

## Gruppo di lavoro

*Sindaco*

**Adelio Antolini**

*Assessore all'urbanistica*

**Mila Giommetti**

*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)

*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*

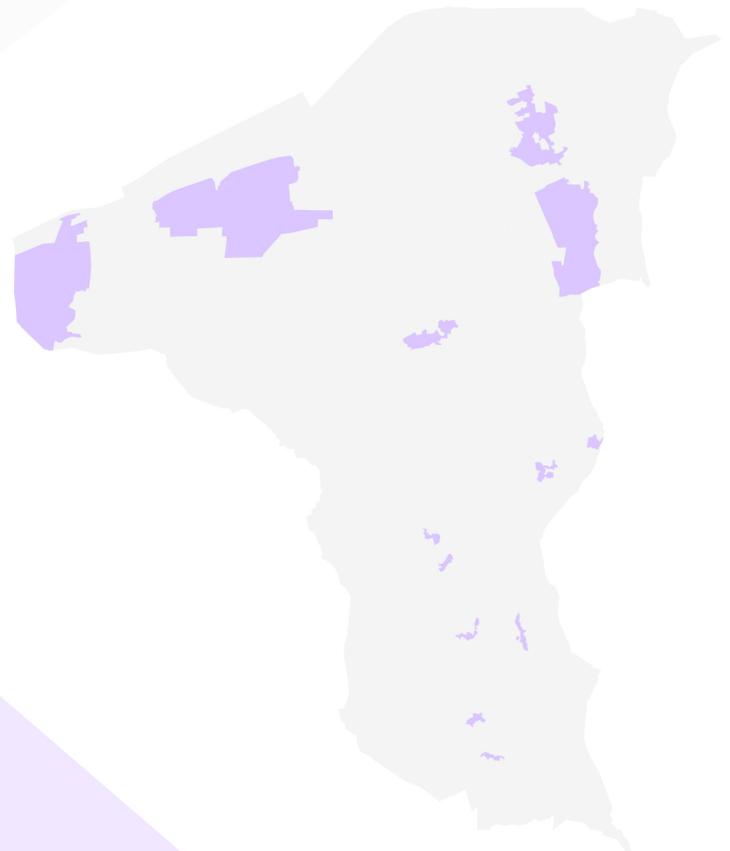
**Andrea Girdali**

*Aspetti cartografici e Database Geografico*

**LDP Progetti GIS srl**

*Aspetti partecipativi*

**SIMURG RICERCHE - Claudia Casini**



**REL01 - Relazione generale**





## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
1.1	DAL PIANO STRUTTURALE AL PIANO OPERATIVO .....	1
<b>2</b>	<b>PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>1</b>
2.1	OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO .....	1
2.1.1	<i>I centri abitati e la qualità insediativa</i> .....	2
2.1.2	<i>L'edilizia residenziale sociale</i> .....	2
2.1.3	<i>Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana</i> .....	3
2.1.4	<i>Il sistema del verde</i> .....	4
2.1.5	<i>Muoversi in maniera sostenibile</i> .....	5
2.2	INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	5
2.3	ASPETTI RELATIVI AI BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E ALLE AREE NATURALI PROTETTE .....	7
2.4	STANDARD URBANISTICI .....	8
2.4.1	<i>Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano</i> .....	11
2.5	ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI (A CURA DEI CONSULENTI DEL PIANO OPERATIVO) .....	12
2.6	INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE .....	12
2.7	LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.E.) .....	13
2.7.1	<i>Il Rilievo del P.E.E. mediante schedatura diretta</i> .....	13
2.8	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....	16
2.9	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	20
2.10	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI .....	23
<b>3</b>	<b>IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>26</b>
3.1	IL PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE .....	26
3.2	I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO .....	28
<b>4</b>	<b>LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>IL PERCORSO PARTECIPATIVO DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>IL SISTEMA INFORMATIVO DEL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>36</b>
6.1	LA BASE CARTOGRAFICA DEL P.O. E I FORMATI LAYOUT DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI .....	36



## **1 PREMESSA**

### **1.1 DAL PIANO STRUTTURALE AL PIANO OPERATIVO**

La presente relazione accompagna gli elaborati del primo Piano Operativo del Comune di Collesalvetti, con la funzione precipua di illustrare i contenuti e i principi costitutivi che hanno orientato le scelte dell'Amministrazione Comunale e del gruppo di lavoro, in coerenza con gli indirizzi espressi nel Piano Strutturale di recente redazione, nel PTCP di Livorno e nel PIT-PPR con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

Alla base del racconto del Piano stanno la consapevolezza dell'importanza dello strumento, l'assunzione di responsabilità nel porre le basi per il futuro della pianificazione territoriale, la scelta di intraprendere un percorso in maniera corale, sia dal punto di vista delle discipline coinvolte, sia degli attori interessati.

Il Piano Operativo è dunque il risultato di un percorso complesso, in cui gli indirizzi della politica (Giunta e Consiglio Comunale) si incrociano con i contributi degli organi istituzionali (Stato, Regione e Provincia) ma anche con le istanze dei cittadini, per calare il più possibile lo strumento nella realtà concreta dei luoghi e rispondere alle esigenze di chi questi luoghi vive quotidianamente. L'Ufficio Urbanistica ha assunto il ruolo di regia di queste complesse dinamiche e relazioni.

La consapevolezza dell'importanza del Piano Operativo, strumento che mette le basi al disegno futuro del territorio, ha imposto la scelta di renderlo quanto più possibile comprensibile e interessante agli occhi di una vasta platea. Il tentativo è stato quello di scardinare il piano dalla percezione di un atto imposto e calato dall'alto, per renderlo il risultato di un percorso comune, cogliere responsabilmente le potenzialità di sviluppo del territorio, immaginare e progettare assieme un futuro condiviso.

Con questo spirito l'Amministrazione ha scelto di dare un ruolo centrale all'istituto della partecipazione, promosso dalla LR 46/2013 e recepito nella LR 65/2014, sin dalla fase iniziale del percorso di piano, affidando alla società *Simurg Ricerche* di Livorno il compito di coinvolgere i portatori di interesse, organizzare incontri aperti alla cittadinanza e alle categorie professionali nelle varie frazioni del territorio comunale, formulare avvisi aperti e pubblicizzarli sul sito web del Comune, elaborare un questionario col quale cercare di intercettare le esigenze delle persone e individuare eventuali mancanze cui il piano potesse dar risposta. Il percorso partecipativo si è focalizzato sul tema della qualità della vita, sviscerato nelle sue diverse declinazioni e presentato con un linguaggio comprensibile anche a chi non fosse avvezzo alle terminologie tecniche proprie del piano urbanistico. I risultati della partecipazione e i desiderata che ne sono emersi sono stati valutati e fatti propri dal piano nella misura in cui uno strumento imperniato su una disciplina fortemente tecnica e rigidamente inquadrata entro precise coordinate procedurali può dare risposta a questioni di natura molto puntuale, attinenti all'ambito della quotidianità e del vissuto, nonché spesso formulate in maniera spontanea.

## **2 PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO**

### **2.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO**

Il Piano Operativo ha attinto molto dal Piano Strutturale, elaborato recentemente ai sensi della LR 65/2014, che ha approfondito in maniera particolare gli studi storici, archeologici, geologici, idraulici e sismici.



A sua volta, il Piano Operativo ha condotto approfondimenti di maggior dettaglio, quali ad esempio il rilievo puntuale dell'edificato esteso a tutto il territorio comunale, attraverso una campagna di indagini in loco, studio che ha costituito la base per la redazione della disciplina conformativa dei suoli.

Il Piano Operativo adotta lo stesso linguaggio e la medesima chiave di lettura del PIT-PPR, debitamente declinati alla scala di dettaglio propria dello strumento comunale, e analizza tutti gli elementi del territorio (insediamenti urbani e territorio extraurbano) in chiave morfotopologica. Negli insediamenti, sia interni al perimetro del territorio urbanizzato sia in territorio rurale, il piano studia la morfologia dei tessuti urbani, le tipologie edilizie, il rapporto pieni-vuoti, la presenza o la carenza di funzioni urbane, l'analisi diacronica degli accrescimenti.

Il Piano stabilisce una totale corrispondenza tra gli elaborati grafici e l'apparato normativo, attraverso uno sforzo di sintesi e una trama di rimandi reciproci che puntano al rigore metodologico e alla chiarezza di lettura.

### **2.1.1 I centri abitati e la qualità insediativa**

Il tema della qualità degli insediamenti risulta di primaria importanza fra quelli cui il Piano Operativo è chiamato a dare risposte. Questo obiettivo viene perseguito, in primis, attraverso l'approfondimento di temi quali la valorizzazione dei centri storici esistenti, la ricerca di nuove centralità urbane, il riconoscimento del ruolo fondamentale del tessuto connettivo, in cui ricomprendere il verde urbano, le piazze, gli spazi di aggregazione, la trama dei percorsi ciclo-pedonali.

Un corretto disegno di piano risulta fondamentale sia per gli insediamenti, troppo spesso caratterizzati da una crescita disordinata e da settori urbani tra loro slegati, sia per il loro rapporto con il contesto rurale.

La ricerca di nuove centralità urbane e il disegno del margine tra insediamento e territorio agricolo sono intesi quali veicolo di processi virtuosi verso un disegno urbano organico e progettato, che privilegi il recupero e la rigenerazione di aree degradate al perpetrarsi di uno sviluppo incrementale e sfrangiato.

La pianificazione delle trasformazioni del P.O., che si traduce concretamente in 30 aree, di iniziativa sia pubblica che privata, è il principale strumento con cui il Piano Operativo persegue l'obiettivo di qualità degli insediamenti. Attraverso le aree di trasformazione, infatti, vengono incrementate le dotazioni di servizi, spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura, in tutto il territorio comunale, negli insediamenti principali di Collesalvetti, Vicarello e Stagno, come nelle frazioni più piccole, ripensando il disegno di piano nell'ottica di una riconfigurazione dei luoghi e della rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate. La progettazione puntuale della singola area tiene fortemente di conto del proprio contesto, ma soprattutto mette a sistema parti di città prima scucite tra di loro, rende gli insediamenti più porosi e restituisce una identità a luoghi spesso nati casualmente per giustapposizioni successive.

### **2.1.2 L'edilizia residenziale sociale**

L'edilizia residenziale sociale, risultante di una lunga evoluzione della "edilizia economica e popolare" degli anni '60 (il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria), intende rispondere a una domanda sempre più complessa di abitare, nonché alle esigenze di una utenza diversificata, estesa attualmente ai ceti medi della cosiddetta zona



grigia. L'importanza della componente sociale è stata accentuata dalla recente esperienza della pandemia.

- a) L'obiettivo che il PO si propone con l'introduzione di quote di residenza sociale è quello di mantenere e attrarre popolazione grazie ad un'offerta abitativa qualificata ed economicamente accessibile, con diverse tipologie di residenza con titolo di godimento a breve e medio termine che favoriscano l'insediamento in prima istanza di popolazione giovane.

Questo Piano Operativo ha assunto un orizzonte quantitativo di edilizia residenziale sociale integrata pari al **15,35%** del dimensionamento residenziale di tutto il territorio comunale, derivante sia da nuova edificazione che dal recupero dell'esistente.

- b) Nello specifico gli interventi che generano ERS sono:

AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ DI S.E. DI RESIDENZIALE	DI CUI MQ DI E.R.S.
C_AT_01 COLLESALVETTI - Via delle Parrane	1248	250
C_AT_03 COLLESALVETTI – Via Nino Bixio	560	112
C_AT_05 COLLESALVETTI – via di Cerretello	968	193
V_AT_01 VICARELLO – via Falcone	1.258	252
V_AT_02 VICARELLO – via del Pero	1.160	140
V_AT_03 VICARELLO – via di Mortaiolo	4.480	537
TOTALE	9.674 (nuova edificazione + recupero esistente)	1.484 (15,35 % della S.E. totale)

### 2.1.3 Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana

Il tema del **contenimento del consumo di nuovo suolo**, oltre ad essere uno dei temi principi del Piano Strutturale, entra pienamente tra le questioni all'attenzione del Piano Operativo di Collesalvetti, non solo come adempimento doveroso al dettato della L.65/2014 ma come intenzione progettuale.

Il P.O., muovendo dagli indirizzi del P.S., ha sviluppato azioni urbanistico-edilizie per attivare la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate e, contemporaneamente, disciplinare il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.

