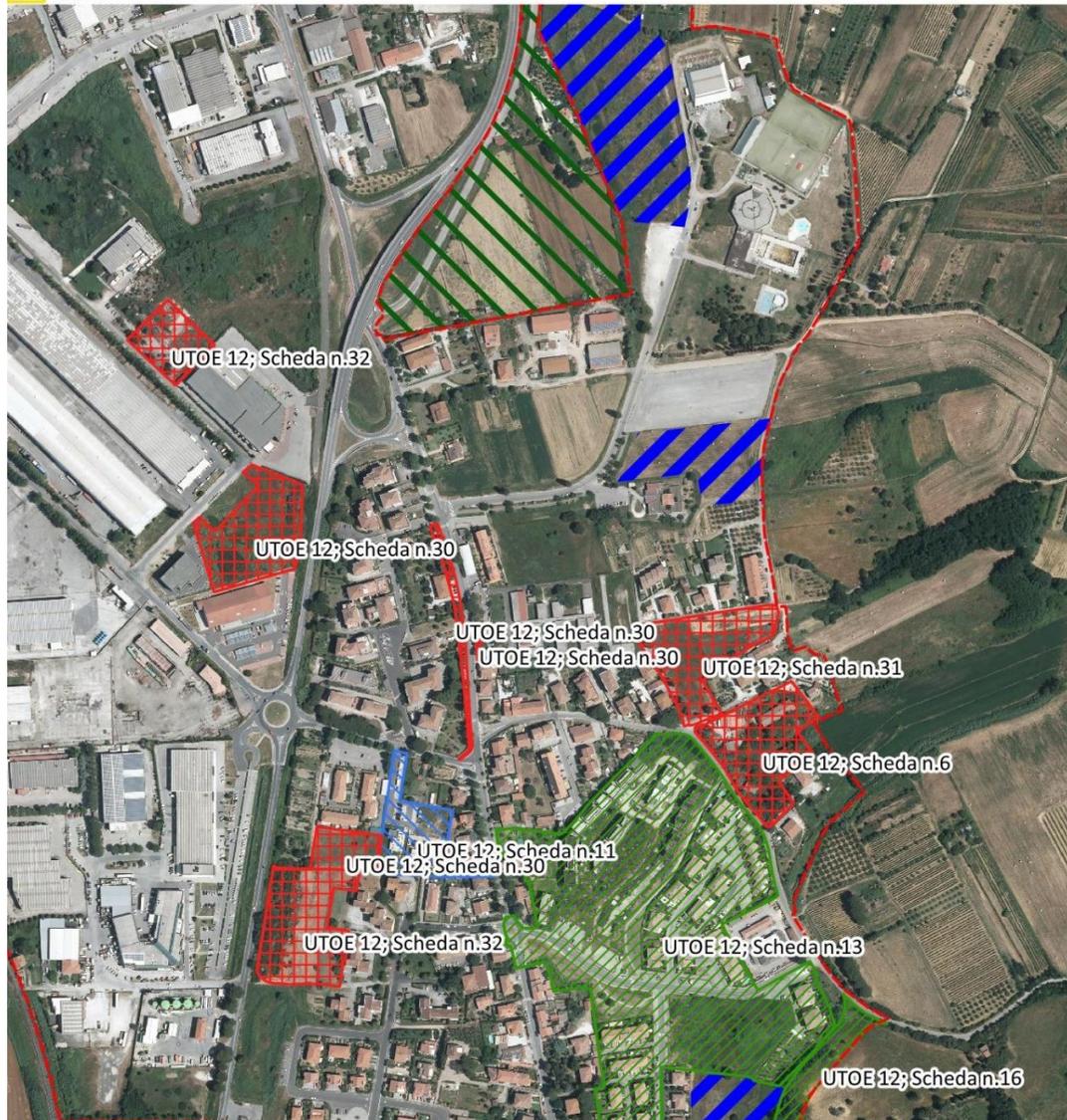
Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Collesalvetti	UTOE 12, Scheda n.32	Commerciale	1000					
	UTOE 12, Scheda n.30	Commerciale	1700					
	UTOE 12, Scheda n.31	Residenziale	1333					
	UTOE 12, Scheda n.6	Residenziale	Piano di recupero a parità di volume					
	UTOE 12, Scheda n.13	Residenziale	20170	DCC n.149 del 29-09-2005	02-05-2006	1830	5501	
	UTOE 12, Scheda n.11	Residenziale	667	DCC n.133 del 29-09-2011	11-09-2012	435	1033	1195

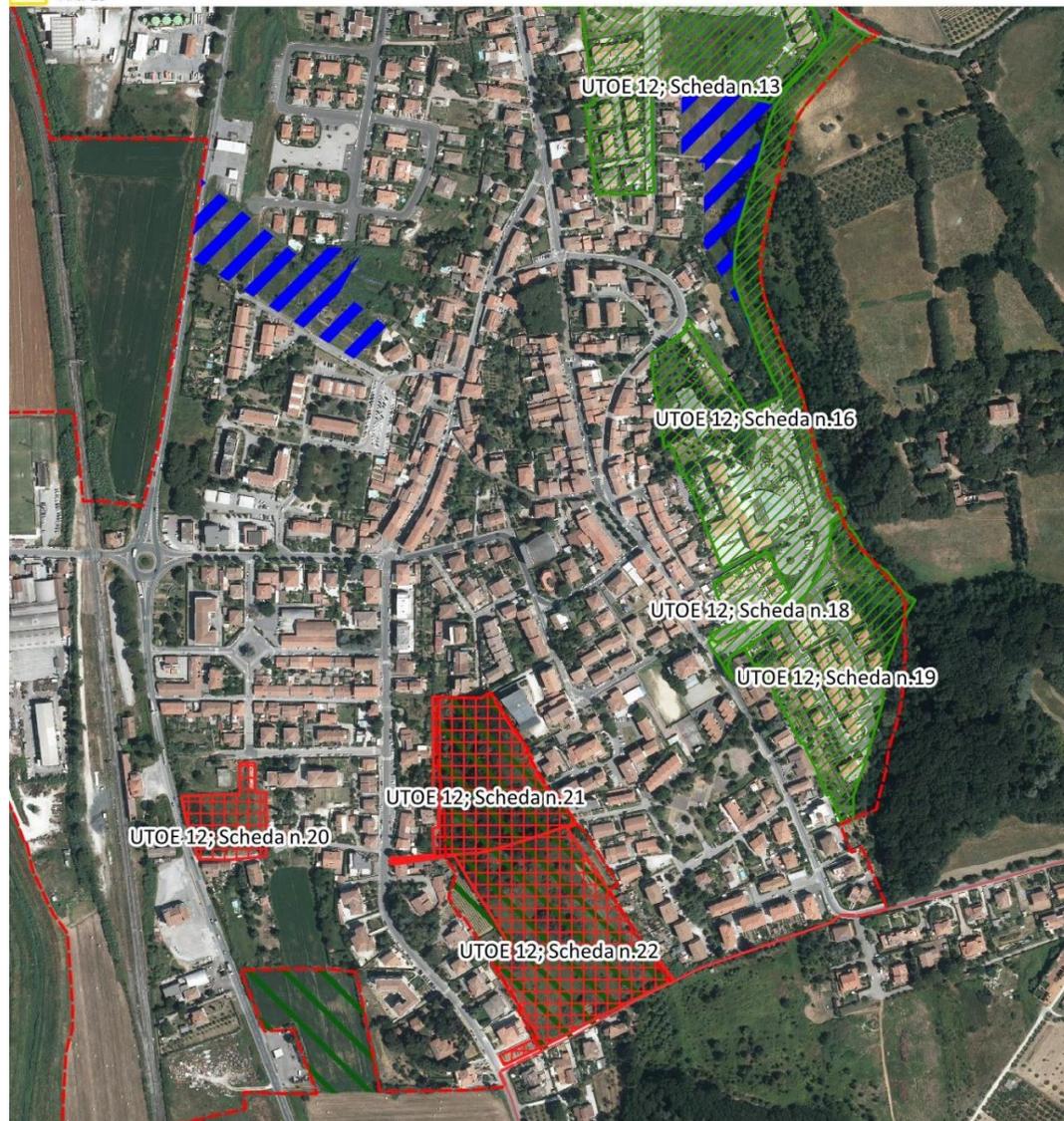
Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

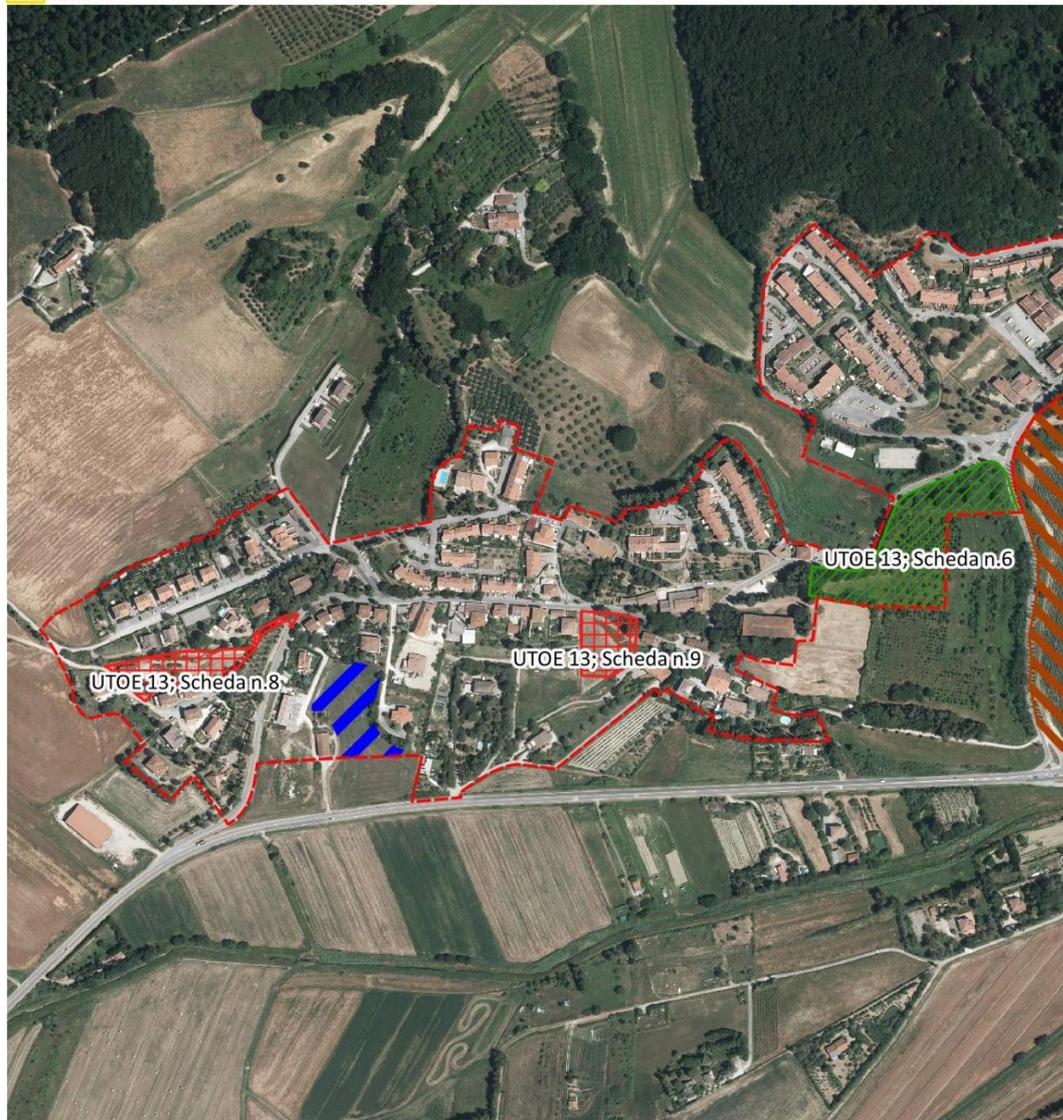
-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Collesalvetti	UTOE 12, Schedan. n.16	Standard - sanitario	Piano di recupero a parità di volume	DCC n.37 del 22-03-2001	12-12-2002	2771	540	
	UTOE 12, Schedan. n.18	Residenziale	633	DCC n.13 del 14-02-2011	07-01-2014	467	252	703
	UTOE 12, Schedan. n.19	Residenziale	4000	DCC n.74 del 28-08-2006	07-01-2007	750	5350	
	UTOE 12, Schedan. n.21	Residenziale	2561					
	UTOE 12, Schedan. n.22	Residenziale	2167					
	UTOE 12, Schedan. n.20	Residenziale	1270					

