

# 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**

**Contributo tecnico d'ufficio e  
controdeduzioni alle osservazioni pervenute**

gennaio 2025

# CONTRIBUTO TECNICO D'UFFICIO POC –1

Numero di protocollo: 7042

Data di registrazione: 05.04.2024

## SINTESI DEL CONTRIBUTO

Il contributo dell'ufficio tecnico mira a correggere refusi ed errori materiali, sia di natura cartografica che testuale e normativa, ed è articolato in diversi punti che concernono rilievi di varia natura:

- **DIS04\_Norme Tecniche di Attuazione.** In generale sono stati corretti refusi e rimandi interni, meglio specificando normative sopravvenute. In particolare, l'ufficio, per garantire la continuità gestionale rispetto la metodologia acquisita con il previgente RU, ha rimodulato la normativa di alcuni interventi edilizi nonché di morfotipi urbani.
- **Elaborati cartografici della disciplina dei suoli in scala 1:10.000 e 1:2.000:** In generale sono stati corretti errori geometrici e apportati adeguamenti alla Carta Tecnica Regionale. Nello specifico inoltre l'ufficio ha rettificato alcune perimetrazioni riguardo piani attuativi convenzionati (Interporto, Vicarello Sud e il Faldo) e aree esistenti a standard urbanistici.
- **DIS03\_Aree di trasformazione - Principi generali:** E' emersa la necessità, a seguito di un confronto con il Genio Civile, di meglio esplicitare la natura vincolante dello schema grafico progettuale in relazione alle condizioni di pericolosità dell'area. Inoltre è stata rettificata la tabella dei dimensionamenti a seguito delle modifiche apportate in recepimento delle osservazioni da parte dei privati e dei contributi tecnici da parte degli Enti. In generale, in tutte le schede delle aree di trasformazione sono stati corretti rimandi e refusi.
- **REL01\_Relazione Generale:** è stata adeguata a seguito delle modifiche apportate in recepimento delle osservazioni da parte dei privati e dei contributi tecnici da parte degli Enti, nello specifico sono stati rivisti i paragrafi:
  - 2.1.5 MUOVERSI IN MANIERA SOSTENIBILE
  - 2.10 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI
  - 3.2 I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO
  - 4 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
- **Modifica altri elaborati: Beni sottoposti a vincolo espropriativo**  
È stata aggiunta la scheda dell'opera pubblica "Aree per opere di regimazione idraulica" in quanto mancante per errore materiale (vedi TAV. DIS01\_A).

Il tutto come meglio esplicitato nell'istruttoria a seguire.

# DIS04\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ISTRUTTORIA

1. **Art.1** è stato modificato il comma 8:

Zona omogenea 'A'	TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto Nuclei Storici (Nugola e Colognole)
-------------------	---

2. **Art.2** è stato modificato il comma 3:

3. Il Titolo 3 della Parte 8 **5** "Normativa per la tutela delle risorse ambientali" del presente P.O. contiene le disposizioni generali per la fattibilità ambientale degli interventi, esito delle valutazioni dal Rapporto Ambientale di VAS.

3. **Art.3** è stato modificato il comma 2, lett c), d) ed e):

- c) Regolamento impianti energie rinnovabili approvato con Deliberazione Consiliare n° 56 del 30.04.201, **superato da quadro normativo di carattere sovraordinato successivo**;
- d) Piano delle antenne: è in fase di aggiornamento il piano 2013-2016 che integrerà i dati già elaborati da ARPAT e contenuti nel **adottato** Piano Strutturale **approvato con D.C.C.n.268 del 12/10/2023, del 2021**;
- e) Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione Consiliare n. 93 del 30/11/2018 e succ mod e int. **entrato in vigore dalla data del 13/01/2019**;

4. **Art.4** è stato modificato il comma 1:

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia conservativa**, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica ed i relativi regimi abilitativi, sono definite dalle vigenti **norme fonti** statali e regionali.

5. **Art.5:** sono stati modificati il comma 1, il comma 5 ed il comma 7:

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono stati di seguito articolati in tre livelli di ristrutturazione conservativa (RC1, RC2 e RC3) e in tre livelli di ristrutturazione ricostruttiva (RR1, RR2 e RR3) gradualmente rapportati al valore degli immobili. **In questi interventi dovranno comunque essere rispettate le indicazioni del Regolamento Edilizio (RE) in fatto di intonaci esterni, vani di porte e finestre, infissi, coperture, inferriate e recinzioni.**

5. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'.** Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi (come di seguito definiti) a quelli originari, nonché **nello stesso sedime e con la stessa sagoma e involucro edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**, realizzata nel rispetto della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni

necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

7. **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'.** Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001 e art.133 comma 7bis e 7ter della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., purché non comportanti incremento di volume totale, calcolato ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R. 39R/2018, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Restano ferme le limitazioni e condizioni previste dalla normativa vigente al momento di approvazione del presente Piano Operativo, con riferimento agli edifici situati in aree tutelate ai sensi della parte II e parte III articoli 136, commi 1, lett. a) e b) del D.Lgs 42/2004, nonché a quelli ubicati in zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e in zone a queste assimilabili.

Ai fini dell'accertamento della originaria consistenza e configurazione l'avente titolo dovrà:

- a) accertare ed evidenziare l'esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
- b) produrre la documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

6. **Art.6:** sono stati modificati il comma 4 lett d) ed il comma 5:

4. Le addizioni volumetriche, laddove non escluse dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi, di cui rispettivamente al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- a) siano finalizzate al miglioramento della prestazione abitativa di edifici esistenti a destinazione residenziale;
- b) siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- c) salvo quanto specificato al Titolo 2 della Parte 2 e Titolo 1 della Parte 4 delle presenti norme, rispettino le distanze di cui al D.M. 1444/68 e al Codice Civile;
- d) **l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.**

5. Salvo diversa previsione contenuta nella disciplina delle Classi e dei Morfotipi, di cui rispettivamente al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono consentite se contenute entro il 20% del volume legittimo totale **di un edificio o di una unità immobiliare**, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018, alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori.

7. **Art.7:** sono stati modificati i commi 1 lett d), 2, 3 e 5:

- d) comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume Tot ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018 dell'edificio principale **o dell'unità immobiliare di riferimento** esistente alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori;

2. Nel territorio rurale gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale **ove non presenti e in assenza di edifici a destinazione pertinenziale già esistenti** o previa demolizione e ricostruzione di volumetrie pertinenziali preesistenti.

3. Per l'individuazione del lotto di pertinenza si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 35 **32** del D.P.G.R. 39/R/2018. In riferimento **alla lett. g) di cui** al precedente comma **2**, si intende quale

“lotto di pertinenza degli edifici”, con riferimento agli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, la porzione di area dedicata alla pertinenza dell’edificio principale e ad esso strettamente funzionale, purché ricompresa in un raggio massimo di 50 mt., misurato dagli spigoli del fabbricato stesso. È ammessa la deroga del raggio di 50 mt con sforamento di piccola entità nel caso in cui sia comprovata l’impossibilità di realizzazione entro la misura stabilita.

5. Si considerano tra gli interventi pertinenziali i volumi tecnici, come definiti dall’art. 63 del DPGR 39/R/2018, delle dimensioni strettamente necessarie all’alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, e solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l’utilizzazione di vani esistenti. **Anche i volumi tecnici concorrono al conteggio del volume aggiuntivo che, se sommato ad altri, non può comunque essere superiore al 20% del volume Tot di cui al comma 1 lett.d).**

8. **Art.8:** è stato modificato il comma 1:

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al **Titolo 2 della Parte 2 e al Titolo 1 della Parte 4** ~~Titolo 4 della Parte 2~~ e in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il P.O. consente, ai sensi della L.R. 5/2010 e ss.mm.ii., il recupero dei sottotetti **dei realizzati** quali volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O., nonché alla data di entrata in vigore della suddetta legge regionale.

9. **Art.9:** sono stati modificati i commi 2 e 9:

2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente di cui agli elaborati *QC01 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio soggetto a schedatura (Scala 1:2.000)* e *QC02 - Patrimonio edilizio soggetto a schedatura (rilievi 2021-2022)*. Nel territorio rurale sono stati rilevati e classificati tutti gli edifici presenti mentre nel territorio urbanizzato sono stati classificati unicamente gli edifici ritenuti elementi patrimoniali dal Piano Strutturale, ovvero quelli storici o storizzati, il cui sedime era presente al 1954 (riferimento volo GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana).

9. Fatte salve specifiche prescrizioni contenute, in relazione ai diversi morfotipi, nel presente Capo, le funzioni insediabili in ogni specifico tessuto sono individuate al Titolo 1, Parte 3 “**Normativa Disciplina delle Funzioni**”.

10. **Art.10:** sono stati modificati i commi 1, 3, 5 e 6:

1. È attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), unitamente alle loro pertinenze, che costituiscono componenti fondamentali dell’identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici (comprensivi quindi degli edifici pubblici la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni **dalla data di approvazione del presente P.O.**).

3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell’integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro **tutela protezione**, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull’edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

- a) l’impianto morfo-tipologico dell’edificio e/o del complesso edilizio;
- b) la conservazione dei materiali; la conservazione dell’autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell’edificio e/o del complesso edilizio.

5. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti **aero-illuminanti**, ventilazione naturale, superficie minima dei vani,

ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. Non è consentita la **nuova** realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i **nuovi** volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio **purché interrati/seminterrati rispetto all'originario piano di campagna.**

11. **Art.11:** sono stati modificati i commi 2, 4, 5, 6 e 12:

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, **compositivi** e strutturali dell'immobile;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa - RC1 nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- d) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva RR1 (come definita dall'art. 5 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

4. Sugli edifici di Classe 2 è altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile (S.U.), a condizione che:

- a) **il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml 3,50;**
- b) l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
- c) che sia certificata **la tolleranza-l'idoneità** delle strutture portanti esistenti rispetto ai nuovi carichi statici.

5. Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca, di qualsivoglia tipologia, mentre è ammessa la realizzazione di balconi e terrazze da collocare in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via e che comunque risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e purché siano rispettate le vigenti norme igienico-sanitarie. **È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti aero-illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.** Tali terrazze e balconi dovranno essere una per unità immobiliare, e avere una superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e **distanza dalla gronda** profondità massima di 1,2 m di cui al Codice Civile e al D.M.1444/68.

6. **È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti aero-illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani,**

ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

**11.12.** Devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente **con il contesto**; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali **appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storici dell'edificio o complesso edilizio costruttivi e di finitura identici o similari (appartenenti al luogo)** e attraverso comuni sistemi strutturali. L'intervento dovrà fondarsi su un'accurata lettura del contesto esistente, attraverso una comprensione storica e tecnica dell'edificato esistente per poi identificare e restituire, con scelte progettuali adeguate la pregnanza architettonica e spaziale del sito.

**12. Art.12:** sono stati modificati i commi 1, 2, 3, 4, 6 e 8:

1. È attribuita la Classe 3 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, **generalmente di formazione successiva al 1954 (riferimento vole GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana)**, con modesto interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici di Classe 3 comprendono anche gli annessi agricoli **stabili** realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.
3. Sugli edifici di Classe 3 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b) ristrutturazione edilizia conservativa (RC1 e RC2);
  - c) ristrutturazione edilizia conservativa (RC3), eccetto all'interno dei morfotipi storici TS.1 e Nuclei storici di cui agli artt. 41 e 55, in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1 e RC2'
  - d) Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva RR1 (come definita dall'art. 5 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
  - e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al **comma 6 del** presente articolo;
  - f) interventi pertinenziali – IP, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 è consentita:
  - a) solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e **distanza dalla gronda** **profondità massima di 1,2 m.** di cui al Codice Civile e al D.M.1444/68.
  - b) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.

6. Sugli edifici di Classe 3 è ~~altresì~~, ammessa, *una tantum*, l'installazione di infissi per chiusura di logge e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.

8. Gli interventi di addizione volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:

- a) l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti piano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- b) ~~l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum;~~

13. **Art.13:** sono stati modificati i commi 1 e 2:

1. È attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, ~~generalmente di formazione successiva al 1954 (riferimento vele GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana)~~, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

2. Gli edifici di Classe 4 comprendono anche gli annessi agricoli ~~stabili~~ realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

14. **Art.14:** sono stati modificati i commi 1 e 2:

1. È attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, ~~generalmente di formazione successiva al 1954 (riferimento vele GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana)~~, incongrui sotto il profilo architettonico e/o morfologico e sostanzialmente detrattori rispetto ai caratteri del contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Per tali edifici il presente P.O. prescrive esclusivamente interventi volti alla mera conservazione del manufatto o alla sua ricostruzione o sostituzione.

~~11.2.~~ Gli edifici di Classe 5 comprendono anche gli annessi agricoli ~~stabili~~ realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

15. **Art.15** sono stati modificati la definizione ed i commi 1, 2, 3, 4 e 6:

#### **Edifici ricompresi nella classe 6 - Manufatti accessori e manufatti di natura precaria**

1. È attribuita la classe 6 a tutti quei manufatti, ~~legittimi e non a titolo esemplificativo~~ come box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, ecc. ~~posti in area pertinenziale o in aderenza all'edificio principale.~~

2. Su tali manufatti non è consentito in nessun caso il mutamento della natura accessoria ~~né il cambio d'uso rispetto a quello per cui siano stati legittimamente autorizzati.~~

3. Sugli edifici e manufatti legittimi possono essere eseguiti esclusivamente:

- a) interventi di natura manutentiva, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche dimensionali;

- b) interventi di demolizione e ricostruzione con superficie coperta (SC) e altezza utile (UH) inferiore o uguale alla preesistente, anche in diversa collocazione purché all'interno dell'area **pertinenziale**, di cui risulta funzionale.
4. È consentito l'utilizzo di materiali differenti da quelli originari purché rispettosi del contesto architettonico, urbanistico e paesaggistico.
6. Per le aziende agricole esistenti è consentito all'interno della stessa destinazione d'uso agricola il mutamento della natura accessoria dei manufatti legittimi esistenti, anche per utilizzi diversi da quelli originari, purché vengano rispettate le normative di settore nazionali e regionali vigenti. Tale intervento è consentito a condizione che venga mantenuta la stessa destinazione d'uso, con approvazione di un PAPMAA e sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che vincoli a mantenere la destinazione d'uso per 20 anni e la non alienabilità dal resto dell'intero patrimonio aziendale.

16. **Art.16** sono stati modificati i commi 3, 4, 5 e 6:

3. Nel caso in cui l'edificio sia notificato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono ammessi gli interventi di cui alla classe 1 art. 9 **10** delle presenti norme.
4. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato precedentemente al 1954 (con riferimento all'ortofoto GAI liberamente consultabile dai portali regionali) sono ammessi gli interventi consentiti per la classe 2 di cui all'art. 10 **11** delle presenti norme.
5. Nel caso in cui l'edificio risulti realizzato successivamente al 1954 (con riferimento all'ortofoto GAI liberamente consultabile dai portali regionali) sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e il completamento delle opere autorizzate con titolo edilizio valido, ivi incluse le varianti nel rispetto delle disposizioni vigenti per le zone di riferimento. È possibile fare, a firma di tecnico abilitato, la proposta di classificazione, da approvare con determina dirigenziale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, deve essere sottoposta all'ufficio comunale competente, corredata dalla seguente documentazione:
- a) estratto del vigente Piano Operativo e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - b) relazione tecnica illustrativa
  - c) accurato rilievo critico (piante, prospetti, sezioni);
  - d) documentazione fotografiche dell'immobile comprensive dell'intorno ambientale,
  - e) estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di remota origine, documentazione sull'epoca di costruzione.
6. Restano ferme le disposizioni relative ai requisiti e alle condizioni per il mutamento della destinazione d'uso di cui agli artt. 65 e 66 al **Titolo 1 della PARTE 3** delle presenti norme.

17. **Art.17:** sono stati modificati i commi 1, 5 e 7:

1. È attribuita la classe R di Edifici diruti a tutti quei manufatti **in tutto o in parte crollati**, ovvero le cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo (per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali), ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del morfotipo in cui il rudere ricade se in territorio urbanizzato o quelle stabilite per il territorio rurale di cui al **Titolo 1 della Parte 5** all'art. 79 delle presenti norme.

7. Gli edifici o complessi edilizi sottoposti alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva – RR3 possono modificare la propria classe di valore secondo l'art. 3 c. 4 l'art. 16 c. 5 delle presenti norme.

18. **Art.19:** è stato aggiunto il comma 1, lett e):

e) **"CS" - Commerciale speciale**, comprensiva a titolo esemplificativo di:

I. Sala del Commiato, ovvero strutture nell'ambito delle quali, su istanza del familiare del defunto, possono svolgersi riti per il commiato nonché la custodia e l'esposizione delle salme per il commiato.

Queste strutture possono essere realizzate e gestite da soggetti pubblici e privati, previa approvazione espressa con Delibera del Consiglio Comunale, proposta dall'Ufficio Edilizia Privata e Suap, previa conferenza dei servizi interna.

Tali strutture devono essere in possesso delle caratteristiche igienico-sanitarie previste per i servizi mortuari sanitari, collocate al piano terra in edifici terra-tetto e ubicate in zone provviste di adeguati spazi di sosta privati e/o pubblici disposti nelle immediate vicinanze della struttura e comunque facilmente raggiungibili a piedi. Ulteriori prescrizioni potranno essere previste nel Regolamento Edilizio comunale. Le presenti strutture non sono ammesse in edifici a destinazione residenziale.

19. **Art.20** sono stati modificati i commi 2, 3, 5, 6, 7 e 14:

2. ~~Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e per le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 5 e 6 deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di adozione titolo abilitativo originario.~~

3. Per quanto riportato al comma 1, lett d) si precisa che ~~gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui all' art. 6 (addizioni volumetriche) ove determinino contemporaneamente aumento di unità immobiliare dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente,~~ è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo per le ipotesi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree in relazione alla concreta situazione dei luoghi.

5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

a) residenza: ~~1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (SE) la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989)~~ garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi e indipendentemente accessibili per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente ~~anche a mutamento della destinazione d'uso e frazionamento. In caso di mutamento della destinazione d'uso, per il reperimento dei parcheggi dovranno essere rispettate le indicazioni del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. o normativa sovraordinata.~~ L'area di parcheggio può essere ricavata preferibilmente nel piano interrato; quando particolari condizioni impediscono tale realizzazione, è consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato. Nei morfotipi TS1 e TS2 e nei nuclei storici di cui ai successivi artt. 41, 42 e 55, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, tali quantità potranno essere monetizzate secondo modalità e disposizioni concordate con gli uffici tecnici, nelle more dell'approvazione di uno specifico atto comunale.

b) produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: ~~la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge~~

~~n.122/1989 e le relative normative di settore); 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (SE); 1 mq di parcheggio per ogni 4,00 mq di SUL.~~

c) ~~commerciale e artigianale di vicinato: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore); 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq.~~ Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 21;

d) ~~commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore); 1 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (SE). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.~~ Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 21;

e) ~~attività direzionali e terziario: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore); 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (SE). All'interno dei 'morfotipo storico TS.1' di cui all'art.41 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;~~

f) ~~attività turistico-ricettive: la dotazione dei parcheggi deve rispettare la normativa nazionale (Legge n.122/1989 e le relative normative di settore), 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (SE), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi e al commerciale ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;~~

6. ~~Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo;~~

7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni ~~20 mq~~ ~~25 mq~~ di superficie di parcheggio.

14. Nel caso di cambio di destinazione d'uso e frazionamento con ~~la creazione di~~ nuova unità immobiliare con destinazione d'uso di esercizio commerciale, ~~e~~ artigianale di vicinato ~~e~~ residenziale gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree private diverse purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml 350 ~~per la destinazione commerciale e artigianale e 100 m per la destinazione residenziale~~ e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la ~~nuova unità immobiliare~~ ~~superficie commerciale~~, prevedendo un atto di pertinenzialità che leggi l'area a parcheggio con l'unità immobiliare interessata dall'intervento.

20. **Art.22:** è stato modificato il comma 3

3. Le aree per standard sono articolate nelle seguenti tipologie:

I.AS - aree per l'istruzione di base quali:

- AS0 - scuole per l'infanzia: asilo nido
- AS1 - scuole per l'infanzia: materna
- AS2 – scuola primaria
- AS3 – scuola secondaria di primo grado

II.AC - aree per attrezzature di interesse comune comprensive di:

- 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, **terzo settore**
- AC4 servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
- AC5 impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
- AC6 servizi amministrativi e assimilati quali: servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari
- AC7 servizi per la 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

### **III.AP - aree per spazi e parcheggi pubblici**

- P Aree a parcheggio pubblico esistente
- P\* Parcheggio pubblico di progetto
- Pc\* - Area camper service di progetto

### **IV.V- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:**

- V - Verde pubblico attrezzato
- VS - Verde sportivo (palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi)
- Vo – Orti urbani
- Vsc – Area sgambatura cani
- Vi- Verde di impronta storica
- Vz – Piazza

### **21. Art.23: sono stati modificati i commi 7 e 8**

7. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile indicata nella tabella di cui al presente comma, nei seguenti casi:

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di **sostituzione edilizia tramite demolizione e ricostruzione addizione volumetrica**;
- b) altri interventi comportanti incremento del carico urbanistico qualora l'acquisizione di aree a standard non risulti possibile, per mezzo di idonea dimostrazione, o qualora non sia ritenuta dall'Amministrazione rispondente agli interessi dell'Ente per estensione, conformazione o localizzazione, con specifico atto motivato proposto dal competente servizio Patrimonio, su proposizione del soggetto richiedente.

Morfotipi territorio urbanizzato	Monetizzazione
TS.1	100%
TS.2	100%
TR.3	50%
TR.4	50%

TR.7	Non ammessa
TPS.1	30%
TPS.2	Non ammessa
TPS.3	Non ammessa
Territorio rurale	100%

8. Ai fini del calcolo economico inerente la monetizzazione, il soggetto proponente dovrà concordare con l'**Ufficio Edilizia Privata** gli uffici tecnici, nelle more dell'approvazione di uno specifico atto comunale e dovrà essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo.

22. **Art. 24:** è stato modificato il comma 1 lett. e)

e) garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali per giardini e parchi pubblici di cui all'art. 91 28 delle presenti norme, dotando altresì gli stessi di attrezzature per lo sport collettivo ed individuale, prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati)

23. **Art.25:** sono stati modificati i commi 7, 9, 11

7. Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione di edifici di interesse collettivo non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano e comunque non superiore a 250 mq, della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.

