

Piano Operativo

Comune di Collesalveti



ART. 95 della LR 65/2014 – Piano Operativo

1. In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

Comune di Collesalveti

Sindaco
Adelio Antolini

Assessore all'urbanistica
Mila Giommetti

*Progettista
Dirigente e Responsabile del Procedimento*
Leonardo Zinna

Ufficio di piano
Federica Tani
Francesca Guerrazzi

Garante dell'informazione e della partecipazione
Annamaria Sinno

Professionisti esterni

Co - progettista
Chiara Nostrini

Collaboratore aspetti urbanistici
Giulia D'Ercole

Collaboratori rilievi patrimonio edilizio esistenti
Giovanna Montoro
Marco Lischi

Aspetti geologici, idraulici e sismici
Federica Tani

Valutazione ambientale strategica
Leonardo Zinna

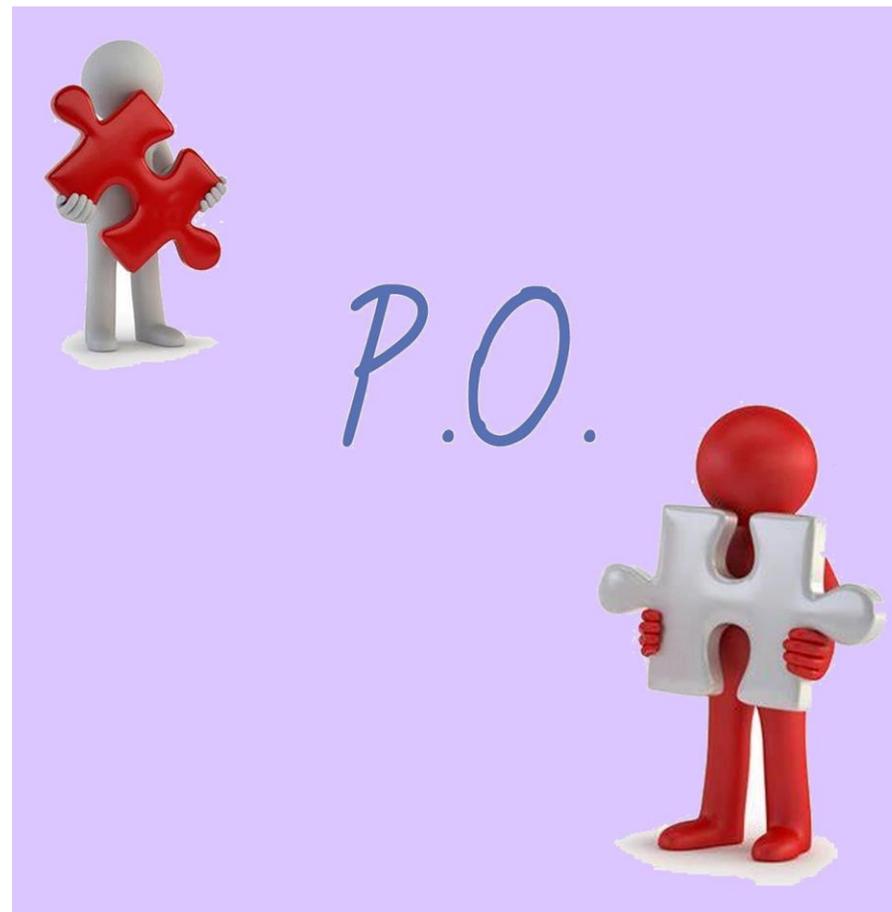
Aspetti cartografici e LdPGIS
LDP Progetti GIS srl

Consulenti urbanisti
Geologo
Ingegnere idraulico
Consulente VAS
Supporto informatico
(LdPGIS)

Documento di Avvio del Procedimento
ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale

Chi fa il Piano Operativo?

Ufficio Urbanistica con i consulenti



Le fasi di approvazione del Piano Operativo

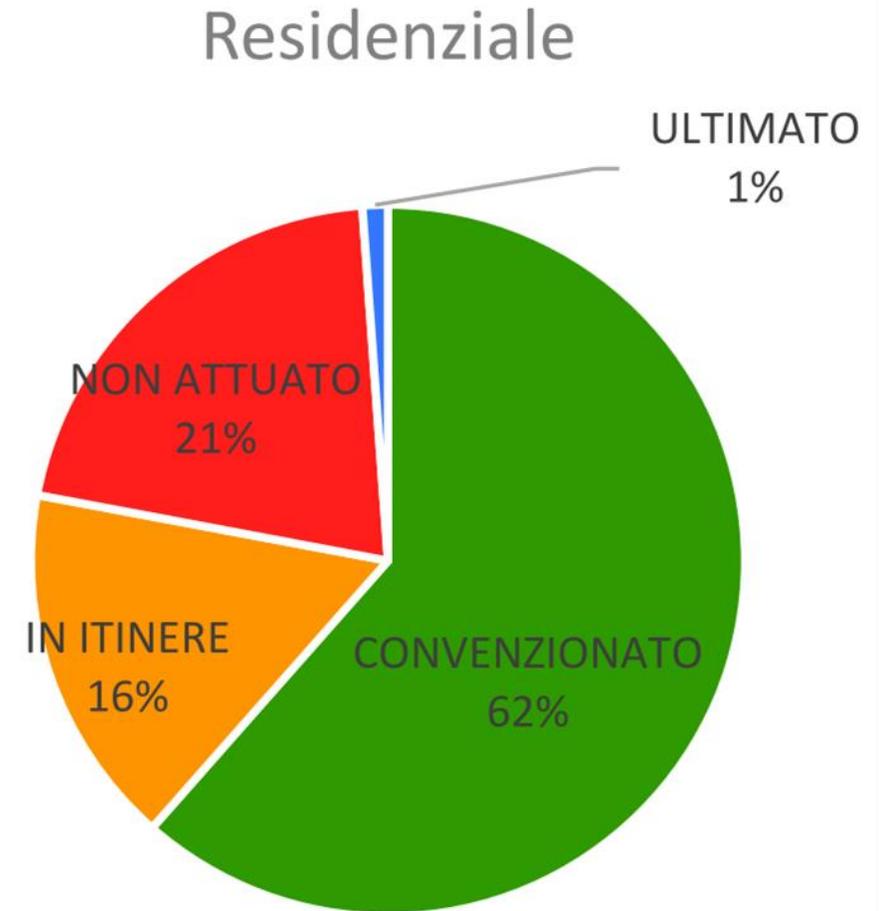


Documento di Avvio del Procedimento (Art.17 LR 65/2014)

- a) la definizione degli **obiettivi di piano** e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che **comportino impegno di suolo non edificato** per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello **stato di attuazione della pianificazione**, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli **enti** e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli **enti ed organi pubblici competenti** all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) **il programma delle attività di informazione e di partecipazione** della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) **l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione**, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

Monitoraggio: cosa è emerso?

