

# PIANO OPERATIVO COMUNALE COLLESALVETTI

PIANO OPERATIVO

COLLESALVETTI

## Gruppo di lavoro

### *Sindaco*

**Adelio Antolini** fino al 24 giugno 2024

*Assessore all'urbanistica*

**Mila Giommetti** fino al 24 giugno 2024

### *Sindaco e assessore all'urbanistica*

**Sara Paoli** dal 25 giugno 2024

### *Progettista*

*Dirigente e Responsabile del Procedimento*

**Leonardo Zinna**

### *Ufficio di piano*

**Federica Tani, Francesca Guerrazzi**

### *Servizio edilizia privata e SUAP*

**Claudio Belcari** (fino al 6/10/2023)

**Sandro Lischi** (dal 7/10/2023)

**Anna Guerriero** (dal 4/06/2024)

### *Garante dell'informazione e della partecipazione*

**Annamaria Sinno** (fino al 17/04/2023)

**Francesca Guerrazzi** (dal 18/04/2023)

### *Co - progettista*

**Chiara Nostrato**

### *Collaborazione al progetto urbanistico*

**Benedetta Biaggini**

### *Collaboratori aspetti grafici e rilievi p.e.e.*

**Giulia D'Ercole, Giovanna Montoro, Marco Lischi**

### *Aspetti geologici e sismici*

**Federica Tani**

### *Aspetti idraulici*

**PR.I.MA. INGEGNERIA STP - Nicola Buchignani**

### *Valutazione ambientale strategica e*

*Valutazione di incidenza ambientale*

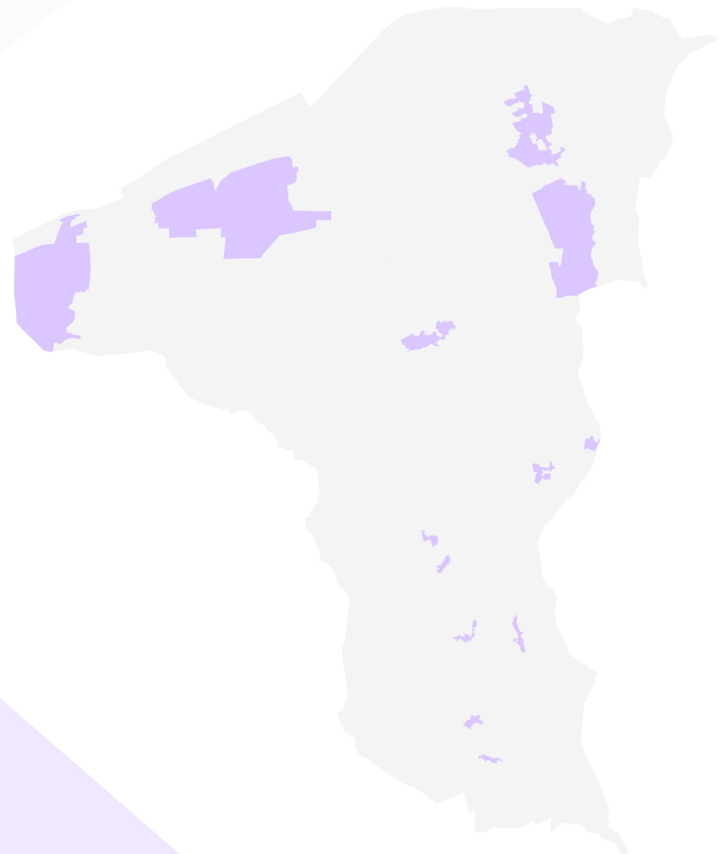
**Andrea Giraldi**

### *Aspetti cartografici e Database Geografico*

**LDP Progetti GIS srl**

### *Aspetti partecipativi*

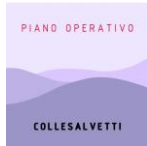
**SIMURG RICERCHE - Claudia Casini**



Elaborato conformità con PIT/PPR

ottobre 2025





## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
1.1	LA DISCIPLINA DEL PIT/PPR .....	2
1.2	LA SCHEDA D'AMBITO .....	4
<b>2</b>	<b>AREE RURALI E MORFOTIPI URBANI.....</b>	<b>9</b>
2.1	LE AREE RURALI DEL PIANO OPERATIVO .....	9
2.2	OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE AREE RURALI.....	11
2.3	I MORFOTIPI URBANI DEL PIANO OPERATIVO.....	12
2.4	OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DEI MORFOTIPI URBANI.....	13
<b>3</b>	<b>LA DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>LE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>22</b>
4.1	OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	23



Piano operativo del Comune di Collesalvetti

Elaborato conformazione PIT/PPR

## 1 PREMESSA

Con il presente documento vengono illustrate le verifiche di coerenza del Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Collesalvetti con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica (PIT-PPR) della Regione Toscana.