9. ~~Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione di edifici per i servizi religiosi e attività connesse non potranno superare il 50% di superficie coperta rispetto all'area individuata dal Piano della quale dovrà essere comunque assicurata una percentuale minima permeabile del 30%.~~

11. All'interno delle aree AC8 (servizi cimiteriali) e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è ~~riservato~~ subordinato all'autorizzazione dell'Amm./ne Comunale.

24. **Art.28:** è stato modificato il comma 1

1. Le aree a verde pubblico attrezzato di cui all'art.22 c.3 possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nelle aree del Parco Urbano di Stagno contraddistinte con apposito segno grafico V negli elaborati DIS02\_1\_STAGNO\_NORD e DIS02\_2\_STAGNO\_SUD, sono ricomprese anche aree di proprietà privata che concorrono al disegno unitario dello standard urbanistico. Per tali areali di proprietà privata il P.O. ammette esclusivamente:

- a) interventi volti alla conservazione della componente vegetazionale esistente;
- b) l'installazione di manufatti per il ricovero attrezzi di cui all'art.49 c.5 lett.a);
- c) la possibilità di recinzione con altezza non superiore a ml 2,00 realizzata con pali in legno o ferro di colore verde e rete a maglia sciolta in ferro di colore verde. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in continuità con il disegno della recinzione e posto sul fronte della pubblica via.

25. **Art.35:** è stato modificato l'art.35, comma 1

1. Negli elaborati cartografici **DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 e** DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13

e DIS02.14 in scala 1: 2.000 e nelle schede delle aree di trasformazione DIS03 è individuata la viabilità di progetto con apposito segno grafico. Negli elaborati cartografici DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 non sono stati rappresentati per motivi di leggibilità cartografica. Per tali segni grafici valgono le seguenti prescrizioni:

- a) modifiche di modesta entità ai tracciati riportati, a seguito di progetto esecutivo, non costituiscono variante al piano e possono essere realizzate mediante attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree;
- b) al momento in cui l'infrastruttura è ultimata i corridoi infrastrutturali decadono, ed entrano in vigore le fasce di rispetto in relazione alla tipologia di strada realizzata e con riferimento al Codice della Strada, senza che ciò costituisca variante al piano.

26. **Art.40, art.78 e art.79:** è stato modificato il parametro dimensionale per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento, passando da 70 mq a 60 mq.

27. **Art.41:** è stato modificato il comma 3

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1, C, A1, A2;
  - A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali **artigianali** e dell'agriturismo: **vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola**;
  - CD.III distribuzione di carburanti.

28. **Art.42:** è stato modificato il comma 3

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali **artigianali** e dell'agriturismo: **vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola**;
  - III. CD.III distribuzione di carburanti.

29. **Art.43:** sono stati modificati i commi 3, 5 e 6

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I.1,
  - C.III deposito e stoccaggio
  - A1, A2;
  - A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali **artigianali** e dell'agriturismo: **vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola**;
5. Nel morfotipo TR3 gli Interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri e devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) privilegiare la demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento. In tal caso è ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume totale (Vtot) esistente;
  - b) **gli interventi pertinenziali di nuova realizzazione sono ammessi nella misura massima di 10% mq di SE, esclusivamente in assenza di pertinenze già esistenti;**
  - c) non essere realizzati in aderenza all'edificio principale né sul fronte principale;

- d) essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale e nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto.
6. **Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma non devono comportare superfetazioni ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio nonché del contesto di riferimento.** In deroga al comma 4, è ammessa la realizzazione di verande nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento Edilizio comunale.

30. **Art.44:** sono stati modificati i commi 3, 4 e 5

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I. I.1, C, A1, A2;
  - II. A3 ad eccezione delle attività integrative commerciali **artigianali** e dell'agriturismo: **vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola**;
  - III. C.III distribuzione di carburanti.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.4 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
- I. RR1 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 1)
  - II. RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)
  - III. RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
  - IV. **Addizione volumetrica con le limitazioni di cui al successivo comma**
  - V. **Interventi pertinenziali**
5. Gli interventi di Addizione Volumetrica con modifiche alla sagoma e gli interventi pertinenziali non devono comportare superfetazioni, ovvero parti non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio esistente ed essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio, nonché del contesto di riferimento.
- In ipotesi di pluralità di proprietari previo richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo e la redazione di un progetto unitario.**

31. **Art.45:** sono stati modificati i commi 4, 8 e 12

4. Nei tessuti TR7 prevalentemente residenziali **valgono le seguenti prescrizioni** in riferimento ai criteri e alle metodologie contenute nell'Allegato 2 del PIT/PPR - *Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*, è ammessa la nuova edificazione intesa come completamento del lotto ma rispettando i parametri del comma 12 del presente articolo.
- a) **In caso di ristrutturazione urbanistica, interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento dovrà essere assicurata una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria o superiore a quella già esistente;**
  - b) **Dovrà essere rispettato il parametro IC pari al 40%;**
8. Nei tessuti TR7 è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero esteso a un intero comparto, la ristrutturazione urbanistica dello stesso con la conservazione della dimensione esistente in termini di SE e il rispetto di un indice di copertura IC inferiore o uguale al 40% delle singole superfici fondiarie **e dovrà essere assicurata una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria o superiore a quella già esistente.** Per comparto si intende la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato comprendente, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non. Il comparto

urbanistico può comprendere, oltre alla superficie fondiaria, le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano di recupero dovrà perseguire gli obiettivi specifici di cui al secondo comma del presente articolo.

12. Nel caso di attuazione di interventi di **nuova edificazione di cui al comma 4 del presente articolo o di ristrutturazione ricostruttiva** di cui alla categoria RR2 si dovranno seguire i seguenti criteri:

- a) allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica;
- b) attuazione di interventi volti a riqualificare l'immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
- c) altezza massima non superiore a 7,5 m e comunque all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della **Commissione Edilizia Conferenza dei Servizi interna**, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto;
- d) i lotti non devono avere in precedenza prodotto volumi edificati aggiuntivi, oltre a quelli di cui eventualmente si propone la demolizione;
- e) accesso diretto dalla viabilità pubblica di larghezza almeno 4 m;
- f) assicurare una superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria;
- g) rispettare un indice di copertura IC inferiore o uguale al 40% della superficie fondiaria;
- h) prevedere la progettazione del "bordo costruito" con azioni di mitigazione paesaggistica anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- i) garantire almeno due posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione.

32. **Art.46:** sono stati modificati i commi 3 e 4 e aggiunti i commi 6, 7 e 8

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni:

- R, **ad eccezione di quanto previsto al comma 7 del presente articolo;**
- C.I e C.II;
- CD.I e CD.II;
- T;
- A.1 e A.2;
- A.3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- a) RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)
- b) **addizioni volumetriche – AV;**
- c) interventi pertinenziali – IP ad eccezione della realizzazione di una tettoia **o tunnel mobili**, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato.

6. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.1 sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 6 se contenute entro il 20% del volume legittimo totale, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R

39/R/2018, alla data di adozione del presente P.O. risultante dalla variante finale/comunicazione di fine lavori e comunque entro il limite dimensionale di 200 mq di SE.

7. È consentito il cambio d'uso verso la funzione residenziale a condizione che non ci sia aumento del numero di unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del PO e comunque con una SE non superiore a 150 mq.

8. All'interno degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di una unità abitativa, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nella dimensione massima di 70 mq.

33. **Art.47:** sono stati modificati i commi 3 e 4 e aggiunto il comma 11

3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- R;
- T;
- A1, A2;
- A3 circoscritte alle sole attività integrative di servizio.
- I3 circoscritto al territorio di Collesalvetti e Stagno;

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti TPS.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva: RR3;
- addizioni volumetriche – AV;
- interventi pertinenziali – IP ad eccezione della realizzazione di una tettoia o tunnel mobili, su un solo lato e in aderenza al manufatto, per le funzioni di carico e scarico o deposito, con profondità massima di m.4,00 e comunque non eccedente il lato del fabbricato;

11. All'interno degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di una unità abitativa, da destinarsi al custode o al titolare dell'attività, nella dimensione massima di 70 mq.

34. **Art.48:** sono stati modificati i commi 1 e 3

1. Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale, autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

Nel territorio comunale il morfotipo TPS3 è presente negli insediamenti di Stagno, come polo tecnologico (sede Enel Eni) e Collesalvetti, con un centro sanitario e l'area denominata "Cittadella dei servizi", area vocata a funzioni sportive e scolastiche, sia esistenti che di previsione.

3. Nel presente morfotipo non sono ammesse le seguenti funzioni di cui all'art. 18 19:

- I. R, C, T, D;
- II. A;
- III. I3;

35. **Art.49:** è stato modificato il comma 5, lett j)

j) la realizzazione di piccole attrezzature scoperte per attività sportive o ricreative (piscine e campi da tennis o similari) a solo uso privato, nei limiti di cui all'art. 80 ~~87~~ delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti;

36. **Art.50** è stato modificato il comma 2

2. **Ne fanno parte** La coloritura di cui al comma 1 è attribuita ai corsi d'acqua e agli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua; le fasce a verde e le alberature a corredo dei percorsi pedonali e le piste ciclabili di cui all'art.37 che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano; il verde, le alberature adiacenti alle strade e le aiuole spartitraffico, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica; le dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, etc.) mantenutesi all'interno delle colture agricole tradizionali che permangono in area urbana.

37. **Art.51** è stato modificato il comma 1

1. Queste aree, caratterizzate dalla permanenza di habitat palustri e presenti **esclusivamente nella piana di Guasticce e 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 igrofili. Sono rappresentate con apposita campitura e segno grafico **nell'elaborato negli elaborati** della disciplina **DIS\_02.4, DIS\_02.5 e DIS\_02.8** in scala 1: 2.000.

38. **Art.53** è stato aggiunto il comma 5

5. Nel territorio rurale inoltre sono rappresentati le Riserve Regionali e i Siti Natura 2000, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici DIS01.A e DIS01.C in scala 1: 10.000:

- a) **Riserva Naturale Regionale “Oasi della Contessa”** e la relativa area contigua, Istituita con delibera del Consiglio Provinciale n. 86 del 28.04.2004, in tale ambito sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento e dal Piano di Assetto Naturalistico della Riserva adottati con Delibera del Consiglio Provinciale n. 62 del 11.03.2005 (pubblicato sul B.U.R.T. n. 11 del 15.03.2005) ed in attesa di approvazione definitiva.;
- b) **Riserva Naturale Regionale “Monti Livornesi”** (cod. RRLI03) e le relative aree contigue istituite, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 30/2015, con Delibera di Consiglio Regionale n. 30 del 26.05.2020 che definisce anche le relative misure di salvaguardia;
- c) **SIC “Monti Livornesi”**, codice Natura 2000 IT5160022, ai sensi della Direttiva “Habitat” e dell'articolo 73 della L.R. 30/2015, proposto con Delibera di Consiglio Regionale n. 30 del 26.05.2020 e recepito con Decisione di esecuzione (UE) 2024/424 della Commissione del 2 febbraio 2024 che adotta il diciassettesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica mediterranea;
- d) **ZSC/ZPS “Padule di Suese e Biscottino”**, codice Natura 2000 IT5160001, istituito con Delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 21.01.2004, ultimo aggiornamento con Delibera del Consiglio Regionale n. 29 del 26.05.2020;
- e) **Arearie cuscinetto**, di cui all'art. 2 comma 8 lettera a) delle presenti norme, intorno alla ZSC/ZPS “Padule di Suese e Biscottino” (in parte ricadenti anche in territorio urbanizzato);

f) **Fasce tampone dei corpi idrici** (in parte ricadenti anche in territorio urbanizzato) su cui, fermo restando la normativa sovraordinata relativa alle fasce di rispetto di 10 metri dal reticolo idraulico, le previsioni attuative e i progetti devono garantire la tutela e minimizzare la riduzione dei valori ecologici presenti.

In nessun caso gli interventi su tali aree, che ricadono nelle aree agricole E1, E5 e E7 di cui all'art.60, potranno essere in contrasto con i contenuti e le finalità della L.R. n. 30 del 19.03.2015 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale regionale", oltre che della disciplina nazionale , legge quadro sulle aree protette 394/1991, nelle more dell'approvazione dei regolamenti delle riserve naturali regionali e dei piani di gestione dei siti della Rete Natura 2000.

39. **Art.54** è stato aggiunto il comma 3, lett e)

3. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

- a) le attività agrituristiche;
- b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- c) le attività faunistico - venatorie;
- d) allevamento cani – cinotecnica.
- e) **allevamento equidi.**

40. **Art.55** è stato modificato il comma 4

4. All'interno del perimetro dei nuclei storici sono ammessi gli interventi di cui alla classe attribuita alle singole unità edilizie. ~~Al fine di limitare la trasformazione dei Per i manufatti precari, così come definiti dalla L.R. 65/2014 (realizzati con materiali eterogenei), attraverso il cambio di destinazione d'uso, anche se regolarizzati in civile abitazione o a carattere produttivo, sono ammesse si ammette la riqualificazione degli stessi attraverso~~ solo opere di manutenzione straordinaria, ove tali manufatti non siano stati oggetto di specifica schedatura del patrimonio edilizio esistente. **E' sempre escluso il cambio di destinazione d'uso.**

41. **Art.57:** sono stati modificati i commi 4 e 6

4. Gli interventi di cui al comma 2 non devono in alcun modo pregiudicare **le seguenti presenze caratteristiche dei luoghi** e se ne deve dare dimostrazione con elaborati grafici da allegare al progetto:

- a) i coni visivi di intervisibilità del nucleo storico;
- b) la trama fondiaria preesistente;
- c) la viabilità locale di origine storica;
- d) la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra il nucleo storico e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

6. Non è ammessa la perimetrazione dei fondi mediante siepi o recinzioni di altezza superiore a ~~m 1.00~~ **m 1.20;**

42. **Art.59** è stato modificato il comma 4

2. È facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato, senza che

ciò costituisca variante al Piano Operativo, corredata dai **seguenti elaborati e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale;
- uno specifico studio sulla mobilità, con particolare riferimento ai mezzi pesanti, che dimostri come il volume di traffico indotto dall'attività sia compatibile con il sistema viario con il quale si rapporta o, comunque, sul quale esercita influenza;
- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;
- un atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del soggetto privato richiedente, con il quale quest'ultimo si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato o ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere altresì corredata da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica;
- **altezza massima non superiore a 12 m;**
- **rispettare un indice di copertura IC inferiore o uguale al 20% della superficie fondiaria.**

43. **Art.60:** sono stati modificati i commi 6, 10 e 12

#### **6. E1 - Aree agricole della bonifica**

a) Si tratta di aree che si collocano tra il canale scolmatore del fiume Arno e il fiume Isola, nella parte settentrionale del territorio comunale. Si caratterizzano per la presenza di appezzamenti regolari a colture irrigue e non irrigue a maglia medio-ampia, di un fitto sistema di fossi e scoline per la regimazione delle acque superficiali, di zone palustri o aree di ristagno, particolarmente importanti per la biodiversità. Assieme alle aree agricole e naturali coesistono consistenti zone fortemente antropizzate, come grandi infrastrutture e piattaforme produttive-commerciali, quali l'Interporto e l'autoparco Faldo.

b) Nelle aree E1 il PO persegue:

- la limitazione di ulteriore consumo di suolo in relazione alle problematiche idrauliche del contesto territoriale di riferimento;
- la tutela e la conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- la conservazione della struttura della maglia agraria e la manutenzione della regimazione delle acque, per scongiurarne la frammentazione;
- l'implementazione della dotazione ecologica infrastrutturale a supporto delle matrici di connessione dei nodi delle aree umide e dei nodi degli agroecosistemi;
- la realizzazione di aree di buffer di rinaturalizzazione in adiacenza alle aree umide o ai corsi d'acqua, quali elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
- la schermatura visiva delle aree industriali e produttive, incentivando progetti e azioni volti alla sostenibilità degli insediamenti e dei fabbricati;
- la creazione di itinerari per la mobilità lenta anche in relazione alle sponde dello Scolmatore dell'Arno come elemento di attraversamento dell'intero territorio;
- la valorizzazione **dell'area naturalistica della Riserva Naturale Regionale dell'Oasi della Contessa, del Sito Natura 2000 Padule di Suse e delle aree umide e palustri di Biscottino e Grecciano, in coerenza all'art. 53 delle presenti norme;**

- la valorizzazione di forme di agricoltura ad alta sostenibilità ambientale, privilegiando l'agricoltura biologica o biodinamica.
- c) All'interno delle aree agricole della bonifica E1 non sono ammessi:
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
  - la formazione di depositi all'aperto, se non destinati ai mezzi meccanici necessari alla conduzione del fondo agricolo;
  - la conduzione di attività inquinanti;
  - gli interventi di natura gestionale o infrastrutturale che comportino la frammentazione della maglia agraria;
  - interventi che, alterando la morfologia dei luoghi, possano comportare modifiche ai sistemi di drenaggio e delle sistemazioni agrarie preesistenti;
  - la trasformazione del territorio con interventi che costituiscano detrattori alla continuità ecologica lungo i corsi acqua;
  - interventi di devegetazione spinta (gli interventi di sfalcio della vegetazione dovranno essere condotti a sponde alterne, evitando il periodo compreso tra marzo e luglio);
  - interventi di artificializzazione degli alvei.

#### 10. E5 - Aree prevalentemente boscate

a) Si tratta di aree con funzione di connessione naturalistica e paesaggistica, caratterizzate dalla presenza di boschi di latifoglie, misti di conifere e latifoglie e macchia alta e bassa, e di un fitto reticolo idrico, sul quale in passato si è sviluppato un sistema di mulini e di opere idrauliche e da cui nasce l'acquedotto leopoldino. **Le Tali aree, non necessariamente corrispondenti alle aree boscate perimetrate ai sensi della L.R. n. 39/2000, boscate** occupano la parte sud-occidentale del territorio comunale, caratterizzata da un sistema di rilievi con pendenze anche molto accentuate appartenente al sistema dei Monti Livornesi. Da un punto di vista ecosistemico le aree "E5" comprendono una piccola estensione del "nodo forestale primario" nonché una importante porzione della "matrice forestale a elevata connettività" (tav. B1\_2 del PS).

Sono assimilate alle aree boscate le aree temporaneamente prive di vegetazione, ovvero le aree di interesse agro-forestale che, alla data del rilevamento della base cartografica utilizzata, sono risultate prive di soprassuolo o per cause relative all'utilizzo o perché percorse da incendi o altre cause. Restano fermi i divieti di cui all'Art. 76 della L.R. n. 39/2000 nonché i criteri di definizione di area boscata come bene paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 del Dlgs n. 42/2004. Le previsioni ricadenti in aree boscate soggette a vincolo dovranno essere coerenti con la disciplina di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, con particolare riferimento alle direttive e alle prescrizioni.

b) Nelle aree E5 il PO persegue:

- la valorizzazione della risorsa forestale e dei servizi ecosistemici da essa forniti alla collettività (produzione di ossigeno, assorbimento del carbonio, riduzione del rischio idro-geomorfologico, ecc.);
- la valorizzazione della rete escursionistica per incentivare lo sviluppo di tipo turistico, ricreativo, naturalistico e per promuovere una fruizione sostenibile del patrimonio forestale, nonché le attività di didattica ambientale;
- **la valorizzazione della Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" e del Sito Natura 2000 pSIC "Monti Livornesi" in coerenza all'art. 53 delle presenti norme;**
- lo sviluppo di progetti integrati per la produzione di energie rinnovabili;
- la tutela delle specie vegetali e animali di interesse conservazionistico, e in particolare di quelle di cui agli artt. 78, 79, 80 della LR 30/2015;

- il riutilizzo delle aree a pascolo, il mantenimento delle aree aperte e il contrasto dei processi di abbandono dei coltivi nelle aree di margine, anche al fine della tutela delle risorse naturalistiche;
- la tutela ambientale e paesaggistica;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e i manufatti di valore storico-testimoniale, laddove presenti;
- il sostegno delle attività selviculturali;
- la realizzazione di interventi selviculturali finalizzati alla rinaturalizzazione dei rimboschimenti, agevolando la ricolonizzazione spontanea delle specie arboree autoctone e migliorando la qualità e maturità delle formazioni forestali.
- la tutela degli ecosistemi degli impluvi del reticolo idrografico, promuovendo la rinaturalizzazione delle fasce ripariali, garantendo il minimo deflusso vitale del corso d'acqua, mantenendo e migliorando i livelli qualitativi delle acque;
- la tutela del livello di naturalità degli ecosistemi, nonché dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi, disincentivando interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive.

c) Nelle aree **boscate** -E5 non sono ammessi:

- le alterazioni morfologiche del suolo, se non finalizzate allo svolgimento dell'attività selviculturale, alla realizzazione di opere pubbliche, alla riduzione del rischio idrogeologico;
- le discariche, i depositi all'aperto di mezzi meccanici, se non necessari allo svolgimento dell'attività selviculturale o agricola;
- la realizzazione di nuove strade, se non quelle non pavimentate, a carreggiata ridotta, necessarie allo svolgimento delle attività selviculturali;
- nuove infrastrutture a rete se non realizzate sui tracciati della viabilità esistente o comunque nel pieno rispetto del contesto paesaggistico e ambientale.

## 12.E7 – Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale

a) Si tratta di aree di crinale, che si collocano prevalentemente nella parte centro-meridionale, in adiacenza al sistema dei Monti Livornesi e, in misura minore, nella parte nord-orientale del territorio comunale. Sono caratterizzate da un sistema misto di seminativi, colture promiscue e oliveti, risultato del vecchio sistema poderale, con insediamenti posti sul crinale o a mezza costa, serviti da una viabilità che si dirama a pettine dagli assi viari principali.

b) nelle aree E7 il P.O. persegue:

- la conservazione della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra i nuclei rurali e il contesto dei coltivi;
- la conservazione dell'alternanza tra oliveti e seminativi;
- la conservazione e la manutenzione del sistema di regimazione idraulico-agraria, anche in funzione della stabilità dei versanti;
- la valorizzazione della qualità percettiva e visiva del territorio, con particolare attenzione ai punti panoramici;
- **la valorizzazione della Riserva Naturale Regionale “Monti Livornesi” e del Sito Natura 2000 pSIC “Monti Livornesi” in coerenza all’art. 53 delle presenti norme;**
- la tutela degli insediamenti storici, disciplinando l'attività agricola degli ambiti di pertinenza, in modo da non compromettere l'identità dell'insediamento stesso;
- la formazione di una rete di itinerari turistici, che recuperi e implementi la sentieristica esistente, per una fruizione ecosostenibile del paesaggio agrario, in cui si trovano anche i manufatti dell'Acquedotto Leopoldino;
- la conservazione della infrastrutturazione ecologica.

c) All'interno delle aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale E7 non sono ammessi:

- l'escavazione di inerti;

- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti;
- le recinzioni in muratura e di altezze superiori a ml 1 fuori terra;
- il ricorso a siepi realizzate con essenze non autoctone.