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



**Intervento
ultimato:
intervento
diretto
convenzionato
“Il Vione” nel
capoluogo**



Interventi convenzionati:

Piano di Lottizzazione convenzionato
“Confine est”, trascinamento del
Piano Particolareggiato approvato con
Del. C.C. n.149 del 29/09/2005
(20.000 mq di residenziale)



Interventi convenzionati:

**Piano di Lottizzazione convenzionato
“Bastione al Bosco B”, trascinamento
del Piano Particolareggiato approvato
con Del. C.C. n.74 del 28/07/2006
(4.000 mq di residenziale)**



Commerciale:

I 4.700 mq previsti, collocati a Stagno e ad ovest di Collesalveti, si presentano interamente non attuati.

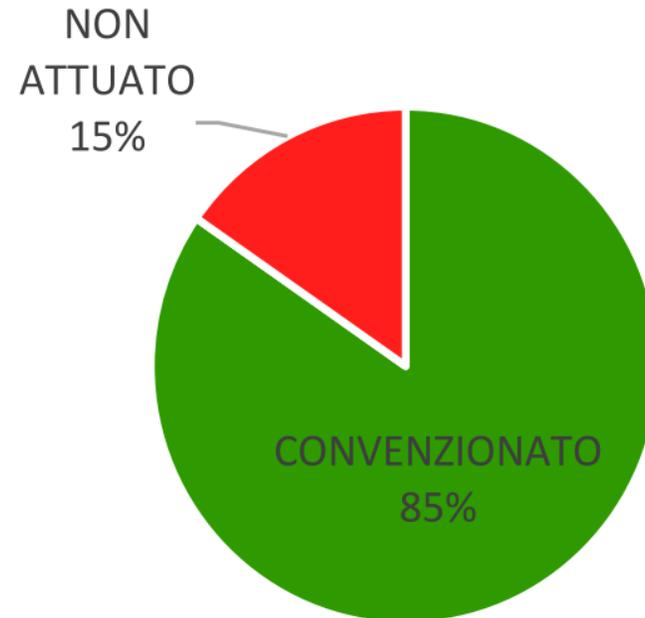
Commerciale



Turistico- ricettivo:

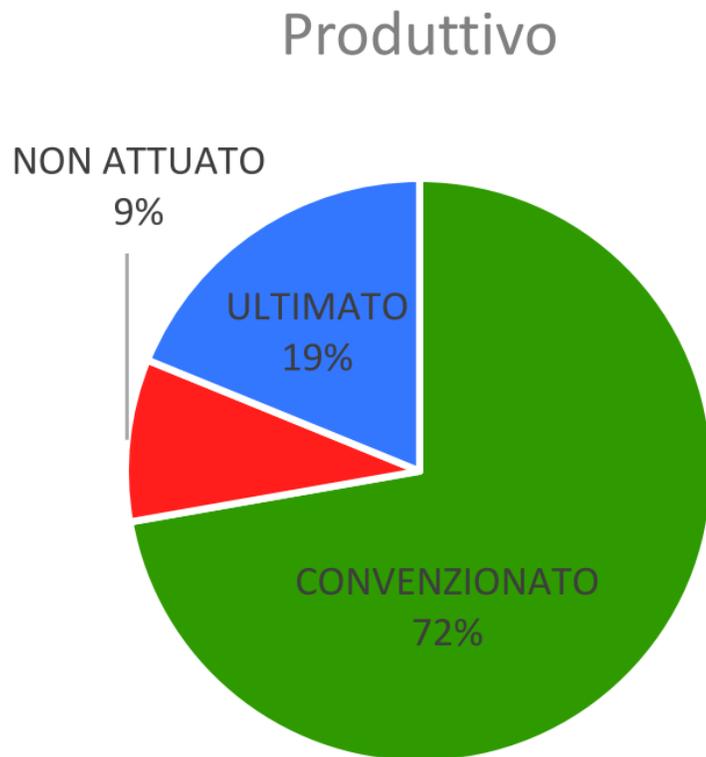
Dei 9.450 mq destinati a funzioni turistico-ricettive l'85% è convenzionato e riguarda interamente l'intervento denominato "Parco Servizi" nella frazione di Guasticce

Turistico - ricettivo



artigianale:

Per quanto riguarda i 931.225 mq di produttivo il 72% risulta convenzionato, il 9% non attuato e il 19% ultimato.



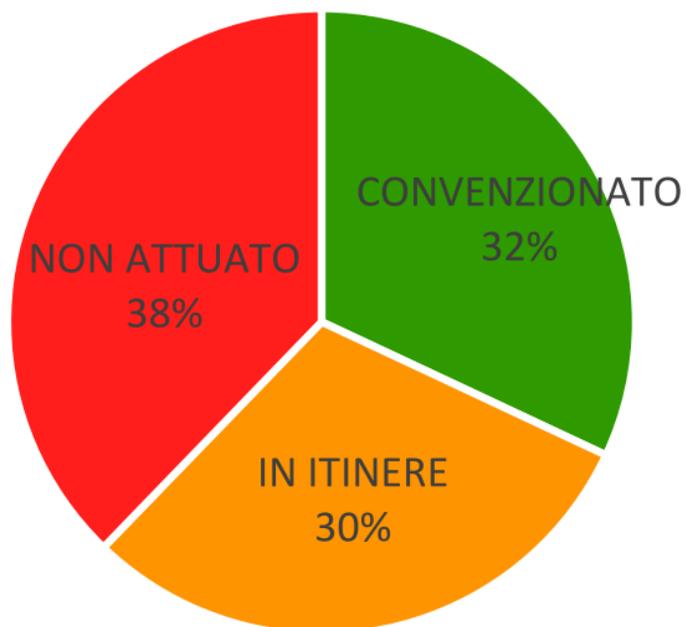
L'operazione più considerevole è rappresentata dall'Interporto di Guasticce, sicuramente la più importante risorsa economica ed occupazionale del territorio, con i suoi 624.748 mq previsti convenzionati.