Con Deliberazione C.R. n. 37 del 27/03/2015 la Regione Toscana ha approvato il PIT-PPR con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004, che impone la necessità di conformarsi e adeguarsi alla sua disciplina, come previsto già dall'art. 31 della L. R. 65/2014.

Ai sensi del comma 7 dell'Art.95 della LR 65/14, il Piano Operativo "dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio".

Al Piano Operativo si richiede sostanzialmente la coerenza al Piano Strutturale (coerenza interna) dovendo lo stesso Piano Strutturale (PS) risultare in sintonia con i piani e i programmi di valenza sovracomunale (coerenza esterna).

Il Piano Operativo è stato dunque portato avanti in piena coerenza con il PS e con attento riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT).

La disciplina del Piano fornisce i riferimenti normativi e giuridici per le attività di conformazione degli atti comunali di governo del territorio, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni contenute nello strumento regionale.

### 1.1 LA DISCIPLINA DEL PIT/PPR

Ai fini della verifica di conformità vengono prese a riferimento le seguenti disposizioni della Disciplina del PIT-PPR:

Art. 4 – Carattere delle disposizioni.

1. Il piano contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso.

2. Ai fini del presente Piano:

a) gli obiettivi generali costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;

b) gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;

c) gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito, rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini;



## Piano operativo del Comune di Collesalveti

### Elaborato conformazione PIT/PPR

- d) gli orientamenti contenuti nelle schede di ambito costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- e) gli indirizzi per le politiche contenuti nelle schede di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano;
- f) le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono, in analogia ai valori regolamentari come attribuiti nell'ambito delle direttive europee, disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;
- g) le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente;
- h) le prescrizioni d'uso costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali, cui è fatto obbligo di attenersi puntualmente.

3. Nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'articolo 10 della L.R. 65/2014, la Regione e gli enti territoriali competenti, al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano, fanno riferimento agli indirizzi per le politiche, applicano le direttive e rispettano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella presente disciplina statutaria.

Art. 20 – Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio.

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

2. Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

3. Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'Art. 21 – Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio:

1. Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.

2. Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.



## Piano operativo del Comune di Collesalvetti

### Elaborato conformazione PIT/PPR

3. Ai sensi dell'articolo 31 della L.R.65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.
  4. I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.
  5. La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:
    - a. dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;
    - b. dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).
  6. Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.
  7. In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.
  8. Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.
- Con Deliberazione G.R. n. 1006 del 17/10/2016 la Regione Toscana ha ratificato l'accordo sottoscritto con il Ministero del Beni Ambientali e il Turismo (MiBACT) contenente le modalità di svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione comunale. In particolare, l'articolato procedurale contenuto nell'accordo stabilisce che nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, propongono con idonea e autonoma documentazione:
- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR). Gli stessi, qualora condivisi e validati dal MiBACT e dalla Regione, come previsto dall'art. 4 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR;
  - le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggiore dettaglio. Gli stessi una volta validati dal MiBACT e dalla Regione, come previsto dalla Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), ranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR.

## 1.2 LA SCHEDA D'AMBITO

Il Comune di Collesalvetti, ai sensi dell'articolo 5 della Disciplina del PIT-PPR, è ricompreso nell' **Ambito di paesaggio N.8 "PIANA LIVORNO- PISA-PONTERA**.

Di seguito si propone un quadro sinottico con obiettivi e relative direttive del PIT-PPR e i contenuti del Piano Operativo che li recepiscono.