44. **Art.62:** sono stati modificati i commi 1 e 2

**2.1.** Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016, specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, gli interventi edilizi e ambientali, le fasi e i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato e attuato in conformità alla vigente normativa e alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

**3.2.** Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., nel caso in cui preveda:

- a) la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo superiori 150 mq;
- b) qualsiasi altra nuova costruzione, compresi gli annessi agricoli stabili, o ampliamento di consistenza superiore a mq 300 di superficie edificabile;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;
- d) ricada all'interno di Beni di interesse storico artistico di cui all'art. 82 delle presenti norme, nuclei rurali di cui all'art. 56 e nuclei storici di cui all'art. 55 delle presenti norme.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dai seguenti elaborati:

- e) - documentazione fotografica dalla breve-media-lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela, del complesso e dell'area di pertinenza;
- f) - sezioni territoriali, redatte allo stato attuale e di progetto, adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale.

45. **Art.63:** è stato modificato il comma 6

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a) allevamento intensivo di bestiame (15 mq a capo);
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) acquicoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
  - g) allevamento di equidi.

46. **Art.64:** è stato modificato il comma 4

4. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:
- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica elencate al comma 2, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti;
  - il ripristino di aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni culturali presenti, anche residuali;
  - la realizzazione di opere di sistemazione idraulica-agraria dei fondi associata a progetti di piantumazione di essenze autoctone;
  - il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio, o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola;
  - il completamento, il potenziamento e la realizzazione di corridoi ecologici con manutenzione e/o reimpianto di vegetazione arborea-arbustiva, utilizzando specie vegetali coerenti con il contesto;
  - nei filari, la sostituzione di individui appartenenti a specie invasive con individui di specie autoctone;
  - nei filari, la sostituzione **di sostituzione** degli individui malati o pericolosi per la sicurezza pubblica con nuovi individui di analoghe specie.

47. **Art.65:** è stato modificato il comma 1

1. In coerenza con l'art. 71 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. **e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016**, in assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti all'imprenditore agricolo (IAP e non IAP) sempreché non comportino la deruralizzazione, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel Titolo 4 Parte 2 delle presenti norme, i seguenti interventi:
- manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia conservativa;
  - interventi pertinenziali;
  - addizioni volumetriche;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - ripristino edifici crollati o demoliti;
  - piscine ed impianti;
  - gli interventi costituenti attività edilizia libera;
  - altri interventi minori, quali ad esempio: interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze delle persone con disabilità; interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati; interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica.

48. **Art.67:** sono stati modificati i commi 1, 3, 6, 8, 9, 10 e 11

1. In coerenza con l'art. 6 del D.P.G.R. 63R/2018 2016 la costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., strettamente necessari all'attività delle aziende agricole, che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nelle tavole DIS01.A,DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:
  - a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
  - b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - d) aree **prevalentemente** boscate (art. 85 delle presenti norme).
6. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda. **Il dimensionamento dovrà essere accertato e certificato da parte di un tecnico abilitato e competente in materia.**
8. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a) allevamento intensivo di bestiame **(15 mq a capo);**
  - b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c) acquicoltura;
  - d) allevamento di fauna selvatica;
  - e) cinotecnica;
  - f) allevamenti zootecnici minori;
  - g) **allevamento di equidi.**
9. Di norma, per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, **e f e g** del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare complessivamente i 150 mq di SE e comunque, le superfici fondiarie minime di cui all'art. 6 comma 5 del DPGR 63R/2016 necessarie per la costruzione di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento **in base alla norma del benessere animale**, tenendo conto delle necessità che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.
10. La realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, **avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al comma 5 dell'articolo precedente in cui si stabilisca l'obbligo per lo stesso richiedente:**
  - a) di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - b) di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
  - c) di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
  - d) **assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;**
  - e) **di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.**

11. ~~Per le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli si fa riferimento all'art. 63 delle presenti norme.~~

49. **Art.68:** sono stati modificati i commi 1, 2 e 3

1. Salvo i limiti e le condizioni previste alla Parte 2, Titolo 2 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, salvaguardando l'edilizia di valore storico-testimoniale e rispettando le superfici fondiarie minime previste dal PTC o dal regolamento regionale, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), b bis), b ter) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente **disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016.**

2. Nel territorio agricolo sono, altresì, consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 60 delle presenti norme, e limitatamente agli edifici agricoli classificati con classe 4 e 5 ai sensi degli artt. 13 e 14 delle presenti norme, facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 63, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola DIS01.A,DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:

- a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
- b) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
- c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
- d) aree **prevalentemente** boscate (art. 85 delle presenti norme).

3. Gli interventi di cui al presente articolo, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 comma 2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente **disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016.**

50. **Art.69:** sono stati modificati i commi 1, 4 e 7

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente **disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016** la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi e con la classe loro attribuita.

4. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione di quanto individuato nella tavola DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:

- a) nuclei storici (art. 55 delle presenti norme);
- b) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
- c) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
- d) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
- e) aree **prevalentemente** boscate (art. 85 delle presenti norme).

7. Gli annessi agricoli **stabili** sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie e prive di dotazioni

idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

51. **Art.70:** sono stati modificati i commi 1, 3 e 4

1. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente **disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016** la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi e con la classe loro attribuita.
3. La realizzazione della residenza rurale di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con le ulteriori limitazioni individuate nelle tavole DIS01.A, DIS01.B e DIS01.C in scala 1: 10.000 rispetto a:
  - a) nuclei storici (art. 55 delle presenti norme);
  - b) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 57 delle presenti norme);
  - c) ambiti periurbani (art. 58 delle presenti norme);
  - d) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - e) aree **prevalentemente** boscate (art. 85 delle presenti norme).
4. La realizzazione **di annessi di nuove residenze agricole** non deve, inoltre, interrompere la continuità di:
  - a) formazioni lineari arboree (art. 81 delle presenti norme);
  - b) formazioni lineari arbustive (art. 81 delle presenti norme);
  - c) viabilità minore e itinerari culturali ed escursionistici (art. 81 delle presenti norme).

52. **Art.72:** è stato modificato il comma 1 ed eliminato il comma 4

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono essere realizzati al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale **nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e del Regolamento di attuazione contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale n. 63/R del 2016** e devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - a) interamente in legno o altri materiali leggeri **purchè la finitura non sia in contrasto con i caratteri del contesto rurale in cui si collocano** ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - b) costituiti da un unico corpo di fabbrica di forma semplice e regolare, con copertura monofalda con manto costituito da guaine di colore verde scuro o grigio ardesia;
  - c) l'altezza utile in corrispondenza della gronda non dovrà essere superiore a m. 2,50.
4. **Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:**
  - a) aree agricole E5, E6 ed E7 (art. 60 delle presenti norme);
  - b) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme).

53. **Art.74:** è stato modificato il comma 1

1. È consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie massima dello spazio recintato di mq 25 **e comunque nel rispetto della normativa del benessere animale;**
  - b) recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - c) manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - d) mitigazioni con schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
  - e) siano posti a distanza di almeno metri 200 da edifici residenziali di altra proprietà.

54. **Art.75:** è stato modificato il comma 3

3. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i box sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a) ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici (art. 51~~57~~ e art. 55 delle presenti norme);
  - b) ambiti periurbani (art. 52~~58~~ delle presenti norme);
  - c) fulcri visivi, tratti di percorsi con elevata panoramicità e fasce di attenzione (art. 81 delle presenti norme);
  - d) aree agricole E5, E6 ed E7 (art. 60 delle presenti norme).

55. **Art.76:** è stato modificato il comma 1

1. Nel territorio rurale sono ammessi i manufatti a carattere venatorio, di cui all'art. 34bis lett. a) della LR 3/1994 e all'art. 78 della LR 65/14, nonché gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, di cui all'art. 34bis lett. b) della LR 3/1994 e all'art. 79 della LR 65/14, ad eccezione di quelli finalizzati alla realizzazione delle case per le squadre di caccia al cinghiale, ammessi solo nelle zone E5 (di cui all'art. 54~~60~~ delle presenti norme).

56. **Art.77:** sono stati modificati i commi 1, 2, 4, 5, 6 e 7 ed eliminato il comma 8

1. **Sono** Laddove consentite dalle presenti norme, le nuove recinzioni nelle zone agricole dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) limitare il frazionamento dei campi coltivati;
  - b) non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi rurali, quali muretti, cancellate, siepi topiarizzate (geometriche) realizzate con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità minore e agli itinerari culturali ed escursionistici **di cui** all'art. 81 delle presenti norme, nonché la fruizione collettiva del paesaggio. **In caso di intersezioni della recinzione privata con la viabilità minore e gli itinerari di cui sopra, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso l'utilizzo di un cancello con entrata libera.** **In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati.**
4. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta **o cavi elettrificati** comunque di altezza non superiore ml 2.

5. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni, con altezza massima ml 2, a cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.

6. Le recinzioni realizzate con rete metallica o simili sono ammesse, per un'altezza massima di ml 1,50 fuori terra, esclusivamente nei seguenti casi:

a) in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati. In tal caso le recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno o acciaio, senza cordonato, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi;

b) per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare;

c) per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza degli edifici ad uso abitativo per una superficie massima di 500 mq;

7. 5. Nel caso di resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le stesse costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto. Non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria come, ad esempio, le corti private a uso collettivo.

8. 6. Per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali.

7. L'eventuale cancello di accesso di recinzioni non a servizio della pertinenza dell'edificato dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) in continuità con il disegno della recinzione.

57. Art.78: sono stati modificati i commi 4, 6, 8 e 9

4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta SE non inferiore a mq 70 mq 60. Per l'ipotesi di frazionamento di immobili residenziali ovvero qualora il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare la superficie minima di mq 70 mq 60 di SE per ogni unità immobiliare.

6. Il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.

8. È consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate di superficie utile netta non superiore a mq 20 nel numero di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo. È consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali fuori terra, nello stesso numero e della stessa superficie, alle seguenti condizioni:

a) l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì;

b) nei casi in cui ciò non sia possibile o sia comunque da preferire, sotto il profilo ambientale una diversa ubicazione, il relativo titolo abilitativo deve essere assoggettata ad atto di assenso;

9. Per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici, è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie utile linda preesistente.

58. Art.79: sono stati modificati i commi 1 e 2

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, ove consentito dalla disciplina delle singole aree rurali, è ammesso alle condizioni indicate negli artt. 81, 82 ed 83 della LR

65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo: per il mutamento della destinazione agricola degli annessi e degli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 (entrata in vigore DPGR 5R/2007) vale quanto disciplinato dall'art. 81 comma 1 e comma 3 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.. Per il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, vale quanto disciplinato dall'art. 81 c.2 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. ~~Per gli interventi di cui al comma 1 si applicano le modalità e le procedure di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.~~

2. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono recuperare l'intera SE legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. se l'unità interessata presenta SE non inferiore a ~~mq 70 mq 60~~ e fino a mq 250 nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) se l'unità interessata presenta SE inferiore a ~~mq 70 mq 60~~ il cambio d'uso è ammesso solo nel caso di manufatti di classe 1 e 2;
- b) se l'unità interessata presenta SE inferiore a ~~mq 70 mq 60~~ e non è classificata, il cambio d'uso è ammesso solo per gli immobili che presentano caratteri di interesse storico-architettonico, da documentare adeguatamente, e nel rispetto dei limiti di cui al DM 5 luglio 1975;
- c) ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a ~~mq 70 mq 60~~ di SE;
- d) il limite di mq 250 non sussiste qualora il manufatto sia di classe 1 o 2;
- e) ~~Il mutamento di destinazione d'uso non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali.~~

#### 59. Art.80: è stato modificato il comma 6

6. Nelle zone comunali sottoposte a vincoli sovraordinati la realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto, oltre che della disciplina del P.S. a cui si rimanda integralmente, alle disposizioni delle singole normative in materia (vincolo idrogeologico, vincolo risorse ~~idriche acque destinate al consumo umano~~, protezione delle bellezze naturali, artistiche e storiche, rispetto stradale, rispetto cimiteriale, servitù di elettrodotto, ~~rischio idraulico~~, ecc.).

#### 60. Art.87: è stato modificato il comma 1

1. La realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, di pertinenza di edifici residenziali o di attività di tipo ricettivo, quali piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ecc., sarà consentita alle seguenti condizioni:

- a) Le attrezzature dovranno essere localizzate su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile o il complesso immobiliare di riferimento. In presenza di cause ostative di natura orografica, di accessibilità o di salvaguardia delle visuali percettive di paesaggio, è ammesso un incremento della distanza ~~fino a di 80 ml, misurata dagli spigoli dell'edificio, prevista dall'art. 7 c. 3 delle presenti norme;~~
- b) Il dimensionamento delle attrezzature dovrà essere proporzionato all'immobile o all'attività di cui esse costituiscono pertinenza, per una misura massima consentita di 100 mq di superficie di acqua per le residenze private, 200 mq per le attrezzature turistico-ricettive e i complessi di attività agritouristica;
- c) Nel caso di un'area di pertinenza fino a 5.000 mq per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti, è consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo

(piscina, o campo da tennis, o pensione per cavalli, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici);

d) Per le residenze private è consentita la realizzazione di una seconda opera autonoma di corredo purché di natura diversa dalla prima solo nel caso di un'area di pertinenza superiore a 5.000 mq;

e) Per le strutture ricettive o per le attività agrituristiche è consentita la realizzazione di una seconda opera autonoma di corredo, anche della stessa natura, solo nel caso di un'area di pertinenza superiore a 5.000 mq. Per aree di pertinenza oltre i 10.000 mq sono consentite più attrezzature sportive di differente natura (piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ecc)

f) Qualora ricadano in aree di pertinenza agli edifici di particolare valore storico-culturale e architettonico (CLASSE 1 E 2), la loro localizzazione dovrà comunque escludere le porzioni antistanti il fronte principale del fabbricato; al fine di non compromettere altre parti pregevoli della pertinenza, l'intervento dovrà essere subordinato alla presentazione di idonea relazione **storico/paesaggistica**, con adeguato studio che ne valuti l'inserimento nel contesto;

g) Nel caso di complessi edilizi, gli impianti dovranno essere raggruppati e posti a servizio dell'intero complesso;

h) Le attrezzature dovranno adattarsi alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario, con particolare riferimento agli allineamenti contermini;

i) Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno. Per quanto riguarda impianti e vani tecnici, essi potranno, in alternativa, essere collocati all'interno di annessi dell'edificio principale, ove già presenti;

j) Per le piscine dovranno essere scelti materiali e rivestimenti tali da non determinare una colorazione finale impattante; sono pertanto da prediligere fondali che si sposino con il colore delle terre o del verde circostanti, esclusi in ogni caso l'azzurro, il turchese e simili;

k) I movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature dovranno essere limitati e di modesta entità;

l) Il rifornimento idrico per il riempimento delle piscine dovrà essere condotto in forma autonoma da parte del proprietario, esclusivamente a mezzo di fonti di approvvigionamento private; **utilizzando pozzi regolarmente denunciati alla Regione Toscana oppure rifornendosi tramite autobotti (conservando le fatture e la documentazione di trasporto)**; è assolutamente vietato per tale scopo l'utilizzo dell'acquedotto comunale, salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore, e il sistema di trattamento/scarico dovrà essere associato al fabbricato di riferimento.

m) È da prediligere la realizzazione di piscine ecosostenibili ed ecocompatibili, a basso consumo energetico, con sistemi che replichino i processi biologici di fitodepurazione, mediante la scelta di piante appropriate, in luogo dell'utilizzo di sostanze chimiche, con il ricorso a tecniche e materiali che consentano il percolamento e infine senza la necessità dello svuotamento stagionale. Tale tipologia è sempre ammessa sia per le residenze private di cui alla lett.d) che per le strutture ricettive e attività agrituristiche di cui alla lett.e), in aggiunta a quanto ivi stabilito.

n) Il proprietario della piscina dovrà consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio;

o) **Per le piscine pertinenziali di strutture ricettive e di complessi di attività agrituristiche** Potrà essere ammessa una copertura stagionale della vasca d'acqua di tipo retraibile o smontabile. La tipologia della copertura dovrà essere disciplinata dal regolamento edilizio. Precedentemente a tale disciplina sono ammesse solo coperture a filo pavimento di colore simile alla pavimentazione circostante.

p) Le recinzioni eventualmente previste per impianti sportivi quali campi da tennis o calcetto dovranno essere realizzate con rete a maglia sciolta.

q) Il fondo dei campi da tennis dovrà essere realizzato con manto erboso naturale o in terra battuta e adeguato sistema di drenaggio, in modo da garantirne la massima permeabilità.

61. Art.95 sono state modificate come di seguito le tabelle del dimensionamento di cui al comma 2:

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 1			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			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>	0	<b>76.826</b>	2000	0	<b>2000</b>	0

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

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 1			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			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
	76630**			1000 *		1000 *	
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>	0	<b>76.826</b>	<b>2000</b>	0	<b>2000</b>	0
	<b>79.026</b>			<b>1.000</b>		<b>1.000</b>	

\*CO\_AT\_02 Stagno – area recupero inerti- Modificata a seguito del recepimento del contributo regionale settore VAS e Vinca di cui al protocollo n.6343 del 26/03/2024

\*\*Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui ai protocolli n. 7153 del 8/04/2024 e n. 7158 del 8/04/2024

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 2						
	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)	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	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

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 2						
	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)	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	4.224 (1)	5.640 (2)	9.864		0	0	
		5.350 ##	9.574				
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	9700	0	9700	0	0	0	0
	9.850 #		9.850 #				
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	4000	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>	0	<b>5.500</b>	0
	<b>18.866</b>	<b>5.350</b>	<b>24.216</b>	<b>1.500</b>		<b>1.500</b>	

(1) di cui 807 mq destinati ad ERS

(2) di cui 677 mq 638,8 mq destinati ad ERS (## Modificato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione di cui al protocollo n. 6821 del 3/04/2024)

## Modificato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione di cui al protocollo n. 6821 del 3/04/2024

# Modificato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione di cui al protocollo n. 5864 del 20/03/2024

\*CO\_AT\_04 - Collesalvetti turistico ricettivo

\*\*CO\_AT\_01 - Aviosuperficie Eliminata a seguito del recepimento del contributo regionale settore VAS e Vinca di cui al protocollo n.6343 del 26/03/2024

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 3			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			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>	<b>325</b>	<b>0</b>	<b>325</b>				

CATEGORIE FUNZIONALI DI CUI ALL'ART. 99 DELLA L.R. 65/2014	DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 3			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL T.U.			
	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL T.U. (Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art.5 c,2) Mq di SE			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	
		575 *					
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
TOTALI	325	0	325	0	0	0	0
		575					

\* Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di cui al protocollo n. 7066 del 5/04/2024

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.			
	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)	NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE
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
TOTALI	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.			
	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)	NON SUBORDINATA A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) Mq di SE
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
TOTALI	1.117	0	1.117	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	515	0	0		
	515 *		515					
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	
TOTALI	1.117	0	1.117	515	0	0	0	
*Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui ai protocolli n. 7067 del 5/04/2024 e n. 7077 del 5/04/2024								

DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE							
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)	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
TOTALI	97.319	5.640	102.959	7.500	0	7.500	0

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

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.		
				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)	6.597	5.640	12.237	0	0	
	6.245	5.350 (1)	11.595			
b) INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	84.130	0	84.130	2.000	0	2.000
	86.480		86.480	1.000		1.000
c) COMMERCIO AL DETTAGLIO	1.100	0	1.100	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	1.500	0	1.500
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.492	0	5.492	4.000	0	4.000
f) COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI (2)	0	0	0	0	0	0
TOTALI	97.319	5.640	102.959	7.500	0	7.500
	99.317	5.350	104.667	2.500		2.500

(1) di cui 807 mq di Nuova edificazione destinati ad ERS e 677 mq 637,8 mq di Riuso destinati ad ERS

Come specificato nelle note alle tabelle, tali modifiche sono in parte dovute anche all'accoglimento di osservazioni e al recepimento del contributo Regionale del settore Vas e VInca.

62. **Art.107:** è stato modificato il comma 3

### 3. Approvvigionamento e risparmio idrico

In tutto il territorio comunale il prelievo delle acque sotterranee, superficiali e sorgive è soggetto a regime autorizzativo da parte dell'autorità competente, con le modalità e le esclusioni previste dal Regolamento Regionale n. 61/R del 2016.

Oltre a quanto disciplinato nell'articolo relativo alla fattibilità idrogeologica degli interventi, si applicano le seguenti disposizioni.

a) In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici, oltre alle disposizioni di tutela assoluta e rispetto delle captazioni ad uso idropotabile e alle misure di cui all'art.11 commi 1 e 2 del DPGR 29/R/2008 "Disposizioni per la riduzione e l'ottimizzazione dei consumi di acqua erogata a terzi dall'Ente Gestore del servizio idrico integrato", si applicano le disposizioni di cui ai commi 3.2 e 3.3 alle lettere b e c in caso di trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno. Per le nuove espansioni previste dal Piano, a partire dalle prime fasi progettuali, prima delle eventuali Conferenze dei Servizi, il soggetto che propone l'intervento concorda con il Gestore del Servizio Idrico Integrato gli eventuali interventi da realizzare per soddisfare le richieste delle nuove urbanizzazioni. Tali valutazioni tecniche potrebbero richiedere studi di dettaglio e l'interessamento di reti e impianti su tutto il territorio comunale, che potrebbero richiedere tempistiche di valutazione non compatibili con le normali scadenze previste dalle Conferenze dei Servizi, per cui il soggetto proponente è tenuto ad affrontare con debito anticipo tali questioni;

b) In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- I.valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- II.valutare le modalità di approvvigionamento di tale fabbisogno;
- III.verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- IV.dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.
- c) Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:
- I.prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- II.effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- III.prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangiletto, ecc.);
- IV.dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.
- d) **3.4** Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio (cfr. art. 15 del Piano Gestione Acque).
- e) Le opere sulla rete pubblica di approvvigionamento idrico eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.
- f) Il PO individua nei Piano Attuativi e nei PUC gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in cui è obbligatoria ai sensi dell'art. 11 del DPGR 29/R/2008 la costituzione di riserve idriche tramite accumulo di acque meteoriche, qualora tali trasformazioni ricadano nelle aree in cui l'approvvigionamento idropotabile sia effettuato, anche in parte, mediante prelievo: da corpi idrici superficiali o sotterranei individuati quali corpi idrici a portata critica, a grave deficit di bilancio idrico o soggetti ad ingressione di acqua marina dal piano di tutela delle acque ovvero dalle autorità di bacino competenti; da corpi idrici ricadenti in zone vulnerabili da nitrati di origine agricola istituite ai sensi dell'articolo 92 del d.lgs. 152/2006; da acquiferi significativi classificati in stato di qualità ambientale scadente, così come definito dal piano di tutela delle acque. Il dimensionamento delle strutture di accumulo è valutato con riferimento alla massima superficie coperta dei fabbricati, tenuto conto della presenza di eventuali ulteriori aree scolanti. Per l'allocazione delle strutture di accumulo finalizzate alla costituzione delle riserve si tiene conto della qualità dell'acqua che può essere raccolta e si privilegia la raccolta di quella proveniente dalle coperture.
- g) Le relazioni tecniche a supporto dei progetti in attuazione delle previsioni di PO danno conto del rispetto della vulnerabilità dei bacini sotterranei tenendo conto anche dei contenuti del Piano

Gestione Acque e del Piano Stralcio Bilancio Idrico, di quanto indicato nell'art. 71 della Disciplina di PTC e dei contenuti dell'art. 105 delle presenti NTA.