Direzionale e di servizio:

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.

Direzionale e di servizio

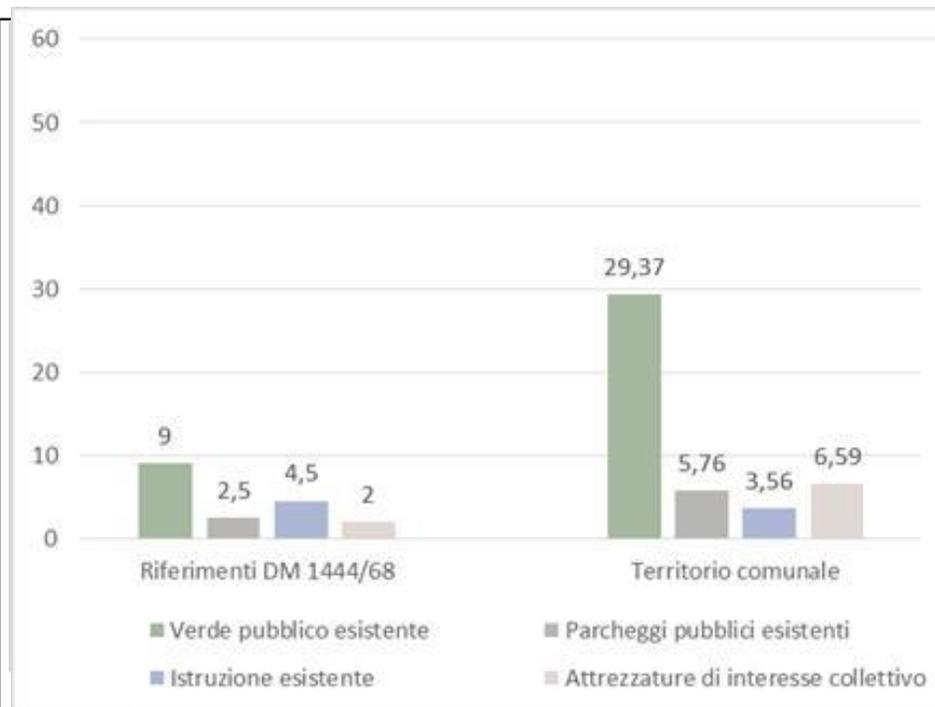


Il risultato evidenzia quindi che le previsioni di direzionale e servizio, tutte concentrate nella frazione di Stagno, risultano inattuate; quella dell'*aviosuperficie*, esito della conferenza di copianificazione, si può considerare "in itinere" mentre una parte, quella ricadente nel "Parco Servizi" di Guasticce, risulta convenzionata.

Standard Urbanistici

	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

	TERRITORIO COMUNALE
Superficie UTOE (mq)	107.602.859
Popolazione	16.460**
Popolazione al 2011	16.915**
Densità popolazione ab/m ²	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*



Da quali documenti è composto il Piano Operativo?

ELABORATI CARTOGRAFICI

SCHEDE EDIFICI ESISTENTI

SCHEDE AREE TRASFORMAZIONE

NORME

DISPOSIZIONI PER P.E.B.A.