Sono state previste azioni specifiche quali:

- progetti di valorizzazione della "cittadella dei servizi" nel capoluogo, attraverso la rivitalizzazione delle funzioni di servizio esistenti, scolastiche, sportive e sanitarie, e la promozione del mix funzionale attraverso l'inserimento di funzioni turistico ricettive: a tale scopo sono state individuate **aree** dove poter attivare nuovi servizi e riqualificare aree pubbliche esistenti (per esempio il parcheggio lungo via Picchi), al fine di scongiurare il depauperamento funzionale del capoluogo e rendere lo stesso attrattivo per le frazioni contermini, anche extracomunali;



- riqualificazione di tre aree a Vicarello (V\_AT\_01 – Via Falcone, V\_AT\_02 – Via del Pero, V\_AT\_03 – Via di Mortaiolo) da destinare, oltre a luoghi dell’abitare, anche a centri di aggregazione con funzioni ludico ricreative, sport e benessere, eventi, spazi di interazione intragenerazionali.

#### **2.1.4 Il sistema del verde**

Il Piano Operativo individua diverse tipologie di verde: le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, che concorrono alla dotazione degli standard, le aree a verde urbano private, le aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private e gli habitat lacustri e palustri in contesti antropici.

Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ricomprendono anche aree agricole, bacini o vasche d’acqua, percorsi pedonali e piste ciclabili, aree per cani, orti sociali, oltre alle aree destinate a verde sportivo, ivi inclusi impianti di varia natura coperti e scoperti.

Le aree a verde urbano private consistono nelle pertinenze degli edifici e possono essere caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino anche colture agricole tradizionali conservatesi all’interno dell’insediamento urbano.

Queste aree assolvono un ruolo particolarmente importante all’interno dell’insediamento poiché possono assumere la funzione di **varco** rispetto alle potenziali saldature, cuscinetto protettivo rispetto agli insediamenti storici o anche di riqualificazione del margine urbano, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e sistema delle aree libere.

Il Piano Operativo mette in evidenza le aree a verde privato non come mero divertimento grafico bensì per salvaguardare dalla saturazione molte aree soprattutto di frangia, importanti per la rigenerazione e il disegno del margine urbano, per dare un’identità forte al confine, altrimenti disorganico e sfrangiato, fra il sistema insediativo e il territorio rurale.

Le aree a verde di connessione ecologica consistono nel verde pubblico e privato, interno al territorio urbanizzato, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani, costituendo il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano e concorrendo all’equilibrio ecologico degli insediamenti. Ne fanno parte gli spazi verdi adiacenti ai corsi d’acqua, le fasce a verde e le alberature a corredo dei percorsi pedonali, le piste ciclabili, le alberature adiacenti alle strade e le aiuole spartitraffico, le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, etc.) mantenutesi all’interno delle colture agricole tradizionali che permangono in area urbana.

Gli habitat lacustri e palustri in contesti antropici, presenti esclusivamente in località “la Chiusa” nel capoluogo, rappresentano un importante elemento della rete ecologica, seppur contraddistinte da intense criticità e pressioni antropiche, poiché migliorano la permeabilità ecologica del territorio di pianura e costituiscono ecosistemi di rifugio per specie animali, vegetali e habitat igrofilii.

In generale, il verde urbano è concepito come sistema complesso in cui tutte le componenti, naturali e antropizzate, pubbliche e private, urbane e rurali, concorrono all’organicità del disegno urbano e all’**implementazione della qualità della vita** all’interno degli insediamenti.

In questa direzione si possono inquadrare le aree di trasformazione in cui verde e mobilità dolce sono progettati in funzione delle dotazioni già esistenti nel contesto in cui si inseriscono, della possibilità di



creare una rete ecologica e varchi di comunicazione lenta all'interno degli insediamenti, rendendoli così più permeabili e accessibili.

La funzione strategica delle aree di trasformazione è proprio quella di invertire la tendenza alla saturazione, alle saldature e alla crescita edilizia incrementale, proponendo una progettazione virtuosa che attivi un sistema di spazi condivisi e nuove centralità urbane con finalità allo stesso tempo sociali ed ecologiche.

### **2.1.5 Muoversi in maniera sostenibile**

A conferma di quanto enunciato nel Piano Strutturale, il Piano Operativo promuove la realizzazione di **percorsi pedonali e ciclabili in ambito urbano** e **gli itinerari culturali ed escursionistici in territorio rurale**.

La mobilità dolce in ambito urbano, spesso integrata al verde pubblico, costituisce la trama pensata per collegare e mettere a sistema le varie parti degli insediamenti, sia di nuova formazione sia quelle ormai consolidate, disegnando un progetto urbano organico, con l'ulteriore ambizione di recuperare aree attualmente degradate o inaccessibili, e, in generale, di dare un'identità a luoghi attualmente anonimi e relittuali.

Gli itinerari in territorio extraurbano, ovvero i sentieri CAI, il "cammino di Santa Giulia", il "cammino d'Etruria", l'ippovia, si configurano come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma soprattutto costituiscono un sistema di percorribilità alternativo e sicuro del territorio agricolo e del fondovalle in particolare.

## **2.2 INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

A seguito del percorso di partecipazione, che si è concluso nel novembre del 2022, l'Amministrazione ha ritenuto di procedere alla integrazione delle previsioni ricadenti nel territorio rurale e quindi assoggettate alla conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 (che si è tenuta il 4 maggio del 2023), individuando tre aree che costituiscono aree di trasformazione del presente P.O.:

**1. CO\_AT\_01 Aviosuperficie:** un'area di vaste dimensioni, situata a nord del Canale Scolmatore dell'Arno, lungo la Via dello Zannone o di Grecciano tra l'omonima località e la località denominata Colmata di Scotto, che attualmente ospita un'aviosuperficie dotata di una pista inerbata di decollo e atterraggio;

**2. CO\_AT\_02 Stagno Area recupero inerti:** area localizzata nella zona nord ovest del comune, ai margini della frazione di Stagno, delimitata a nord dal Podere di Suese, a est dalla via Aiaccia, a sud dal Torrente Ugione, a ovest dalla bretella di collegamento con l'A12;

**3. CO\_AT\_04 Collesalvetti Turistico- ricettivo:** 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 Collesalvetti.

La prima area, già oggetto di conferenza di copianificazione in fase di redazione del P.S. nel 2018, è rimasta invariata per quanto riguarda dimensionamento, e ha recepito le prescrizioni esito della prima conferenza per quanto riguarda le strutture da realizzare, in funzione del rispetto del contesto agricolo.



La seconda previsione, nella zona nord ovest del comune, ai margini della frazione di Stagno, persegue il consolidamento della vocazione produttiva del contesto, attraverso l'introduzione di un'attività (recupero e riciclaggio materiali inerti) a non presente nel territorio comunale, ritenuta strategica e attrattiva non solo per Stagno ma anche per le altre frazioni contermini. L'attività dovrà essere improntata a favorire il riciclo dei rifiuti inerti, al fine di raggiungere la quota del 70% dei rifiuti da costruzione e demolizione (ai sensi della Direttiva Europea 98/2008 e del D.Lgs 152/2006). Condizione necessaria per la realizzabilità della nuova previsione è la ristrutturazione del tratto nord-ovest di via Aiaccia nonché l'attuazione di una nuova strada che corra parallela al metanodotto e si concluda con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi.



La terza area di trasformazione 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.



Le ultime due previsioni, poiché non presenti nel P.S., costituiscono VARIANTE allo strumento della pianificazione territoriale.

### **2.3 ASPETTI RELATIVI AI BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E ALLE AREE NATURALI PROTETTE**

Il Piano Operativo rispetto al quadro delle conoscenze sugli aspetti vincolistici ha deciso di rimandare alle tavole del Piano Strutturale, per il quale si è conclusa recentemente la conferenza paesaggistica con la conformazione del piano.

Rimandare alle tavole... sigle e titoli

- APP\_A3\_6 - Beni di interesse storico – artistico – culturale - archeologico, in scala 1: 20.000
- B5\_1\_a, b, c - Beni culturali, paesaggistici e ambientali, in scala 1: 10.000
- B5\_2\_a, b, c - Fasce di rispetto e aree vincolate di rispetto locale, in scala 1: 10.000

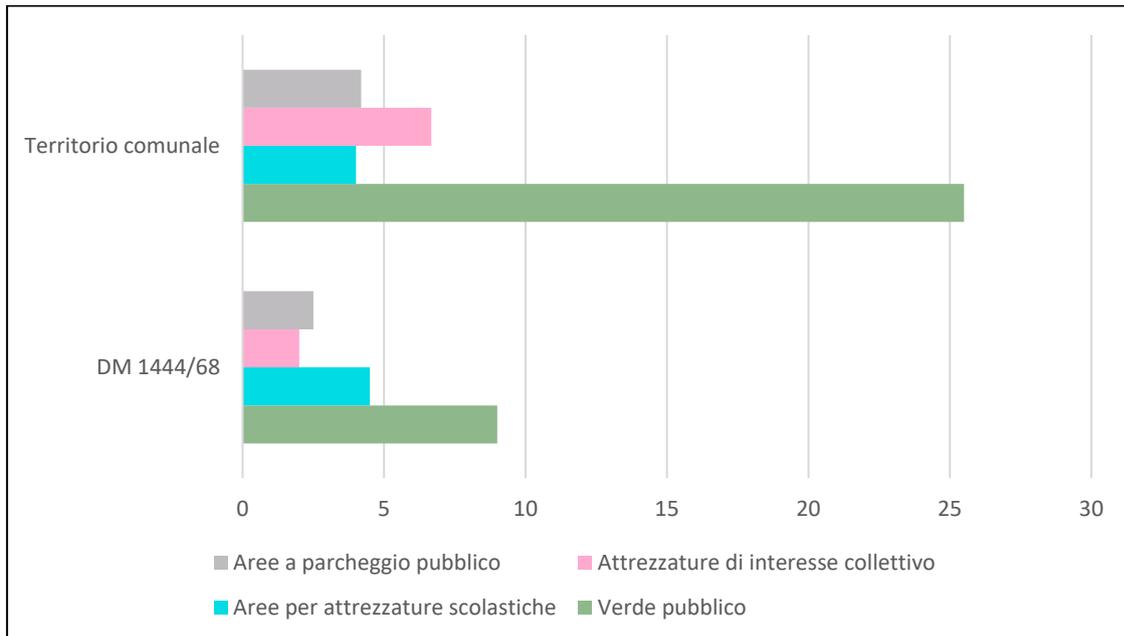
## 2.4 STANDARD URBANISTICI

Come già riscontrato in fase di redazione del Piano Strutturale, la dotazione di standard urbanistici presente nel comune di Collesalvetti è abbondantemente soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di 18 mq ad abitante, attestandosi sui **24 mq/abitante**.

È indispensabile guardare agli spazi pubblici urbani come a un sistema integrato che si sviluppi dalla scala delle relazioni di vicinato a quella dei grandi sistemi ambientali, per favorire la diffusione della loro godibilità all'intera comunità e innalzare la qualità urbana. Inoltre, ove il rispetto del valore naturale e storico lo renda possibile, i luoghi pubblici devono essere resi accessibili e privi di barriere per i disabili motori, sensoriali e intellettivi (si rimanda in proposito al successivo paragrafo 2.4.1).

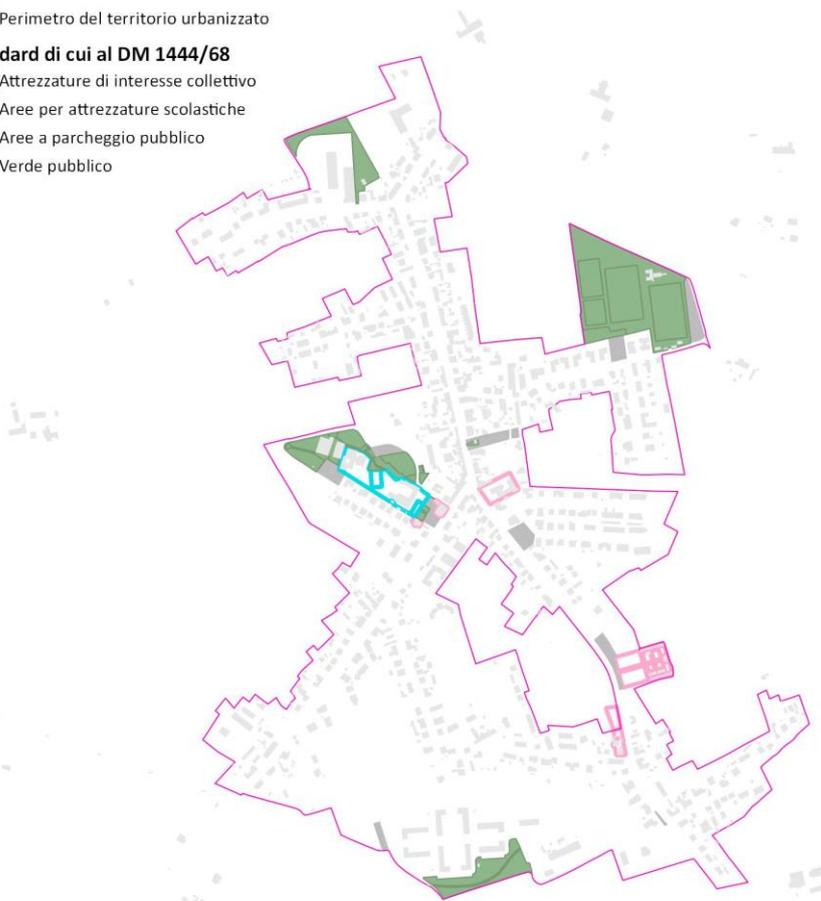
A seguire una tabella di verifica delle quantità di standard ad oggi esistenti riferita all'intero territorio comunale ed un istogramma riportante gli stessi dati per una più facile ed immediata lettura.