63. **Art.110:** sono stati modificati i commi 1, 2 e 3

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati DIS01.A, DIS01.B, DIS01.C in scala 1: 10.000 e DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14 in scala 1: 2.000 - i Piani attuativi approvati convenzionati, non ancora ultimati, ovvero per i quali è in validità la relativa Convenzione, ai sensi dell'art.17 della legge 1150/42 e dell'art. 110 L.R. 65/14: per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte del Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale.

2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:

- **PA-01** – Collesalvetti, approvato con DCC n.149 del 29/09/2005 e convenzionato il 15/03/2006 10/04/2006 con atto notarile rep.n. 55941 raccolta n. 13895 denominato “Confine Est”;
- **PA-02** – Collesalvetti approvato con DCC n. del 28.07.2006 e convenzionato il 28.02.2007 rep.122776 raccolta 12232 prorogata il 26.02.2018 rep.2657 raccolta 2238 denominato “Bastione al Bosco B”;
- **PA-03** – Vicarello approvato con DCC n.77 del 27.10.2017 e convenzionato il 24.01.2018 rep.20498 raccolta 6620 denominato “Falaschi”;
- **PA-04** – Vicarello “Centro” approvato con DCC n.15 del 22.03.2019 e convenzionato il 09.10.2019 rep.21520 raccolta 7388 denominato “Centro”;
- **PA-05** – Vicarello approvato con DCC n.151 del 23.12.2019 e convenzionato il 25.05.2020 rep.3890 raccolta 3266 denominato “Il Faldo”;
- **PA-06** – Vicarello approvato con DCC n.158 del 19.10.2024 2004 e convenzionato il 13.06.2006 rep.90985 raccolta 30262 rinnovata il 23.12.2013 rep.18207 raccolta 4992 denominato “Vicarello Sud”;
- **PA-07** – Guasticce approvato con DCC n.236 del 30.12.2020 e convenzionato il 14.09.2021 rep.22866 raccolta 8446 denominato “Chiusura Est”;
- **PA-08** – Guasticce\_ approvato con DCC n.50 del 24.06.2013 e convenzionato il 18.12.2013 rep.44248 modificato con variante semplificata al Piano Attuativo approvata con determina n.20 del 09.01.2018 e successiva modifica DCC n.30 del 29.05.2018 convenzionato il 12.06.2018 rep. 47350 raccolta 14036 denominato “Parco a servizi”;
- **PA-09** – Guasticce approvato con DCC n.50 del 14.04.1999 e n.9 del/184 del 22.01 1999 e convenzionato il 16.06.1999 rep.31465 raccolta 4823 e successive modifiche fino al 20.12.2016 rep.51718 raccolta 32865 denominato “Interporto”;

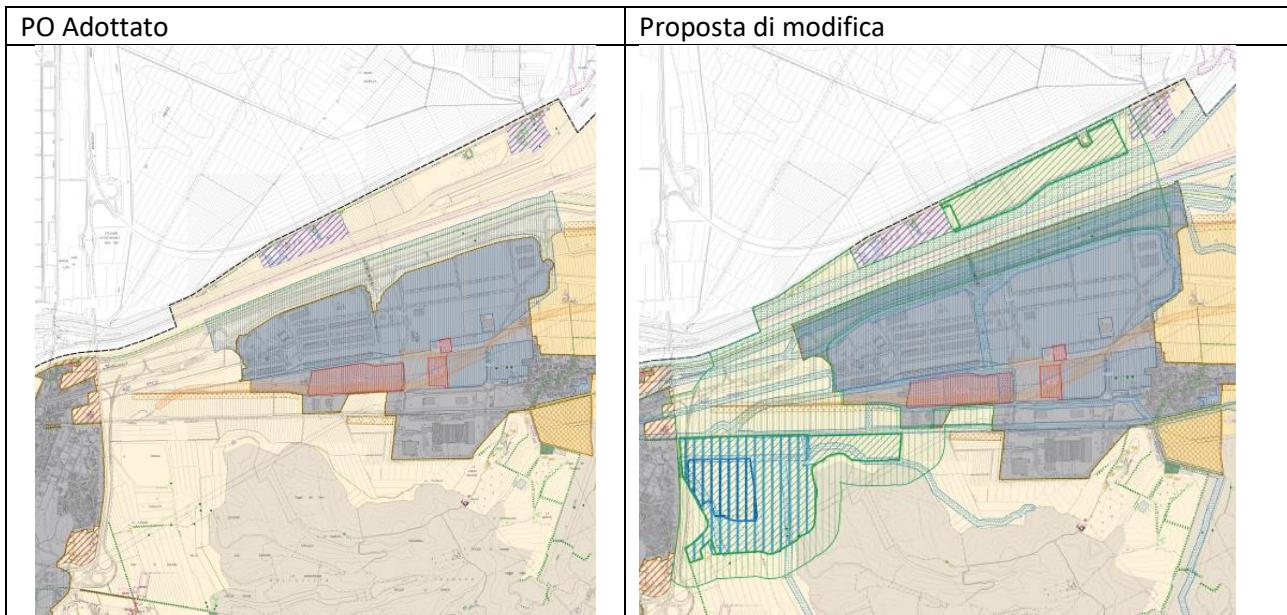
- **PA-10** – Castell’ Anselmo approvato con DCC n.49 del 03.05.2022 e convenzionato il 25.05.2022 rep.26354 raccolta 20730 denominato “Zampetti”;
- **PA-11** – Vicarello approvato con DCC n.5 del 27.01.2023 e convenzionato il 22.06.2023 rep. 23929 raccolta 9301 denominato “Al Chiuso”;
- **PA-12** – Piano di Recupero di iniziativa privata “Le Querciole” approvato con determina del responsabile di servizio n.45 del 5.08.2020 e convenzionato il 24.11.2020 rep. 4162 raccolta 3488.
- **PA-13** - Collesalvetti approvato con DCC n.133 del 29.09.2011 e convenzionato il 11.09.2012 rep. 42689 raccolta 10826 denominato “via del Vione”.

3. **Al decadere della convenzione dei** Ultimati i piani attuativi di cui al comma **3-2**, gli edifici realizzati assumono automaticamente la disciplina del morfotipo come di seguito specificato:

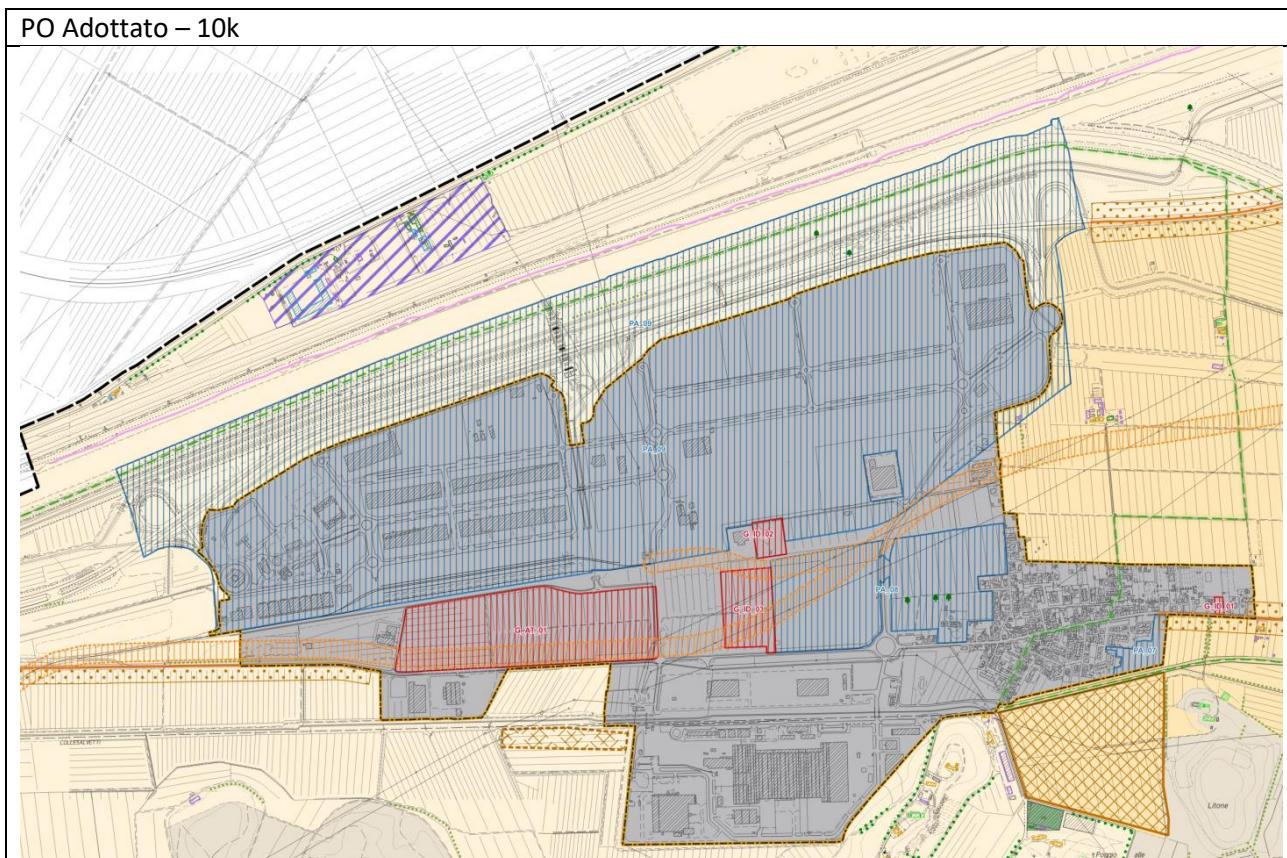
- PA-01 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-02 – Collesalvetti: morfotipo TR4
- PA-03 – Vicarello: morfotipo-TR3
- PA-04 – Vicarello: morfotipo **TR3 TR7**
- PA-05 – Vicarello: morfotipo TPS3 **per la porzione sita in Vicarello e riconoscimento area riconducibile all’art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 di cui all’art.59 delle presenti N.T.A. per la porzione in località “Il Faldo”**
- PA-06 – Vicarello: morfotipo TR7
- PA-07 – Guasticce: morfotipo TR4
- PA-08 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-09 – Guasticce: morfotipo TPS2
- PA-10 – Castell’Anselmo: morfotipo TR4
- PA-11 – Vicarello: morfotipo TR4
- PA-12 – Le Querciole: area agricola E6
- **PA-13 - Collesalvetti: morfotipo TR4**

# ELABORATI CARTOGRAFICI DELLA DISCIPLINA DEI SUOLI

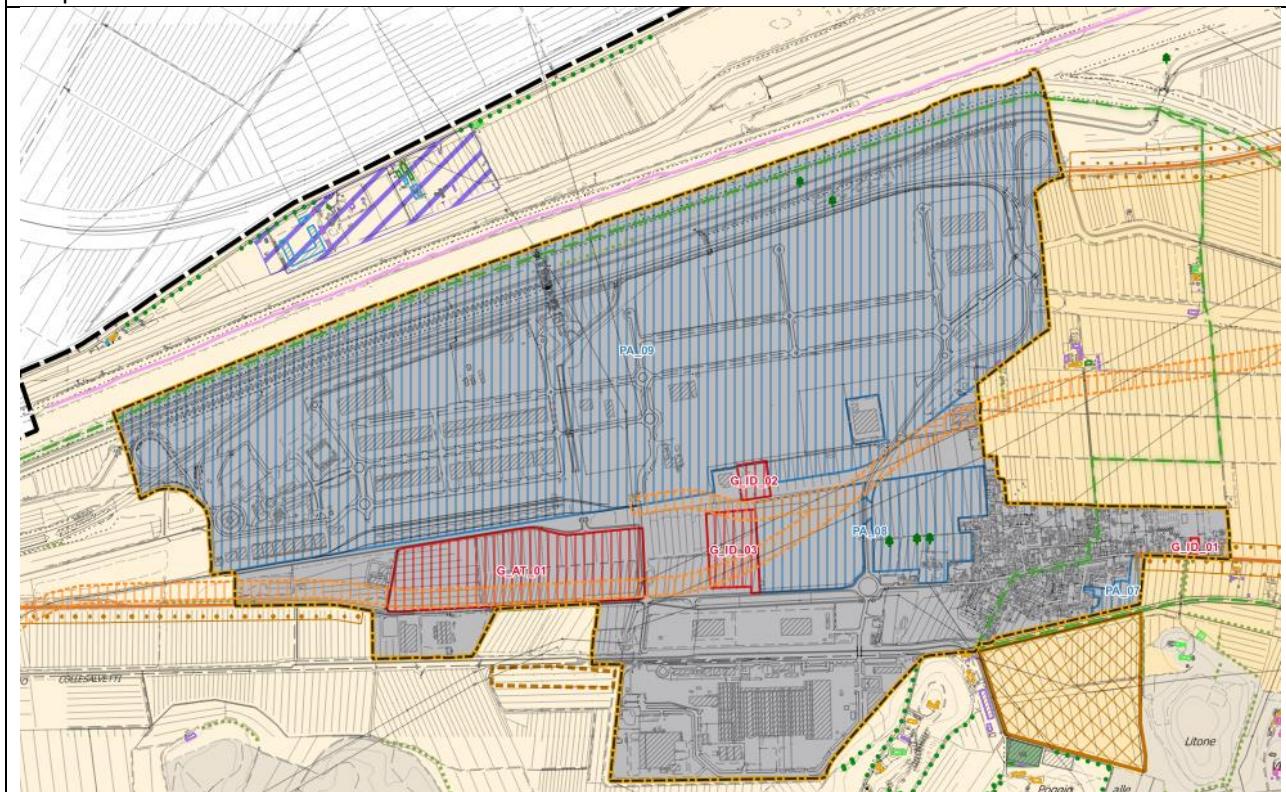
1. **Tavola DIS01\_A in scala 1: 10.000 – Stagno e Guasticce:** sono state inseriti i siti natura 2000 e le riserve regionali non rappresentati;



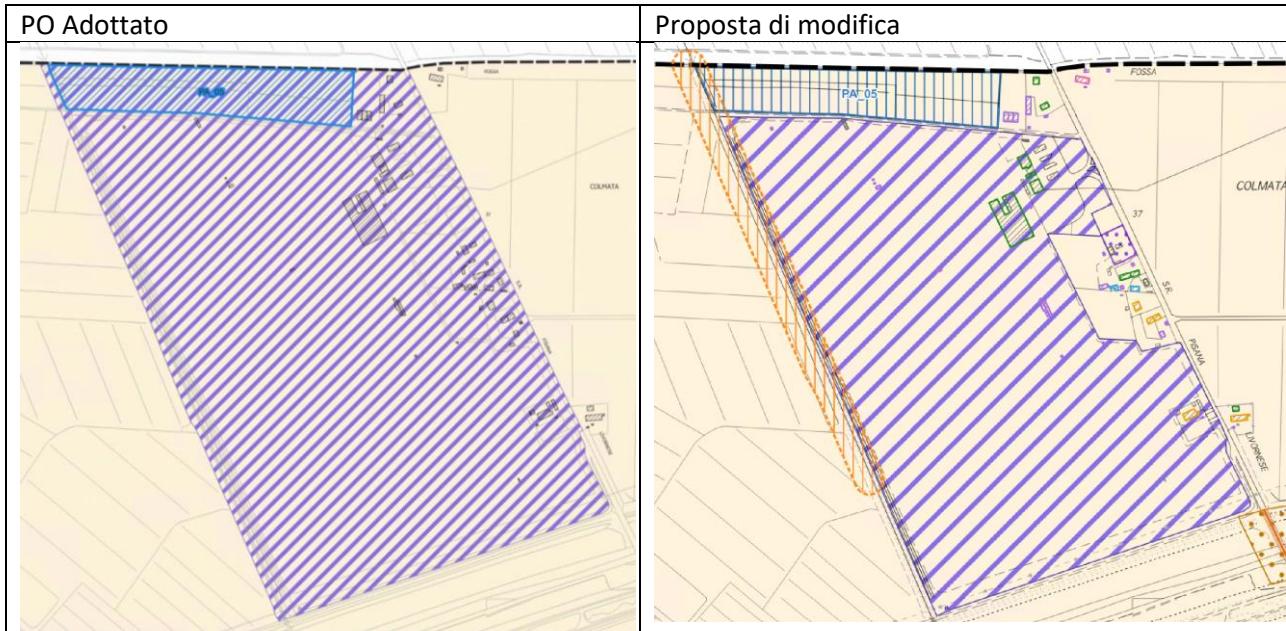
2. **Tavola DIS01\_A in scala 1: 10.000 – Guasticce:** è stato allineato il perimetro del Territorio Urbanizzato sulla base del perimetro del Piano Attuativo dell'Interporto, erroneamente rappresentato nel passaggio di scala da 10.000 a 2.000.



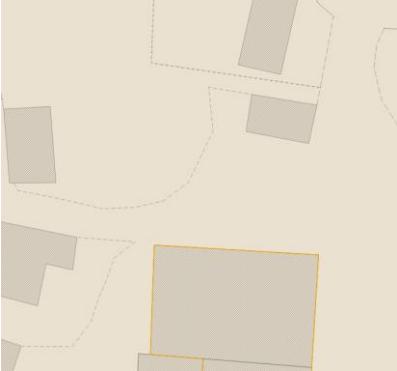
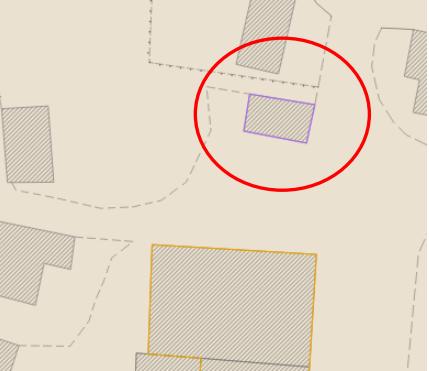
Proposta di modifica10k



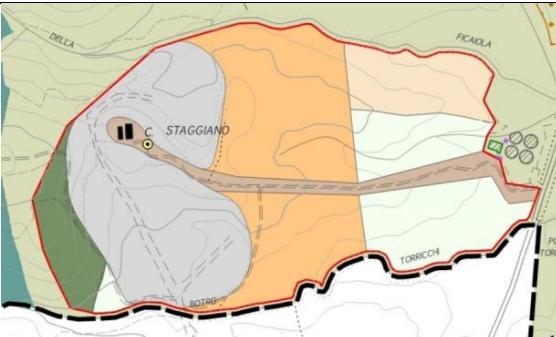
3. **Tavola DIS01\_B in scala 1: 10.000 – Vicarello:** è stato modificato il perimetro dell'Area con destinazione “Faldo” eliminando le aree interessate dall'impianto di distribuzione carburanti e dalle abitazioni esistenti.