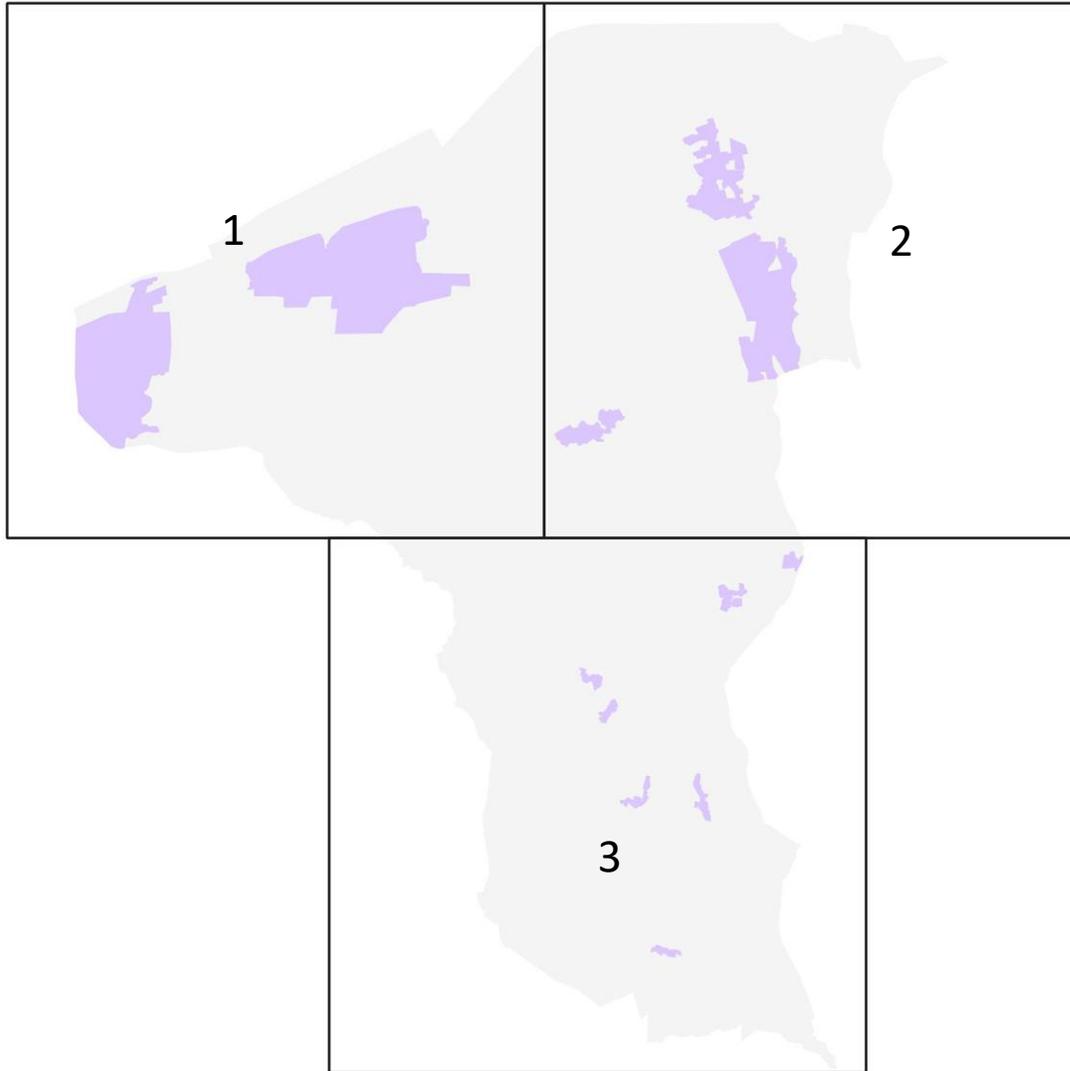
ASPETTI ARCHEOLOGICI

RELAZIONE

VALUTAZIONE AMBIENTALE

ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI

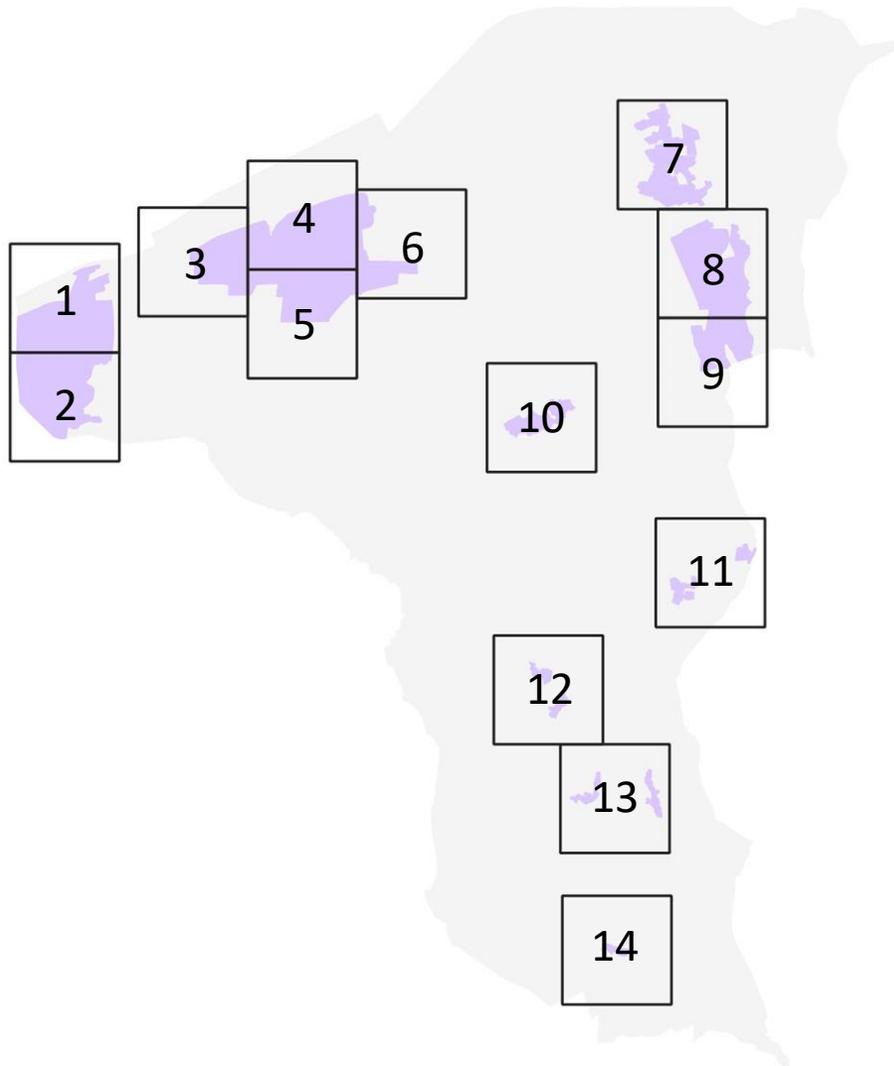
La disciplina dei suoli – inquadramento 1:10.000



Ci saranno 3 tavole della
dimensione di 84 cm x 103,5 cm

La disciplina dei suoli del TU– inquadramento 1:2.000

Ci saranno 14 tavole della dimensione di
84 cm x 103,5 cm



1. Stagno Nord
2. Stagno Sud
3. Interporto Ovest
4. Interporto Nord
5. Interporto Sud
6. Guasticce
7. Vicarello
8. Collesalveti Nord
9. Collesalveti Sud
10. Nugola
11. Castell'anselmo e Torretta Vecchia
12. Pietreto e Parrana San Martino
13. Parrana San Giusto e Crocino
14. Le Case

Esempio di scheda degli spazi pubblici o di uso pubblico

Località: Sgagno
 Funzione: attrezzatura scolastica - scuola media Marcacci
 Titolo di godimento: Comune

LEGENDA

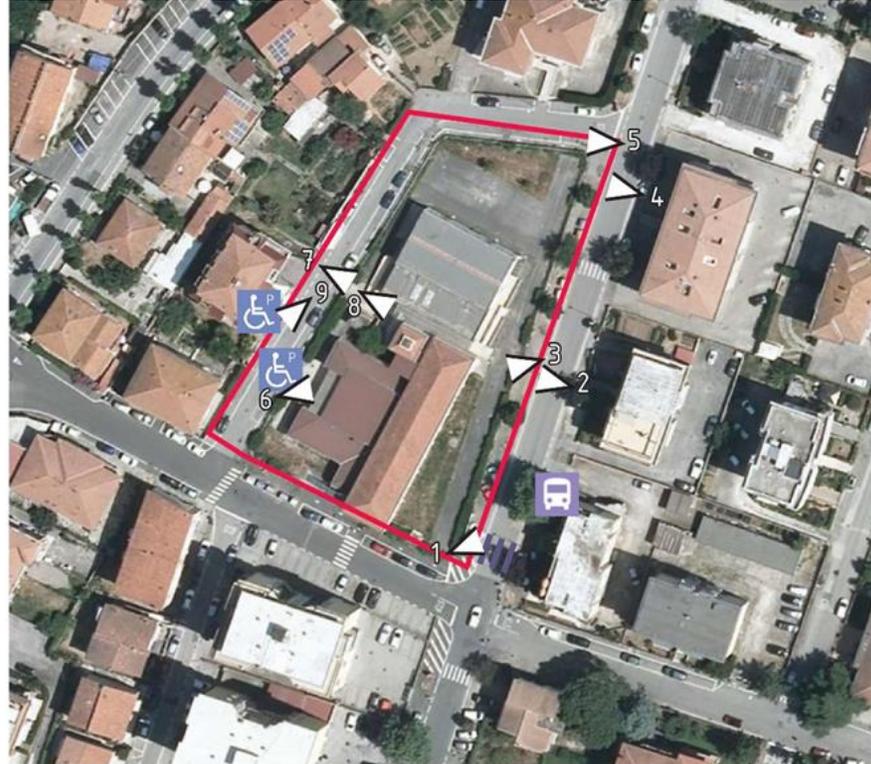
-  Area rilevata
-  Cono ottico fotografico
-  Attraversamento pedonale raccordato e segnalato
-  Fermata mezzi pubblici
-  Presenza segnalata posto auto riservato portatori di handicap