Territorio comunale			
Popolazione residente al 03/2021	Standard esistenti a scala comunale (mq)	Standard esistenti totale (mq/ab)	Parametri indicativi del DM 1444/68 (mq/ab)
<b>Verde pubblico</b>			
16.460	419.814	25,50	9
<b>Aree per attrezzature scolastiche</b>			
16.460	66.022	4,01	4,5
<b>Attrezzature di interesse collettivo</b>			
16.460	109.904	6,67	2
<b>Aree a parcheggio pubblico</b>			
16.460	69.118	4,19	2,5
<b>Totale</b>		<b>40,37</b>	<b>18</b>



Particolare sugli standard a Vicarello

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Standard di cui al DM 1444/68**
- Attrezzature di interesse collettivo
- Aree per attrezzature scolastiche
- Aree a parcheggio pubblico
- Verde pubblico



Individuazione degli standard a livello comunale

Perimetro del territorio urbanizzato

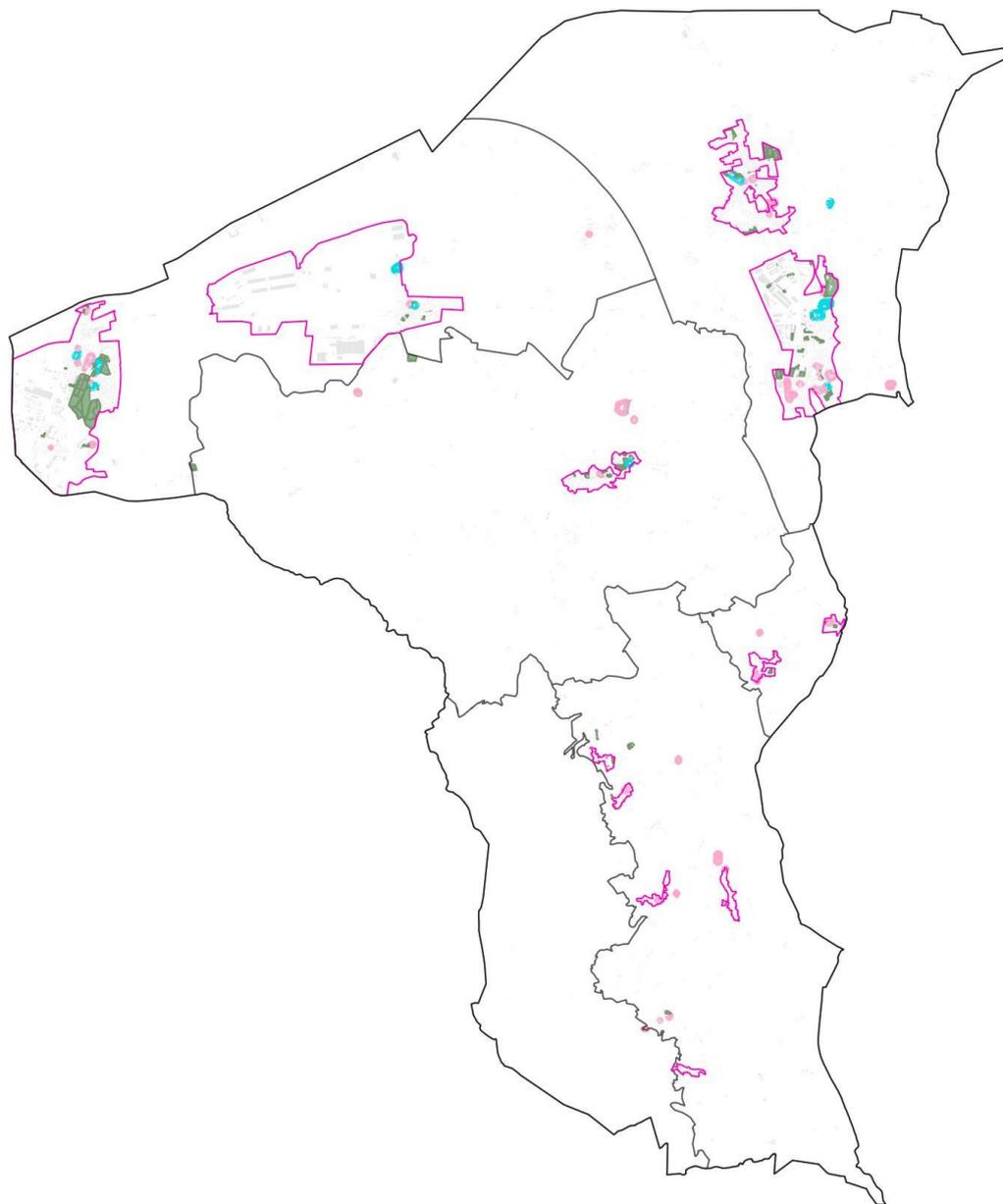
**Standard di cui al DM 1444/68**

Attrezzature di interesse collettivo

Aree per attrezzature scolastiche

Aree a parcheggio pubblico

Verde pubblico



Il Piano Operativo consente il ricorso alla monetizzazione solo laddove, in relazione alla concreta situazione dei luoghi, si dimostri l'impossibilità obiettiva di reperire aree a standard.

Il Piano Operativo individua aree specifiche da sottoporre a esproprio e destinare a standard, come ad esempio a Vicarello l'area contigua al cimitero, in cui prevede un parcheggio pubblico a supporto della funzione esistente.



Con le **30 aree di trasformazione**, private e pubbliche, come accennato sopra, il piano prevede una forte implementazione di dotazioni pubbliche e nuovi collegamenti di mobilità dolce, grazie alla previsione in molte aree di nuove piste ciclabili.

#### **2.4.1 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano**

L'eliminazione o il superamento delle barriere fisiche che impediscono o limitano l'accesso ad alcune categorie di utenti è un obiettivo prioritario da perseguire tanto nella progettazione di nuovi spazi pubblici che nell'adeguamento di quelli esistenti. Il Piano Operativo ritiene fondamentale progettare al meglio questi spazi collettivi, creando luoghi pubblici facilmente accessibili, sicuri, attrattivi e vivibili.

Le "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità, ai sensi dell'art.95, c.6 della l.r.65/2014", sono un elaborato di piano con lo scopo di evidenziare gli ostacoli alla mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea.

Il documento illustra un approccio metodologico fondato sul concetto di accessibilità per tutti, basato sull'analisi del contesto (includere le modalità di fruizione dell'ambiente), sulla metodica per il rilevamento delle criticità (compresi i criteri per l'individuazione delle barriere architettoniche) e sull'analisi delle scelte progettuali, in un'ottica di definizione di budget dei possibili interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

I sopralluoghi mirati, condotti in tutti i "territori urbanizzati" così come definiti dal Piano Operativo, hanno interessato i percorsi e i servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui sono stati verificati i requisiti minimi per l'accesso. Gli spazi urbani esaminati sono stati, per esempio, percorsi o aree pedonali, piazze, aree verdi e viabilità, edifici pubblici e scolastici, strutture per il tempo libero (vocate allo sport, alla cultura e allo spettacolo, strutture recettive, edifici di culto).

I centri esaminati sono Collesalvetti, Vicarello, Nugola, Stagno, Guasticce, Castell'Anselmo, Torretta Vecchia, Parrana San Giusto, Parrana San Martino e Pietreto.

Per ogni singolo centro abitato sono stati individuati strutture/servizi pubblici o di interesse pubblico e analizzate le modalità d'accesso. È stato dato un giudizio sintetico e assegnato all'eventuale intervento un livello di priorità (bassa, media, alta).

Di seguito si riporta un esempio di scheda prodotta per un gruppo di edifici di Collesalvetti.

PEBA\_COLLESALVETTI\_01

Località: Collesalvetti  
Funzione: area verde pubblica attrezzata, carabinieri, biblioteca e pinacoteca comunali in via Umberto I  
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
- Non accessibile per portatori di handicap

NOTE/STIMA OPERE DI ADEGUAMENTO PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Manca un raccordo sicuro per accedere all'area verde. Via Umberto I è praticabile solo da sud: infatti a nord è presente una scalinata che impossibilita le persone con disabilità ad accedere alle diverse funzioni. La fermata dell'autobus più in prossimità si trova in Piazza della Repubblica.

PRIORITA' DI INTERVENTO



RILIEVO FOTOGRAFICO ottobre 2021



Ortofotocarta del 2019 - Scala 1:1000

	SI	NO
Percorso accessibile per passeggini	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di fermata mezzi pubblici con palina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attraversamento pedonale raccordato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Attraversamento pedonale raccordato e segnalato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Segnalazione acustica al semaforo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Presenza di gradini	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fondo scosso e/o con presenza di ostacoli	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GIUDIZIO SINTETICO

ADEGUATO <input type="checkbox"/>	ADEGUATO CON PULCRO OPIE <input checked="" type="checkbox"/>	NON ADEGUATO <input type="checkbox"/>

## 2.5 ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI (A CURA DEI CONSULENTI DEL PIANO OPERATIVO)

Si rimanda alla relazione specifica, elaborato di P.O. "GEO11 Relazione geologica idraulica e sismica", per i contenuti in oggetto.

## 2.6 INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE

La redazione del Piano Operativo dovrà necessariamente relazionarsi ai piani di settore sottoelencati al fine di integrare le proprie strategie e definire le azioni con particolare attenzione a quelle con valenza quinquennale:

- **Piano di classificazione acustica**, approvato con Deliberazione Consiliare n° 53 del 08.06.2006;
- **Piano del verde**, approvato con delibera di C.C. n. 36 del 04/04/2008 e modificato con delibera di C.C. n. 12 del 13-02-2018;
- **Regolamento impianti energie rinnovabili**, approvato con Deliberazione Consiliare n° 56 del 30.04.2010;
- **Piano delle antenne**: è in fase di aggiornamento il piano 2013-2016 che integrerà i dati già elaborati da ARPAT e contenuti nell'adottato Piano Strutturale del 2021;
- **Regolamento edilizio** vigente, approvato con Deliberazione Consiliare n° 93 del 30.11.2018;

- **Piano Comunale di Protezione Civile**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.95 del 26/09/2012. Oggetto di aggiornamento e di implementazione degli scenari di rischio, la sua versione definitiva risulta approvata con atto del consiglio comunale n. 21 del 28/04/2017.