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)		Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente	
	Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)		Convenzionato
	Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)		In itinere
	Nucleo Storico		Non attuato
	Ambito Nucleo Storico		Ultimato
	Nucleo rurale		
	Ambiti periurbani		
	Art. 25		



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Nugola	UTOE 13, Scheda n.6	Residenziale	167	Permesso di costruire 16/2019 del 31-10-2019		5851		
	UTOE 13, Scheda n.9	Residenziale	666					
	UTOE 13, Scheda n.8	Residenziale	700 (oltre i 1300 mq da recuperare)					

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Poggio ai Grilli	UTOE 14, Scheda n.8	Residenziale	58 (in aggiunta al recupero dell'esistente)		24-11-2020			

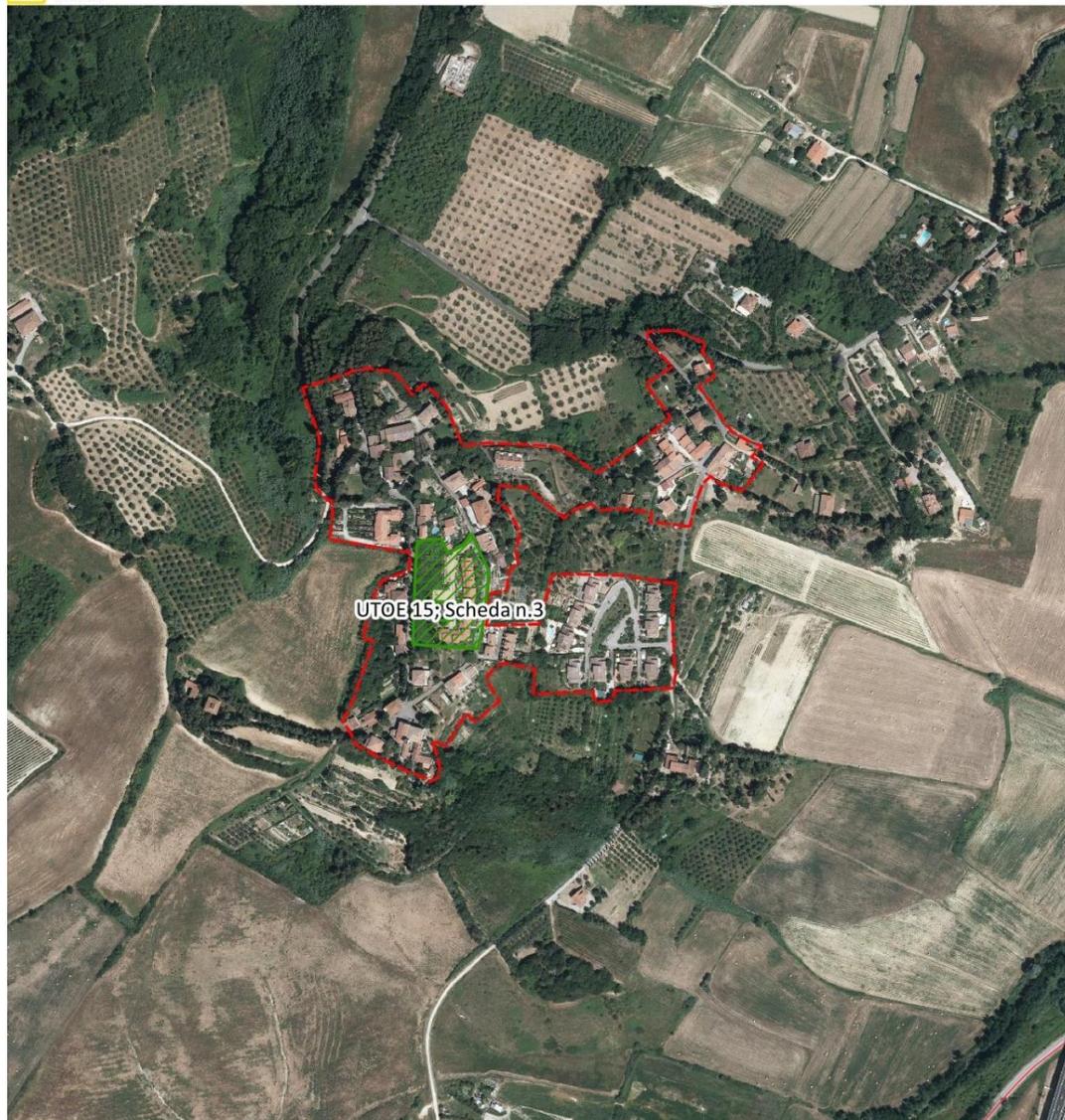
Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Castell'Anselmo	UTOE 15, Scheda n.3	Residenziale	1667	DCC n.83 del 05-08-2008	20-10-2008	162	740	

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

- Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
 -  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
 -  Nucleo Storico
 -  Ambito Nucleo Storico
 -  Nucleo rurale
 -  Ambiti periurbani
 -  Art. 25
- Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente
-  Convenzionato
 -  In itinere
 -  Non attuato
 -  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Parrana San Giusto	UTOE 18, Scheda n.1	Residenziale	200					
	UTOE 14, Scheda n.15	Residenziale	Piano di recupero a parità di volume	DCC n. 105 del 29-07-2011				

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Crocino	UTOE 19, Scheda n.3	Residenziale	133					

Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Proposta di perimetro come da PS in fase di approvazione (soggetto a modifiche)

-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.3 L.R. 65/2014)
-  Territorio urbanizzato (art. 4 c.4 L.R. 65/2014)
-  Nucleo Storico
-  Ambito Nucleo Storico
-  Nucleo rurale
-  Ambiti periurbani
-  Art. 25

Stato di attuazione delle aree di trasformazione del RU vigente

-  Convenzionato
-  In itinere
-  Non attuato
-  Ultimato



Località	Area di trasformazione	Destinazione d'uso	Dimensionamento (mq)	Delibera di approvazione	Convenzione	Parcheggi (mq)	Verde (mq)	Altri standard (viabilità) (mq)
Le Case II	UTOE 21, Scheda n.5	Residenziale	100					

Dalla ricognizione dello stato di attuazione del vigente RU emerge che dei **58.056 mq a destinazione residenziale previsti** il 62% sono convenzionati, il 16% in itinere, il 21% non attuati e solo l'1% ultimato, ovvero l'intervento diretto convenzionato **"Il Vione"** nel capoluogo, tra via del Vione a nord e via Roma ad est e la SRT n.206 "Emilia" ad ovest. L'intervento residenziale portato a compimento ha visto la contestuale realizzazione di un'area a parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico attrezzato per il tempo libero ed il gioco dei bambini, come riscontrabile nelle foto sottostanti (*scattate nel mese di Novembre 2021*).



Tra gli interventi convenzionati ci sono due interventi più cospicui nella frazione di Collesalveti, uno è un Piano di Lottizzazione convenzionato **"Confine est"**, trascinamento del Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.149 del 29/09/2005, che interessa una vasta area posta al limite nord orientale del nucleo storico della frazione, tra via Roma e via Valico a Pisa: l'impresa che eseguiva i lavori è fallita e la situazione attuale vede le opere di urbanizzazione realizzate e lo scheletro di una grande quantità di edifici previsti che avrebbero dato vita a più di 20.000 mq di residenziale. Di seguito si riportano delle foto che evidenziano lo stato di fatto dell'area (*scattate nel mese di Novembre 2021*).



Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

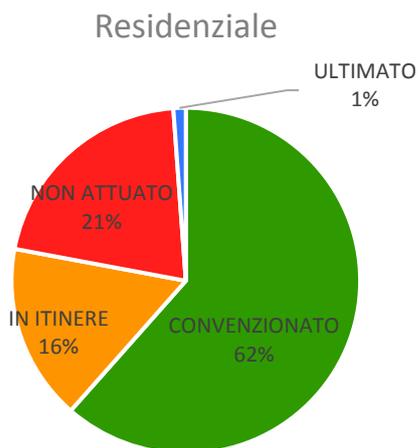




L'altro intervento residenziale convenzionato in cui sono previsti 4.000 mq di residenziale è sempre nel capoluogo ed è ancora un Piano di Lottizzazione convenzionato **"Bastione al Bosco B"**, trascinamento del Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.74 del 28/07/2006, che interessa un'area compresa tra via Garibaldi e via Don Bosco, a ridosso delle aree boscate di pertinenza della Villa Celesia e della Villa Carmignani. Di seguito si riportano delle foto che evidenziano lo stato di fatto dell'area con alcuni edifici compiuti e già abitati e altri in fase di completamento (*scattate nel mese di Novembre 2021*).



Invece i rimanenti piani convenzionati risultano puntuali e di minore consistenza e sono dislocati nelle frazioni di tutto il territorio comunale, da Vicarello a Stagno e a Castell'Anselmo: di seguito il grafico evidenzia le percentuali di attuazione di superficie residenziale prevista nel vigente Regolamento Urbanistico.



In merito alle quantità di **commerciale**, i **4.700 mq previsti**, collocati a Stagno e ad ovest di Collesalveti, si presentano interamente non attuati.