NOTE/STIMA OPERE DI ADEGUAMENTO PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La scuola presenta tre diversi ingressi: il principale su Via C. Marchesi e due di servizio lungo via E. Curiel. Lungo Via C. Marchesi tra i parcheggi e l'area è collocato un percorso pedonale segnalato, la pavimentazione però risulta sconnessa e quindi difficilmente percorribile da sedia a rotelle. Sono presenti due posti auto dedicati a portatori di handicap e una fermata dell'autobus dotata di pensilina. Manca un raccordo in sicurezza tra la fermata, l'attraversamento e l'ingresso all'edificio scolastico. Si consiglia la realizzazione del percorso protetto adeguatamente raccordato secondo la normativa vigente.

PRIORITA' DI INTERVENTO

-  BASSA
-  MEDIA
-  ALTA



Ortofotocarta del 2019 - Scala 1:1000

RILIEVO FOTOGRAFICO



	Percorso accessibile per passeggini	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di rampa accessibile per portatori di handicap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Percorso accessibile per claudicanti	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di posti auto riservati	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di almeno un percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di segnaletica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ingresso accessibile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di ascensore	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di fermata mezzi pubblici con pensilina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di fermata mezzi pubblici con palina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di rampa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Attraversamento pedonale raccordato	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Attraversamento pedonale raccordato e segnalato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Segnalazione acustica al semaforo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di gradini	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fondo sconnesso e/o con presenza di ostacoli	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Presenza di servizi igienici attrezzati per disabili ai piani	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ADEGUATO		<input type="checkbox"/>	
ADEGUATO CON PICCOLE OPERE		<input checked="" type="checkbox"/>	
NON ADEGUATO		<input type="checkbox"/>	
			

IL LINGUAGGIO DEL PO

Il PO sceglie di adottare lo stesso linguaggio e la medesima chiave di lettura del **PIT-PPR**, debitamente declinati alla scala di dettaglio propria di uno strumento operativo comunale, ovvero analizzare tutti gli elementi del territorio (insediamenti urbani e territorio extraurbano) a partire dagli **aspetti morfotipologici**.

Le motivazioni principali alla base di questa scelta metodologica sono:

- la **conformazione al PIT-PPR** e la **coerenza con il PS**;
- una **lettura unitaria e coerente del territorio** sia per quanto riguarda gli insediamenti, sia per il territorio rurale e le sue componenti;
- una **corretta analisi degli insediamenti** (a prescindere dalla loro collocazione interna o esterna al TU), fondata sullo studio della morfologia dei tessuti urbani, delle tipologie edilizie, del rapporto pieni-vuoti, della presenza o meno di funzioni urbane, dell'analisi diacronica degli accrescimenti.

Questo sforzo di **sintesi** e il ricorso a un **linguaggio codificato** a monte dalla strumentazione urbanistica di livello superiore sono finalizzati:

- alla costruzione di una base solida necessaria a costruire un **apparato normativo** quanto più possibile **chiaro, rigoroso e snello** (è nostra convinzione che laddove la normativa non presenti differenze significative, si debba privilegiare la chiarezza sugli aspetti puramente analitici e fini a sé stessi);

- alla realizzazione di una **totale corrispondenza tra gli aspetti grafici e quelli normativi.**

IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo si compone dei tessuti e delle case sparse. L'analisi dei tessuti insediativi, urbani ed extraurbani, si fonda sull'individuazione:

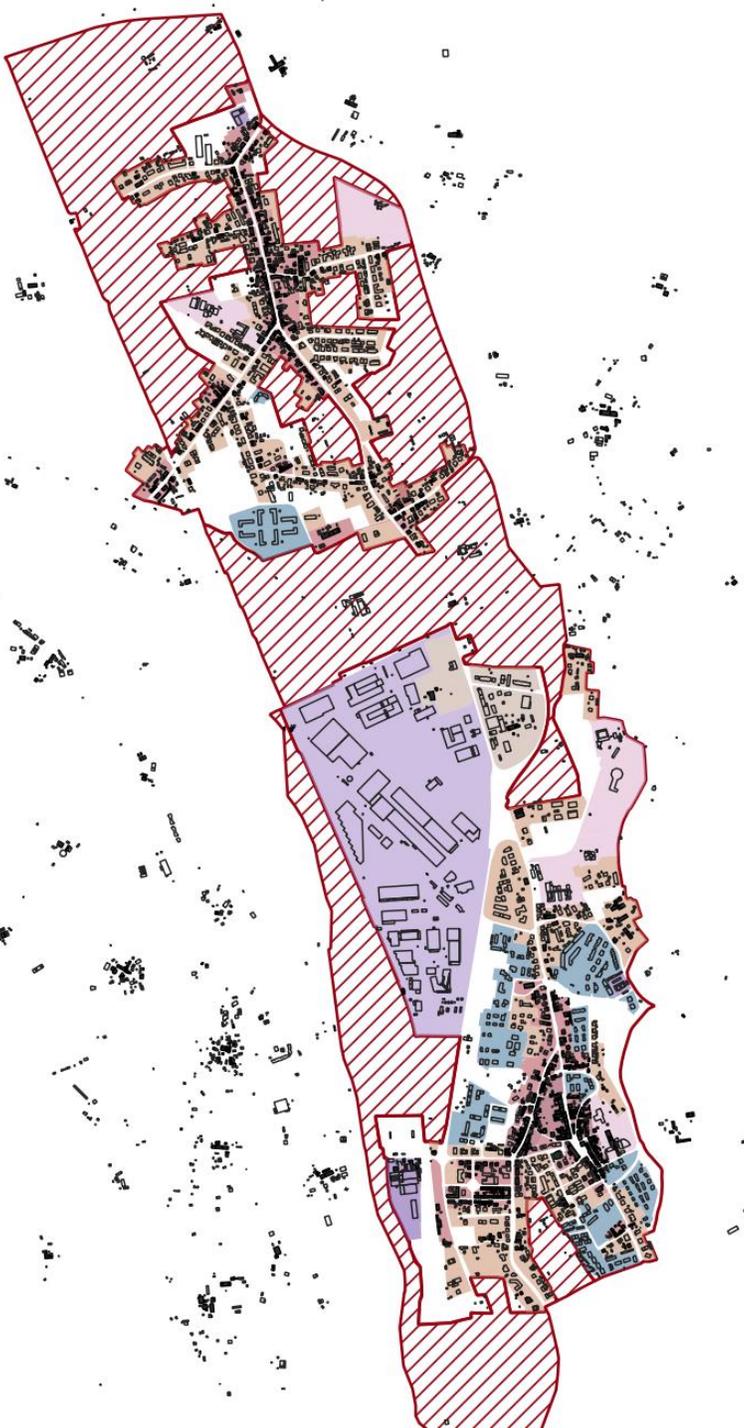
- del **nucleo storico fondativo** dell'insediamento (centri storici all'interno del TU e nuclei rurali storici in territorio rurale);
- dei **tessuti storicizzati**, riconducibili al primo accrescimento urbano (edificato presente al 1954, data ormai convenzionalmente assunta quale discriminante tra insediamenti storici e recenti);
- delle **urbanizzazioni contemporanee**, ovvero gli accrescimenti più recenti, a diversa vocazione funzionale (prevalentemente residenziale, mista e specialistica) distinti sostanzialmente nelle macrocategorie dei tessuti pianificati, o quantomeno con un principio insediativo ordinato, e tessuti "disordinati", esito di accrescimenti spontanei e casuali, nonché sfrangiature del margine urbano.