## 2.7 LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.E.)

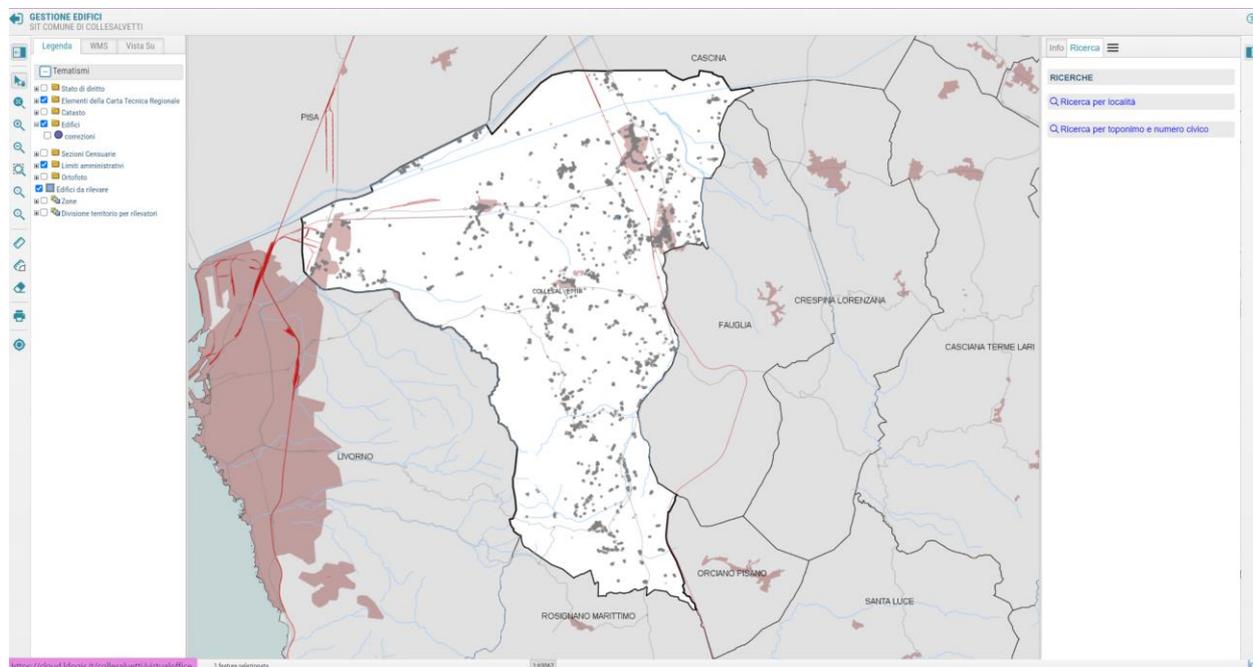
Al Sistema Informativo realizzato per il database geografico del nuovo strumento urbanistico fa capo anche la struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente; esso gestisce l'archiviazione dei dati relativi agli edifici e alle rispettive pertinenze, in particolare le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

### 2.7.1 Il Rilievo del P.E.E. mediante schedatura diretta

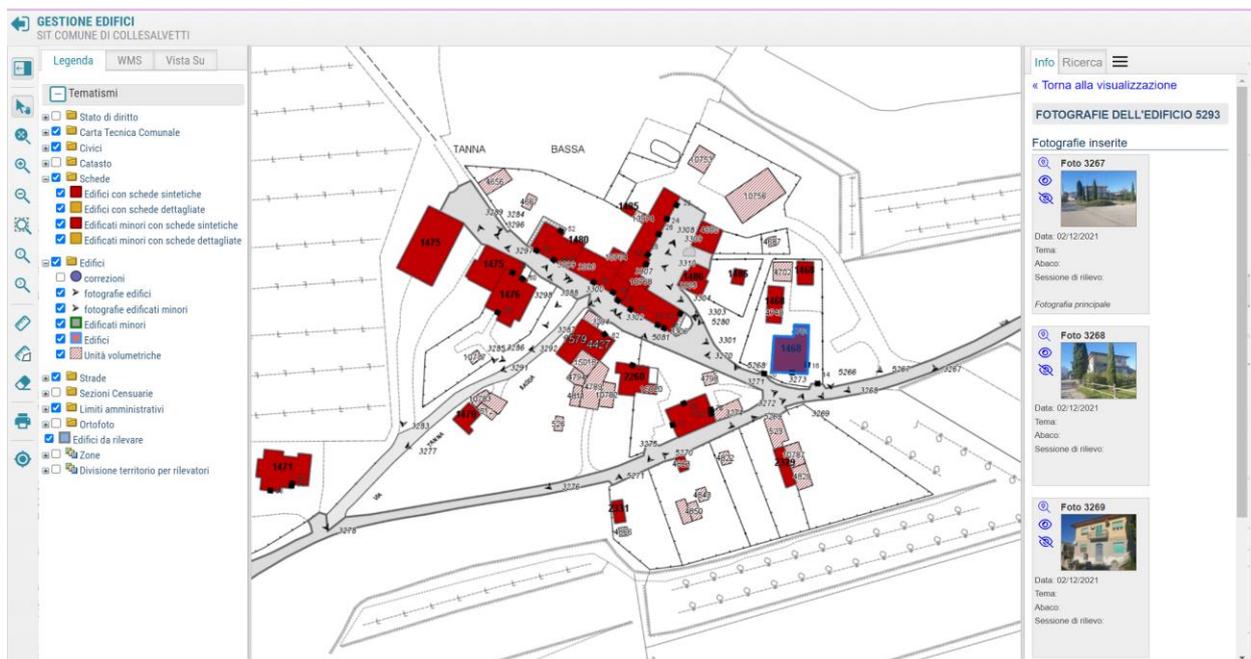
La prima operazione volta alla produzione della schedatura del patrimonio edilizio esistente è stata la campagna di rilievo. Il rilievo ha interessato il territorio comunale (sia il territorio urbanizzato sia in territorio rurale) per raccogliere tutte le informazioni necessarie e produrre la documentazione fotografica. Il territorio rurale è stato rilevato a tappeto mentre nel territorio urbanizzato sono stati rilevati unicamente gli edifici ritenuti elementi patrimoniali dal Piano Strutturale, ovvero quelli storici o storicizzati, il cui sedime era presente al 1954.

Allo stato attuale il Comune di Collesalvetti è composto all'incirca da 6.700 edifici. Di questi circa 3.050 sono stati selezionati e sono state prodotte **1.947 schede**. A causa di alcuni impedimenti, come strade private inaccessibili o viabilità non percorribile, non è stato possibile rilevare tutti gli edifici ritenuti meritevoli di scheda.

A supporto delle operazioni di rilievo, la società *LdPGIS* di Siena ha predisposto un gestionale per l'inserimento dei dati su un applicativo webgis, di cui si riportano di seguito dei fermoimmagini.



Ogni edificio ha un numero identificativo che si ritrova all'interno della scheda, così come hanno dei numeri i cono fotografici da cui sono state scattate le foto da parte dei rilevatori.



La schedatura ha confermato la presenza di un patrimonio edilizio di antica formazione e di notevole rilevanza; oltre alle rinomate emergenze storico-architettoniche si riscontra la presenza diffusa di edifici, complessi e nuclei di interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, generalmente ben conservati dal punto di vista dell'impianto e della tipologia, ma spesso compromessi nei materiali, nelle finiture e nelle sistemazioni esterne (ad esempio in conseguenza dell'introduzione di nuovi spazi ed attrezzature: piscine, parcheggi...).

Di seguito si riporta un esempio di una scheda del rilievo del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

**Esempio scheda edificio**

**Esempio scheda edificio (scheda n. 922)**



## 2.8 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

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

Le aree rurali individuate nel territorio aperto di Collesalvetti 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 Collesalvetti dal PS.

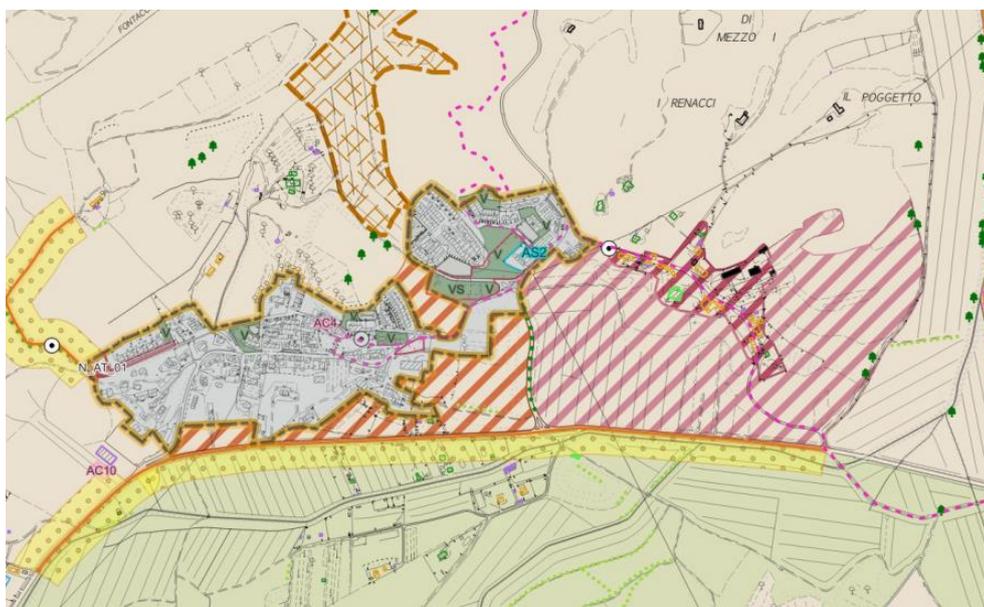
Il P.O., ai sensi dell'Art. 64 della LR 65/14 e in coerenza ai contenuti del P.S., perimetra il territorio rurale e ne individua le componenti nelle aree agricole e forestali, i nuclei rurali, i nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza, l'edificato rurale sparso, le aree ad elevato grado di naturalità, le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

CODICE P.O.	TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO P.S. / PIT-PPR
	Edificato sparso nel territorio rurale	
	Nuclei storici	
	Nuclei rurali	TR12. Piccoli agglomerati extraurbani
	TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA	
	Spazi per stoccaggio e attività produttive all'aperto nel territorio rurale	
	Funzione non agricola in territorio rurale	
	cave	
	AREE AGRICOLE	
E1	Aree agricole della bonifica	08. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
E2	Aree agricole dei seminativi di pianura	06. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
		15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
E3	Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti	10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
E4	Aree del mosaico culturale e boscato	19. Morfotipo del mosaico culturale e boscato
E5	Aree prevalentemente boscate	
E6	Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
E7	Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale	3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
		16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
	AMBITI	
	Ambiti di pertinenza	
	Ambiti periurbani	

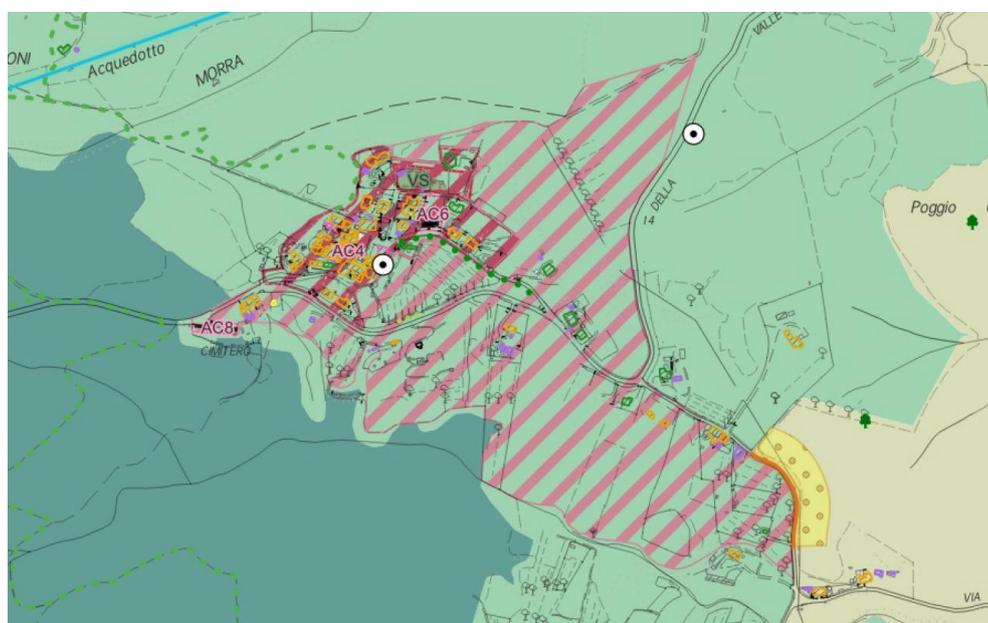
Il P.O. individua i nuclei storici di **Nugola** e **Colognole**, due insediamenti storici di impianto medioevale, situati in zona collinare. In entrambi i casi all'insediamento antico si è addossata l'espansione urbana più

recente che, per l'insediamento di Nugola in particolare, ha determinato uno stravolgimento dell'impianto antico e la sostanziale perdita della relazione col contesto rurale circostante.

Una porzione di territorio rurale attorno all'insediamento storico costituisce, per i due nuclei, l'ambito di pertinenza, cui il Piano Operativo riconosce il ruolo di area ad alto valore paesaggistico che concorre alla valorizzazione dell'insediamento storico sia dal punto di vista ecologico che percettivo.