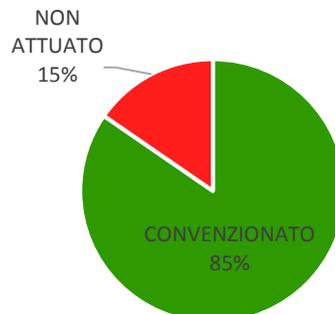
Commerciale



Dei **9.450 mq destinati a funzioni turistico-ricettive** l'85% è convenzionato e riguarda interamente l'intervento denominato "Parco Servizi" nel limite occidentale della frazione di Guasticce, in un ambito di cuscinetto tra l'abitato e le aree a vocazione produttiva: oltre alla destinazione d'uso turistico-ricettiva è previsto un mix di funzioni, dal direzionale alle funzioni di servizio, oltre ovviamente a grandi aree a standard pubblico in cessione.

Il 15% non attuato si riferisce invece all'intervento di recupero presentato di Villa Marcacci, a nord di Vicarello.

Turistico - ricettivo



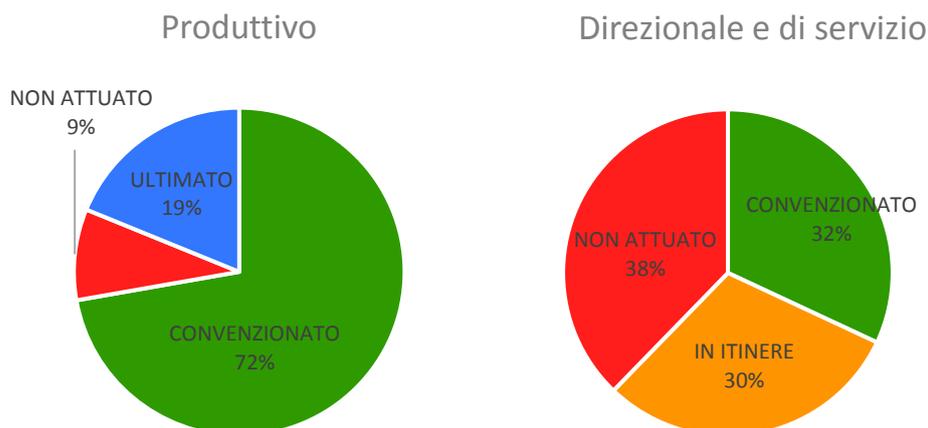
Per quanto riguarda i **931.225 mq di produttivo** il 72% risulta convenzionato, il 9% non attuato e il 19% ultimato. L'operazione più considerevole è rappresentata dall'Interporto di Guasticce, sicuramente la più importante risorsa economica ed occupazionale del territorio, con i suoi 624.748 mq previsti convenzionati: ad oggi restano da portare a ultimazione ancora diversi lotti.



L'**ex CMF** e il **Faldo** invece sono i due interventi ultimati: il primo rappresenta un piano di re-industrializzazione di una vasta area già occupata dallo stabilimento C.M.F. nella porzione di territorio compresa tra la periferia sud-occidentale dell'abitato di Guasticce e la S.P. n.555 delle Colline, che ne costituisce il confine settentrionale.

Il Faldo invece è una vasta area posta a nord del Canale Scolmatore dell'Arno, compresa tra la Strada Regionale n.206 e la linea ferroviaria Pisa-Vada, al limite settentrionale del territorio comunale: l'area è utilizzata come stoccaggio di autovetture, ivi comprese attività artigianali complementari relative alla deceratura dei veicoli, al montaggio di componentistica ed impianti, ed ogni altra attività pertinenziale ad essa subordinata.



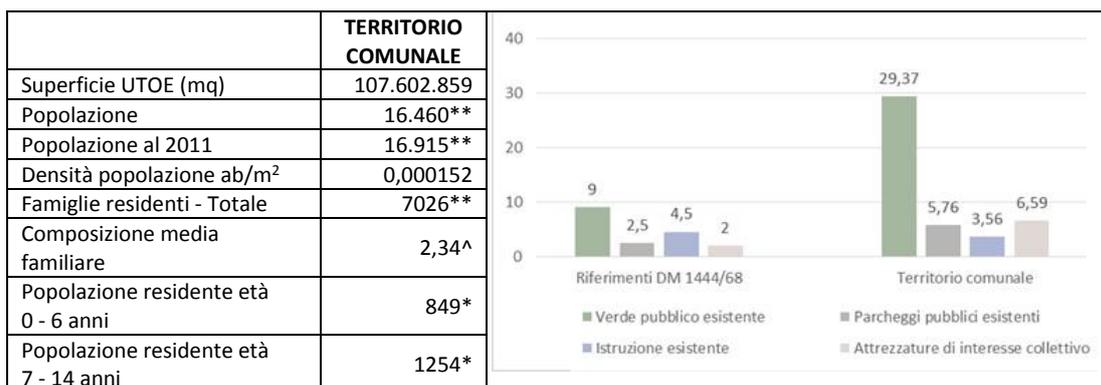


I **13.233 mq di direzionale e di servizio** sono redistribuiti nella seguente modalità: il 32% è convenzionato, il 30% in itinere e il 38% non attuato. Il risultato evidenzia quindi che le previsioni di direzionale e servizio, tutte concentrate nella frazione di Stagno, risultano inattuate; quella dell'aviosuperficie, esito della conferenza di copianificazione, si può considerare "in itinere" mentre una parte, quella ricadente nel "Parco Servizi" di Guasticce, risulta convenzionata.

3.3 ANALISI DEGLI STANDARD URBANISTICI

Di concerto con l'ufficio tecnico comunale si è proceduto all'analisi degli standard urbanistici. In un primo momento, in concomitanza con il monitoraggio dello stato di attuazione della pianificazione vigente, sono state raccolte le quantità delle aree cedute per quanto riguarda i Piani Attuativi convenzionati o ultimati.

Di seguito si ripercorrono, su ortofoto AGEA 2019, i soli piani convenzionati e ultimati e si esplicitano, sia a livello quantitativo che con un grafico esemplificativo, le quantità di aree a standard cedute al comune, espresse in mq. Successivamente, tenuto conto dei dati precedentemente analizzati, è stata condotta una ricognizione degli standard esistenti rapportati sia alle U.T.O.E individuate dal PS adottato sia all'intero territorio comunale, al fine di determinare opportune previsioni nel redigendo Piano Operativo. Si riscontra che la dotazione attuale esistente di standard urbanistici è abbondantemente soddisfatta: ammonta infatti ad un totale di **45,3 mq/ab**, superando non solo il minimo inderogabile stabilito dal D.M. 1444/1968 fissato a 18 mq/ab ma soddisfa anche i **24 mq/ab** assunti dal Piano Strutturale adottato, che li aveva innalzati a livello quantitativo rispetto al D.M..



Popolazione straniera residente	874*
---------------------------------	------

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3

Come si evince nei dati riportati le distinte voci di standard (verde pubblico comprensivo di impianti sportivi, parcheggi pubblici, aree per l'istruzione e le attrezzature collettive di interesse generale) superano il quantitativo minimo di legge, con un'abbondanza delle aree a verde.

Il dato più evidente in termini di carenza di quantitativi di legge è quello riguardante le aree a istruzione. Questa circostanza trae origine dal sovradimensionamento dell'attuale parametro ideato negli anni Sessanta, quando la struttura della popolazione era caratterizzata da una netta prevalenza delle fasce in età scolare, mentre nel comune di Collesalvetti la popolazione nell'età scolare rappresenta il 13% della popolazione residente.

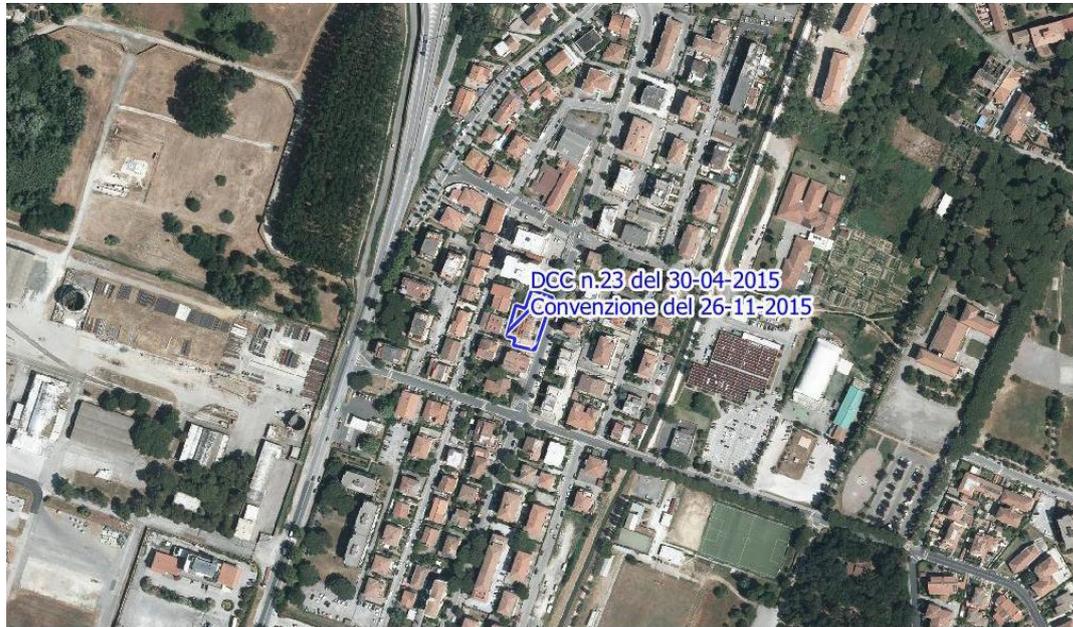
L'attuale assetto di standard urbanistici quindi necessita di un miglioramento delle prestazioni fornite dal sistema degli spazi pubblici e l'insediamento di attrezzature non presenti nel territorio comunale: il nuovo Piano Operativo dovrà considerare il potenziamento degli spazi verdi già esistenti, potenziando per esempio la loro accessibilità in generale e nei confronti della ridotta abilità, demandando al P.E.B.A. le relative opere e provvedimenti regolamentari.

Si potrà promuovere la realizzazione di percorsi protetti interni alle frazioni, oltre alla previsione di nuovi tratti di collegamenti pedonali e ciclabili, perseguendo la strategia dichiarata nel Piano Strutturale di incrementare lo sviluppo della mobilità sostenibile, diffondendo l'agevolazione nell'interscambio tra automobile e mezzo pubblico e pianificando la mobilità casa-lavoro-scuola.