Nel territorio rurale i **morfotipi extraurbani** delle urbanizzazioni contemporanee evidenziano sia gli accrescimenti recenti dei nuclei storici, sia enclaves improprie in contesto agricolo.

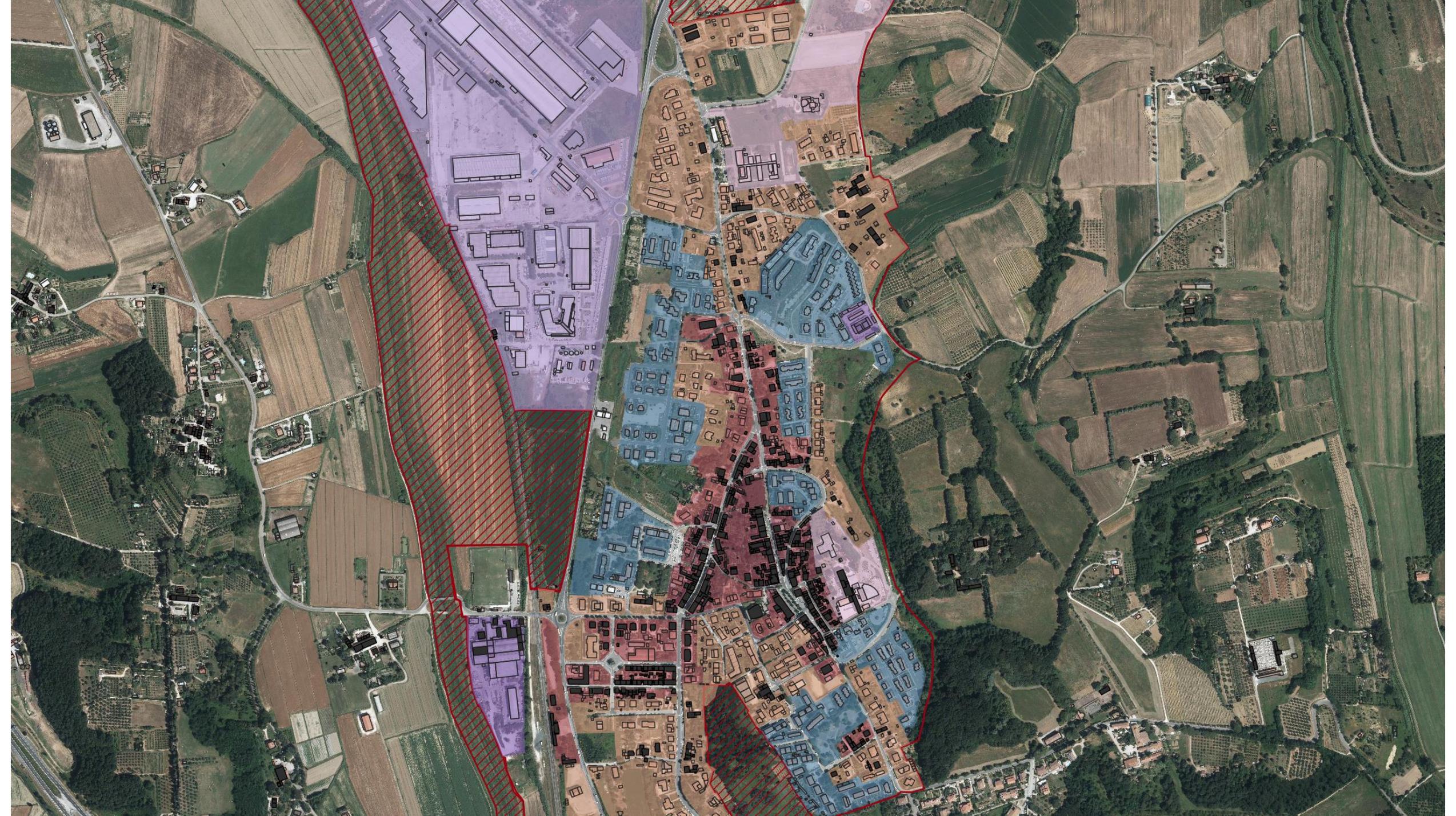
Il tentativo, talvolta faticoso, di limitare quanto più possibile il numero dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee risulta funzionale a una scelta che privilegia la **chiarezza** e la **sintesi normativa** rispetto al mero esercizio teorico di differenziazione tipologica dei tessuti urbani.