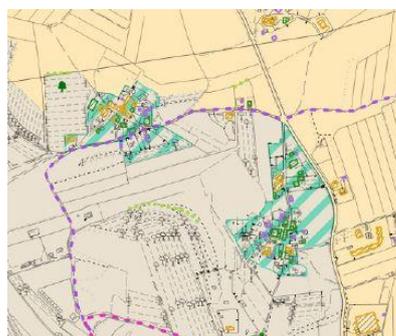


Nucleo storico di Nugola e relativo ambito di pertinenza estratto tavola DIS01



Nucleo storico di Colognole e relativo ambito di pertinenza estratto tavola DIS01

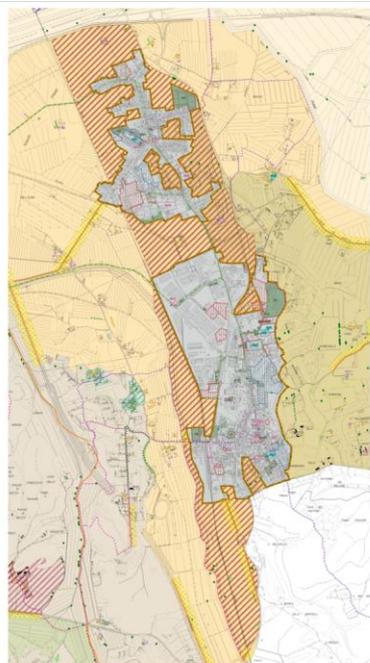
Il Piano Operativo individua i nuclei rurali di **Mortaiolo**, **Tanna Bassa**, **Tanna Alta**, **Pandoiano**, insediamenti che, rispetto ai nuclei storici, presentano un impianto urbano di più recente redazione e più elementare.



In sequenza da sinistra a destra, i nuclei rurali di Mortaiolo, Tanna Alta, Tanna Bassa e Pandoiano, estratti dagli elaborati di piano DIS01.B e DIS01.C in scala 1:10000

Il P.O., ai sensi dell'Art. 64, commi 3 lettera b) e 4 della LR 65/14, dell'art. 67 della stessa legge e in coerenza ai contenuti del P.S., riconosce nel territorio rurale gli ambiti periurbani, attorno al territorio urbanizzato di **Collesalvetti, Vicarello, Stagno, Nugola e Crocino**, quali aree che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale e paesaggistica.

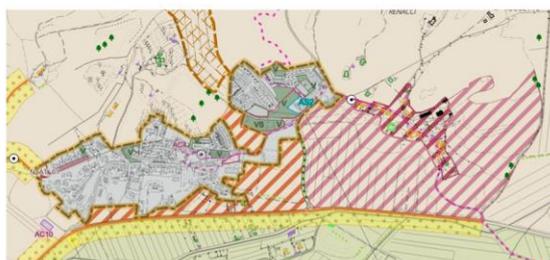
Si tratta di ambiti con un ruolo precipuo di connessione ecologica e fruitiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale, per i quali il P.O. persegue la salvaguardia e la valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale ancora presenti, nonché il mantenimento e il potenziamento delle connessioni ecologiche e fruitive di rilevanza territoriale.



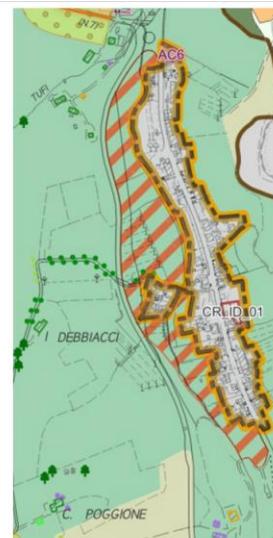
Ambito periurbano di Collesalvetti e Vicarello



Ambito periurbano di Stagno

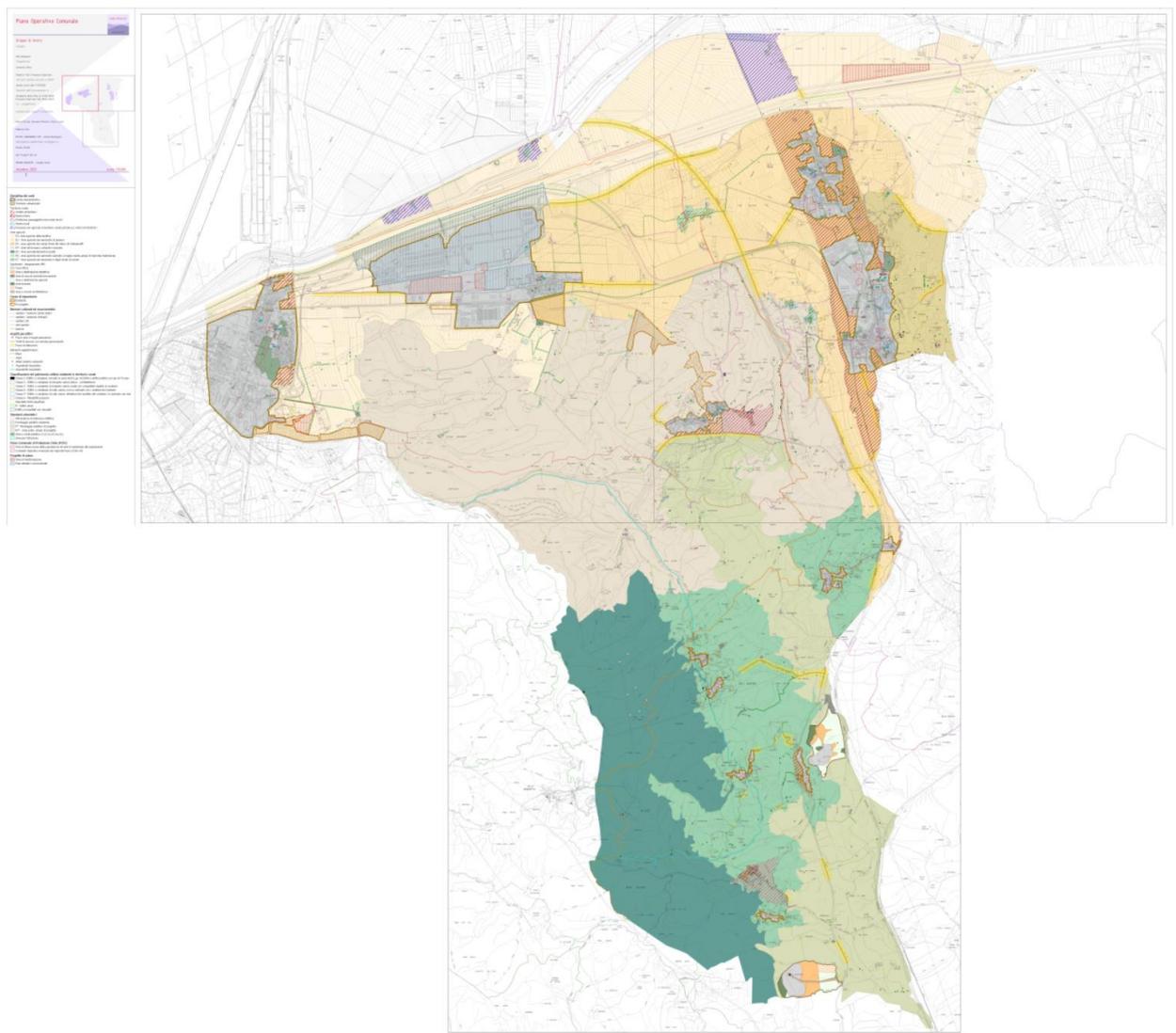


Ambito periurbano di Nugola



Ambito periurbano di Crocino

Il territorio rurale e le sue componenti vengono rappresentati nelle tavole di piano in scala 1:10000, DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C, elaborati in cui trovano collocazione anche i caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale, quali gli **itinerari culturali ed escursionistici**, i **fulcri visivi**, **tratti di percorsi con elevata panoramicità** e **fasce di attenzione**, gli **alberi isolati** e gli **alberi camporili**, le **formazioni lineari arboree e arbustive**.





## 2.9 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il territorio comunale è stato analizzato, in coerenza con quanto previsto dal Piano strutturale e dal PIT-PPR, al fine di determinare una lettura morfotipologica degli insediamenti, come già evidenziato al paragrafo 2.1, verificando aspetti quali, ad esempio, la periodizzazione dell'edificato, la funzione prevalente, la presenza di spazi ed attrezzature pubbliche, la densità edilizia.

Il Piano Operativo riconosce i seguenti morfotipi insediativi:

### MORFOTIPI STORICI CONSOLIDATI

TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto

TS.2 – Morfotipo storicizzato

### MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR.4 – Morfotipo di edilizia pianificata

TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine

TPS.1 – Morfotipo a proliferazione produttiva

TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

TPS.3 – Insule specializzate

Il P.O. descrive ciascun morfotipo, definendone gli obiettivi specifici e disciplinandone i limiti di ammissibilità.

Negli elaborati "DIS02" in scala 1:2.000, oltre ai morfotipi urbani, sono presenti altri tematismi disciplinati dal Piano Operativo, come gli Standard Urbanistici esistenti e di progetto, il sistema infrastrutturale che individua anche la viabilità di progetto, i principali percorsi pedonali e le ciclovie, esistenti e di progetto. È infine raffigurato il Progetto di Piano, consistente nelle Aree di Trasformazione, nei Piani Attuativi con convenzione ancora in corso di validità, le Aree interessate dalle previsioni del Piano di Protezione Civile.

A seguire la LEGENDA della tavola della disciplina dei suoli in scala 1:2.000.

 limite comunale

Progetto di Piano

 Aree di trasformazione soggette a schede progettuali da attuarsi mediante intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Attuativo

 PA\_n° - Piani Attuativi Convenzionati

Edificato esistente

 Patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura (n. classe di cui alla parte II - TITOLO 2 delle NTA)

Disciplina dei suoli

 Ambito periurbano

 Nuclei rurali

 Nuclei storici

 Pertinenza paesaggistica dei nuclei storici

 Perimetro del Territorio Urbanizzato

 E1 - Aree agricole della bonifica

 E2 - Aree agricole dei seminativi di pianura

 E3 - Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti

 E4 - Aree del mosaico culturale e boscato

 E5 - Aree boscate

 E6 - Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

 E7 - Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale



Standard di cui al D.M. 1444/68

- Aree a parcheggio pubblico
  - P - Parcheggio pubblico esistente
  - P\* - Parcheggio pubblico di progetto
  - Pc\* - Area camper service di progetto
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - V - Verde pubblico attrezzato
  - VS - Verde sportivo
  - Vo - Orti urbani
  - Vsc - Area sgambatura cani
  - Vi - Verde di impronta storica
  - Vz - Piazza
- Attrezzature di interesse collettivo
  - AC1 - servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette
  - AC2 - servizi culturali, ricreativi e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
  - AC3 - servizi ospedalieri e sanitari quali: presidi ospedalieri, distretti sanitari
  - AC4 - servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
  - AC5 - stoccaggio rifiuti
  - AC6 - servizi amministrativi e assimilati quali: servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari
  - AC7 - servizi mobilità
  - AC8 - servizi cimiteriali
  - AC9 - edilizia residenziale pubblica
  - AC10 - strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
- Aree per attrezzature scolastiche
  - AS0 - scuola dell'infanzia: asilo nido
  - AS1 - scuola dell'infanzia: materna
  - AS2 - scuola primaria
  - AS3 - scuola secondaria di primo grado

Morfotipi urbani

- TS1 - Morfotipo urbano storico compatto
- TS2 - Morfotipo storicizzato
- TR3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
- TR7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine
- TPS1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
- TPS2 - Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS3 - Insule specializzate

Ulteriori contesti

- Aree a verde urbano private
- Aree a verde di connessione ecologica pubbliche e private
- Habitat lacustri e palustri in contesti antropici
- Area ferroviaria in ambito urbano
- Impianti per la distribuzione dei carburanti

Casse di espansione

 Esistente

 Di progetto

Piano Comunale di Protezione Civile

 Aree di attesa sicura della popolazione

 Comando Operativo Avanzato Vigili del Fuoco (COA)

 Viabilità di progetto

Itinerari culturali ed escursionistici

 Rete sentieristica CAI

 Sentiero "Cammino d'Etruria"

 Sentiero "Cammino di Santa Giulia"