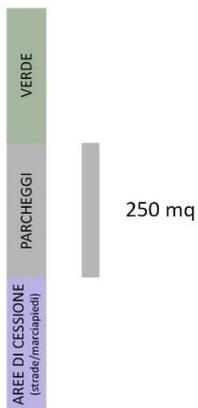
Inoltre il Piano Operativo, in merito allo standard delle attrezzature scolastiche esistenti, dovrà porsi l'obiettivo di un loro miglioramento qualitativo, anche mediante la loro integrazione o sostituzione.

Frazione di Stagno – Progetto Unitario Convenzionato **Curiel** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	333

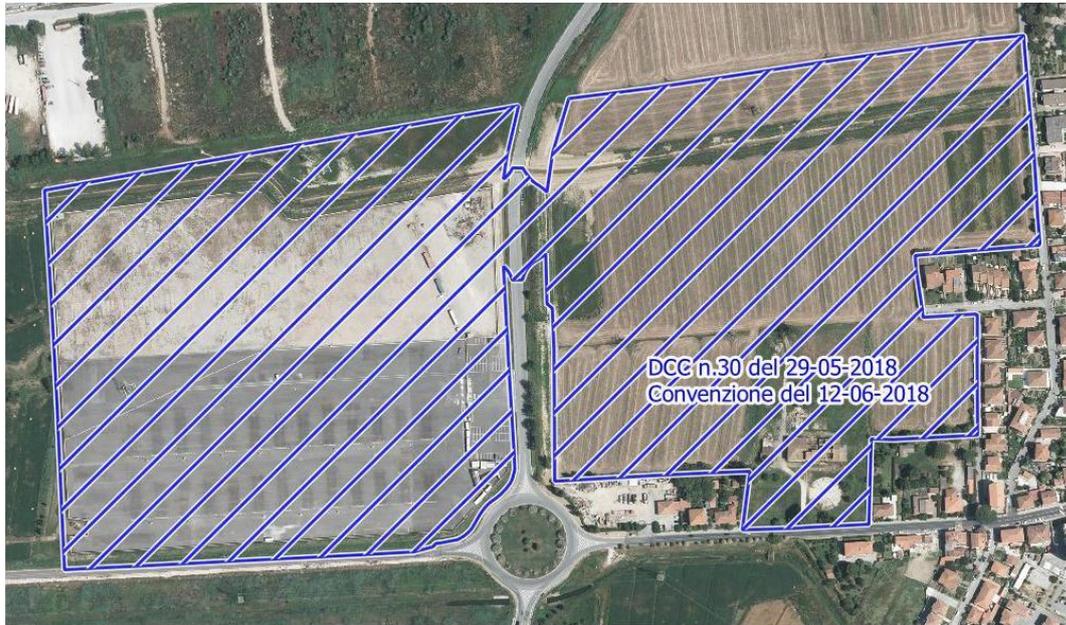


Progetto Unitario Convenzionato Curiel - STANDARD

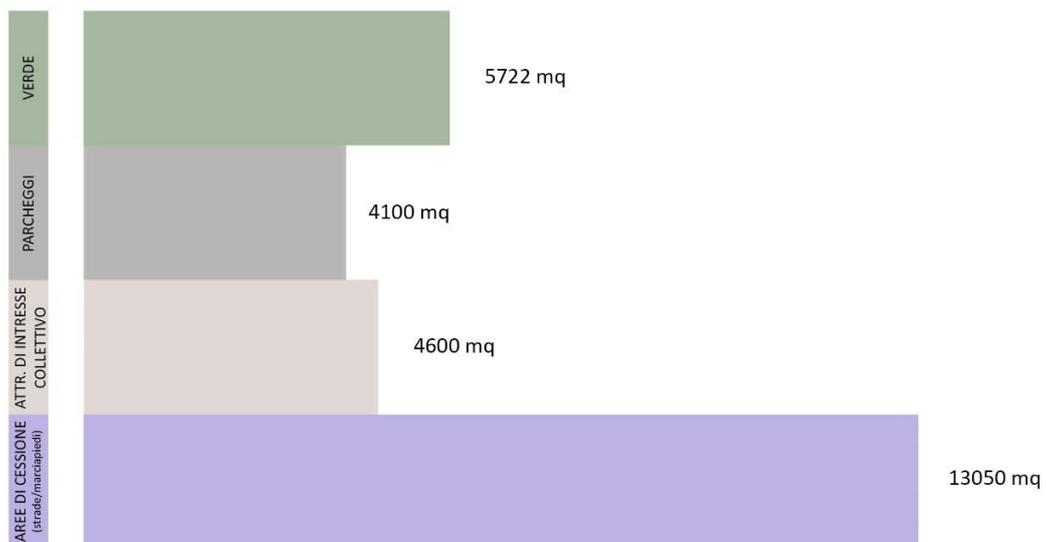


Frazione di Guasticce – Piano Attuativo **Parco a servizi** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Produttivo	166
Turistico - ricettivo	8000
Direzionale e di servizio	4233



Piano Attuativo Parco a servizi - STANDARD

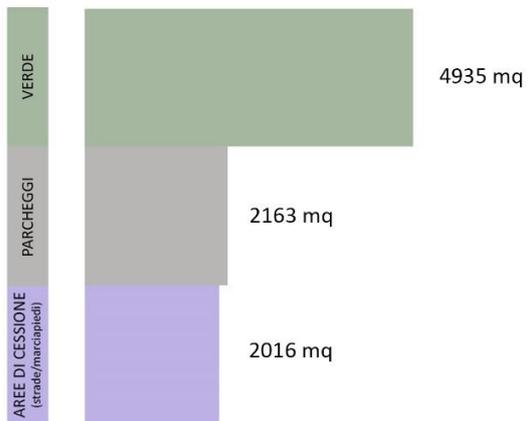


Frazione di Guasticce – Piano Attuativo **Chiusura Est** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	2000



Piano Attuativo Chiusura Est - STANDARD

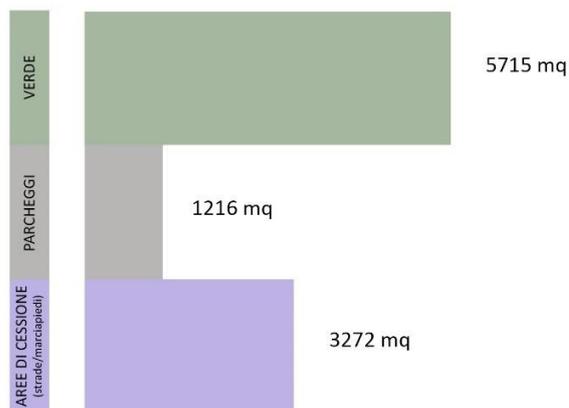


Frazione di Vicarello – Progetto Unitario Convenzionato **Piazza Macchi** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Produttivo	47600

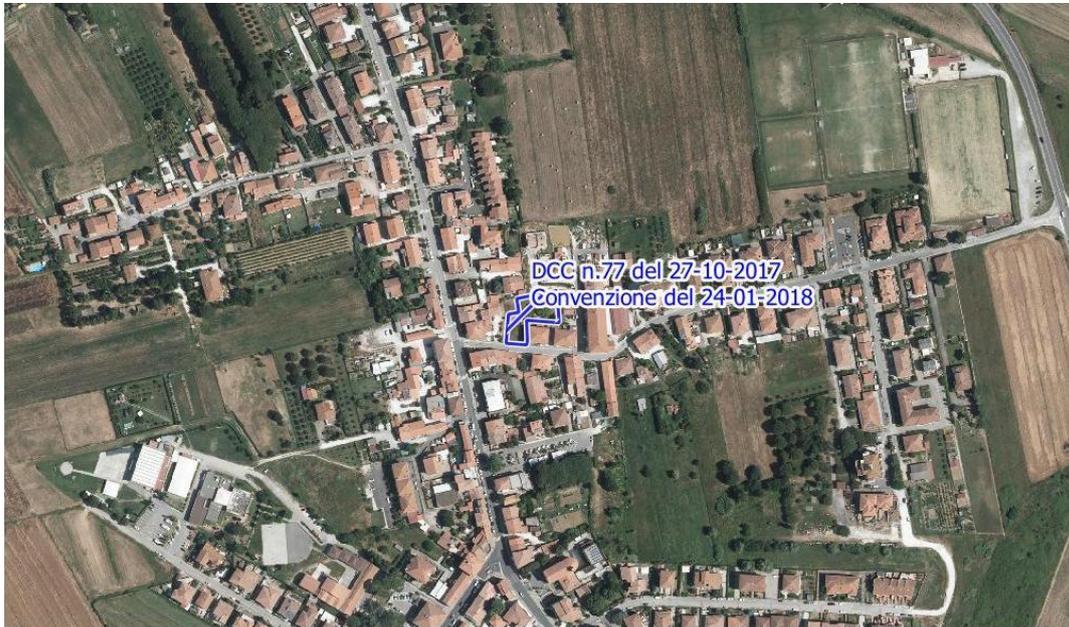


Progetto Unitario Convenzionato Piazza Macchi - STANDARD

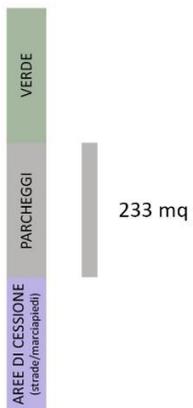


Frazione di Vicarello – Progetto Unitario Convenzionato **Via Falaschi** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	500



Progetto Unitario Convenzionato Via Falaschi - STANDARD

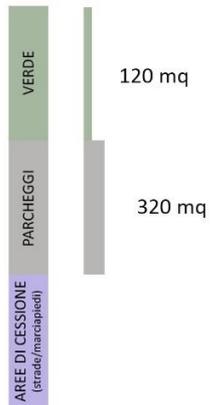


Frazione di Vicarello – Progetto Unitario Convenzionato **Centro** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	500



Progetto Unitario Convenzionato Centro - STANDARD

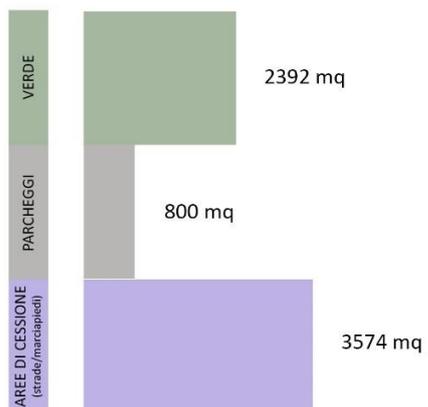


Frazione di Vicarello – Piano Attuativo **Vicarello Sud** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	5667