**Obiettivo 1.** Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

DIRETTIVE CORRELATE DEL PIT/PPR	Contenuti correlati del POC Verifica di conformità
<p><b>1.1 – riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana</b>, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come “direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica).</p>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p>art. 58 - Ambiti periurbani;</p> <p>art.60, comma 6 - Aree Agricole (Aree E1);</p> <p>art.60, comma 7 - Aree Agricole (Aree E2).</p>
<p><b>1.2 – riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento</b> a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all’area a sud dello Scolmatore dell’Arno, <b>alla zona dell’Interporto di Guasticce</b> e all’area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti.</p>	<p>PARTE 4 - Normativa del territorio urbanizzato</p> <p>Titolo 1 - La normativa dei morfotipi urbani</p> <p>art. 45 - TR7 Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiate di margine;</p> <p>art. 47 - TPS2 Morfotipo delle piattaforme produttive, commerciali, direzionali</p>
<p>1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.</p>	<p>PARTE 7 - Normativa delle trasformazioni degli assetti insediativi del territorio</p>



<p>1.4 – evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all’area compresa tra Pisa e Vecchiano), <b>definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità</b>, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi.</p>	<p>PARTE 4 - Normativa del territorio urbanizzato</p> <p>art. 45 TR7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiate di margine</p>
<p><b>1.5 – evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale</b> a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l’effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico.</p>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale:</p> <p>art. 58 - Ambiti periurbani</p> <p>Schede norma delle aree di trasformazione: elaborato DIS03 (01-30)</p> <p>PARTE 3 - Normativa delle funzioni, delle attrezzature, delle infrastrutture e servizi pubblici e/o di interesse comune</p> <p>Titolo 3 - Mobilità</p> <p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p>art. 55 - Nuclei storici;</p> <p>art. 56 - Nuclei rurali;</p> <p>art. 57 - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici;</p> <p>art. 58 - Ambiti periurbani;</p> <p>art. 59 - Aree di cui all’art. 64. Co. 1, lett. d) della LR 65/2014;</p> <p>art. 60 - Aree agricole</p> <p>PARTE 6 - Normativa per la tutela del paesaggio, dell’ambiente e per la qualità degli insediamenti</p>
<p><b>1.7 – riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera)</b>, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.</p>	<p>PARTE 4 - Normativa del territorio urbanizzato</p> <p>Titolo 1 - La normativa dei morfotipi urbani</p> <p>art. 47 - TPS2 morfotipo delle piattaforme produttive, commerciali, direzionali</p> <p>art. 48 - TPS3 insule specializzate</p>
<p><b>1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica</b> favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la</p>	<p>PARTE 5 – Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p>art.60, comma 6 - Aree Agricole (Aree E1)</p>



<p>permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);</p>	
--	--

**Obiettivo 3.** Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

DIRETTIVE CORRELATE DEL PIT/PPR	Contenuti correlati del POC Verifica di conformità
<p>3.3 - nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio</p> <p>Orientamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• migliorare l'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;</li> <li>• promuovere il mantenimento delle corone di colture legnose che contornano i nuclei storici (Lajatico, Orciatice) e ne sottolineano la presenza nell'orizzonte paesistico dei seminativi estensivi;</li> <li>• evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano</li> </ul>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p style="padding-left: 40px;">art.60, comma 11 - Aree Agricole (Aree E6)</p> <p style="padding-left: 40px;">art.60, comma 12 - Aree Agricole (Aree E7)</p>



<p>l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici.</p>	
<p>3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica); favorire, altresì, il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali dei Monti Livornesi, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agro - ecosistemi nella carta della rete ecologica).</p>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale            Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale            art.55 - Nuclei storici            art.57 - Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici</p>

**Obiettivo 4.** Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.

DIRETTIVE CORRELATE DEL PIT/PPR	Contenuti correlati del POC Verifica di conformità
<p>4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare);</p>	<p>PARTE 5 – Disciplina del territorio rurale            Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale            art.60, comma 10 - Aree Agricole (Aree E5)</p>