 Altri sentieri

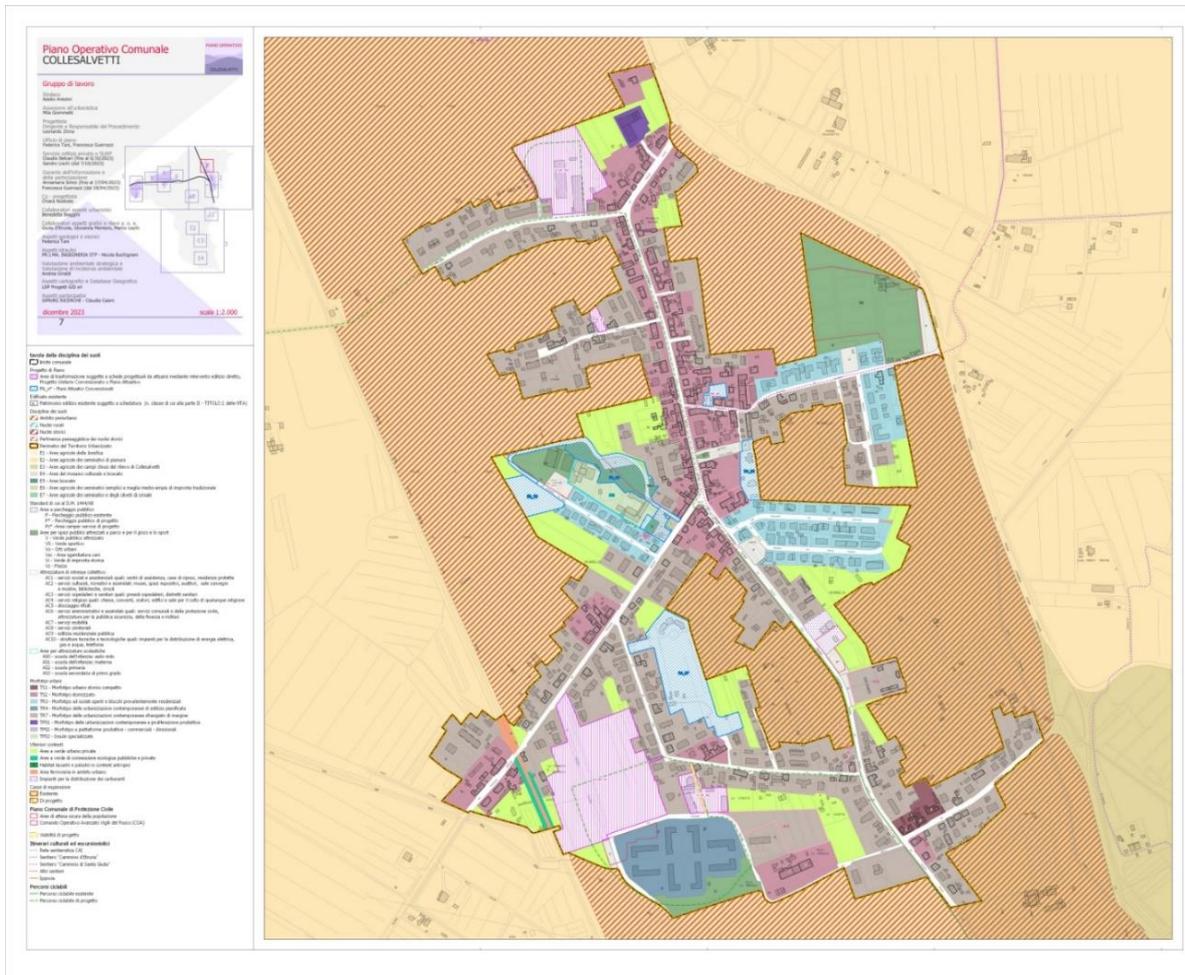
 Ippovia

Percorsi ciclabili

 Percorso ciclabile esistente

 Percorso ciclabile di progetto

A seguire la miniatura di una tavola della disciplina dei suoli in scala 1:2.000





## 2.10 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Come già anticipato al paragrafo 2.1.1, la pianificazione delle trasformazioni del Piano Operativo comunale, che si esprime nelle le **30 aree di trasformazione**, rappresentate in altrettante schede, persegue principalmente la **creazione di nuovi poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città.**

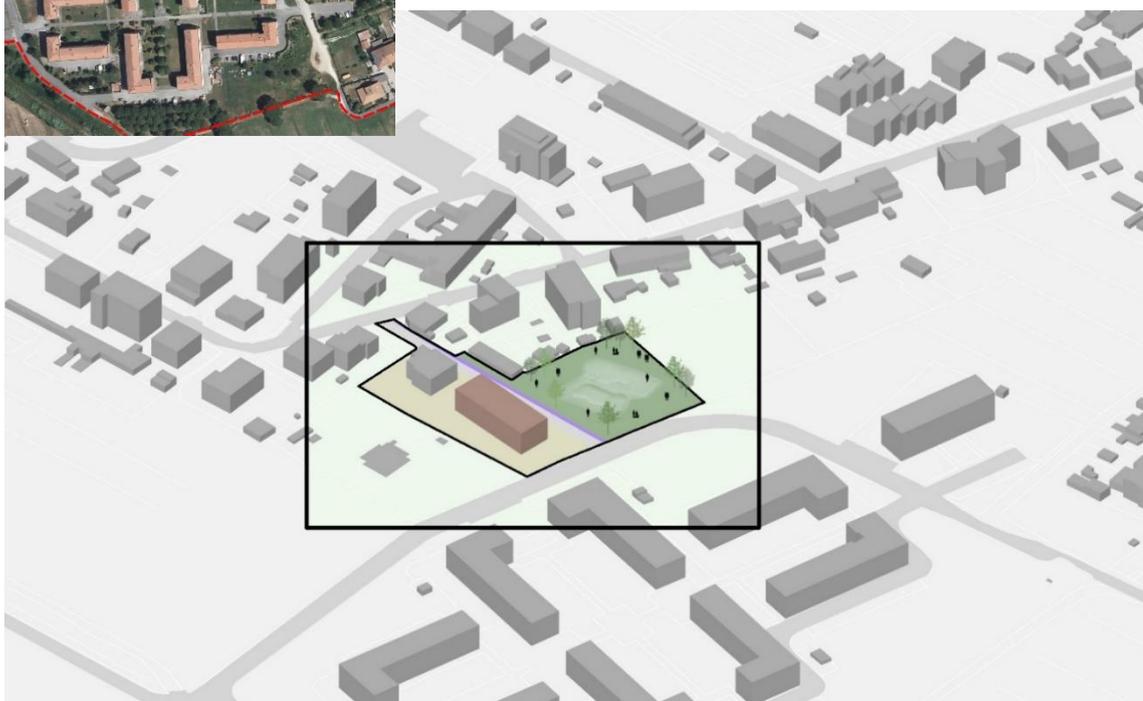
Le trasformazioni comportanti consumo di nuovo suolo e nuova edificazione sono disciplinate a seconda della loro complessità con lo strumento dell'intervento diretto, del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è riservato ai pochissimi casi, quattro per la precisione, caratterizzati da un intervento particolarmente complesso, che hanno la finalità di assicurare un beneficio pubblico rilevante o di assolvere a una quota di edilizia residenziale sociale.

Si possono di seguito sottolineare e riportare le suggestioni progettuali di alcune aree che, a fronte di nuova residenza, restituiranno spazi di grande valenza pubblica quali:

- V\_AT\_01 – Via Falcone: la grande area libera nella porzione sud-ovest dell'insediamento di Vicarello, con accesso principale da via Falcone, una traversa di via Guglielmo Marconi, compresa tra la ferrovia e l'area residenziale che si attesta lungo via del Pero, per la quale l'obiettivo principale è la rigenerazione dell'intero contesto insediativo, finalizzata alla realizzazione di una nuova centralità urbana, con l'inserimento di funzioni molteplici, quali quelle residenziale e di servizio, e dotazioni di standard pubblici. L'intervento prevede inoltre la ristrutturazione della rete infrastrutturale esistente, l'inserimento di nuovi tratti stradali e la creazione di una rete di mobilità dolce, integrata al verde pubblico, in grado di collegare e mettere a sistema l'area di trasformazione col suo contesto urbano. L'intenzione di realizzare una viabilità ciclo-pedonale estesa anche all'intorno ha l'ambizione ulteriore di recuperare aree attualmente semi-abbandonate, come ad esempio la fascia verde a sud dell'intervento pianificato.



- V\_AT\_02 – Via del Pero: lotto, posto ad est dell’area V\_AT\_01, nella parte meridionale dell’insediamento di Vicarello, compreso tra Via del Pero e Via Falcone. All’interno dell’area, completamente recintata, ci sono un edificio residenziale e ciò che resta di un’attività produttiva dismessa. Gli obiettivi principali sono la bonifica di un’area attualmente degradata, la rigenerazione dell’intero comparto insediativo in cui la stessa si inserisce, la realizzazione di un nuovo tratto stradale che metta in comunicazione Via del Pero con Via Falcone e la dotazione di servizi e standard, quali un verde pubblico attrezzato e un percorso ciclo-pedonale che si relazioni con la rete della viabilità dolce pensata anche in funzione dell’adiacente V\_AT\_01.



- C\_AT\_04 – Via dell’Impresa: area ubicata a nord ovest della frazione di Collesalvetti tra la Strada Regionale 206 e la linea ferroviaria, attualmente non edificata, in zona a vocazione prettamente industriale e commerciale, in cui la tipologia prevalente è quella del capannone industriale; nell’area di trasformazione si prevede il completamento del tessuto urbano mediante la realizzazione di edifici a destinazione produttiva. L’intervento mira a consolidare e riqualificare il comparto produttivo, attraverso la ristrutturazione della viabilità secondaria, la predisposizione di una nuova rotonda sulla SR206, in corrispondenza dell’immissione di Via dell’Impresa, per razionalizzare il traffico e gli accessi all’area industriale e, infine, la dotazione per la comunità di

una pista ciclo-pedonale che, correndo lungo la SR206, metta in collegamento la piattaforma commerciale e produttiva (su Via dell'Impresa si attesta anche un centro commerciale) con il campo sportivo di Collesalvetti, cui si accede da Via Provinciale dei Poggi.

Si rimanda all'elaborato specifico di Piano dedicato alle aree di trasformazione per meglio comprendere i



contenuti di ciascuna scheda: i dati quantitativi, le caratteristiche dell'area, la vincolistica presente, lo schema grafico progettuale, la simulazione di un potenziale intervento, le indicazioni di carattere geologico e la Valutazione Ambientale, entrambe di carattere prescrittivo.

### 3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

#### 3.1 IL PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE

Il presente paragrafo riporta in sintesi il dimensionamento delle previsioni del Piano Strutturale. A seguire si riporta la tabella del dimensionamento riferito alle **strategie complessive delle 6 UTOE**:

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART 99 DELLA L.R 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg.Titolo V art. 5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	NE – Nuova Edificazione (3)	R- Riuso (4)	Tot (NE + R)	SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
				NE – Nuova Edificazione (3) Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c. 6	R- Riuso (4) Art. 64 .8	Tot (NE + R)	
RESIDENZIALE (2)	45.591*	19.500**	65.091				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE (2)	233.546	30.000	263.546				50.000
COMMERCIO AL DETTAGLIO	1.855***		1.855				
TURISTICO RICETTIVA							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		8.500	8.500	4.000			
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI (2)							
TOTALI	280.992	58.000	338.992	4.000			50.000

\* di cui la parte destinata ad ERS, ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, è stabilita nella quantità del 20% (= 9.120 mq)

\*\* di cui la parte destinata ad ERS, ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, è stabilita nella quantità del 12% (= 2.340 mq)

\*\*\* di cui la parte destinata a commercio di vicinato è stabilita nella quantità di 855 mq e quella destinata a medie strutture di vendita è stabilita nella quantità di 1.000 mq.