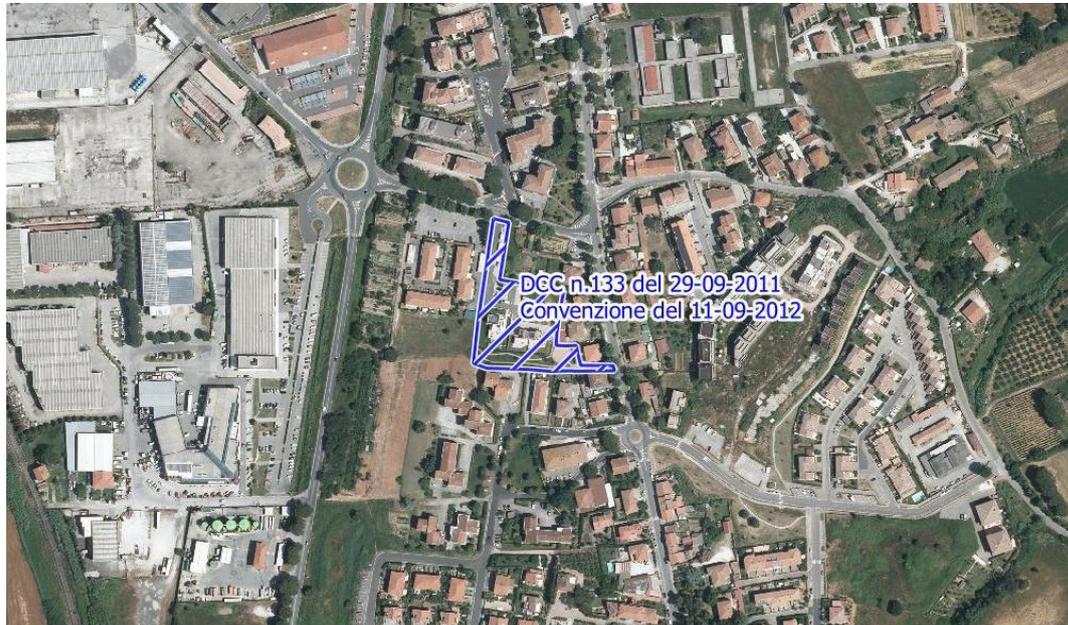


Piano Attuativo Vicarello Sud - STANDARD

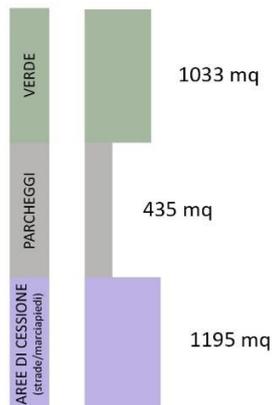


Frazione di Collesalveti – Progetto Unitario Convenzionato **Vione** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	667



Progetto Unitario Convenzionato Vione - STANDARD



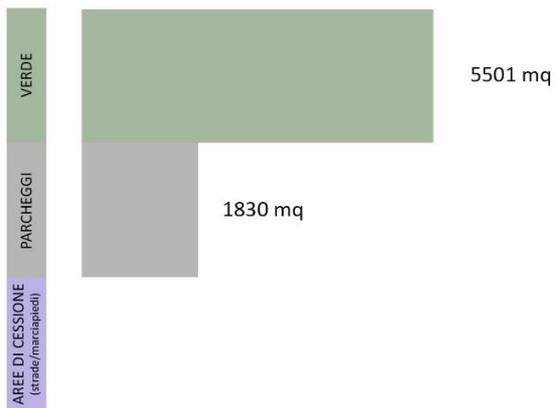
Piano Operativo Collesalveti - Documento di Avvio del Procedimento

Frazione di Collesalveti – Piano Attuativo **Confine Est** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	20170

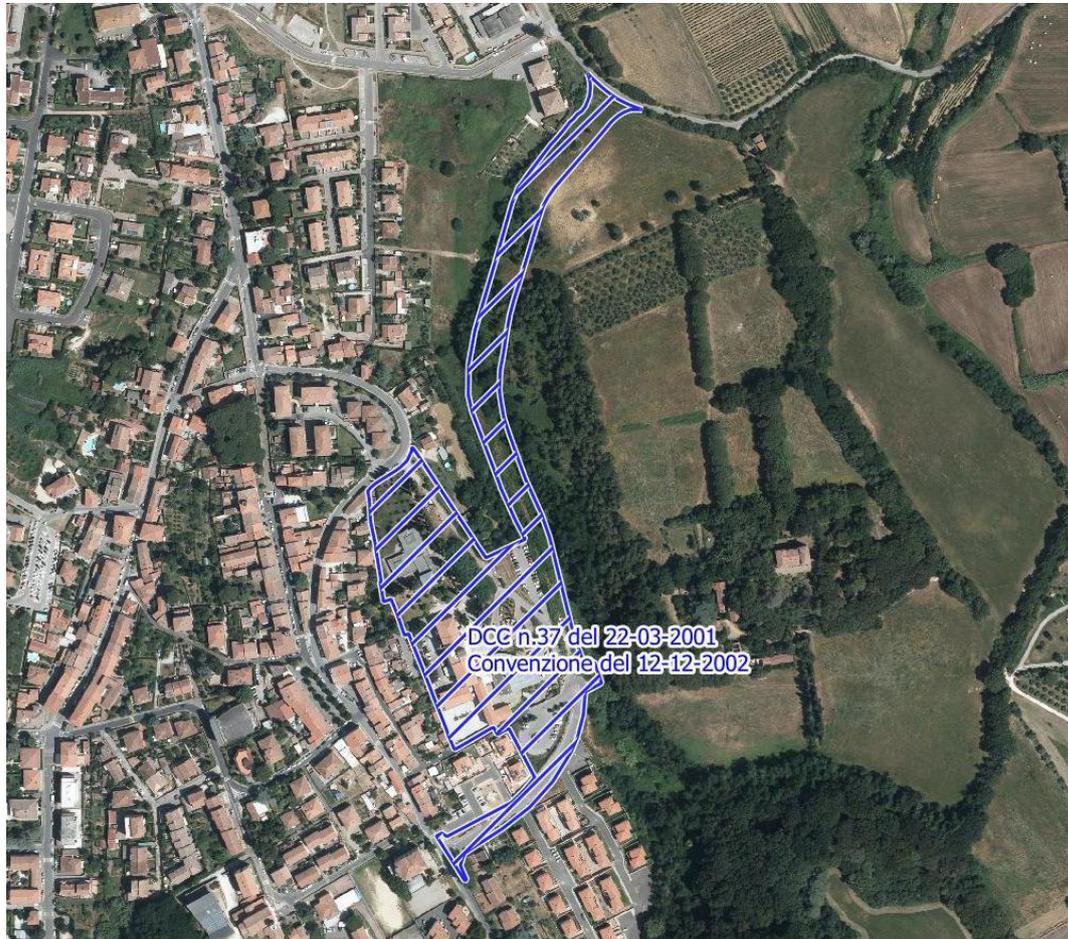


Piano Attuativo Confine Est - STANDARD

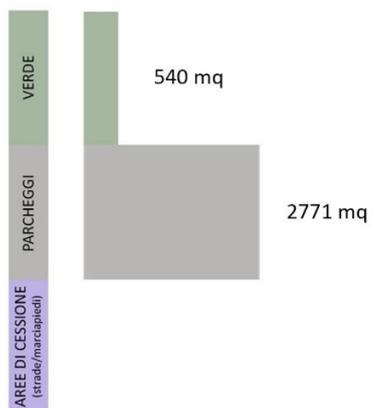


Frazione di Collesalvetti – Piano Attuativo **Santa Caterina** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Standard - sanitario	Recupero a parità dell'esistente



Piano Attuativo Santa Caterina - STANDARD



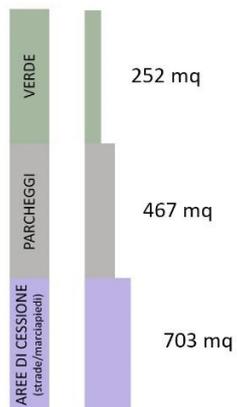
Piano Operativo Collesalvetti - Documento di Avvio del Procedimento

Frazione di Collesalvetti – Piano Attuativo **Bastione al bosco A** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	633



Piano Attuativo Bastione al bosco A - STANDARD

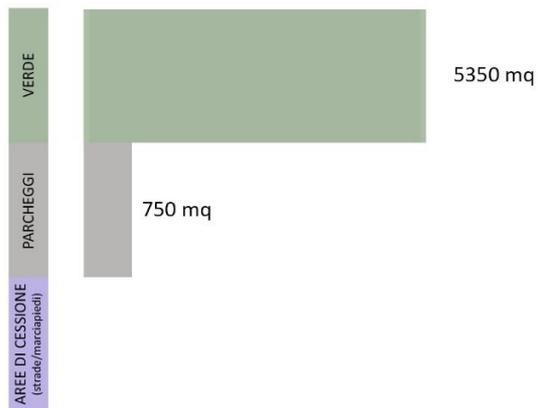


Frazione di Collesalveti – Piano Attuativo **Bastione al bosco B** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	4000

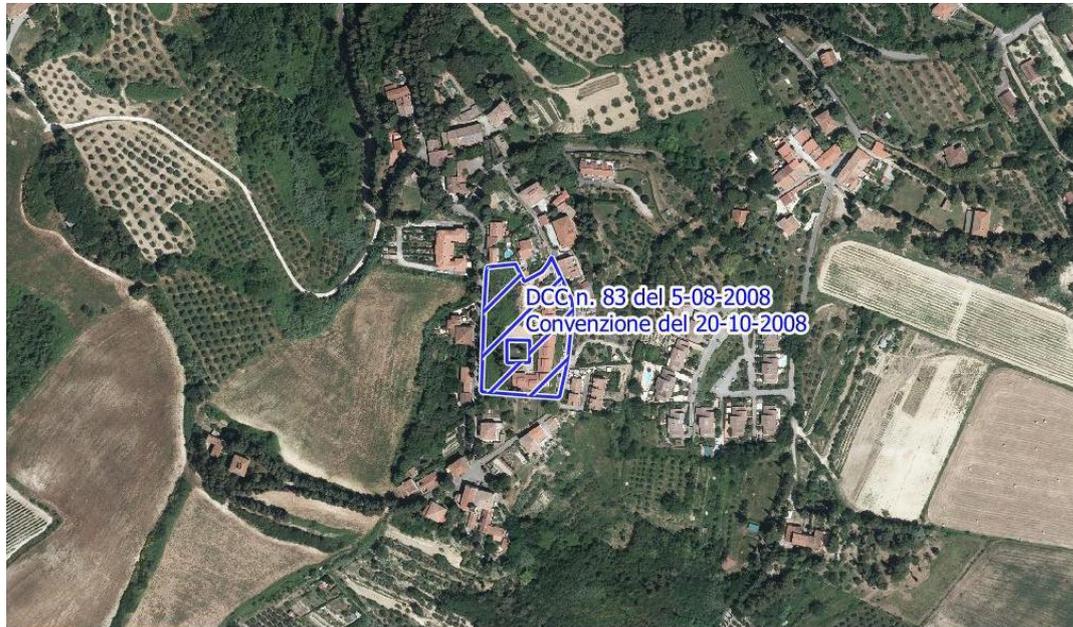


Piano Attuativo Bastione al bosco B - STANDARD

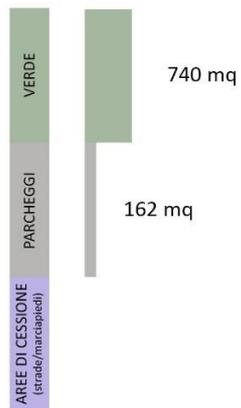


Frazione di Castell'Anselmo – Piano Attuativo **Zampetti** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	1667