L'analisi dei tessuti insediativi di Collesalvetti e Vicarello

- **nucleo storico fondativo**
- **tessuti storicizzati**
- **urbanizzazioni contemporanee**







IL TERRITORIO RURALE

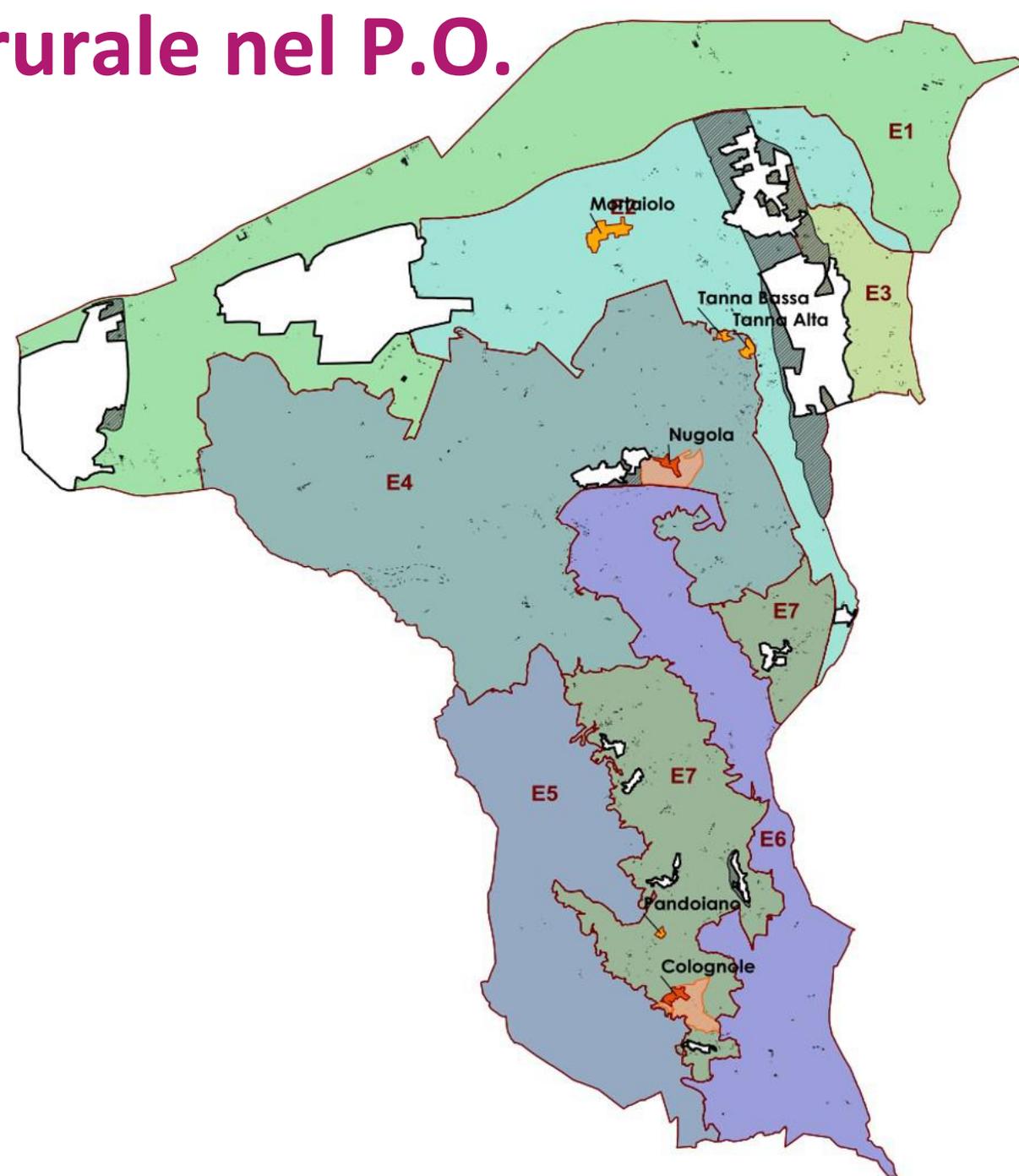
Sulla scorta della scelta metodologica applicata al territorio urbanizzato, anche per il territorio rurale si cerca di percorrere la strada della conformità col PIT-PPR, e della coerenza col PS.

Le **aree rurali** individuate nel territorio aperto di Collesalveti sono il risultato di una **sovrapposizione ragionata degli ambiti locali di paesaggio e dei morfotipi rurali** individuati dal PS.

La ricerca della semplificazione finalizzata a una normativa sintetica, chiara e non ridondante ha fatto sì che, in una visione sinottica, le **aree rurali del PO siano inferiori numericamente rispetto ai morfotipi** riconosciuti nel territorio di Collesalveti.

Le componenti del territorio rurale nel P.O.

-  edificato sparso
-  nuclei rurali (art. 65 LR 65/14)
-  piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)
-  ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LR 65/14)
-  ambiti periurbani (art. 67 LR 65/14)
-  Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti
-  Aree agricole dei seminativi di pianura
-  Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale
-  Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradi;
-  Aree agricole della bonifica
-  Aree boscate
-  Aree del mosaico colturale e boscato



Progetti specifici del PO dichiarati in Avvio

Oltre ad interventi di manutenzione del **patrimonio comunale di edilizia scolastica**, il Piano Operativo procederà ad una riqualificazione delle **aree sportive** in generale, in una logica di aggregazione e valenza sociale, aree legate al verde, ai giardini, ai parchi e, più in generale, al tempo libero e indirizzare verso una **nuova progettualità per l'area scolastica esistente nel capoluogo** con inserimento di un nuovo edificio scolastico, di aree sportive, ricreative, punto di contatto tra mondo della formazione e del lavoro, ecc...;

La strategia del contenimento del consumo di suolo

E' un tema trasversale che comporta un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di **rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, ed in particolare di quello produttivo dismesso e degradato, e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti.

Il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate, soprattutto nelle **frazioni di Stagno e Collesalveti**.