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella 2B1 relativa al PO)

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata

### 3.2 I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO

Gli aspetti dimensionali e quantitativi del presente Piano Operativo sono il risultato dell'intreccio di diversi aspetti che possono essere così riassunti:

- valutazione delle aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato aventi carattere di aree di completamento: in tutto il territorio comunale sono stati individuati **10 interventi di completamento** (sia residenziali che produttivi) da attuarsi **con intervento diretto**;

- valutazione del ruolo potenziale delle aree rispetto al rafforzamento qualitativo e quantitativo dello spazio pubblico e più in generale delle dotazioni pubbliche degli insediamenti: delle **30 aree di trasformazione 3 aree sono soggette a progetto di opera pubblica**:

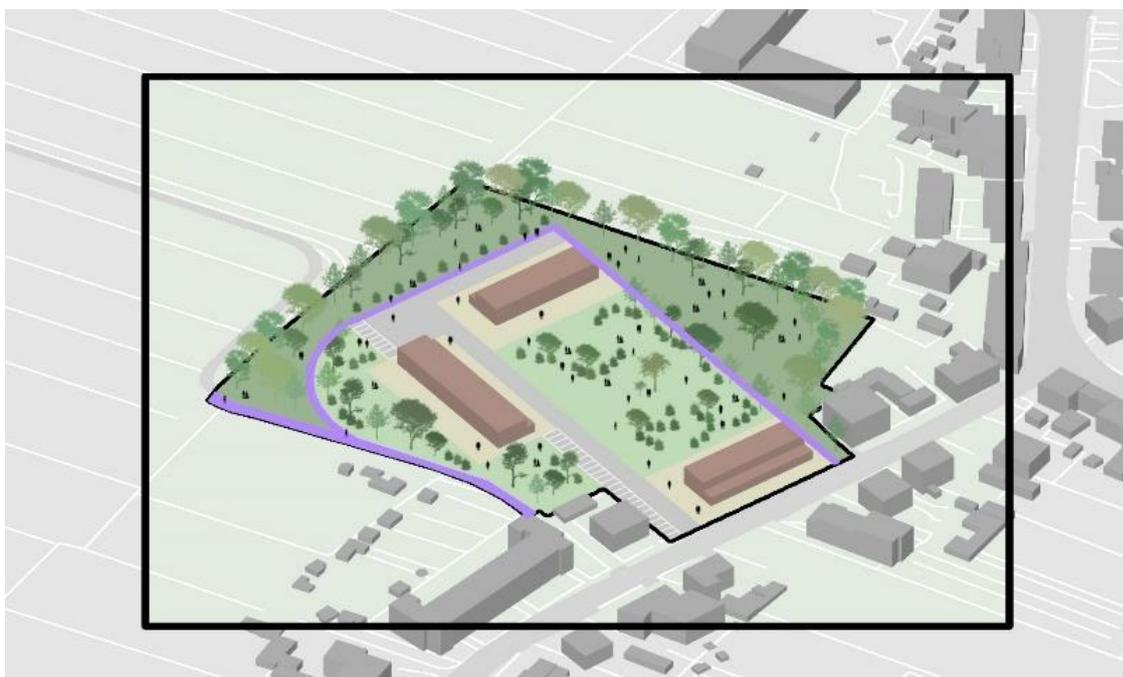
1. **C\_AT\_02 - Via Cavour (ex cinema di Collesalvetti)**: l'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di acquisire l'area per restituirla ai cittadini di Collesalvetti creando servizi pubblici e una nuova centralità urbana; quest'area riveste un ruolo molto importante per l'identità dell'insediamento di Collesalvetti, poiché restituisce alla cittadinanza un luogo fortemente legato alla memoria storica del paese;



2. **C\_IDP\_01 COLLESALVETTI – Area Sportiva**: l'obiettivo principe è quello di consolidare, con un nuovo impianto sportivo, l'area adiacente denominata "Cittadella dei servizi", vocata allo sport e all'istruzione, così da creare una polarità urbana in grado di soddisfare non solo le esigenze di aggregazione sociale per la collettività locale, ma anche di intercettare una utenza a livello sovracomunale;
3. **C\_IDP\_02 COLLESALVETTI – Area Scolastica**: l'obiettivo è quello di completare e consolidare l'estesa area pubblica, dotata di plessi scolastici, aree sportive e aree a verde, costituendo una polarità urbana polifunzionale dal forte carattere identitario, che sia capace di rispondere alle diverse esigenze di un ampio bacino di utenza, non solo locale, e sia di supporto alle società ludico-sportive presenti sul territorio.

- Valutazione delle dinamiche demografiche e sociali del contesto anche con riferimento al tema del patrimonio edilizio esistente; sono stati individuati **2 Piani di Recupero interni al territorio urbanizzato** con finalità residenziali e di commercio di vicinato:

1. **V\_AT\_02 VICARELLO – via del Pero:** l'area è stata descritta al precedente paragrafo 2.10;
2. **V\_AT\_03 VICARELLO – Via di Mortaiolo:** l'intervento si prefigge precipuamente di bonificare un'area attualmente abbandonata, col conseguente obiettivo di rigenerare tutto l'intorno insediativo, dotandolo di parcheggi e di una consistente area a verde pubblico, corredata da un percorso ciclo-pedonale, a cui sarà anche affidato il disegno del nuovo margine urbano.



Le risultanze delle verifiche e valutazioni sopra esposte sono state poi confrontate con il contenuto dei "contributi" pervenuti da parte dei cittadini e valutati in ragione della loro ammissibilità: a conclusione di tale percorso si è addivenuti a un dimensionamento delle trasformazioni da inserire nel primo Piano Operativo, soggette a scadenza quinquennale, così articolato:

IDENTIFICATIVO SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	UTOE	NUOVA EDIFICAZIONE							RECUPERO						
			R	S*	TR	IA	D	C	S*	R	S*	TR	IA	D	C	S*
			RESIDENZIALE	di cui ERS	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE SERVIZI	COMMERCIALE	STANDARD	RESIDENZIALE	di cui ERS	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE SERVIZI	COMMERCIALE	STANDARD
C_AT_01	COLLESALVETTI - Via delle Parrane	2	1248	249,6												
C_AT_02	COLLESALVETTI - Via Cavour	2							350							
C_AT_03	COLLESALVETTI - Via Nino Bixio	2	560	112												
C_AT_04	COLLESALVETTI - via dell'Impresa	2				2000										
C_AT_05	COLLESALVETTI - via di Cerretello	2	968	193,6												
C_AT_06	COLLESALVETTI - via Milano	2					2200									
C_AT_07	COLLESALVETTI - via Torino	2					3000									
C_AT_08	COLLESALVETTI - via Milano-via Roma	2					2500									
C_IDP_01	COLLESALVETTI - Area Sportiva	2							3000							
C_IDP_02	COLLESALVETTI - Area Scolastica	2							2000							
V_AT_01	VICARELLO - via Falcone	2	1258	251,6				4292	500							
V_AT_02	VICARELLO - via del Pero	2														
V_AT_03	VICARELLO - via di Mortaiolo	2								1160	139,2					
V_ID_01	VICARELLO - via Mascagni	2	190							4480	537,6					
S_ID_01	STAGNO - via Fattori	1	185													
S_ID_02	STAGNO - via Liguria	1				1000										
S_AT_01	STAGNO - via Toscana	1						1200	600							
G_AT_01	GUASTICCE - SP 555 delle Colline	1				61830										
G_ID_01	GUASTICCE - via Don Luigi Sturzo	1	411													
G_ID_02	GUASTICCE - sud Interporto	1					3000									
G_ID_03	GUASTICCE - Area ad est di Terna	1					8600									
N_AT_01	NIUGOLA - via delle Beccherie	3	325													
CTA_ID_01	CASTELL'ANSELMO - via delle Corti	4	335													
PSM_ID_01	Parrana San Martino - strada provinciale SP6	5	275													
PSG_AT_01	Parrana San Giusto - via di Ceppetto	5	327													
CR_ID_01	Crocino - via Mannucci	5	285													
CA_ID_01	Le Case - via le Case	5	230													
		2						4000 (800 uffici + 3200 strutture rimovibili)								
CO_AT_01	Aviosuperficie															
CO_AT_02	Stagno - area recupero inerti	1					2000									
CO_AT_04	Collesalvetti - Turistico-ricettivo	2				1500										

S\* non concorre al dimensionamento

Le sigle identificative delle aree di trasformazione ed i relativi dimensionamenti

Il dimensionamento del Piano Operativo, espresso nelle tabelle coerenti alle disposizioni regionali, suddivise per categorie funzionali come da art.99 della L.R. 65/2014, per gli interventi di nuova edificazione e interventi di recupero, viene esplicitato per tutto il territorio comunale e per ogni UTOE. Di tutte le aree sono state verificate le condizioni rispetto alle **pericolosità geologica, idraulica e sismica** e fatta la VAS.

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE						
	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
				NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE (1)	6.597	5.640	12.237		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	84.130	0	84.130	2.000	0	2.000	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	1.100	0	1.100	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	1.500	0	1.500	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.492	0	5.492	4.000	0	4.000	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>97.319</b>	<b>5.640</b>	<b>102.959</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>

(1) di cui 807 mq di Nuova edificazione destinati ad ERS e 677 mq di Riuso destinati ad ERS

\*\*CO\_AT\_01 - Aviosuperficie

\*CO\_AT\_02 Stagno - area recupero inerti

\*CO\_AT\_04 - Collesalvetti turistico ricettivo

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 1							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	596	0	596		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	74.430	0	74.430	2.000*	0	2000	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	600	0	600	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.200	0	1.200	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>76.826</b>	<b>0</b>	<b>76.826</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 2							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	4224 (1)	5640 (2)	9.864		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	9.700	0	9.700	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	500	0	500	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	1.500*	0	1.500	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.292	0	4.292	4.000**	0	4.000	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>18.716</b>	<b>5.640</b>	<b>24.356</b>	<b>5.500</b>	<b>0</b>	<b>5.500</b>	<b>0</b>

(1) di cui 807 mq destinati ad ERS

(2) di cui 677 mq destinati ad ERS

\*CO\_AT\_04 - Collesalvetti turistico ricettivo

\*\*CO\_AT\_01 - Aviosuperficie

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 3							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	325	0	325		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	325	0	325	0	0	0	0

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 4							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	335	0	335		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	335	0	335	0	0	0	0

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 5							
CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c.2) Mq di SE			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
				SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE			NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Mq di SE
	NE - Nuova edificazione	Nuova funzione (Riuso)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 c.6	R- Riuso Art. 64 c, 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	1.117	0	1.117		0	0	
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	1.117	0	1.117	0	0	0	0



#### **4 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Si rimanda agli elaborati specifici inerenti alla valutazione ambientale strategica: **VAS01 - Rapporto Ambientale** e **VAS02 - Sintesi non tecnica**.

#### **5 IL PERCORSO PARTECIPATIVO DEL PIANO OPERATIVO**

La redazione del Piano Operativo Comunale, come accennato in premessa, è stata accompagnata da una serie di attività partecipative che si sono svolte da settembre a novembre 2022.

Nella fase preliminare è stata costruita un'immagine grafica del processo partecipativo ed è stata condivisa una mappatura dei portatori di interesse del Comune (associazioni culturali, associazioni di categoria, aziende, cittadini attivi, scuole...).

Gli incontri pubblici sono stati organizzati col seguente calendario:

- Incontro iniziale, 28 Settembre 2022 presso la sala spettacolo Formichini, Piazza Gramsci 6 dalle 17.20 alle 19.30
- Incontri nelle frazioni:
  - o Stagno, Lunedì 17 ottobre 2022 al centro Civico di Stagno dalle 17.30 alle 19.30;
  - o Vicarello, Lunedì 24 ottobre alla Sala delle Colonne di Vicarello dalle 17.30 alle 19.30;
  - o Nugola, Guasticce, Torretta e Castell'Anselmo, Lunedì 7 Novembre 2022 al Centro Civico di Nugola dalle 17.30 alle 19.30;
  - o Colognole, Crocino e Parrane, Lunedì 14 Novembre 2022 al Seggio Elettorale di Colognole dalle 17.30 alle 19.30.
- Incontro con i tecnici, 21 Novembre 2023 presso la Biblioteca Comunale di Collesalvetti dalle 17.30 alle 19.30.
- Incontro finale, 28 Novembre 2022 presso la Biblioteca Comunale di Collesalvetti dalle 17.30 alle 19.30.



Per facilitare anche la partecipazione on line, è stato anche diffuso un questionario, che è stato lanciato all'incontro iniziale di settembre e i cui esiti sono stati presentati all'incontro finale di Novembre 2022, disponibile all'indirizzo <https://bit.ly/POC-Collesalvetti-questionario>.