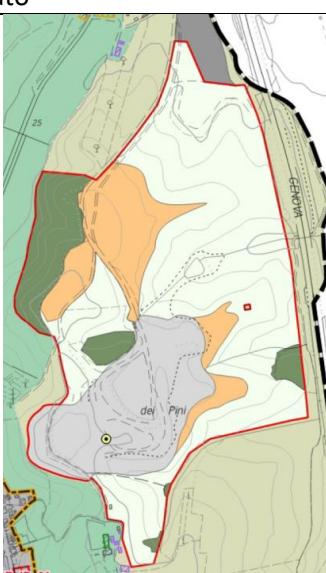
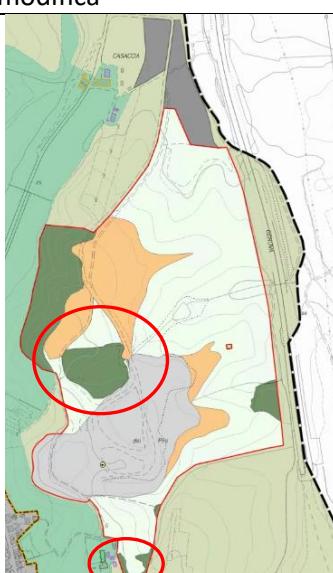
4. **Tavola DIS01\_B in scala 1: 10.000 – Collesalvetti** è stata attribuita la classe 6 ad un edificio in precedenza non classificato

PO Adottato	Proposta di modifica
	

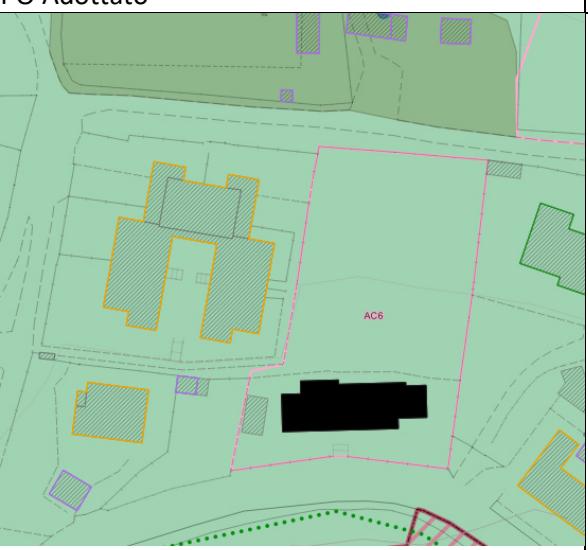
5. **Tavola DIS01.C in scala 1: 10.000 - Cava Staggiano:** è stata modificata la porzione di area boschata indicata in figura

PO Adottato	Proposta di modifica
	

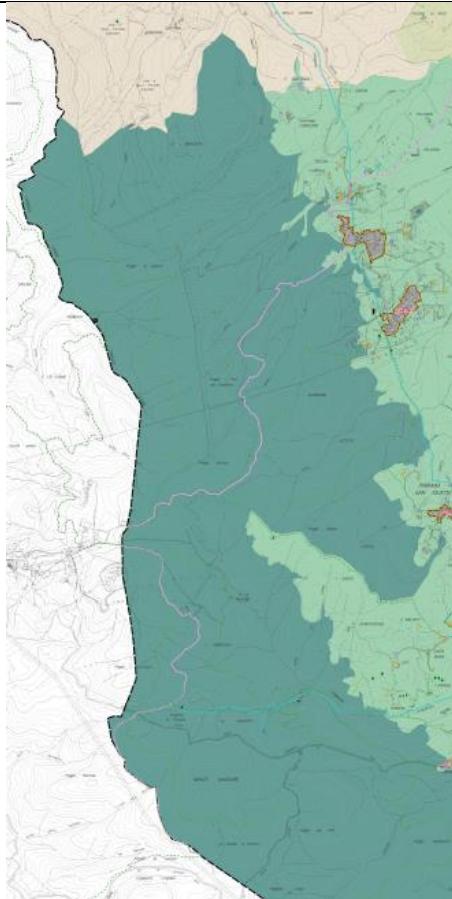
6. **Tavola DIS01.C in scala 1: 10.000 - Cava Crocino:** sono state modificate le porzioni di area boschata indicate in figura

PO Adottato	Proposta di modifica
	

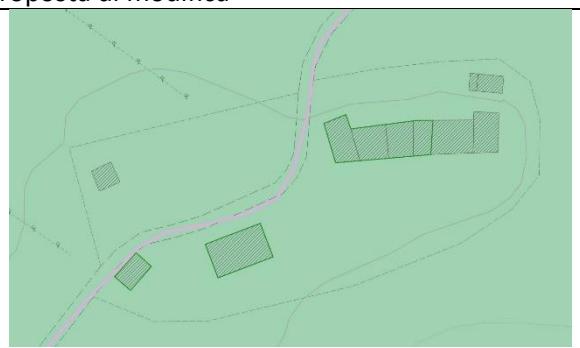
7. **Tavola DIS01\_C in scala 1: 10.000 - Colognole:** è stata modificata la rappresentazione dell'area AC6 – Attrezzature di interesse collettivo – servizi amministrativi e assimilati quali servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari per errata rappresentazione della proprietà comunale;

PO Adottato	Proposta di modifica
	

8. **Tavola DIS01\_C in scala 1: 10.000 – Parrana San Martino e Colognole:** sono state inseriti i siti natura 2000 e le riserve regionali non rappresentati;

PO Adottato	Proposta di modifica
	

9. **Tavola DIS01\_C in scala 1: 10.000 – Parrana San Martino:** è stata modificata la classe degli edifici da R a 4 per errata attribuzione;

PO Adottato	Proposta di modifica
	

10. Nelle **Tavole della disciplina dei suoli in scala 1:2.000:** è stata eliminata la rappresentazione in legenda delle Aree agricole di cui all'art.60 (E1, E2...) delle Norme Tecniche di Attuazione, pertanto, in quanto erroneamente riportata.
11. **Tavola DIS02\_1\_STAGNO\_NORD in scala 1:2.000:** è stata inserita la destinazione dell'impianto per la distribuzione dei carburanti in quanto mancante;

PO Adottato	Proposta di modifica
	

12. **Tavola DIS02\_2\_STAGNO\_SUD in scala 1:2.000:** è stata inserita la destinazione AC9 – Attrezzatura di interesse collettivo – edilizia residenziale pubblica con contestuale modifica del morfotipo da TPS3 a TR7;

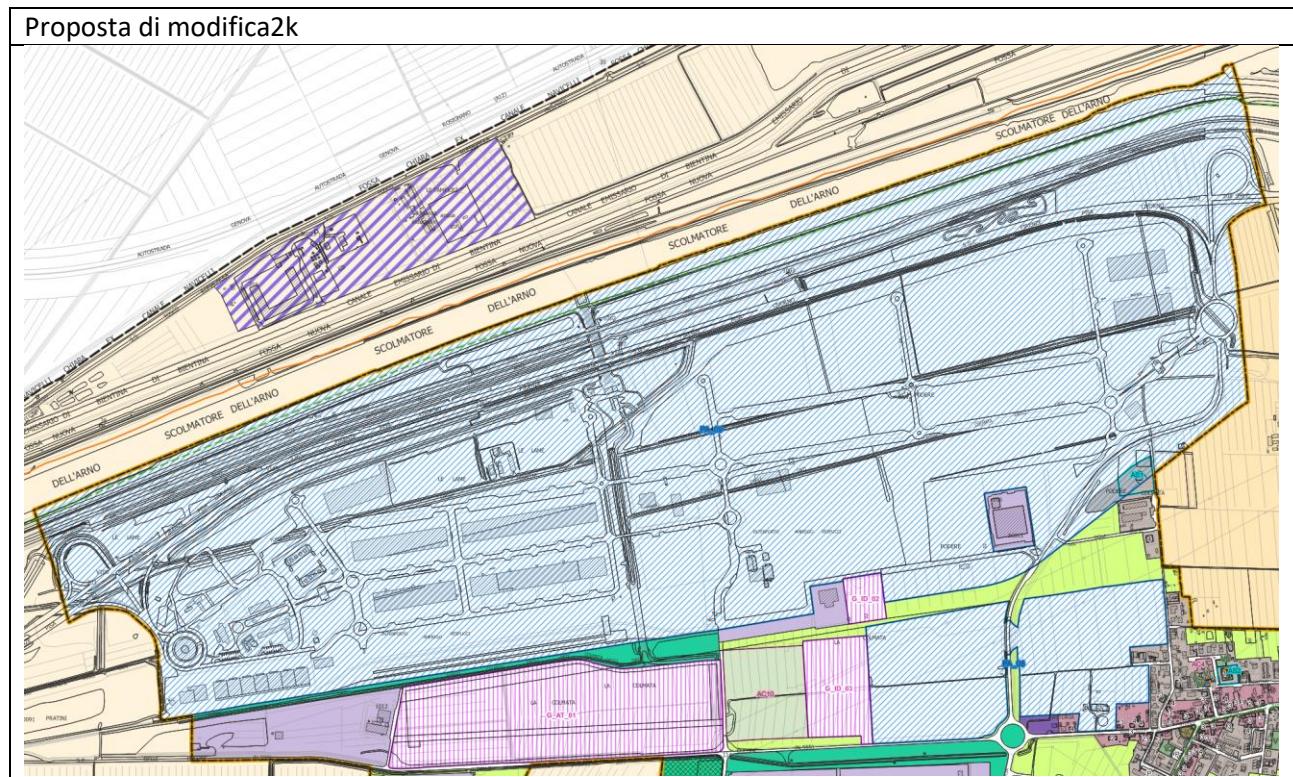
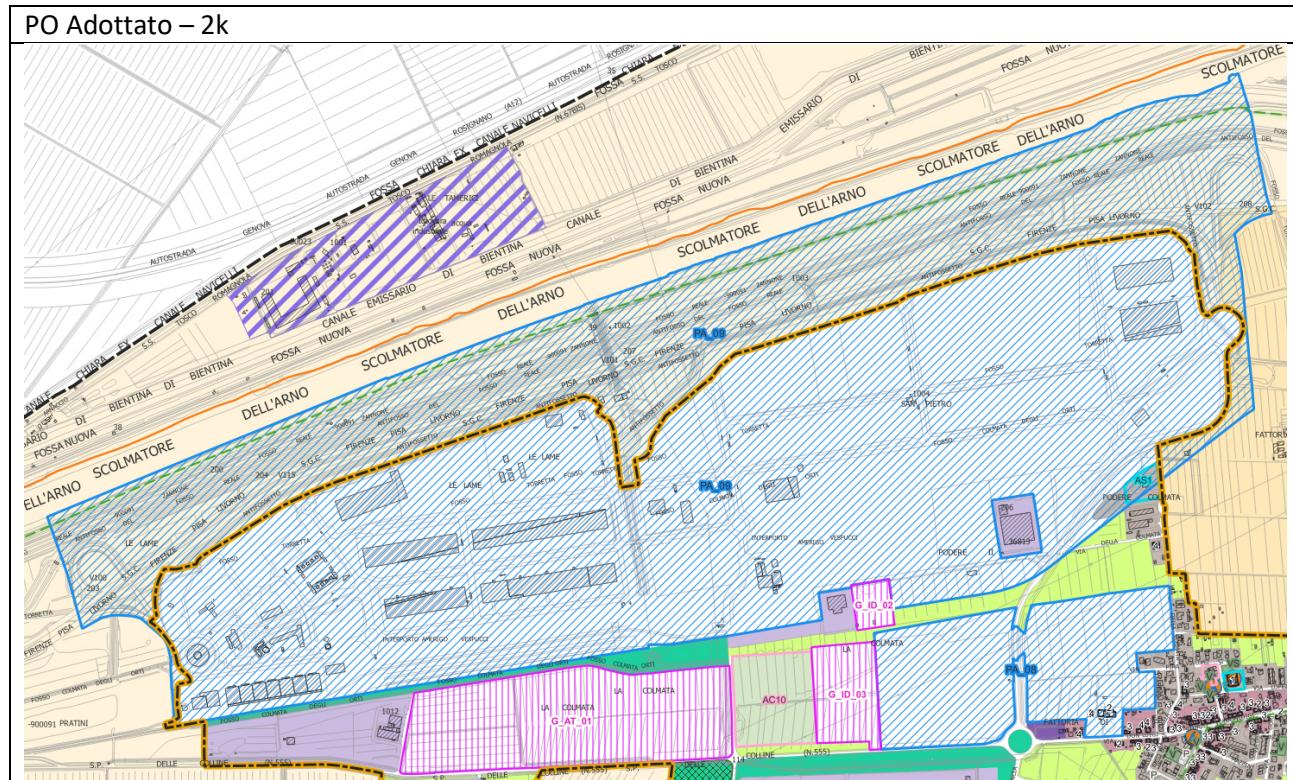
PO Adottato	Proposta di modifica

13. **Tavola DIS02\_2\_STAGNO SUD in scala 1:2.000:** è stata inserita la destinazione Attrezzature di interesse collettivo AC10 – strutture tecniche e tecnologiche quali impianti per la distribuzione di energia elettrica. Gas e acqua, telefonia per errata rappresentazione;

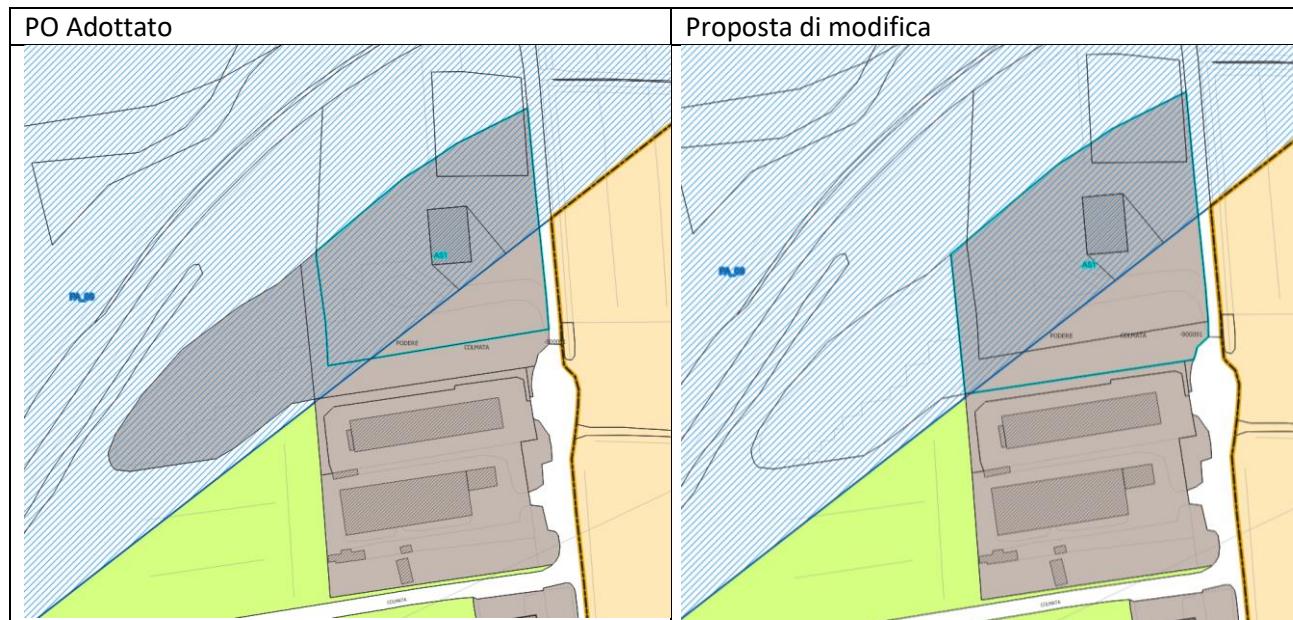
PO Adottato	Proposta di modifica

14. Negli elaborati cartografici **DIS02\_3 Piana Guasticce Ovest e DIS02\_4 Piana Guasticce Nord in scala 1:2.000** è stato erroneamente riportato lo strato informativo relativo alle aree con funzione non agricola in territorio rurale di cui art.64 c.1 lett. D) LR 65/2014 rappresentate nella disciplina dei suoli in scala 1:10.000 relativa al territorio rurale.

15. **Tavola DIS02\_6\_GUASTICCE in scala 1:2.000:** è stato allineato il perimetro del Territorio Urbanizzato sulla base del perimetro del Piano Attuativo dell'Interporto, erroneamente rappresentato nel passaggio di scala da 10.000 a 2.000.



16. **Tavola DIS02\_6\_GUASTICCE in scala 1:2.000:** è stata modificata la destinazione AS1 - Aree per attrezzature scolastiche, Scuola dell'infanzia: materna, per errata rappresentazione della proprietà comunale;



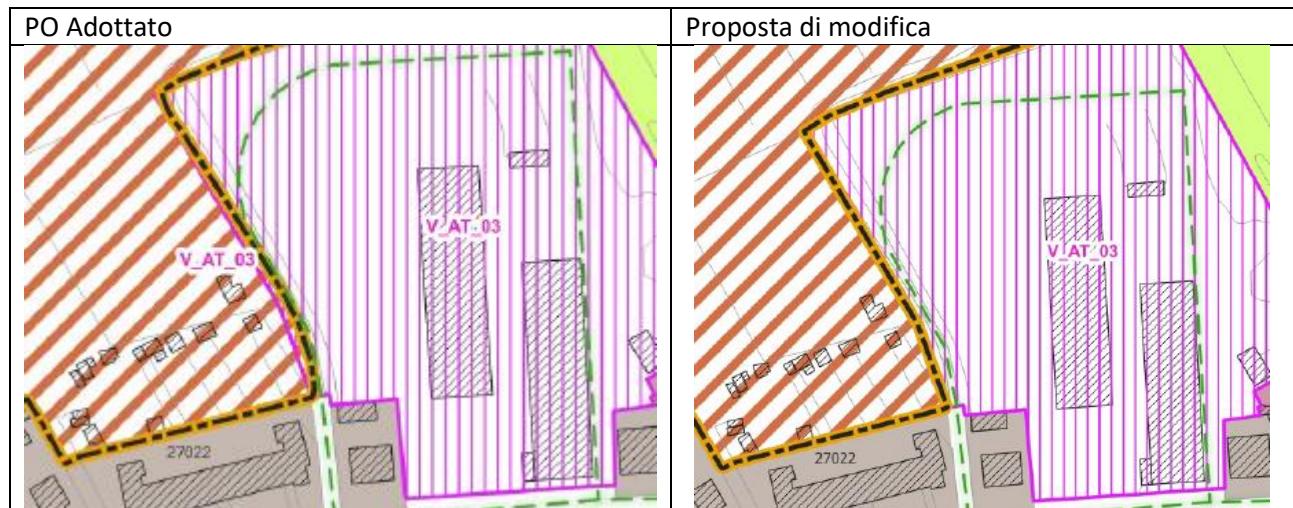
17. **Tavola DIS02\_7\_VICARELLO in scala 1:2.000:** è stata modificata una porzione di vede privato in parcheggio ed è stato ridotto il perimetro della Scuola Primaria AS2 Sostituendolo con Verde Pubblico attrezzato V



Proposta di modifica



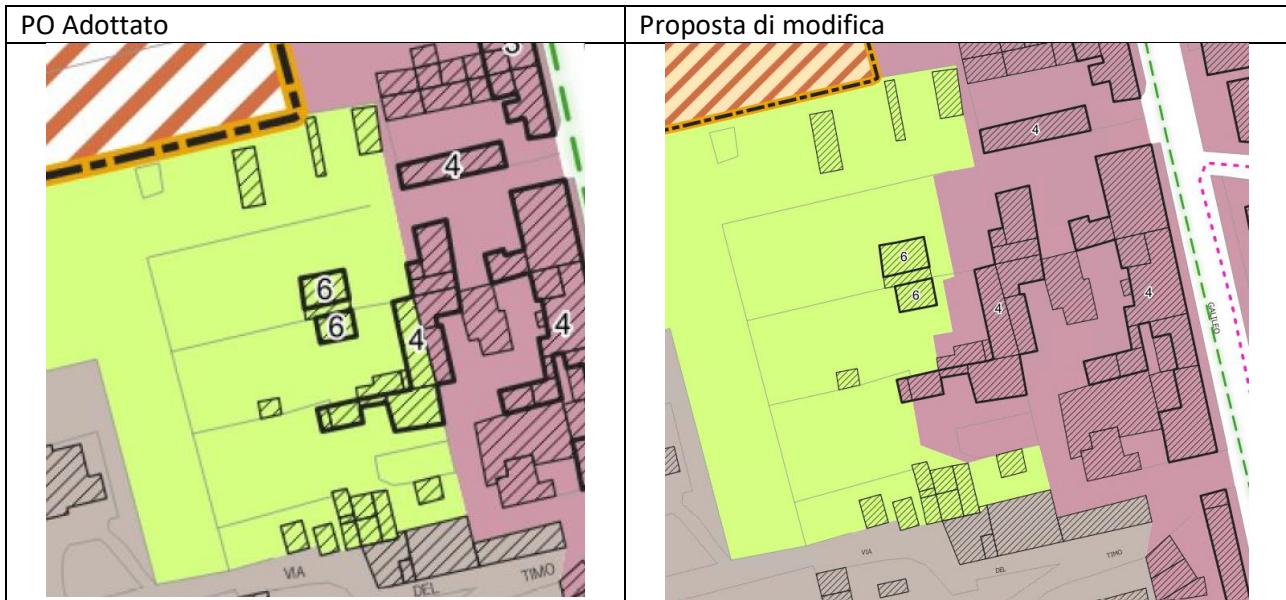
18. Tavola DIS02\_7\_VICARELLO in scala 1:2.000: è stata eliminata l'etichetta V\_AT\_03 visualizzata erroneamente nell'ambito Periurbano;



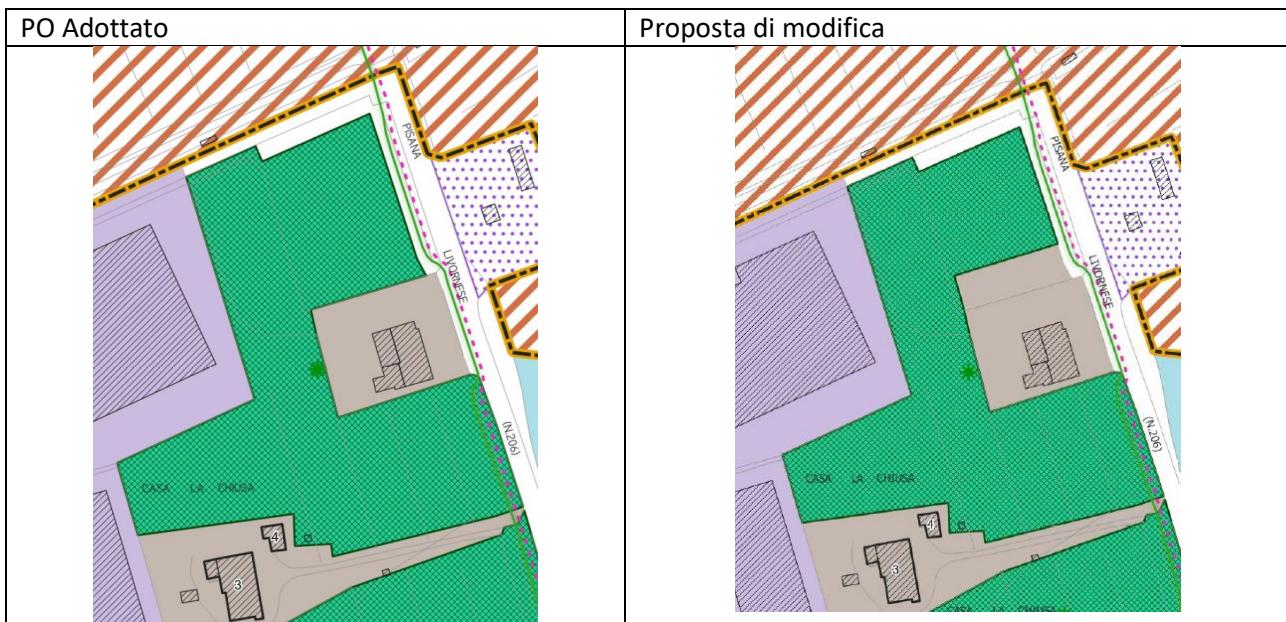
19. **Tavola DIS02\_7\_VICARELLO in scala 1:2.000:** è stata modificata la perimetrazione dell'AC3 per errata rappresentazione;