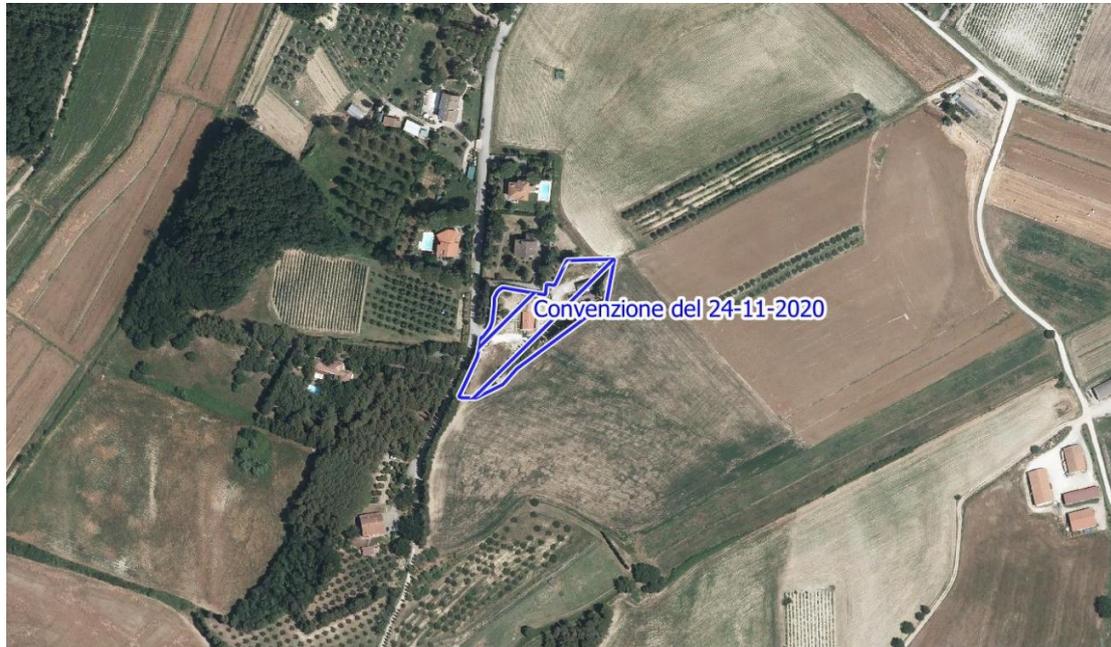


Piano Attuativo Zampetti - STANDARD



Frazione di Poggio ai Grilli – Piano Attuativo *Le Querciole* – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	58 mq in aggiunta al recupero dell'esistente



Frazione di Nugola – **Permesso di costruire Poggino** – CONVENZIONATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Residenziale	167