Sono stati messi a disposizione anche:

- un modulo di iscrizione al percorso: <https://bit.ly/POC-Collesalvetti-iscrizione>
- un sito dedicato al progetto sul portale regionale Partecipa Toscana: <https://bit.ly/POC-Collesalvetti>



## Dove trovare le informazioni?

### 1. Il sito del progetto

<https://bit.ly/POC-Collesalvetti>

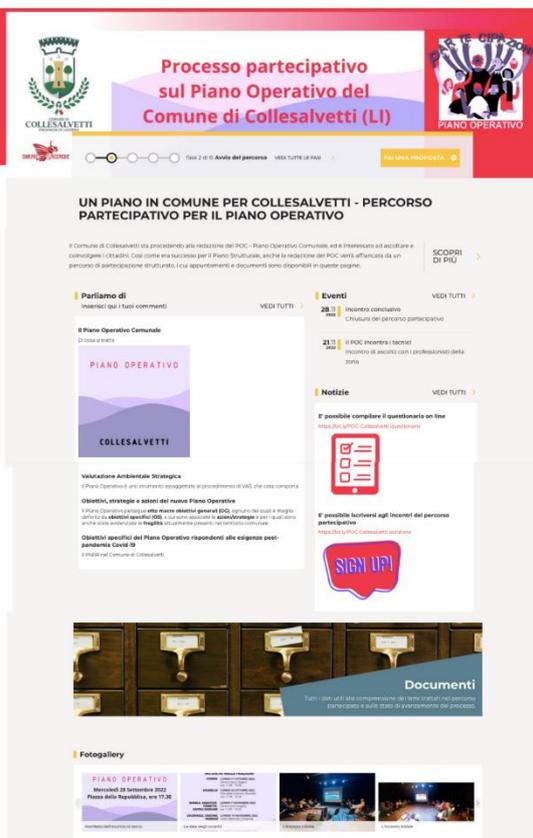


### 2.



### 3. Comunicati stampa

### 4. Mailing list di circa 350 indirizzi



Gli incontri pubblici sono stati sempre pubblicizzati attraverso un comunicato stampa nella settimana precedente e una mailing specifico agli indirizzi di posta elettronica raccolti durante la mappatura dei portatori di interesse.

A tutti gli incontri ha preso parte anche l'Amministrazione Comunale, sia per la componente politica che tecnica (uffici e consulenti), in modo da poter presentare i temi in modo completo e competente ma senza interferire nella discussione dei partecipanti, condotta da facilitatori esperti.

L'incontro iniziale si è svolto nella sala spettacolo Formichini a Collesalvetti, allestita per l'occasione con le cartografie del territorio appese in verticale e ben visibili ai partecipanti; dopo i saluti istituzionali e le spiegazioni tecniche, la discussione si è concentrata su alcuni temi e obiettivi cardine del Piano che sono stati poi ripresi negli incontri successivi, quali ad esempio il dissesto idrogeologico e la valorizzazione dell'area collinare e delle strade bianche, nell'ottica della promozione della fruizione lenta del territorio sia per gli spostamenti quotidiani che per il turismo verde.

Gli incontri nelle frazioni sono stati organizzati secondo uno schema ricorrente: prima una presentazione specifica dei temi del POC riguardanti le frazioni interessate, svolta dai tecnici del Comune e dai consulenti; poi una discussione con i presenti sulle dimensioni della qualità della vita. Si è scelto di stimolare infatti i cittadini attraverso tematiche e linguaggi non strettamente tecnici, per far emergere comunque temi significativi per la pianificazione del territorio.

In particolare, le dimensioni indagate sono state:

- Mobilità e trasporti
- Sicurezza stradale
- Cura della città (strade, marciapiedi, piazze e luoghi pubblici)



- Parchi, aree verdi urbane ed aree sportive
- Qualità dell'aria e dell'ambiente
- Servizi pubblici (scuole, uffici pubblici, servizi sanitari eccetera)
- Servizi privati (assicurazioni, banche, professionisti, medici eccetera)
- Offerta culturale e intrattenimento (cinema, teatri, spettacoli eccetera)
- Commercio (negozi e centri commerciali)
- Sicurezza urbana (assenza di criminalità)
- Sicurezza territoriale (sismica, idraulica, idrogeologica)
- Barriere architettoniche

Gli stessi temi sono stati affrontati anche nel questionario on line, che ha avuto circa 70 risposte complete. Ogni laboratorio ha prodotto una lavagna organizzata in riquadri tematici, che sono stati riempiti con i post-it scritti dai presenti o dai facilitatori e commentati dall'Amministrazione Comunale alla fine dell'incontro. Le lavagne sono state poi digitalizzate per la produzione di report sintetici.

L'incontro con i tecnici è stato più centrato sul funzionamento degli strumenti urbanistici, della loro consultazione anche digitale e della loro applicabilità.

Infine, l'incontro di restituzione ha consentito di presentare una sintesi dei temi emersi dai quattro incontri svolti nelle frazioni, dall'incontro rivolto ai tecnici e dal questionario on line sulla qualità della vita. L'Amministrazione Comunale ha quindi spiegato come le sollecitazioni emerse possono arricchire il Piano Operativo comunale.

Per una panoramica sugli esiti degli incontri, è possibile consultare la presentazione disponibile qui: <https://partecipa.toscana.it/documents/9094930/0/Presentazione+incontro+finale.pdf/b9cb3b8a-e124-a4ee-2e6d-3a0698a28d10?t=1670057009727>

## 6 IL SISTEMA INFORMATIVO DEL PIANO OPERATIVO

### 6.1 LA BASE CARTOGRAFICA DEL P.O. E I FORMATI LAYOUT DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

Per la redazione degli elaborati grafici è stata utilizzata un'unica base cartografica composta da elementi lineari ed elementi poligonali. Gli edifici sono il risultato dell'unione del Database Topografico in scala 1:10.000 del 2010, del Database Topografico in scala 1: 2000 e del catasto. Sia per gli elementi lineari cartografici che per gli edifici si è proceduto ad un aggiornamento speditivo tramite fotointerpretazione e sopralluoghi sul campo.

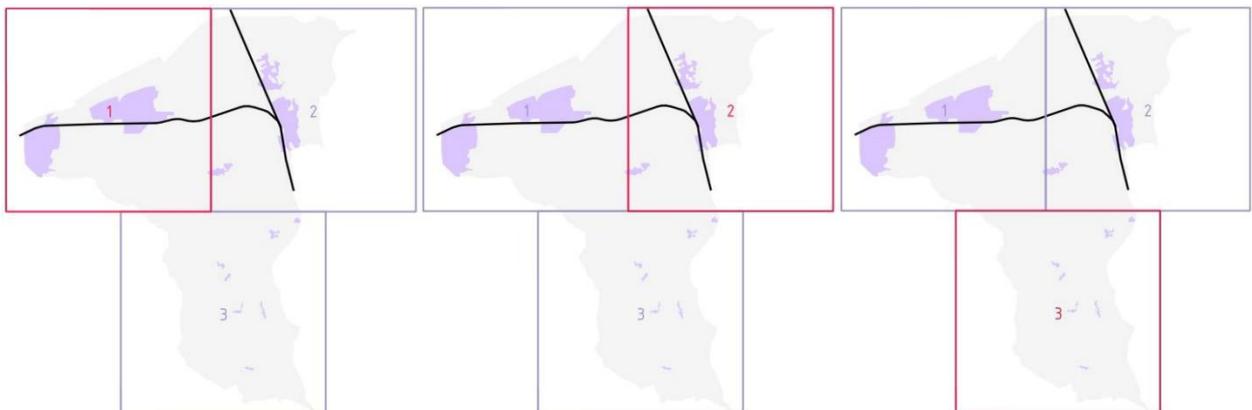
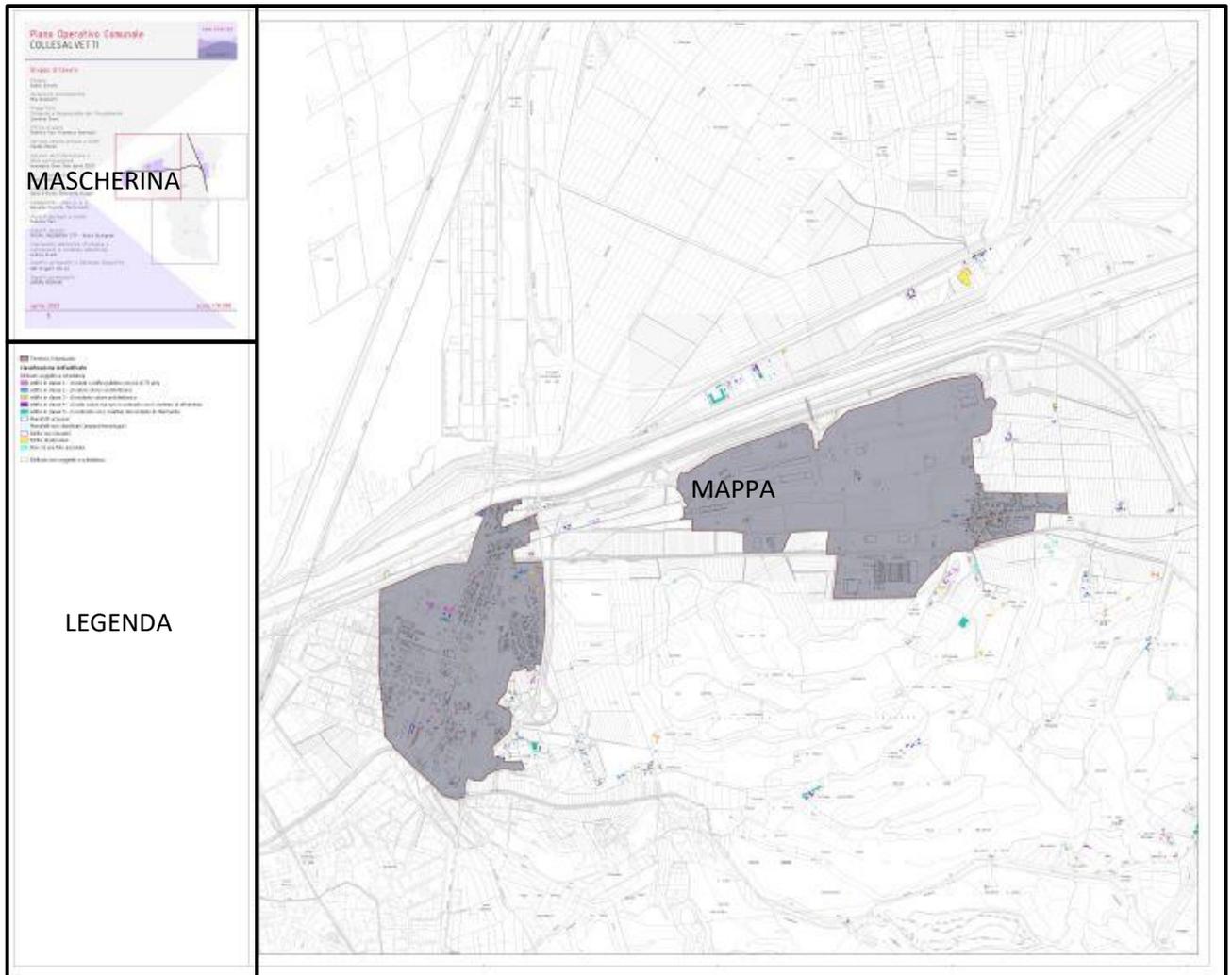
Agli edifici è stata inoltre attribuita la proprietà "esistente al 1954" per definire quelli meritevoli di scheda e relativa classe d'intervento in riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente precedentemente descritta.

La "vestizione" di questi strati è differente per gli output cartografici al 10.000 e quelli al 2.000 ed è stata appositamente studiata per la sua ottimale leggibilità.

È stata inoltre effettuata la ricognizione degli standard urbanistici esistente aggiornando quelli di recente realizzazione e dei piani attuativi in itinere, in stretta collaborazione con gli uffici tecnici comunali.

Dal P.S. sono stati trasposti i tematismi dei **morfortipi urbani** e della disciplina dei suoli, adeguandoli al cambio di scala cartografica.

Il layout di stampa in scala 1:10.000, prodotto in ambiente GIS, si compone di tre tavole delle dimensioni di 1.100 mm x 914 mm. Le immagini a seguire esemplificano l'organizzazione degli elaborati: ogni tavola contiene la mascherina, con il quadro d'unione che evidenzia il quadrante a cui si riferisce l'elaborato, la legenda e la mappa.



Il layout di stampa in scala 1:2000 si compone di 14 elaborati, ognuno delle dimensioni di 1.100 mm x 914 mm. I centri urbani sono suddivisi, all'interno delle tavole, nel seguente modo:

- 1 – Stagno Nord
- 2 – Stagno Sud

- 3 – Interporto Ovest
- 4 – Interporto Nord
- 5 – Interporto Sud
- 6 – Guasticce
- 7 – Vicarello
- 8 – Collesalvetti Nord
- 9 – Collesalvetti Sud
- 10 – Nugola
- 11 – Torretta Vecchia e Castell'Anselmo
- 12 – Pietreto e Parrana San Martino
- 13 – Parrana San Giusto e Crocino
- 14 – Le Case

A seguire delle immagini esemplificative da cui emerge la presenza della mascherina, con quadro d'unione che indica i centri urbani ai quali si riferisce l'elaborato, la legenda e le mappe.