<p>4.3 - tutelare le importanti aree umide relittuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti;</p> <p>salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;</p>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p>art.60, comma 6 - Aree Agricole (Aree E1)</p>
	<p>PARTE 4 - Normativa del territorio urbanizzato</p> <p>Titolo 2 - Disposizioni specifiche in ambito urbano</p> <p>Art. 51 - Habitat lacustri e palustri in contesti antropici</p>
<p>4.5 - migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, nei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati;</p>	<p>PARTE 5 - Disciplina del territorio rurale</p> <p>Titolo 1 - Articolazione del territorio rurale</p> <p>art. 61 - Giacimenti da Piano Regionale Cave (PRC)</p>

## 2 AREE RURALI E MORFOTIPI URBANI

### 2.1 LE AREE RURALI DEL PIANO OPERATIVO

Il territorio rurale di Collesalvetti si articola nelle seguenti aree rurali, di cui alla Parte 5, Titolo 1, art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- 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 colturale e boscato;
- E5 - Aree prevalentemente boscate;
- E6 - Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale;
- E7 - Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale.

Di seguito la tabella sinottica con le aree agricole del PO e i morfotipi rurali individuati dal PIT-PPR nella Quarta Invariante, a cui le prime si conformano (le aree boscate fanno riferimento agli elementi della rete degli ecosistemi forestali, che fanno capo alla Seconda Invariante del PIT-PPR):

Area agricola PO	Morfotipo rurale PIT-PPR	
E1	8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica	IV Invariante
E2	6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	IV Invariante



	15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto	IV Invariante
E3	10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	IV Invariante
E4	19. Morfotipo del mosaico culturale e boscato	IV Invariante
E5	Nodo forestale secondario	II Invariante
	Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati	
E6	5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	IV Invariante
E7	3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali	IV Invariante
	16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (IV Invariante)	

A seguire la tabella con il riferimento ai morfotipi rurali e agli ambiti di paesaggio del Piano Strutturale:

AMBITO DI PAESAGGIO	MORFOTIPO RURALE	AREA AGRICOLA	SIGLA PO
Paesaggio delle aree di bonifica (tav. B8_b; art. 84 disciplina PS)	8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica	Aree agricole della bonifica	E1
Paesaggio dei seminativi e degli insediamenti di pianura (tav. B8_c; art. 85 disciplina PS)	6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	Aree agricole dei seminativi di pianura	E2
	15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto		
Paesaggio a campi chiusi del rilievo di Collesalvetti (tav. B8_e; art. 87 disciplina PS)	10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	Aree agricole dei campi chiusi del rilievo di Collesalvetti	E3
Paesaggio del mosaico culturale e boscato (tav. B8_f; art. 88 disciplina PS)	19. Morfotipo del mosaico culturale e boscato	Aree del mosaico culturale e boscato	E4



Paesaggio dei rilievi boscati (tav. B8_h; art. 90 disciplina PS)		Aree prevalentemente boscate	E5
Paesaggio dei seminativi su bassi sistemi collinari (tav. B8_d; art. 86 disciplina PS)	5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	Aree agricole dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	E6
Paesaggio degli insediamenti di crinale con uso agricolo prevalente di seminativi e oliveti (tav. B8_g; art. 89 disciplina PS)	3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali	Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale	E7
	16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina		

## 2.2 OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE AREE RURALI

In generale nel territorio rurale il Piano Operativo persegue la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della qualità insediativa e si prefigge obiettivi quali:

- garantire la riproduzione del patrimonio territoriale con particolare riguardo alla tutela della funzionalità idrogeologica ed ecologica;
- salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali;
- recuperare i terreni agricoli delle aree degradate in fase di abbandono;
- tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostretturali, geomorfologiche ed ecosistemiche.
- favorire la permanenza e la diffusione dell'ecomosaico e quindi l'alternanza di tipologie di coperture del suolo complesse ed eterogenee;
- preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado;
- garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Le aree rurali "speciali" degli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e gli ambiti periurbani rivestono particolare importanza nell'ambito ecologico, fruitivo e di tutela degli assetti agrari.



Particolare sensibilità agli itinerari culturali ed escursionistici, nonché alla trama della viabilità poderal, ritenuti fondamentali per una fruizione rispettosa del territorio rurale e veicolo didattico per incentivarne la conoscenza e la corretta gestione.