Schede di Aree di Trasformazione con suggestioni progettuali

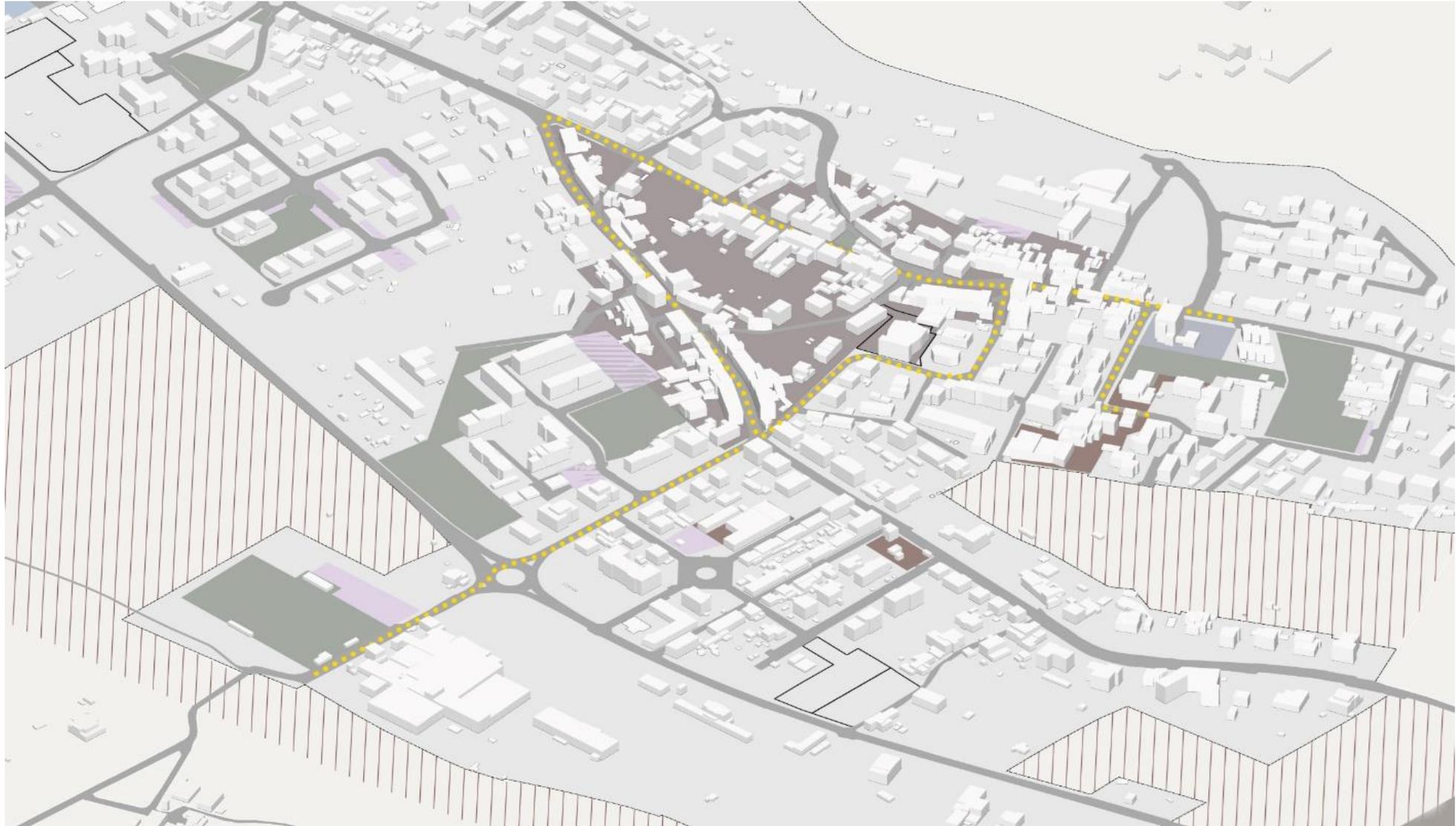


Foto dell'area



Descrittiva

Descrizione dell'ambito

Lotto non edificato ubicato a sud-ovest della S.R.T. n. 206 "Emilia" che corre parallelamente alla Via Felice Cavallotti. Lungo il margine occidentale della S.R.T. n. 206 "Emilia" e a sud con la Via Felice Cavallotti (depuratore) e l'area, prevalentemente residenziale, è attualmente di duemila metri quadrati.

Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento in cui si colloca 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 separato).

Prescrizioni specifiche del regolamento

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 non dovrà avvenire dalla S.R.T. n. 206 "Emilia" ma è previsto nel subcomparto nord (A) che l'intervento edilizio sia subordinato alla realizzazione della strada di accesso al lotto.

Prescrittiva: specifiche disposizioni

Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato in linea con le prescrizioni descritte all'articolo xx* del regolamento. In particolare, per le aree di parcheggio dovranno essere previste pavimentazioni permeabili. Il subcomparto sud (B) dovrà essere realizzato nel subcomparto A, mantenendo la continuità spaziale con quello realizzato nel subcomparto A.

Tipologia

Edifici in linea e/o a schiera

Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST)

Superficie fondiaria (SF)

Indice di utilizzazione territoriale

Superficie edificabile (SE)

Edilizia residenziale sociale (ERS)

Altezza massima alla gronda/numero piani

Abitanti equivalenti insediabili

Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Prescrittiva: Indicazione parametri dimensionali

Dimensionamento dell'intervento del subcomparto A

Superficie territoriale (ST)

Superficie fondiaria (SF)

Indice di utilizzazione territoriale

Superficie edificabile (SE)

Edilizia residenziale sociale (ERS)

Altezza massima alla gronda/numero piani

Abitanti equivalenti insediabili

Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Prescrittiva: Indicazione parametri dimensionali

Dimensionamento dell'intervento del subcomparto B

Superficie territoriale (ST)

Superficie fondiaria (SF)

Indice di utilizzazione territoriale

Superficie edificabile (SE)

Edilizia residenziale sociale (ERS)

Altezza massima alla gronda/numero piani

Abitanti equivalenti insediabili

Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Prescrittiva: Indicazione parametri dimensionali

Schema urbanistico PRESCRITTIVO



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1000)

Vincolistica

Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tabelle dei vincoli del Piano Operativo.

Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici

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 – EAUP0841)	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
ZSC "Monti Livornesi" IT5160002	NON PRESENTE
Zoni di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)	NON PRESENTE
Zona a vincolo archeologico	NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica	0 NON PRESENTE
	1 NON PRESENTE
	2 NON PRESENTE
	3 NON PRESENTE
Area Poggio Basso (art. 136 del D.Lgs. 42/2004)	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 boschive (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004) i territorio coperti da boschi e foreste	NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del Consiglio regionale n. 47 del 21/07/2020)	NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale	NON PRESENTE

Prescrizioni in relazione ad ulteriori vincoli

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

Aspetti vincolistici

**Suggestione progettuale
NON PRESCRITTIVO**