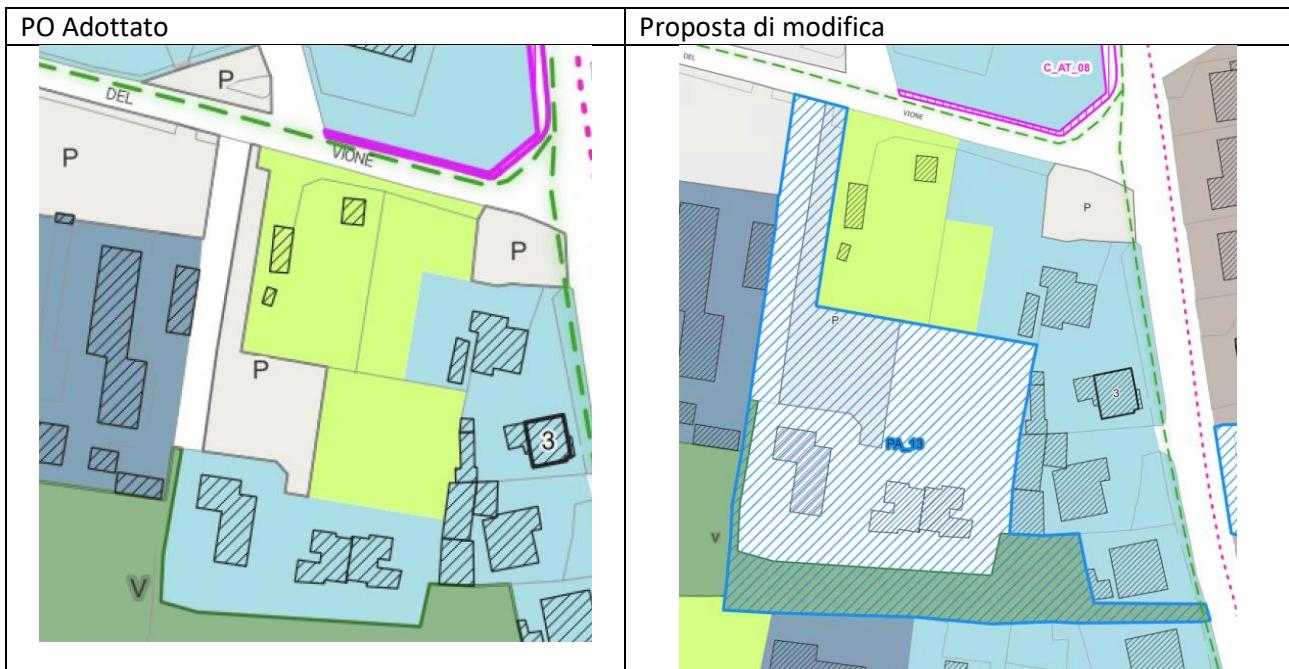
20. **Tavola DIS02\_7\_VICARELLO in scala 1:2.000:** è stata modificata la perimetrazione del verde privato per errata rappresentazione;



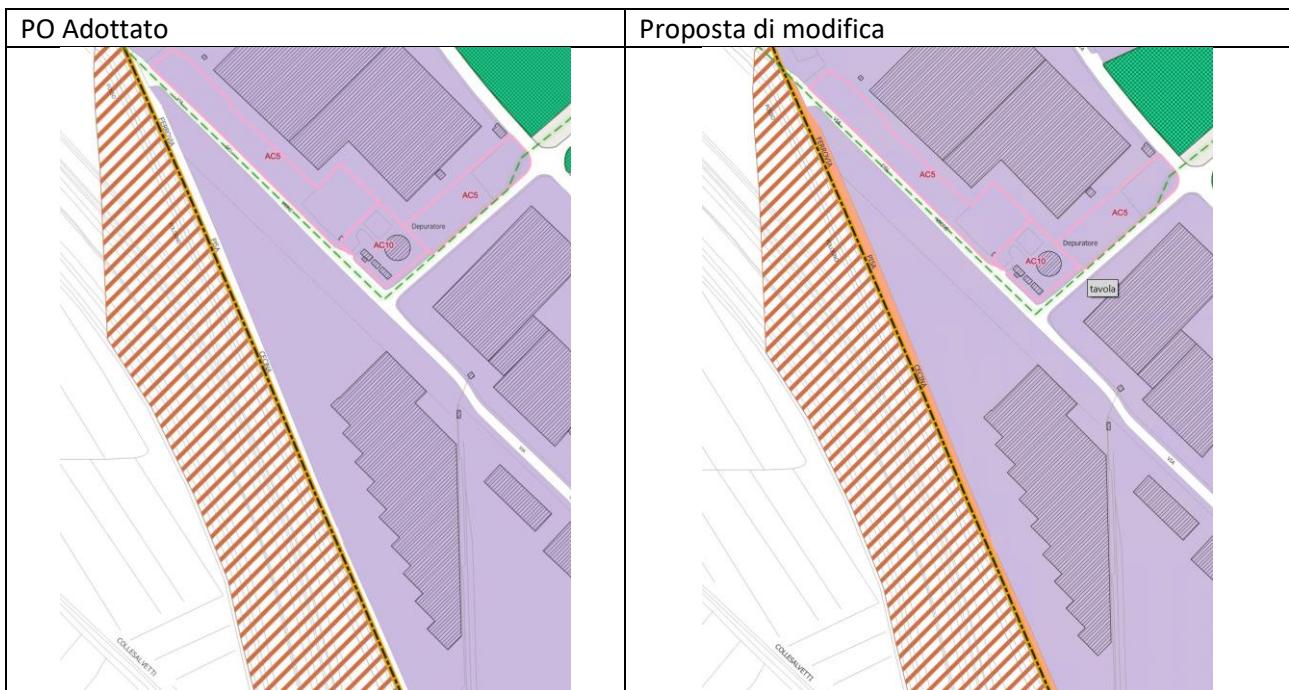
21. **Tavola DIS02\_8\_COLLESALVETTI\_NORD in scala 1:2.000:** è stato effettuato un adeguamento di scala e dell'effettivo stato dei luoghi.



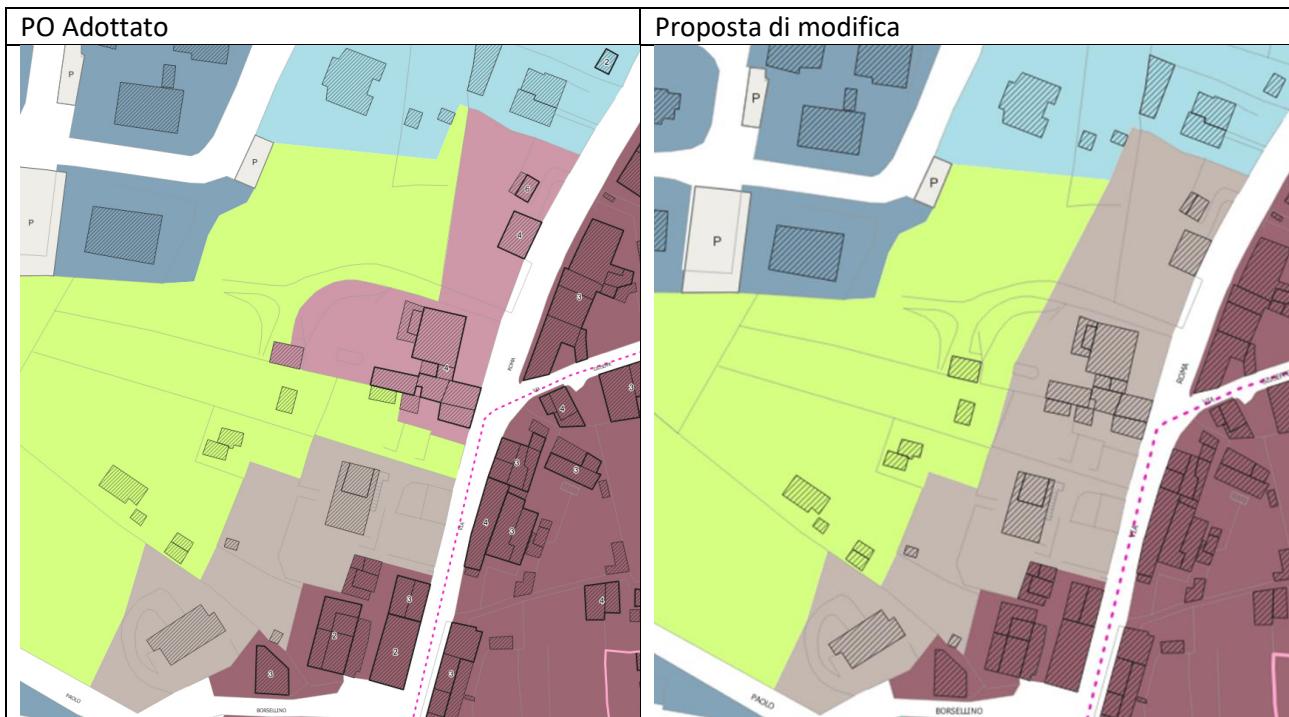
22. **Tavola DIS02\_8\_COLLESALVETTI\_NORD in scala 1:2.000:** è stata inserito il Piano Attuativo Convenzionato PA\_13 mancante per mero errore materiale;



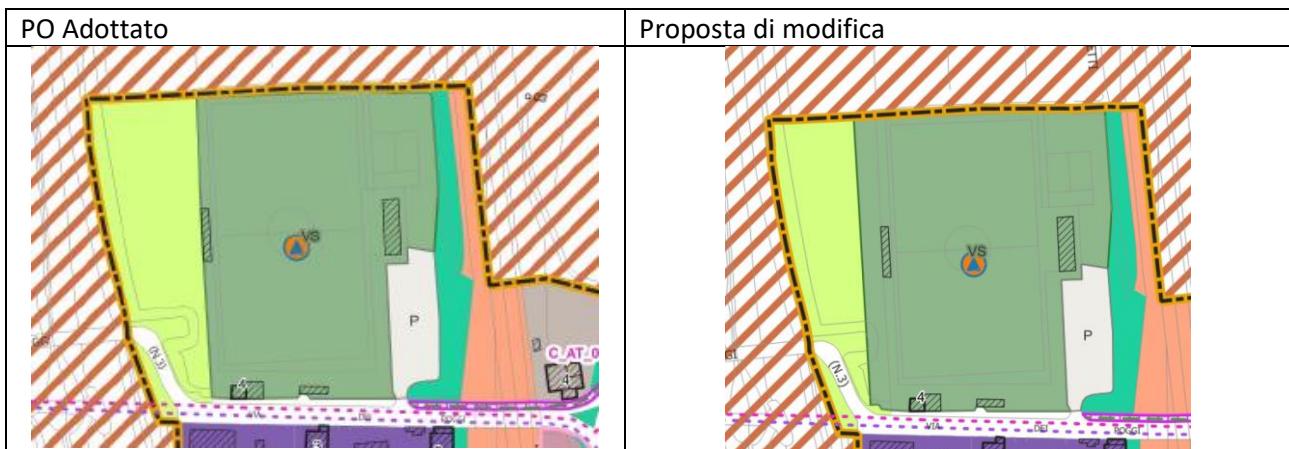
23. **Tavola DIS02\_8\_COLLESALVETTI NORD in scala 1:2.000:** è stata inserita la rappresentazione dell'Area ferroviaria in ambito urbano.



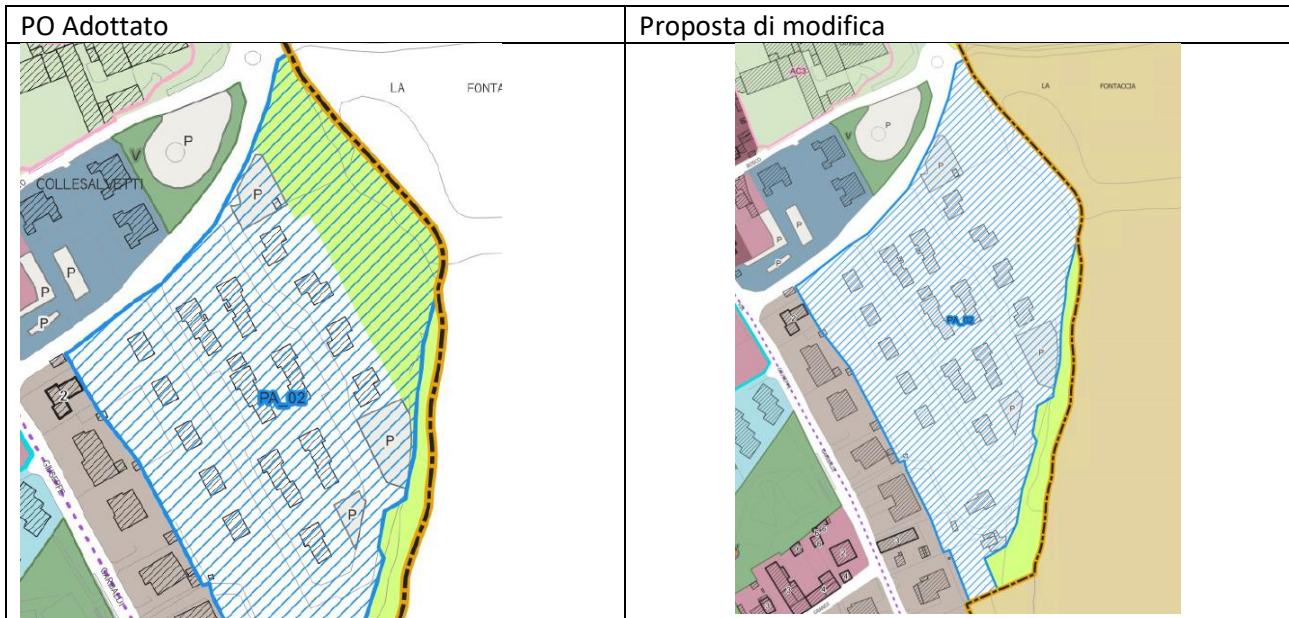
24. **Tavola DIS02\_8 e 9\_COLLESALVETTI in scala 1:2.000:** è stato modificato parte del morfotipo TS2 e verde urbano privato in morfotipo TR7 perché risultante più in linea con le caratteristiche architettoniche e morfologiche rappresentative del “morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine” e in continuità con il già presente morfotipo sottostante.



25. **Tavola DIS02\_9\_COLLESALVETTI\_SUD in scala 1:2.000:** è stata modificata la destinazione AC9 – VS, Verde sportivo per errata rappresentazione della proprietà comunale;



26. **Tavola DIS02\_9\_COLLESALVETTI\_SUD in scala 1:2.000:** è stata eliminata la destinazione a verde privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo Convenzionato PA\_02;



27. **Tavola DIS02\_9\_COLLESALVETTI\_SUD in scala 1:2.000:** è stata corretto il perimetro del verde pubblico attrezzato V per errata rappresentazione;



28. **Tavola DIS02\_10\_NUGOLA in scala 1:2.000:** è stata modificata la destinazione da Area a verde urbano privato ad Area a Parcheggio Pubblico di progetto P\*, non rappresentato per mero errore materiale;

PO Adottato	Proposta di modifica

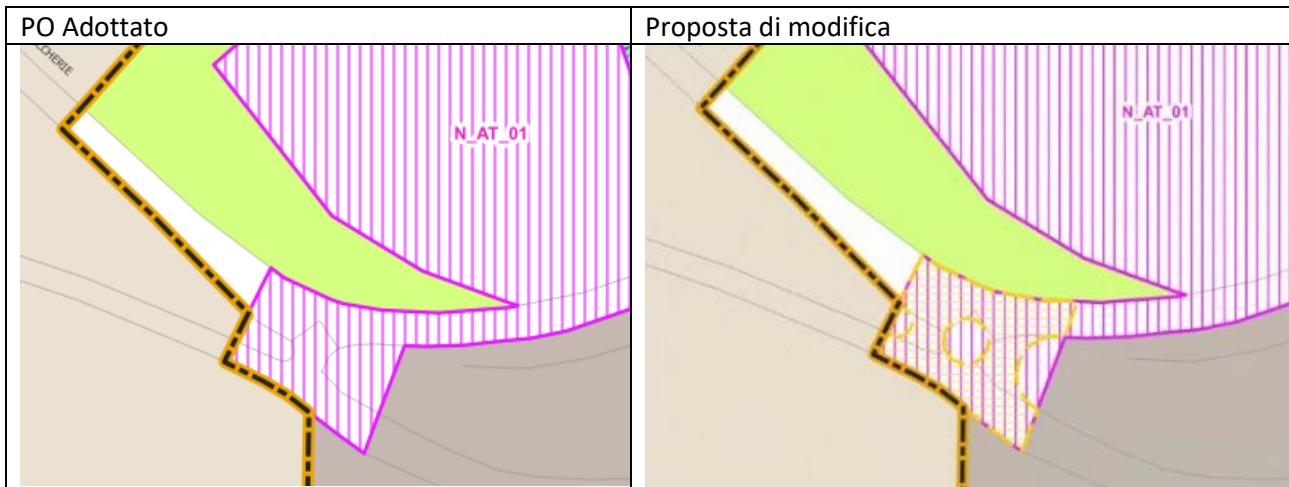
29. **Tavola DIS02\_10\_NUGOLA in scala 1:2.000:** è stato allineato il perimetro del Territorio Urbanizzato al Verde Pubblico attrezzato erroneamente rappresentato nel passaggio di scala da 10.000 a 2.000.

PO Adottato	Proposta di modifica

30. **Tavola DIS02\_10\_NUGOLA in scala 1:2.000:** è stato aggiornato l'elaborato per errore cartografico poiché non sono state rappresentate le campiture di una porzione di TU. Il tessuto TR7 rappresenta quanto realizzato con Permesso di costruire n. 16/2019 rilasciato con pratica n. 2017/292 in data 31.10.2019 e le aree a verde di connessione ecologica rappresentano le aree cedute all'amministrazione comunale.

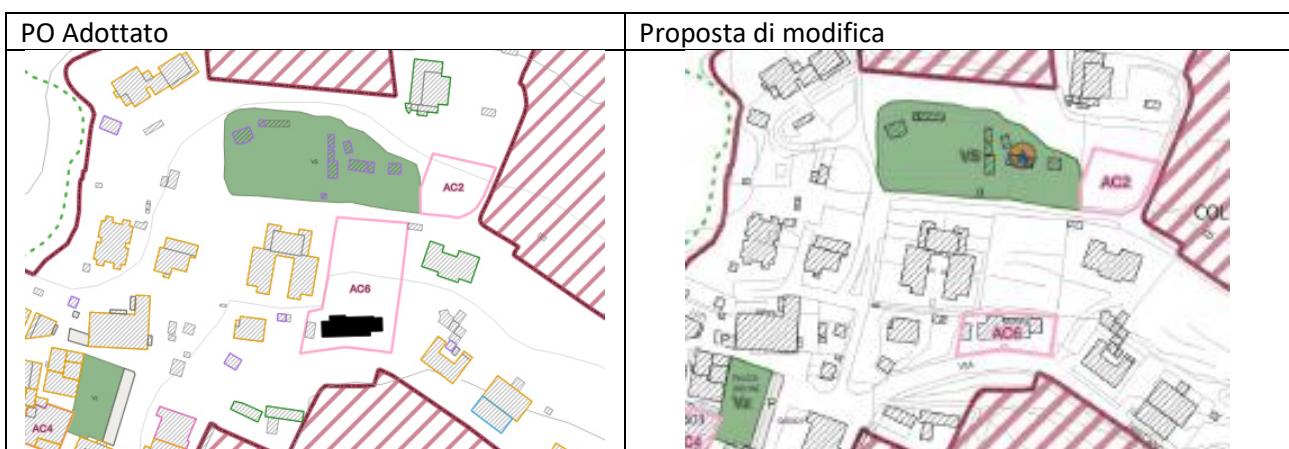
PO Adottato	Proposta di modifica

31. Negli elaborati cartografici **DIS02.1, DIS02.2, DIS02.3, DIS02.4, DIS02.5, DIS02.6, DIS02.7, DIS02.8, DIS02.9, DIS02.10, DIS02.11, DIS02.12, DIS02.13 e DIS02.14** in scala 1: 2.000 è stata inserita la viabilità di progetto con apposito segno grafico, si riporta a titolo esemplificativo solamente la tavola DIS02.10 nugola.