### 2.3 I MORFOTIPI URBANI DEL PIANO OPERATIVO

L'individuazione del territorio urbanizzato e la definizione delle sue articolazioni (gli aggregati storici, i tessuti della città contemporanea, il sistema delle infrastrutture, le aree a verde, i servizi, gli impianti tecnologici) hanno consentito di disciplinare in maniera puntuale le diverse componenti della realtà insediativa comunale.

Il Piano Operativo suddivide il territorio urbanizzato (degli insediamenti di Collesalvetti, Stagno, Guasticce, Vicarello, Nugola, Torretta Vecchia, Castell'Anselmo, Pietreto, Parrana San Martino, Parrana San Giusto, Crocino, Le Case di Colognole) in morfotipi urbani, di cui alla Parte 4, Titolo 1, artt. 40-48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Occorre precisare che il Piano Operativo riconosce e individua due tipologie di tessuti storici (TS1 e TS2), mentre per le espansioni più recenti mutua il nome direttamente dai morfotipi indicati dal PIT-PPR nella III Invariante, con gli adeguamenti dovuti alla scala di maggior dettaglio del piano comunale.

Tessuti storici	TS.1 Morfotipo urbano storico compatto		art. 41 NTA
	TS.2 Morfotipo storicizzato		art. 42 NTA
Tessuti urbani della città contemporanea	Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista	TR.3 Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali	art. 43 NTA
		TR.4 Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata	art. 44 NTA
		TR.7 Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine	art. 45 NTA
	Tessuti della città produttiva e specialistica	TPS.1 Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva	art. 46 NTA



		TPS.2 Morfotipo a piattaforme produttive, commerciali, direzionali	art. 47 NTA
		TPS.3 Insule specializzate	art. 48 NTA

## 2.4 OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DEI MORFOTIPI URBANI

Per i tessuti storici, perlopiù di modeste dimensioni e qualità architettonica, il PO persegue l'obiettivo di mantenere e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche, materiche e gli spazi pertinentziali, cercando di mitigare gli impatti indotti dalla saldatura con l'edificato recente.

Negli insediamenti recenti, il PO, in coerenza con gli obiettivi di qualità definiti dal PIT per il morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, persegue l'implementazione funzionale di aree e quartieri, il rispetto e l'attenzione nei confronti del contesto storico e del territorio agricolo, l'utilizzo del verde come elemento ecologico di connessione, il miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici.

Il PO prevede un reticolo di viabilità dolce o mista per decongestionare le vie di percorrenza più trafficate, ricucire la viabilità esistente spesso frammentaria e indurre un carattere di "urbanità" più complessa in quartieri attualmente privi di servizi e spazi di relazione.

## 3 LA DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Occorre precisare che, in sede di Conferenza Paesaggistica (la cui seduta conclusiva è prevista per il giorno 12/01/2024), è stata fatta la ricognizione dei beni paesaggistici, rispetto a quanto rappresentato nella cartografia ricognitiva del PIT-PPR, per le aree di cui all'art. 142 comma 1 del Codice - lettere b), c) e g) e per le esclusioni dal vincolo delle aree di cui all'art. 142 comma 2 del Codice. Il lavoro, finalizzato a precisare la reale consistenza di alcuni ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e a stabilire una maggiore aderenza ai reali valori paesaggistici del territorio comunale, è stato redatto conformemente a quanto indicato nell'Elaborato 7B del PIT-PPR.

In sintesi, dunque, la ricognizione ha comportato:

- lett. b) territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi. La perimetrazione del vincolo riportata nel PIT/PPR è stata modificata in conformità a quanto previsto dal paragrafo 3.2 dell'elaborato 7B del PIT/PPR ("*Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole*") concordando l'esclusione dal vincolo di tutti i laghi ricadenti nel territorio comunale in quanto realizzati per uso irriguo;
- lett. c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. La perimetrazione



## Piano operativo del Comune di Collesalvetti

### Elaborato conformazione PIT/PPR

del vincolo riportata nel PIT/PPR è stata modificata escludendo dal vincolo le aree che ricadevano tra quelle indicate:

- all'art. 142 comma 2 lettera a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio escludendo dal vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B.