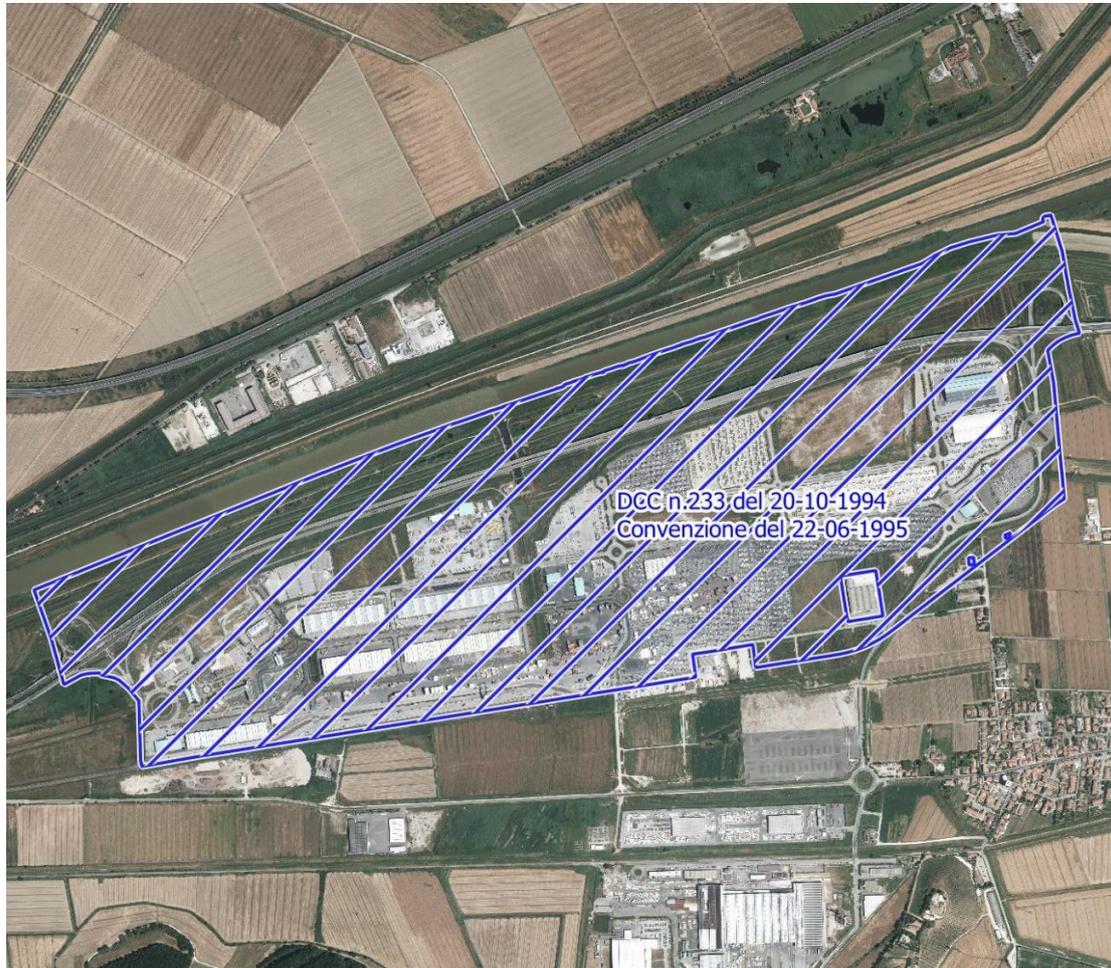


Permesso di costruire Poggino - STANDARD

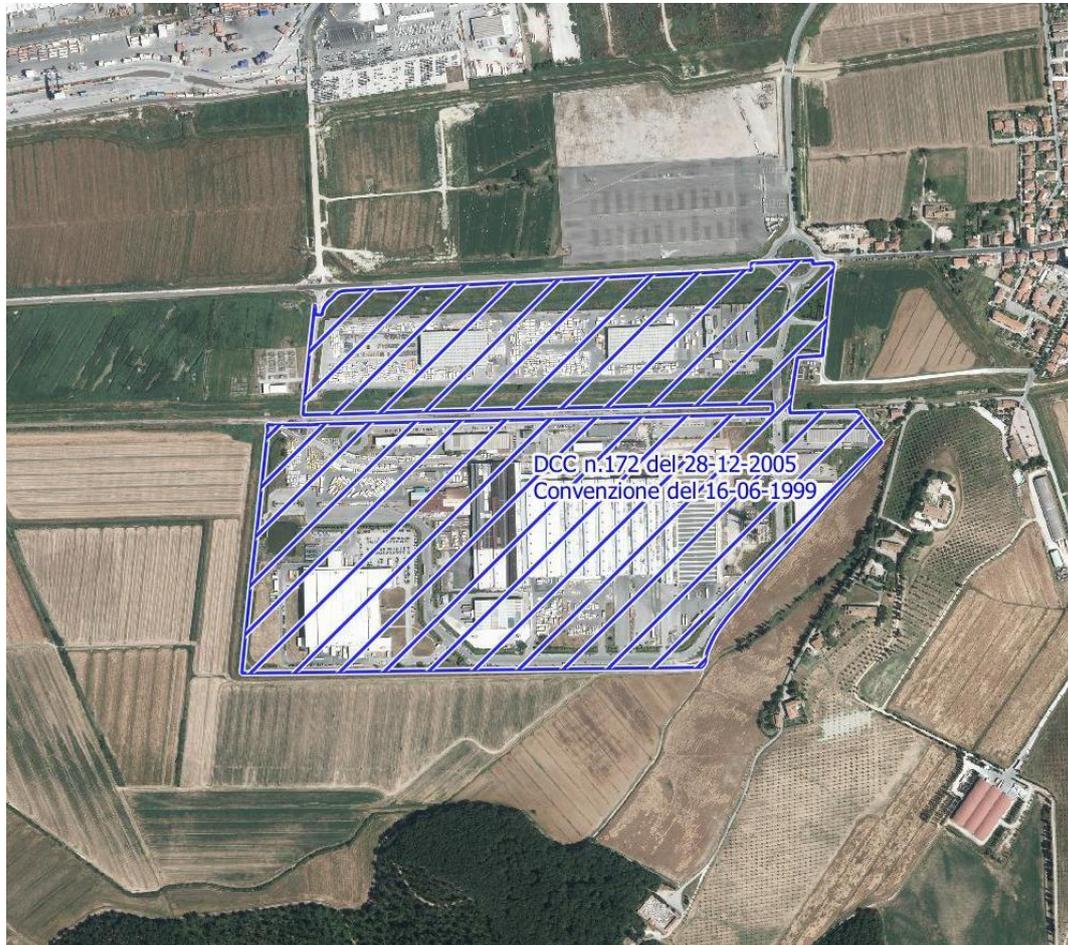


Frazione di Guasticce – Piano Attuativo **Interporto** – CONVENZIONATO

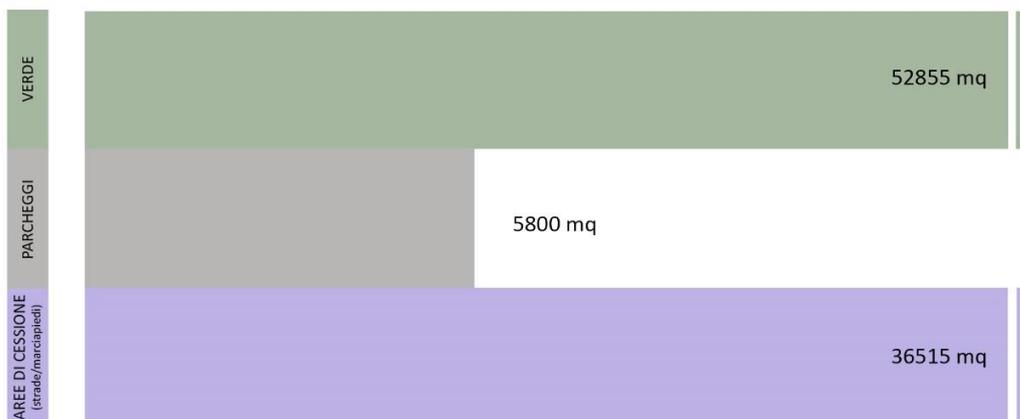
DESTINAZIONE D'USO	MQ
Produttivo	624748



DESTINAZIONE D'USO	MQ
Produttivo	170470



Piano Attuativo Parco Industriale Ex CMF – Standard

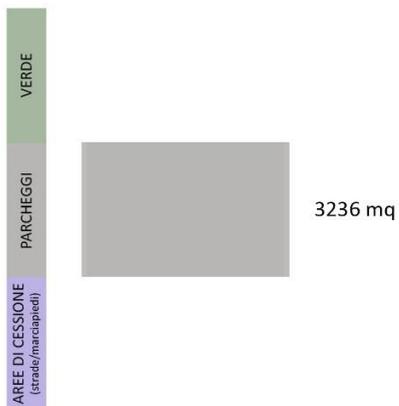


Frazione di Vicarello – Progetto Unitario Convenzionato **Il Faldo** – ULTIMATO

DESTINAZIONE D'USO	MQ
Produttivo	4641



Progetto Unitario Convenzionato Il Faldo - STANDARD

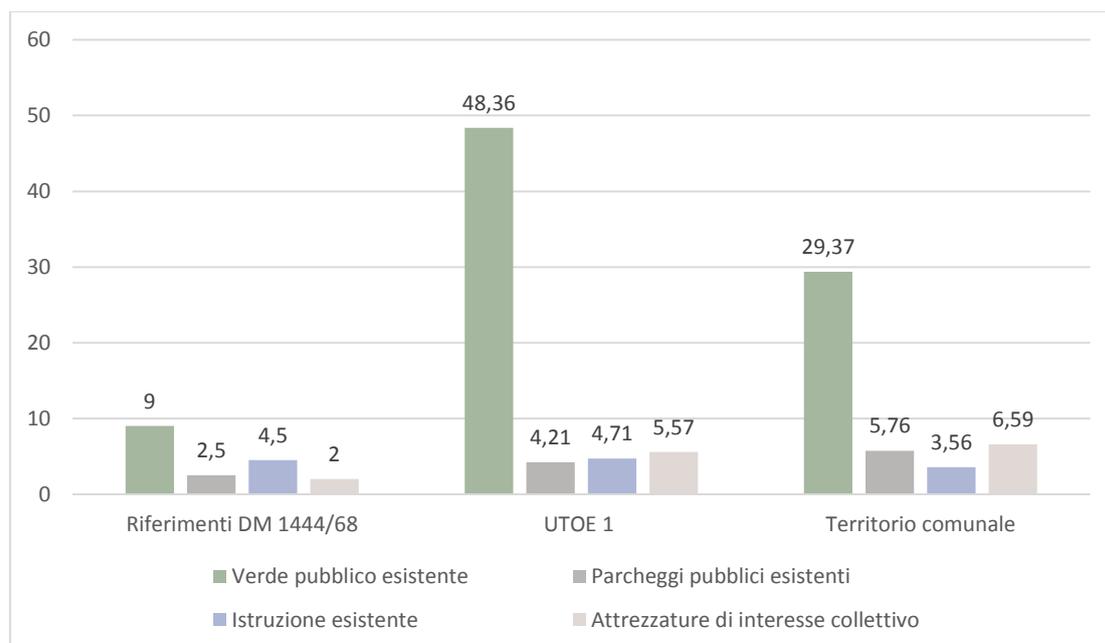


U.T.O.E. 1: "AREA DI BONIFICA: STAGNO, INTERPORTO, GUASTICCE"

	U.T.O.E. 1: "AREA DI BONIFICA: STAGNO, INTERPORTO, GUASTICCE"	TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	22.077.776	107.602.859	
Popolazione	5769*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000261	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 1	48,36	4,21	4,71	5,57	62,86
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3

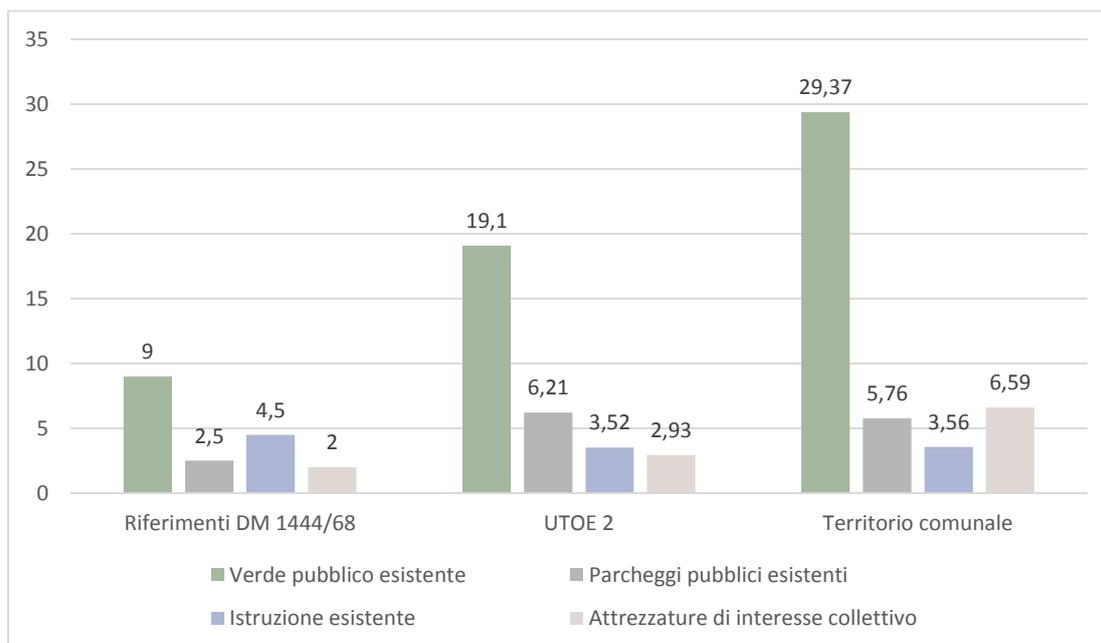


U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI

U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI		TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	24.284.999	107.602.859	
Popolazione	7967*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000328	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 2	19,10	6,21	3,52	2,93	37,78
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3

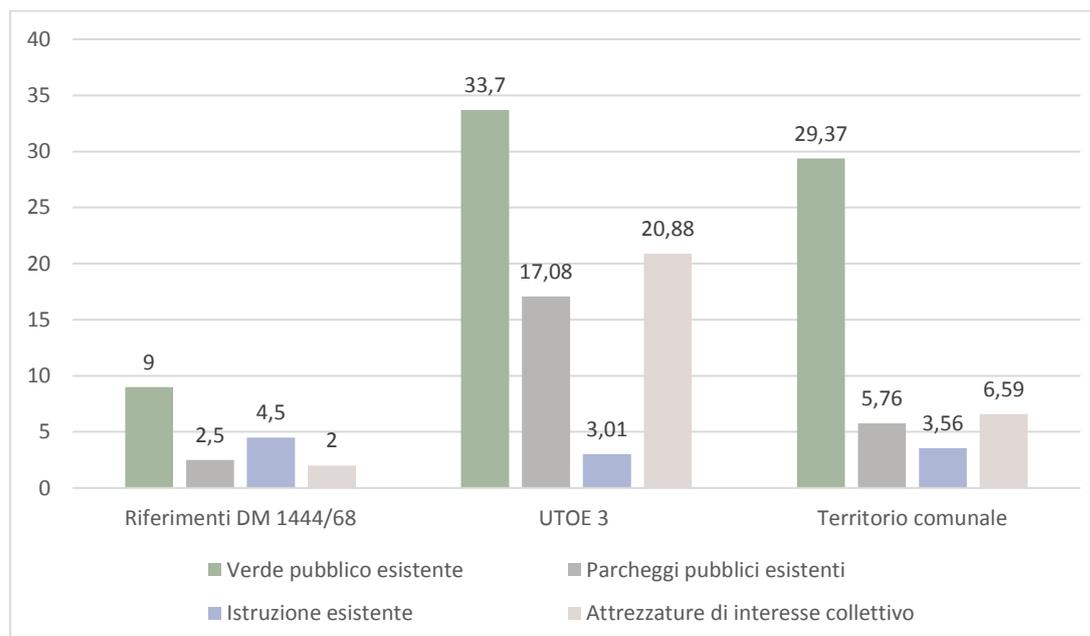


U.T.O.E. 3: NUGOLA

	U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI	TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	29.133.763	107.602.859	
Popolazione	1106*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000037	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 3	33,70	17,08	3,01	20,88	74,69
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3



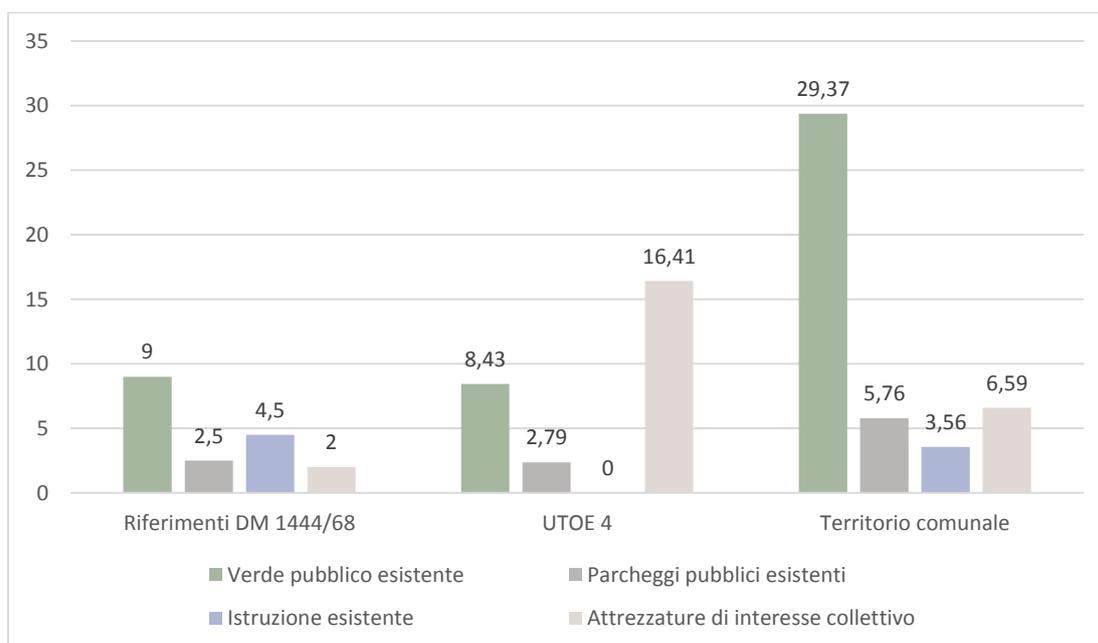
U.T.O.E. 4: CASTELL'ANSELMO, TORRETTA

U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI		TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	2.720.898	107.602.859	
Popolazione	419*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000153	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	