32. Sono stati corretti i titoli delle carte del rischio sottoelencate che per mero errore materiale riportavano il titolo non corretto
1. - ~~Tav. R.02\_A – Aree ed Elementi esposti a fenomeni geologici, Tav. R.03\_A – Pericolosità sismica Livello 2~~
  2. - ~~Tav. R.02\_B – Aree ed Elementi esposti a fenomeni geologici, Tav. R.03\_B – Pericolosità sismica Livello 2~~
  3. - ~~Tav. R.02\_C – Aree ed Elementi esposti a fenomeni geologici, Tav. R.03\_C – Pericolosità sismica Livello 2~~

33. **Tavola DIS02\_14 LE CASE in scala 1:2.000:** è stata modificata la rappresentazione dell'area AC6 – Attrezzature di interesse collettivo – servizi amministrativi e assimilati quali servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza e militari per errata rappresentazione della proprietà comunale;

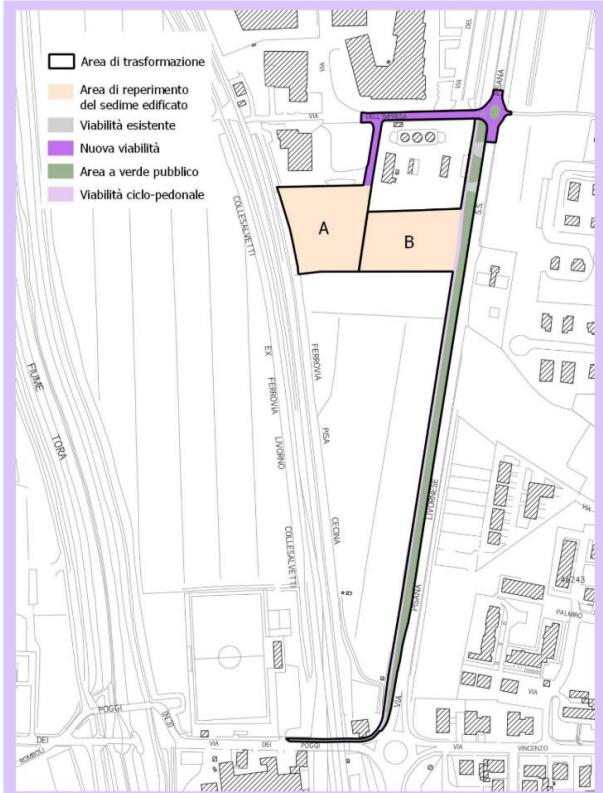
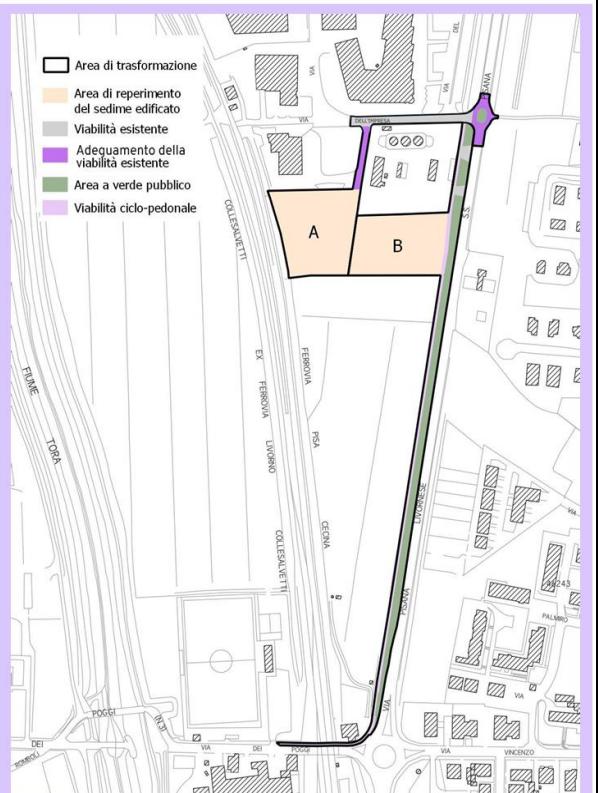


# DIS03\_AREE DI TRASFORMAZIONE

## 1. Modifiche alle schede delle aree di trasformazione – sezione urbanistica

### - DIS03.4 C\_AT\_04 COLLESALVETTI – Via dell’Impresa

Modifica dello schema di indirizzo progettuale

Schema di indirizzo progettuale adottato	Proposta di modifica
 <p>Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:3.000)</p>	 <p>Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:3.000)</p>

Conseguente modifica della sezione relativa alle prescrizioni specifiche dell’intervento come di seguito riportato:

#### Prescrizioni specifiche dell’intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all’interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L’intervento è subordinato **alla realizzazione di una** **all’adeguamento della** strada di servizio con immissione su Via dell’Impresa, **la ristrutturazione di un tratto di Via dell’Impresa** e la formazione di una rotonda nella viabilità regionale, di competenza del comparto A; vincola inoltre il comparto B alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale che connetta l’area industriale-commerciale al campo sportivo di Collesalvetti, a sud dell’area di progetto. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell’energia, di limitazione dell’uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell’inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili. Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona. La pista ciclo-pedonale dovrà avere una superficie permeabile e dovrà essere debitamente ombreggiata mediante alberature che avranno l’ulteriore funzione schermante rispetto alla strada regionale.

e della Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico come di seguito riportato:

<p>Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</p>	<p><b>100 mq</b> (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come “<b>adeguamento della nuova viabilità esistente</b>” e relativa rotatoria nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.</p>
--	---

- **DIS03.18 Area di trasformazione G\_AT\_01 – Guasticce\_SO 555 delle Colline**

E' stata modificata la sezione Superficie territoriale a cessione per *opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico* come segue:

<p>Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</p>	<p><b>623 mq</b> (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come “<b>verde pubblico</b>” e “<b>nuova viabilità</b>” nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89. E' ammessa la monetizzazione dell'intera superficie a cessione dovuta mentre si ricorda che sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.</p>
--	---

- **DIS03.19 G\_ID\_01 GUASTICCE – Via Don Luigi Sturzo**

Per un mero refuso è stata modificata la sezione *Obiettivi specifici* come segue:

<p><b>Obiettivi specifici</b></p> <p>Completamento del tessuto urbano di riferimento mediante la realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata e in quota parte sociale, come previsto dal Piano Strutturale vigente. L'intervento punta alla riqualificazione dell'intero comparto grazie al completamento della viabilità carrabile e pedonale immaginata come prosecuzione dell'esistente Via Giacomo Puccini, oltre alla ridefinizione del margine urbano.</p>
---

**2. Modifiche alle schede delle aree di trasformazione – sezione fattibilità geologica**

Nella sezione relativa agli aspetti geologici e sismici di tutti gli interventi attuabili tramite Progetto unitario convenzionato, Piano di Opera Pubblica o intervento diretto, per maggiore chiarezza, è stata modificata la dizione relativa alle indagini da eseguire in relazione al livello di progettazione.

Di seguito, a titolo esemplificativo, si riportano alcune delle modifiche:

“... Non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase **attuativa** o progettuale degli interventi.

... **Lo strumento attuativo** la progettazione edilizia dovrà essere supportata da dati geognostici e geofisici ...

... Le indagini geologiche e geotecniche eseguite **a livello di piano attuativo e** a supporto della progettazione edilizia dovranno rispettare quanto previsto dalle NTC 2018 e ss.mm.ii e dal D.P.G.R. n.1/R del 2022."

#### - DIS03.2 – C\_AT\_02 COLLESALVETTI – Via Cavour

Modificata per errore materiale la classificazione di pericolosità geologica come segue:



Si specifica che le modifiche alla sezione urbanistica delle schede hanno comportato conseguenti variazioni alle sezioni di fattibilità geologica, idraulica ed ambientale.

Pertanto, per prendere atto delle modifiche complessive intercorse alle schede delle Aree di Trasformazione a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e del recepimento dei contributi pervenuti da parte degli enti si rimanda allo stato sovrapposto dell'elaborato DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione del Piano Operativo.

## **REL01\_RELAZIONE GENERALE**

### **ISTRUTTORIA**

I paragrafi modificati sono stati:

- **2.1.5 MUOVERSI IN MANIERA SOSTENIBILE** dove è stato evidenziato che due aree di trasformazione provenienti dall'esito della conferenza di copianificazione sono state una stralciata (CO\_AT\_01 Aviosuperficie) e una modificata riducendola di dimensione (CO\_AT\_02 Stagno Area recupero inerti) a seguito del recepimento del contributo regionale settore VAS e Vinca di cui al protocollo n.6343 del 26/03/2024);
- **2.10 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI** dove sono state riportate le modifiche alla scheda di trasformazione V\_AT\_02 – Via del Pero a Vicarello a seguito del parziale recepimento dell'osservazione del proprietario;
- **3.2 I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO** dove sono state riportate le nuove tabelle dei dimensionamenti rispetto alle 30 aree di trasformazione (infatti ne sono state stralciate 3 e riproposte altrettante) sia nel territorio comunale, sia rispetto alle singole UTOE come definite dal piano Strutturale;
- **4 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** dove si rimanda agli elaborati specifici inerenti alla valutazione ambientale strategica e la VIncA: VAS01 -Rapporto Ambientale, VAS02 - Sintesi non tecnica e VAS03 – Studio di Incidenza.

## MODIFICA ALTRI ELABORATI

### Beni sottoposti a vincolo espropriativo

È stata aggiunta la scheda di seguito riportata, in quanto mancante per errore materiale (vedi TAV. DIS01\_A)

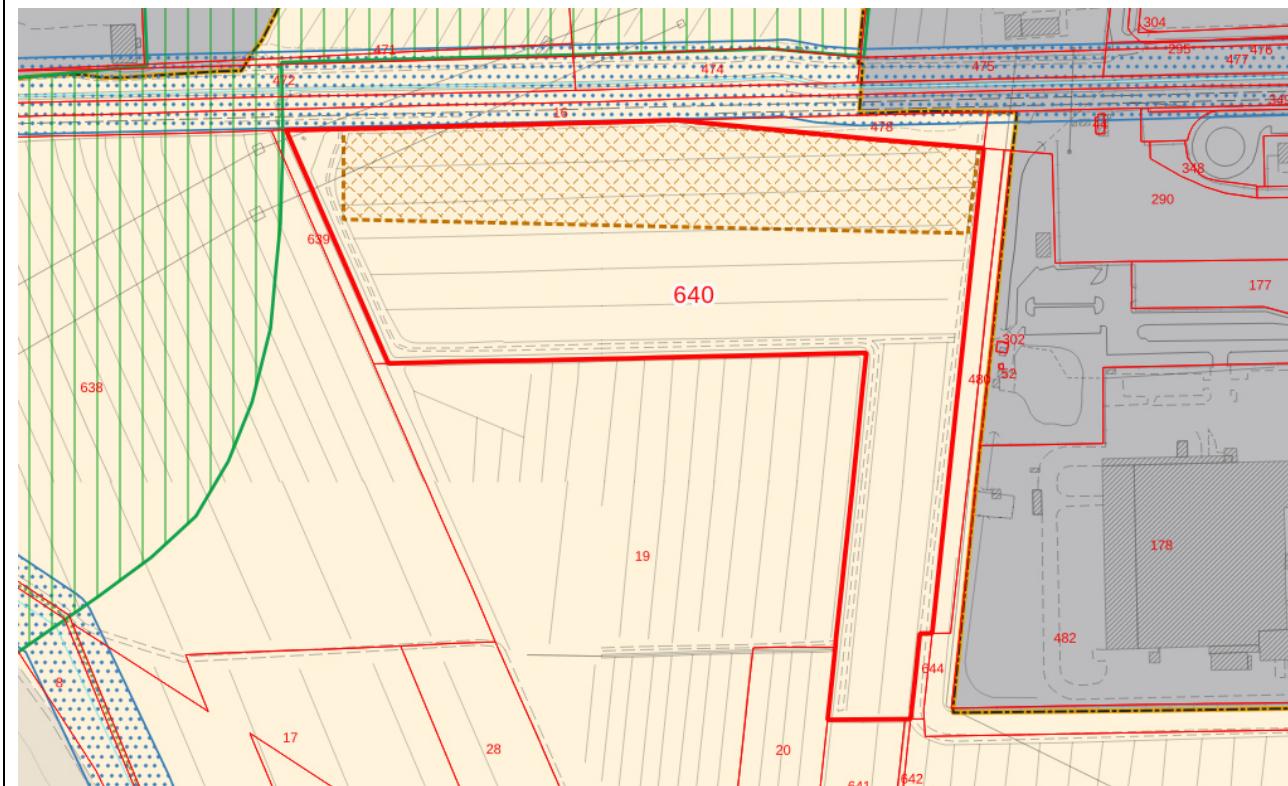
OPERA PUBBLICA	RIFERIMENTI CATASTALI					
	FOGLIO	PARTICELLA	Estensione particella	Ditta intestataria	Diritti e oneri reali	Estensione area su cui imporre vincolo esproprio
<b>Arearie per opere di regimazione idraulica</b>	0029	640	76.705 mq	SPA PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO	1/1	Parziale (26.500 mq)

### DESCRIZIONE DELL'OPERA E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA

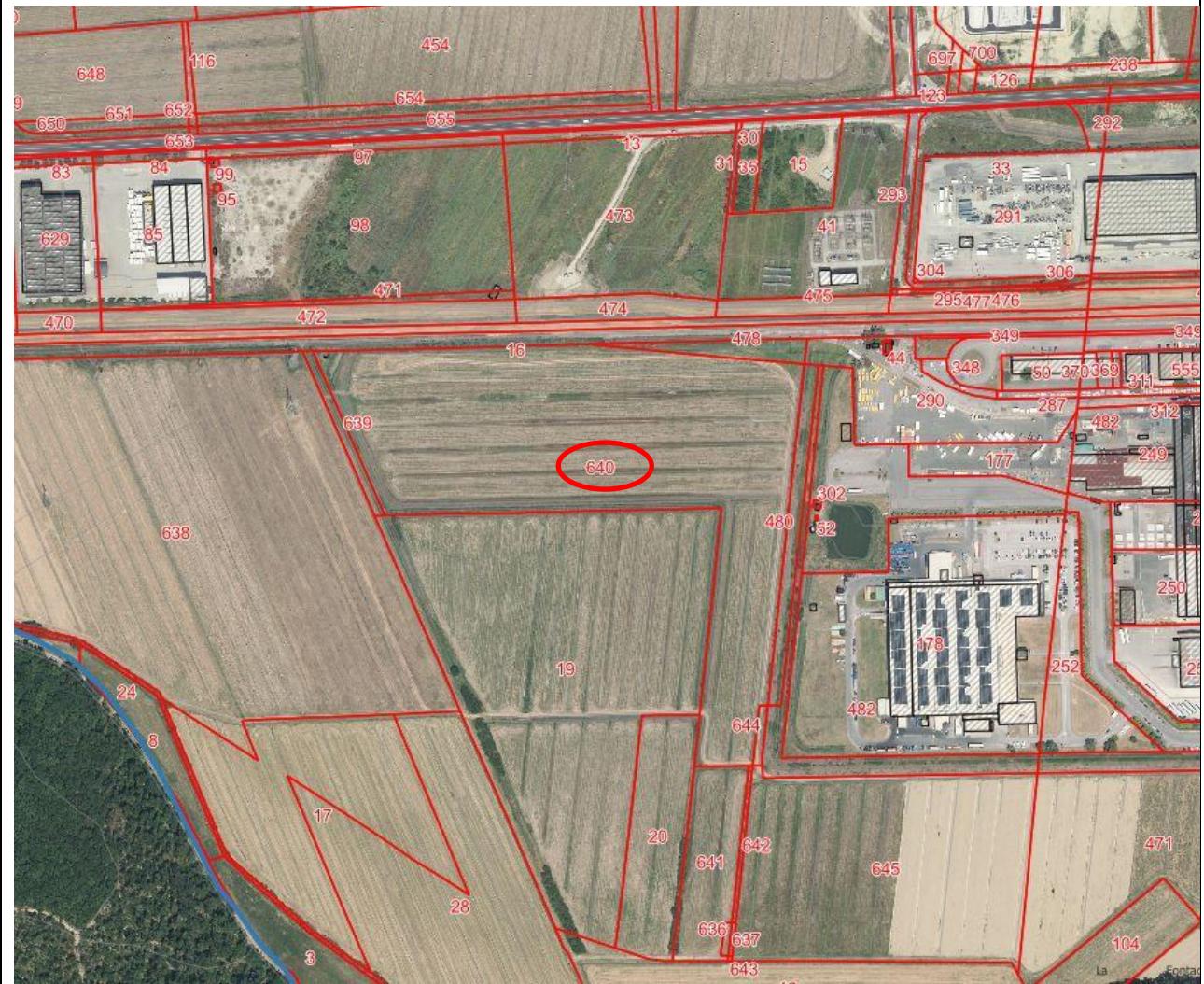
Il Piano Operativo individua un'area per la mitigazione del rischio idraulico nella piana industriale di Guasticce. Nello specifico il progetto prevede il potenziamento della stazione di sollevamento esistente mediante la realizzazione di una nuova infrastruttura di sollevamento, con relative attrezzature elettromeccaniche posizionata presso la linea ferroviaria, finalizzata ad intercettare ed allontanare l'acqua piovana dalle parti più sensibili dell'area industriale. Quindi convogliarla in una vasca di accumulo esterna all'area industriale e da questa, passato l'eventuale periodo di piena convogliarla nell'adiacente fosso recettore dell'acqua salsa, che in momenti di intensa piovosità nelle aree collinari del Comune entra in piena al limite della propria capacità Ricettiva.

Si ritiene ragionevole l'acquisizione dell'area perché l'opera pubblica in previsione è necessaria per garantire la mitigazione del rischio idraulico della Piana.

*Estratto della Tavola DIS01\_A in scala 1: 10.000 con sovrapposta la cartografia catastale: l'area in previsione è l'area per opere di regimazione idraulica di progetto rappresentata col retino* 



*Estratto della cartografia catastale con evidenziata la particella interessata dalla previsione dell'opera pubblica:*



# OSSERVAZIONE POC – 2

Numero di protocollo: 4468  
Data di registrazione: 01.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma	106/B

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
49	528	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante fa notare che nella scheda n.2283 del quadro conoscitivo, relativa all'edificio 3237, non è stato associato l'edificio 6758 della stessa proprietà. Le tre unità volumetriche 5330, 5326 e 5336 fanno infatti parte di un unico fabbricato realizzato nel 1988 con concessione edilizia autorizzata.

L'osservante richiede:

1. di associare alla scheda 2283 l'edificio id 6758 e di inserire nella stessa l'unità volumetrica 5326;
2. di estendere la classe 4 al suddetto edificio 6758.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Premesso che il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe di valore solo agli edifici riconosciuti dal PS di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo.

Effettuate le verifiche di ufficio si prende atto che all'edificio oggetto di osservazione non debba essere riconosciuta una classe di valore perché realizzato in forza di una concessione edilizia del

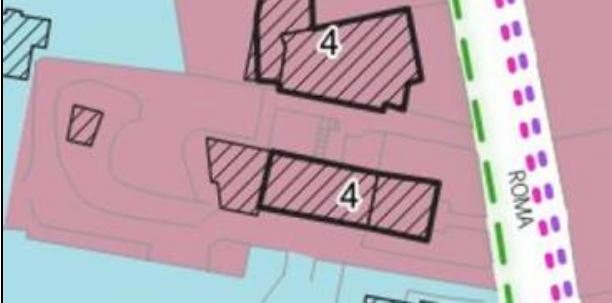
1988. Per tale motivazione all'edificio verrà associata la normativa del morfotipo TS.2 in cui ricade e pertanto l'osservazione si ritiene meritevole di parziale accoglimento perché:

1. accolta nel riconoscimento dell'edificio con id 6758 quale porzione facente parte dell'unità volumetrica 5326;
2. non accolta nell'attribuzione della classe di valore 4 per quanto detto sopra.

### **L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

**Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica di:**

Elaborato cartografico	NTA
	
Estratto stato attuale elaborato di Piano: DIS02_8_COLLESALVETTI NORD	Estratto stato modificato

# OSSERVAZIONE POC – 3

Numero di protocollo: 4470  
Data di registrazione: 01.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma	106/B

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
49	528	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante fa notare che nella scheda n.2283 del quadro conoscitivo, relativa all'edificio 3237, non è stato associato l'edificio 6758 della stessa proprietà. Le tre unità volumetriche 5330, 5326 e 5336 fanno infatti parte di un unico fabbricato realizzato nel 1988 con concessione edilizia autorizzata.

L'osservante richiede:

1. di associare alla scheda 2283 l'edificio id 6758 e di inserire nella stessa l'unità volumetrica 5326;
2. di estendere la classe 4 al suddetto edificio 6758.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Premesso che il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe di valore solo agli edifici riconosciuti dal PS di valore, ovvero presenti già nel 1954 (fonte VOLO GAI) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo.

Effettuate le verifiche di ufficio si prende atto che all'edificio oggetto di osservazione non debba essere riconosciuta una classe di valore perché realizzato in forza di una concessione edilizia del 1988. Per tale motivazione all'edificio verrà associata la normativa del morfotipo TS.2 in cui ricade e pertanto l'osservazione si ritiene meritevole di parziale accoglimento perché:

1. accolta nel riconoscimento dell'edificio con id 6758 quale porzione facente parte dell'unità volumetrica 5326;
2. non accolta nell'attribuzione della classe di valore 4 per quanto detto sopra.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

**Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica di:**

Elaborato cartografico	NTA

Estratto stato attuale elaborato di Piano:  
DIS02\_8\_COLLESALVETTI NORD

# OSSERVAZIONE POC – 4

Numero di protocollo: 4613  
Data di registrazione: 04.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Diaccione	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
51	33/222	607-619-620/627-628- 629-630-631-632-633- 634

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art.5 delle NTA in modo da renderla omogenea con la normativa sovraordinata ed in particolare:

1. La definizione di RR1 dovrebbe fare più correttamente riferimento alle stesse caratteristiche planivolumetriche e non allo stesso involucro edilizio;
2. La definizione di RR1, in merito alle innovazioni utili ad adeguare il nuovo volume fedelmente ricostruito, dovrebbe essere implementata specificando la possibilità di adeguare il medesimo anche con le disposizioni normative previste per l'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
3. La definizione di RR3, che prevede già le innovazioni utili ad adeguare il nuovo volume ricostruito alla normativa antisismica dovrebbe essere integrata prevedendo la possibilità di attuare innovazioni anche in riferimento alle disposizioni normative sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'osservante, facendo riferimento al compendio immobiliare sito nella fascia periurbana orientale del centro abitato di Collesalvetti, in Località Diaccione, collocato poco distante dalla Via del Valico a Pisa e da Via del Cerretello, e classificato come rudere (classe R) dal PO adottato, richiede che:

4. venga specificata nella definizione di RR3 la possibilità di ricorrere ove opportuno alla preventiva demolizione delle porzioni non più recuperabili e alla loro riedificazione.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Visti i diversi punti in cui è strutturata l'osservazione, si ritiene di rispondere puntualmente come di seguito riportato:

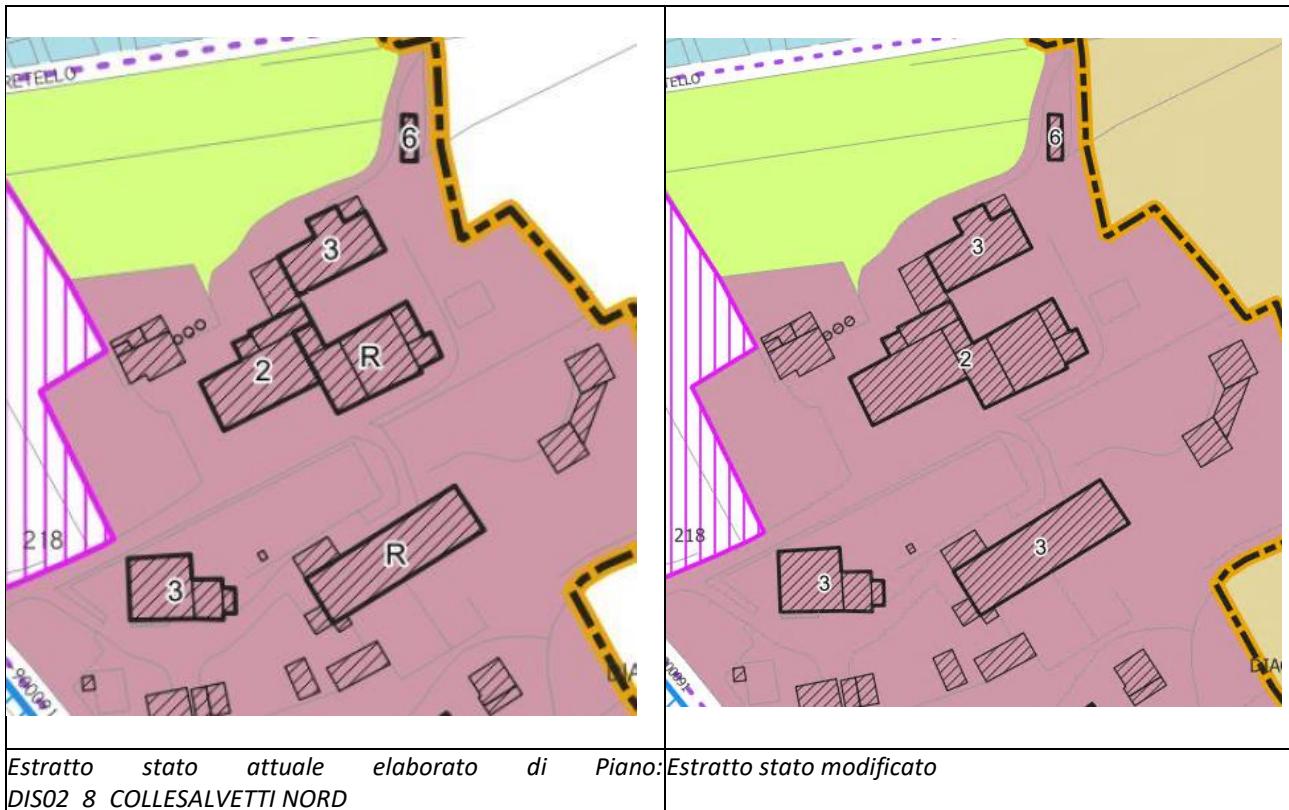
1. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui il contributo tecnico di ufficio di cui al prot. N. 7042 del 5/04/2024 propone la modifica dell'art. 5 comma 5 delle NTA recependo le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R).
2. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui il contributo tecnico di ufficio di cui al prot. N. 7042 del 5/04/2024 propone la modifica dell'art. 5 comma 5 delle NTA recependo le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R).
3. In relazione al presente punto dell'osservazione si ritiene accoglibile nella misura in cui il contributo tecnico di ufficio di cui al prot. N. 7042 del 5/04/2024 propone la modifica dell'art. 5 comma 7 delle NTA recependo le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R).
4. In riferimento al compendio immobiliare in questione, effettuate verifiche tecniche d'ufficio, si ritiene di modificarne la classe di valore da classe R a classe di valore 2; non si ritiene accoglibile invece la proposta di modifica della definizione di RR3 attribuita agli edifici diritti di cui all'art.17.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica di:

Elaborato cartografico	NTA
------------------------	-----



# OSSERVAZIONE POC – 5

Numero di protocollo: 4632  
Data di registrazione: 05.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Aiaccia	82

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
56	120	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede che gli edifici strumentali all'attività agricola, indicati in classe 6, vengano ricompresi nella classe 5 in modo da poter ampliare il volume di detti manufatti per necessità dell'azienda agricola.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche di ufficio si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui si riconosce errata l'attribuzione della classe di valore 6 ai fabbricati oggetto dell'osservazione e si attribuisce, visto il loro valore architettonico e testimoniale, la classe 3 di cui all'art.12 delle NTA del PO adottato.