Per l'esclusione delle aree suddette sono state rispettate le indicazioni della circolare ministeriale n. 12/2011 relativa alle direttive applicative in materia di perimetrazione aree escluse dall'applicazione del vincolo paesaggistico:

- Delibera 11 marzo 1986, n. 95 di approvazione dell'elenco regionale dei tratti esclusi dal vincolo paesaggistico;
- lett. g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. La perimetrazione del vincolo riportata nel PIT/PPR è stata modificata in coerenza con quanto previsto dall'elaborato 7b del PIT/PPR, definendo le reali consistenza e distribuzione delle aree boscate sul territorio comunale. Tale perimetrazione è stata indagata in dettaglio da tecnico qualificato in occasione della elaborazione della IV invariante redatta nell'ambito del PS adottato. La rappresentazione cartografica ricognitiva dei territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dalla normativa vigente, è stata effettuata mediante la carta dell'Uso del Suolo 2010 scala 1: 10.000 e secondo quanto indicato dal Regolamento Forestale della Toscana (D.P.G.R. 48/R/2003, articolo 2) per l'individuazione delle aree assimilabili a bosco, di cui all'art. 3 comma 4 della Legge Forestale Regionale. Ulteriore aggiornamento della cartografia in oggetto è stato condotto incrociando i dati con le ortofotocarte della Regione Toscana relative all'anno 2021.

Per ciascuna categoria di beni, in coerenza con la Disciplina dei beni paesaggistici del P.I.T., il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni d'uso contenute negli artt. 8, 11, 12 e 15 del Capo III della suddetta Disciplina e quelle contenute nello Statuto.

Il Piano Operativo riconosce per quelle parti di territorio comunale interessato dai vincoli qui indicati, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni come riportato nell'allegato 8B del PIT/PPR.

Le prescrizioni della disciplina d'uso vengono riprese in maniera puntuale e contestualizzate rispetto ai casi specifici nelle schede delle Aree di Trasformazione che rientrano nei perimetri di vincolo.

Di seguito si riporta una tabella che associa a ciascuna area di trasformazione i vincoli che in essa ricadono. Per completezza si riportano i vincoli nella loro totalità, evidenziando in grassetto quelli riferiti ai beni paesaggistici. Si precisa che le aree di trasformazione ricadenti nei vincoli paesaggistici sopra elencati si limitano a due: l'area CR\_ID\_01 e l'area CO\_AT\_01.



Piano operativo del Comune di Collesalvetti

Elaborato conformazione PIT/PPR

IDENTIFICATIVO SCHEDA	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	LOCALIZZAZIONE	VINCOLO PRESENTE
C_AT_01	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI - Via delle Parrane	NON PRESENTE
C_AT_02	Piano di Opera Pubblica	COLLESALVETTI - Via Cavour	NON PRESENTE
C_AT_03	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI – Via Nino Bixio	NON PRESENTE
C_AT_04	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI – Via dell’Impresa	Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)
			Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)
C_AT_05	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI – Via di Cerretello	NON PRESENTE
C_AT_06	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI – Via Milano	NON PRESENTE
C_AT_07	Intervento Diretto	COLLESALVETTI – Via Torino	NON PRESENTE
C_AT_08	Progetto Unitario Convenzionato	COLLESALVETTI – Via Milano-Via Roma	NON PRESENTE
C_IDP_01	Piano di Opera Pubblica	COLLESALVETTI – Area Sportiva	NON PRESENTE
C_IDP_02	Piano di Opera Pubblica	COLLESALVETTI – Area Scolastica	NON PRESENTE
V_AT_01	Progetto Unitario Convenzionato	VICARELLO – Via Falcone	Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)
			Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano (D.C.R. 81/2021)
V_AT_02	Piano Attuativo	VICARELLO – Via del Pero	NON PRESENTE
V_AT_03	Piano Attuativo	VICARELLO – Via di Mortaiolo	NON PRESENTE
V_ID_01	Intervento Diretto	VICARELLO – Via Mascagni	NON PRESENTE
S_ID_01	Intervento Diretto	STAGNO – Via Fattori	Fascia di rispetto degli elettrodotti
S_ID_02	Intervento Diretto	STAGNO – Via Liguria	Fascia di rispetto degli elettrodotti
S_AT_01	Progetto Unitario Convenzionato	STAGNO – Via Toscana	NON PRESENTE
G_AT_01	Progetto Unitario Convenzionato	GUASTICCE – SP 555 delle Colline	Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)