*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 4	8,43	2,36	0	16,41	27,20
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3

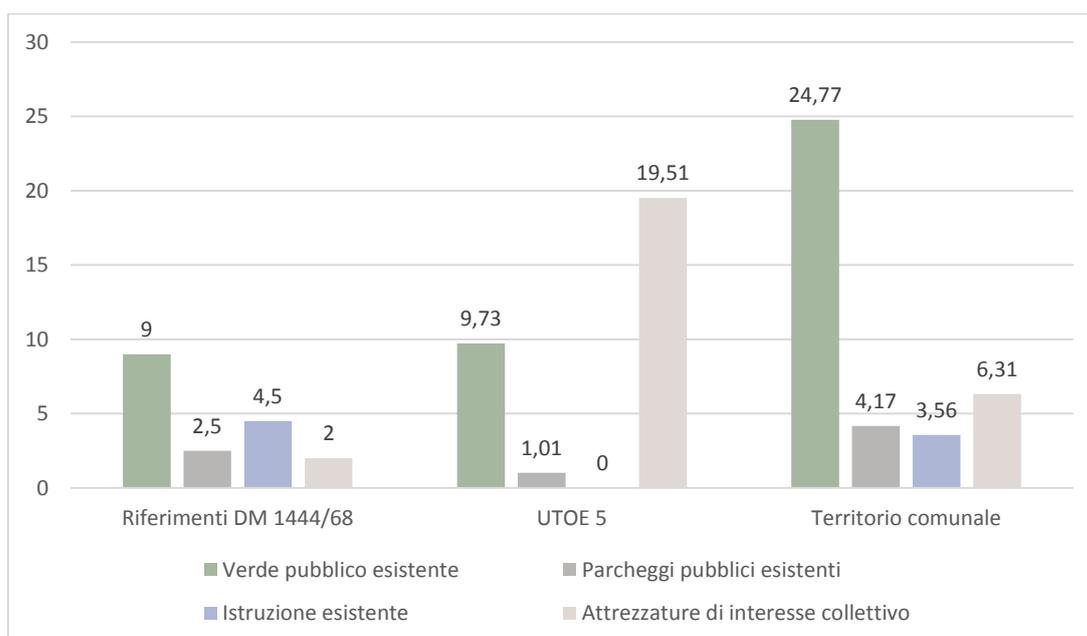


U.T.O.E. 5: LE PARRANE, CROCINO, COLOGNOLE

	U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI	TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	17.606.109	107.602.859	
Popolazione	1184*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000067	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 5	9,73	1,01	0	19,51	30,26
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3

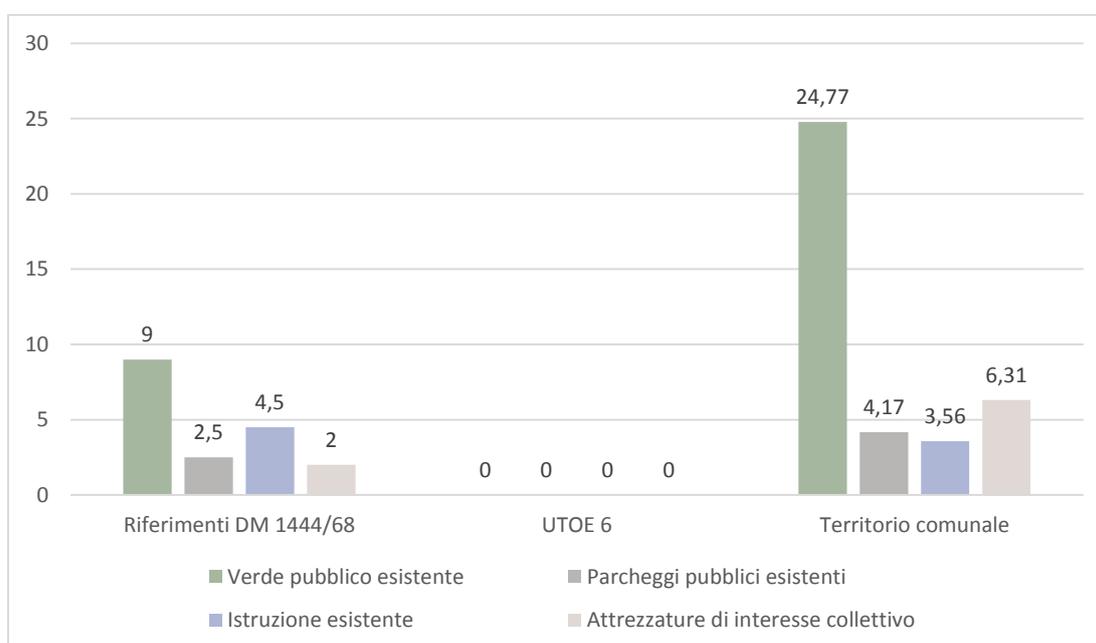


U.T.O.E. 6: RILIEVI BOSCATI – LE COLLINE LIVORNESI

	U.T.O.E. 2: VICARELLO, COLLESALVETTI	TERRITORIO COMUNALE	
Superficie UTOE (mq)	11.771.259	107.602.859	
Popolazione	15*	16.460**	
Popolazione al 2011		16.915**	
Densità popolazione ab/m ²	0,000001	0,000152	
Famiglie residenti - Totale		7026**	
Composizione media familiare		2,34	
Popolazione residente età 0 - 6 anni		849*	
Popolazione residente età 7 - 14 anni		1254*	
Popolazione straniera residente		874*	

*ricavato dal DUP (al 31/12/2020) | ** dati ISTAT (al marzo 2021)

	Verde pubblico esistente (mq/ab)	Parcheggi pubblici esistenti (mq/ab)	Istruzione esistente (mq/ab)	Attrezzature di interesse collettivo (mq/ab)	Totale
Riferimenti DM 1444/68	9,00	2,5	4,5	2	18,00
UTOE 6	0	0	0	0	0
Territorio comunale	29,37	5,76	3,56	6,59	45,3



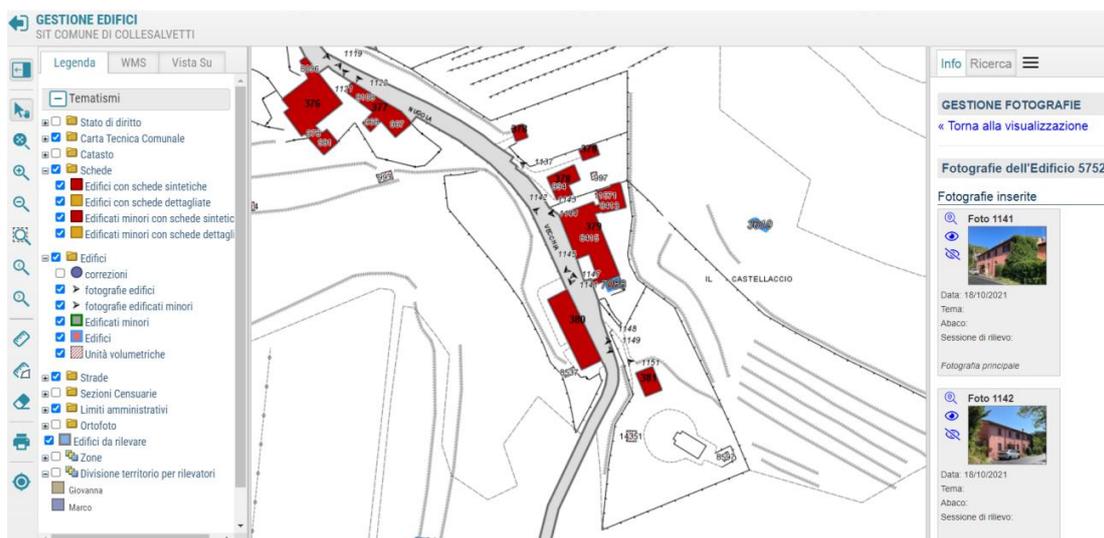
3.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per disporre di un quadro conoscitivo affidabile dello stato del territorio e per lo svolgimento della campagna di rilievi sul campo è stata necessaria una fase preparatoria preliminare, supportata dalla consulenza informatica di LdPGIS, che ha comportato in primo luogo l'assemblaggio e la rielaborazione della cartografia di base, cioè della Carta Tecnica Regionale, del DBTopografico aggiornato al 2016, disponibile per tutto il territorio comunale alla scala 1:10.000 e, per i centri abitati, alla scala 1:2.000.

I database geografici del nuovo Piano Operativo prevedono una struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente: in questa fase è stato effettuato un aggiornamento dell'edificato attraverso il confronto con le ortofoto più recenti in nostro possesso (anno 2019) e con i dati catastali aggiornati.

Alla base cartografica così aggiornata sono stati attribuiti dei dati, come la periodizzazione, e saranno implementate altre informazioni che saranno raccolte nelle **attività di schedatura del patrimonio edilizio** che prevede rilievi sul campo (la campagna dei rilievi è iniziata nel mese di Settembre 2021 ed è in fase di ultimazione) attraverso sopralluoghi mirati in territorio rurale mentre in territorio urbanizzato si procederà raccogliendo le informazioni e la documentazione fotografica, sempre con rilievi sul campo, di tutti gli edifici storici o storicizzati, il cui sedime era già presente nella foto aerea del 1954 (VOLO GAI).

Ad oggi il database cartografico comprende quasi 11.490 Unità Volumetriche, e saranno complessivamente schedati più di **1.600 edifici**, alle cui schede saranno collegate più di **2.500 fotografie**. Di seguito si riporta un fermoimmagine del lavoro in fase di ultimazione.



Le schede del Piano Operativo, oltre alla documentazione fotografica, riporteranno dati rilevati relativi alle **destinazioni d'uso**, alla **tipologia edilizia**, allo **stato di conservazione**, alla presenza di eventuali superfetazioni ed **incongruenze** ed alle caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza (nel caso di complessi di particolare valore storico-architettonico), al **periodo di costruzione** ed una valutazione sintetica preliminare degli edifici e delle pertinenze utile alla **classificazione**, riportata anch'essa nella scheda, da cui dipenderanno gli interventi edilizi che si potranno effettuare sull'edificio in oggetto.