Piano operativo del Comune di Collesalvetti

Elaborato conformazione PIT/PPR

			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)
			Fascia di rispetto degli elettrodotti
			Fascia di rispetto dei metanodotti
			Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)
G_ID_01	Intervento Diretto	GUASTICCE – Via Don Luigi Sturzo	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)
G_ID_02	Intervento Diretto	GUASTICCE – sud Interporto	Fascia di rispetto dei metanodotti
G_ID_03	Intervento Diretto	GUASTICCE – Area ad est di Terna	Fascia di rispetto degli elettrodotti
			Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)
N_AT_01	Progetto Unitario Convenzionato	NUGOLA – Via delle Beccherie	NON PRESENTE
CTA_ID_01	Intervento Diretto	CASTELL'AMSELMO – Via delle Corti	NON PRESENTE
CR_ID_01	Intervento Diretto	CROCINO – Via Mannucci	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)
CA_ID_01	Intervento Diretto	Le Case – Via le Case	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)
CO_AT_02	Piano Attuativo	Stagno – area recupero inerti	Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)



Piano operativo del Comune di Collesalvetti

Elaborato conformazione PIT/PPR

			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)
			Fascia di rispetto dei metanodotti
CO_AT_04	Progetto Unitario Convenzionato	Collesalvetti – Turistico-ricettivo	NON PRESENTE
N_ID_01	Intervento Diretto	NUGOLA – Via delle Beccherie	NON PRESENTE
S_ID_03	Intervento Diretto	STAGNO – Via Verga	Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)
			Fascia di rispetto degli elettrodotti
S_ID_04	Intervento Diretto	STAGNO – Via Ugo La Malfa	Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)

Nel comune di Collesalvetti è presente un solo ambito sottoposto a Decreto Ministeriale coincidente con:

D.M. 03/08/2006 – G.U. 196 del 2006 - Area denominata il Poggio Belvedere nell'ambito di poggi e colline all'interno del sistema delle colline livornesi ricadente nella frazione di Nugola, del Comune di Collesalvetti

Rispetto al decreto il Piano Strutturale:

- assume totalmente le prescrizioni d'uso formulate nella sezione 4 della rispettiva scheda;
- opera alla scala adeguata i riconoscimenti indicati dalle direttive fissate nelle medesime schede;
- formula discipline volte alla salvaguardia dei valori che di fatto emergono dalle direttive stesse.

All'interno del Comune di Collesalvetti ricadono i seguenti BENI CULTURALI, D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda (cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico e antropologico (art. 10)), di cui si riporta di seguito l'elenco:



Piano operativo del Comune di Collesalveti

Elaborato conformazione PIT/PPR

DENOMINAZIONE	TIPO DI VINCOLO	NORMA DI RIFERIMENTO	IDENTIFICATIVO DEL BENE	TIPOLOGIA DI BENE	DATA ISTITUZIONE
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080147 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
VILLA CELESIA di Vegliasco o Poggio alle Rondini, comprendente Giardino Storico, Parco, Borgo rurale e Casa Pastore	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	90490080241 Nr. Archivio vincoli LI214	Villa	2010/11/09
COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA CARMIGNANI	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr. Archivio vincoli LI617	Villa	Decreto n° 151/2017 del 13/09/2017
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080141 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
PODERE DI STAGGIANO e Strada vicinale	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.1089/1939 o del D. Lgs.490/1999 (Titolo I)	90490080012 N archivio vincoli LI116	podere	1999/03/23



Piano operativo del Comune di Collesalveti

Elaborato conformazione PIT/PPR

CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080142 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
ACQUEDOTTO LEOPOLDINO	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	90490000085	acquedotto	2015/08/27
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080145	Cimitero	1981/08/03
EX ROMITORIO E ORATORIO DELLA SAMBUCA con affreschi del secolo XIV e XVIII, stemmi e Altare Barocco	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.364/1909	90490080181 Nr archivio vincoli LI115	Oratorio	1919/02/09
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080146 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
UNITA' IMMOBILIARI POSTE IN FRAZIONE CASTELL'ANSELMO	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta contestuale	90490080196 Nr archivio vincoli LI200	Immobile	2000/06/29



Piano operativo del Comune di Collesalveti

Elaborato conformazione PIT/PPR

		all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R.283/2000 (art.10, comma 6)			
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080140 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
VILLA TRAXLER con l'annesso Giardino e dipendenze	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi della L.1089/1939 o del D. Lgs.490/1999 (Titolo I)	90490080011 Nr archivio vincoli LI114	Villa	1978/04/27
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080144 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)	90490080143 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03
CIMITERI	Architettonico	Attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi, ai sensi	90490080139 Nr archivio vincoli LI 617	Cimitero	1981/08/03



## Piano operativo del Comune di Collesalveti

Elaborato conformazione PIT/PPR

		della L.1089/1939 (art.4) o del D. Lgs.490/1999 (art.5)			
STAZIONE DI COLLESALVETTI	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr archivio vincoli LI699	Stazione	
PONTE DI TORRETTA VECCHIA SUL FIUME MORRA	Architettonico	Provvedimento di tutela diretta ai sensi del D. Lgs.42/2004	Nr. Archivio vincoli LI704	Ponte	



#### 4 LE TRASFORMAZIONI

Le trasformazioni degli assetti insediativi, di cui all'art.95 comma 3 lettere a e b, sono assoggettate dal PO a una disciplina specifica e puntuale presenti nelle rispettive schede-norma.

Il Piano Operativo prevede 30 aree di trasformazione, di cui:

- 3 soggette a progetto di opera pubblica;
- 3 soggette a piano attuativo (P.A., di cui 1 esito di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/14);
- 13 soggette a intervento;
- 11 soggette a progetto unitario convenzionato (P.U.C., di cui 1 esito di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 L.R. 65/14);

In coerenza con quanto previsto dalla legge e dalle disposizioni del PIT-PPR, il Piano Operativo prevede una quota di edilizia residenziale sociale. Nello specifico, assume 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.

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.

Di seguito si propone una tabella con indicazione degli interventi che generano ERS:

a) AREA DI TRASFORMAZIONE	b) MQ DI S.E. DI RESIDENZIALE	c) DI CUI MQ DI E.R.S.
d) C_AT_01 COLLESALVETTI - Via delle Parrane	e) 1248	f) 250
g) C_AT_03 COLLESALVETTI - Via Nino Bixio	h) 560	i) 112
j) C_AT_05 COLLESALVETTI - Via di Cerretello	k) 968	l) 193
m) V_AT_01 VICARELLO - Via Falcone	n) 1.258	o) 252
p) V_AT_02 VICARELLO - Via del Pero	q) 1.160	r) 140
s) V_AT_03 VICARELLO - Via di Mortaiolo	t) 4.480	u) 537
v) TOTALE	w) 9.674 x) (nuova edificazione + recupero esistente)	y) 1.484 z) ( <b>15,35 %</b> della S.E. totale)



Piano operativo del Comune di Collesalvetti

Elaborato conformazione PIT/PPR

#### **4.1 OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

Il Piano Operativo prevede 30 aree di trasformazione, rappresentate in altrettante schede, attraverso le quali persegue principalmente la creazione di poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città.

La progettazione delle aree di trasformazione tiene fortemente conto del contesto in cui si colloca, ponendo particolare attenzione, ad esempio, alla messa a sistema dei verdi, creando nuove centralità e una rete di viabilità dolce per dotare il territorio di una mobilità alternativa a quella carrabile e rendere gli insediamenti più porosi.

L'obiettivo principale è la rigenerazione dell'intero contesto insediativo, con l'inserimento di funzioni molteplici, quali quelle residenziale e di servizio e dotazioni a standard pubblici, con l'ambizione ulteriore di recuperare aree attualmente semi-abbandonate, e di disegnare un progetto urbano organico, in cui le singole parti non siano percepite come satelliti tra loro slegati bensì come parti di un sistema fortemente identitario.

Nel caso in cui le aree di trasformazione siano collocate sul limitare del territorio urbanizzato, queste assolvono al ruolo strategico di disegnare il margine urbano, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e quello delle aree agricole, nonché restituendo un'identità all'insediamento, altrimenti disorganico e sfrangiato, sviluppatosi spontaneamente per crescite incrementali.