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica di:

Elaborato cartografico	NTA
------------------------	-----



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 6

Numero di protocollo: 4894  
Data di registrazione: 07.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via di Mortaiolo	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
17	422	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di rendere edificabile a fini residenziali una porzione di terreno di proprietà nella frazione di Mortaiolo, individuata dal Piano Operativo come nucleo rurale e quindi esterno al perimetro di territorio urbanizzato.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92.

Il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di specie l'area è perimetrata e classificata come nucleo rurale e la disciplina di cui all'art. 4, c. 7 della LR 65/2014 esclude in generale la previsione di nuova edificazione a destinazione residenziale in territorio rurale pertanto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 7

Numero di protocollo: 5225  
Data di registrazione: 12.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Pisana Livornese Nord	22

### Individuazione catastale:

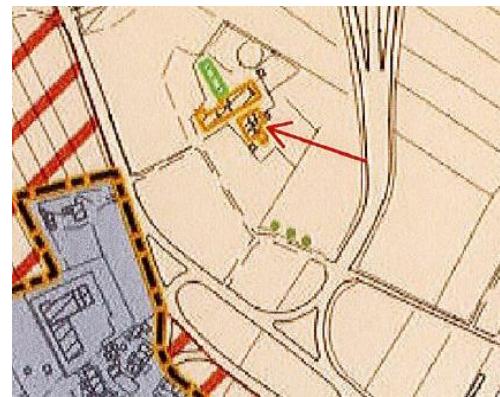
Foglio	Partic.	Sub.
19	322	602-603-604

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede il cambio classe da 3 a 4 per poter eseguire un intervento sull'edificio di demolizione e ricostruzione con spostamento sul lotto.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si conferma quanto già esplicitato negli

elaborati del PO adottato, ovvero viene confermata la classe di valore del manufatto oggetto dell'osservazione, differente da quella proposta dall'osservante ma coerente alle classi attribuite a tutto l'edificato già schedato.

Nondimeno l'edificio oggetto di osservazione appartiene storicamente al complesso di villa Marcacci (Catasto Generale Toscano Sezione E foglio 3) di cui si riconosce il valore storico testimoniale, che riguarda non solo gli aspetti architettonici, ma anche le giaciture e i rapporti stereometrici tra gli edifici: pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento e l'edificio resta in classe 3.



## **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente      Accolta      Parzialmente accolta      **Non accolta**

# OSSERVAZIONE POC – 8

Numero di protocollo: 5414  
Data di registrazione: 13.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Mirto	snc

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
34	722	624

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione a Vicarello in via del Mirto per un fabbricato di almeno 180 mq di SE e di 2 piani fuori terra.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45. Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 9

Numero di protocollo: 5448  
Data di registrazione: 15.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Pero	snc

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
34	153	604-605-606

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione per il suo terreno che nel RU era classificato come "area della trasformabilità urbana" normata all'art.101 delle NTA, con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq. L'osservante chiede che venga consentita l'edificazione per un fabbricato di almeno 180 mq di SE e di 2 piani fuori terra.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ricorda che scaduto il precedente strumento urbanistico, citato dall'osservante, le previsioni pregresse non danno ai proprietari dei terreni diritti edificatori ed è possibile per il nuovo strumento urbanistico modificare le precedenti previsioni in coerenza con la sopravvenuta LR 65/2014.

Tuttavia, a seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 10

Numero di protocollo: 5552  
Data di registrazione: 15.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Leonardo da Vinci/Via del Timo	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	391-777	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione a Vicarello in via Leonardo da Vinci/via del Timo per la realizzazione di uno o più edifici per la realizzazione di almeno 6 unità abitative e relative pertinenze.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

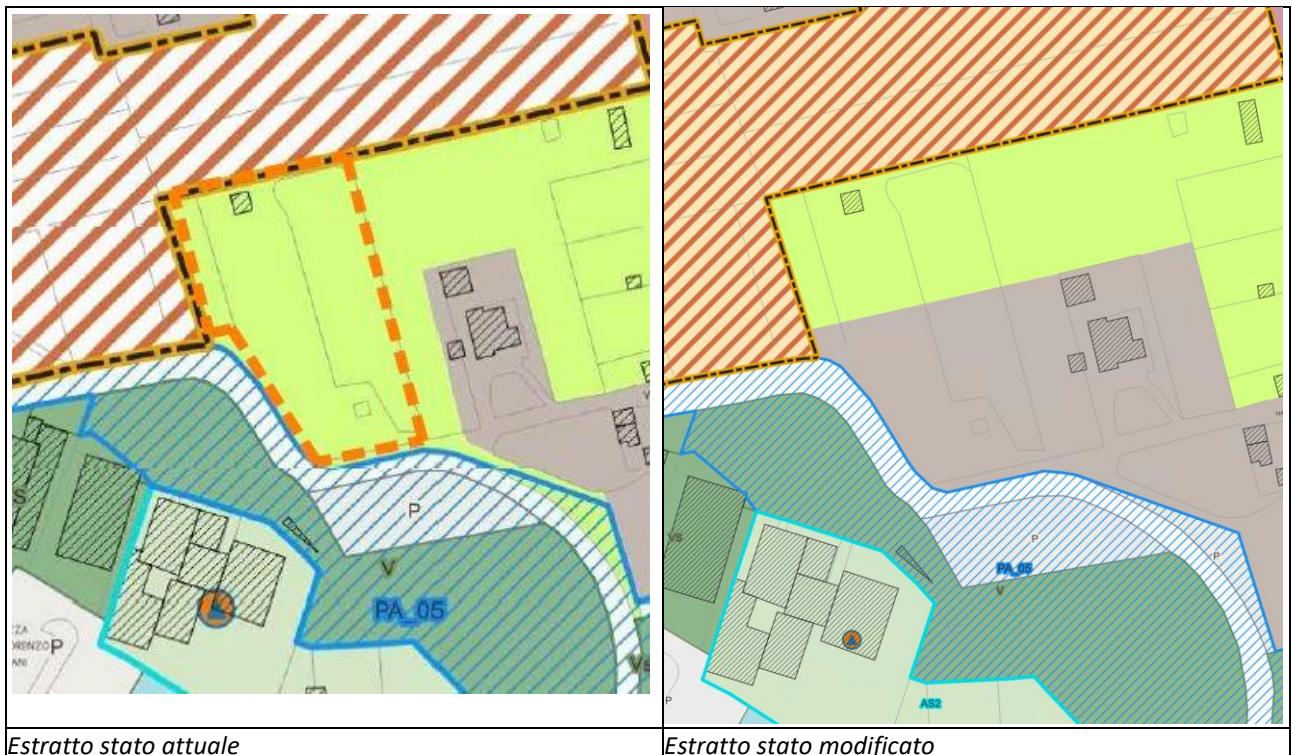
Il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e alla sua riprogettazione in funzione di un passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

Tuttavia, a seguito di una revisione da parte dell'ufficio tecnico per una verifica sull'adiacente piano attuativo identificato come PA\_05, e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di cui al prot. 6958 del 04/04/2024, una porzione dell'area oggetto di osservazione viene riconosciuta come facente parte del tessuto insediativo TR7, morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine.

A seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45.

Resta comunque inalterato il riconoscimento della porzione superiore dell'area oggetto di osservazione come verde urbano privato, per rafforzare l'obiettivo di riqualificare il margine urbano, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e quello delle aree rurali.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 11

Numero di protocollo: 5554  
Data di registrazione: 15.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Zona artigianale "La Chiusa"	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante lamenta la mancanza di aree a parcheggio pubblico nell'area produttiva in località "la Chiusa" e quindi richiede da parte dell'a.c. che vengano individuate nuove aree all'uopo.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La zona artigianale "La Chiusa" è stata individuata dal PO adottato come tessuto produttivo pianificato TPS.2 dove gli spazi pubblici sono costituiti da piazzali adibiti a parcheggio e modeste aree verdi. La richiesta dell'osservante si ritiene meritevole di parziale accoglimento nella misura in cui l'a.c. si riserva di riconsiderare le aree di proprietà comunale presenti per le dotazioni richieste e per migliorare la qualità urbana del comparto.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 12

Numero di protocollo: 5736  
Data di registrazione: 19.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Cognole	Via del Marmigliaio	20/2p

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
109	33	604

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

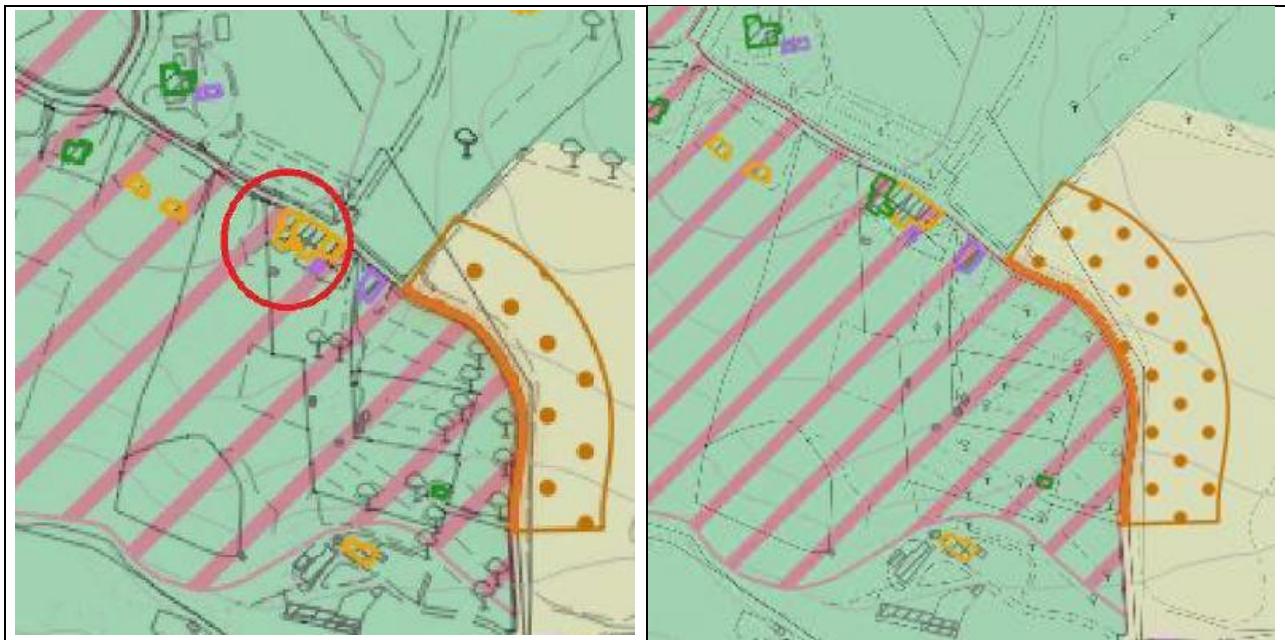
- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede il cambio classe da 3 a 4 per poter eseguire un intervento sull'edificio di demolizione e ricostruzione con spostamento sul lotto.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Riconoscendo la discontinuità tipologica tra le due porzioni del gruppo di edifici: quello compatto e formalmente omogeneo relativo alle residenze - costruito in muratura mista e solai in legno, di due piani fuori terra con copertura a falde parallele alla strada e fili di gronda allineati e quello della falegnameria - costruito per addizioni successive-, si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento nella misura in cui viene attribuita la classe di valore 4 al solo edificio n. 7092 .



Estratto stato attuale

Estratto stato modificato

### L'osservazione è accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 13

Numero di protocollo: 5864  
Data di registrazione: 20.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Loc. la Chiusa, Via Milano e Via Torino	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	301-342-373-505	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica di aree di trasformazione C\_AT\_06 e C\_AT\_07

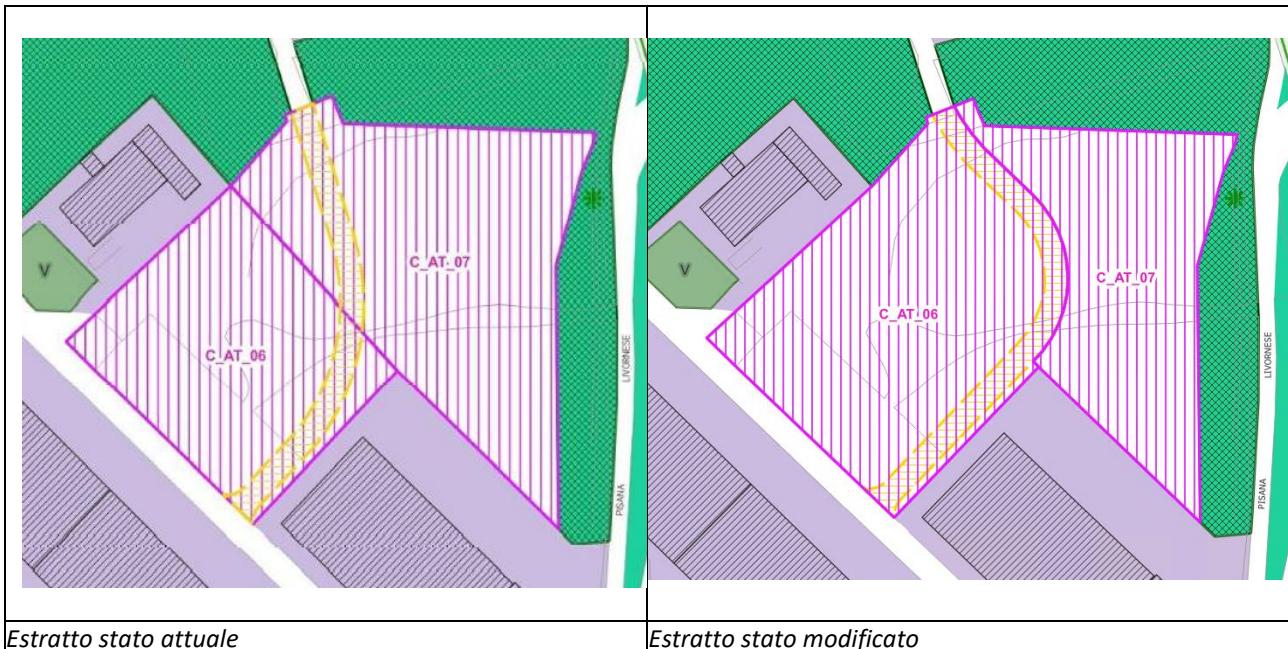
## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede di modificare marginalmente il perimetro delle attuali aree della trasformazione identificate con le schede C\_AT\_06 e C\_AT\_07, secondo il perimetro indicato a linea tratteggiata di colore viola nell'estratto di mappa catastale allegato e secondo la "Osservazione proposta" riportata su un estratto della cartografia del Piano Operativo adottato.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione parzialmente accolta nella misura in cui vengono riperimetrare le due aree di trasformazione come indicato dall'osservante ma la previsione della nuova viabilità viene attribuita interamente all'area C\_AT\_06, da realizzarsi quindi sempre mediante Progetto Unitario Convenzionato per una SE di 3.150 mq al posto dei 2.200 mq previsti dal PO adottato mentre l'area denominata C\_AT\_07, diminuita dimensionalmente nella superficie territoriale, si potrà attuare mediante intervento diretto per una SE di 2.200 mq al posto dei 3.000 mq previsti dal PO adottato.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica all'elaborato di piano "DIS02\_8\_COLLESALVETTI\_NORD" in scala 1:2.000 e la modifica delle due aree di trasformazione di cui si riporta a seguire lo stato sovrapposto.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

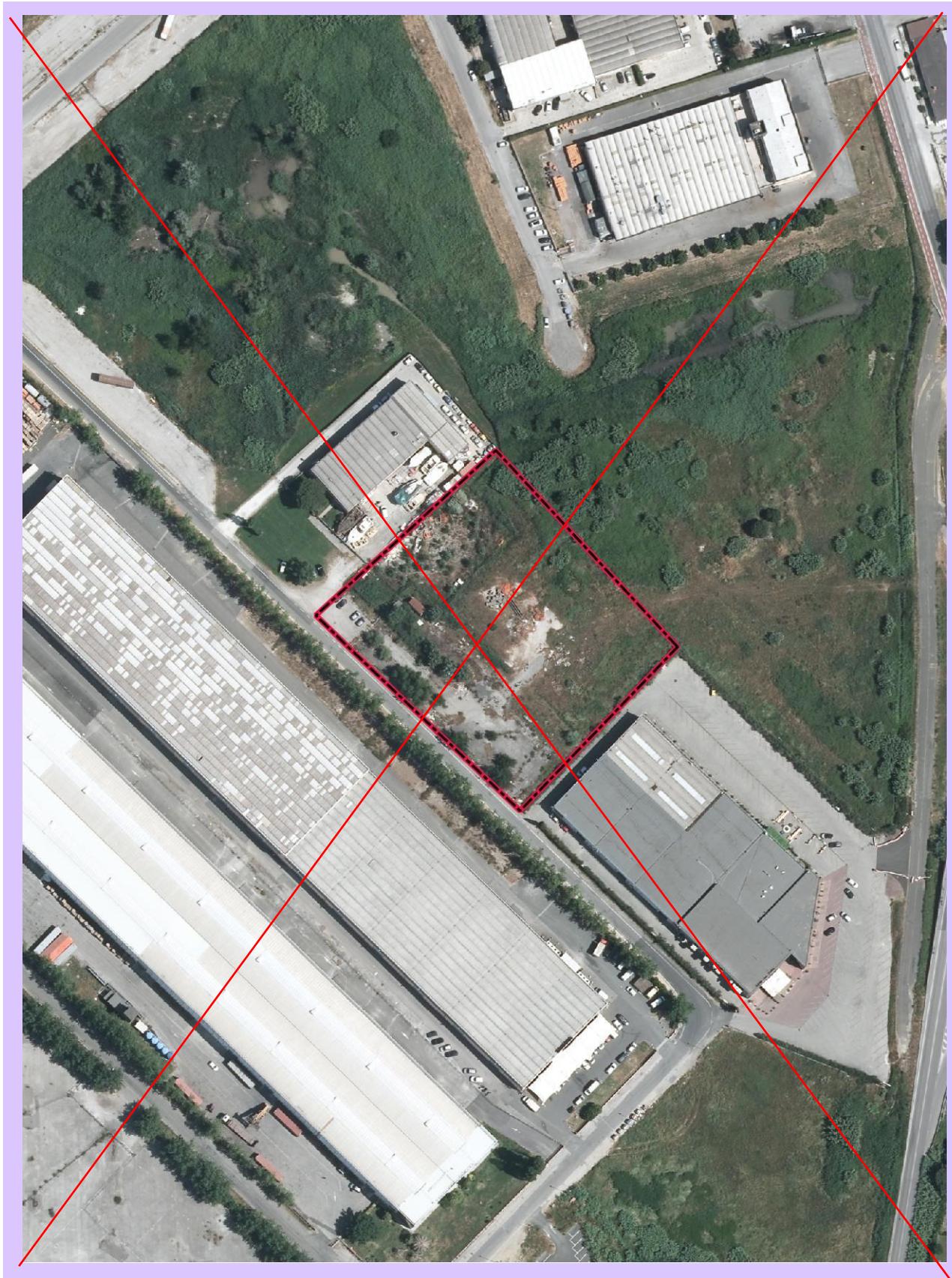
Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

NUMERO SCHEDA  
**C\_AT\_06**

LOCALIZZAZIONE  
**Collesalvetti**  
**Via Milano**

DESTINAZIONE D'USO

**R    T    I    D    C    S**



*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000*



*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000*

## Foto dell'area



## Descrizione dell'ambito

L'area oggetto di previsione è ubicata ai margini della zona industriale di Collesalvetti, a nord-ovest del capoluogo. Il lotto, non edificato, si trova in via Milano, tra due capannoni industriali. Sull'altro fronte della strada si colloca una lunga stecca adibita a stabilimento industriale.

## Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale. L'area verrà utilizzata per ampliare l'attività produttiva attualmente insediata nel capannone posto immediatamente a nord.

L'area di trasformazione prevede la realizzazione **di un tratto** di **una** nuova viabilità, a prolungamento della Via Torino, che metta in collegamento quest'ultima con Via Milano. **Il secondo tratto verrà realizzato dall'adiacente area di trasformazione C\_AT\_07.**

## Modalità di attuazione

### Progetto Unitario Convenzionato

## Prescrizioni specifiche dell'intervento

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Milano, l'asfaltatura della strada pubblica per una lunghezza pari a quella del lotto di intervento, nonché **un tratto di la nuova** viabilità pensata per collegare Via Milano con Via Torino.

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire, compatibilmente con le necessità aziendali, la permeabilità ecologica dell'intervento, prediligendo ove possibile l'uso di superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili. Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

**Il tratto di** La nuova viabilità dovrà essere affiancato lateralmente da fasce di verde pubblico, in cui dovranno essere impiegate essenze autoctone.

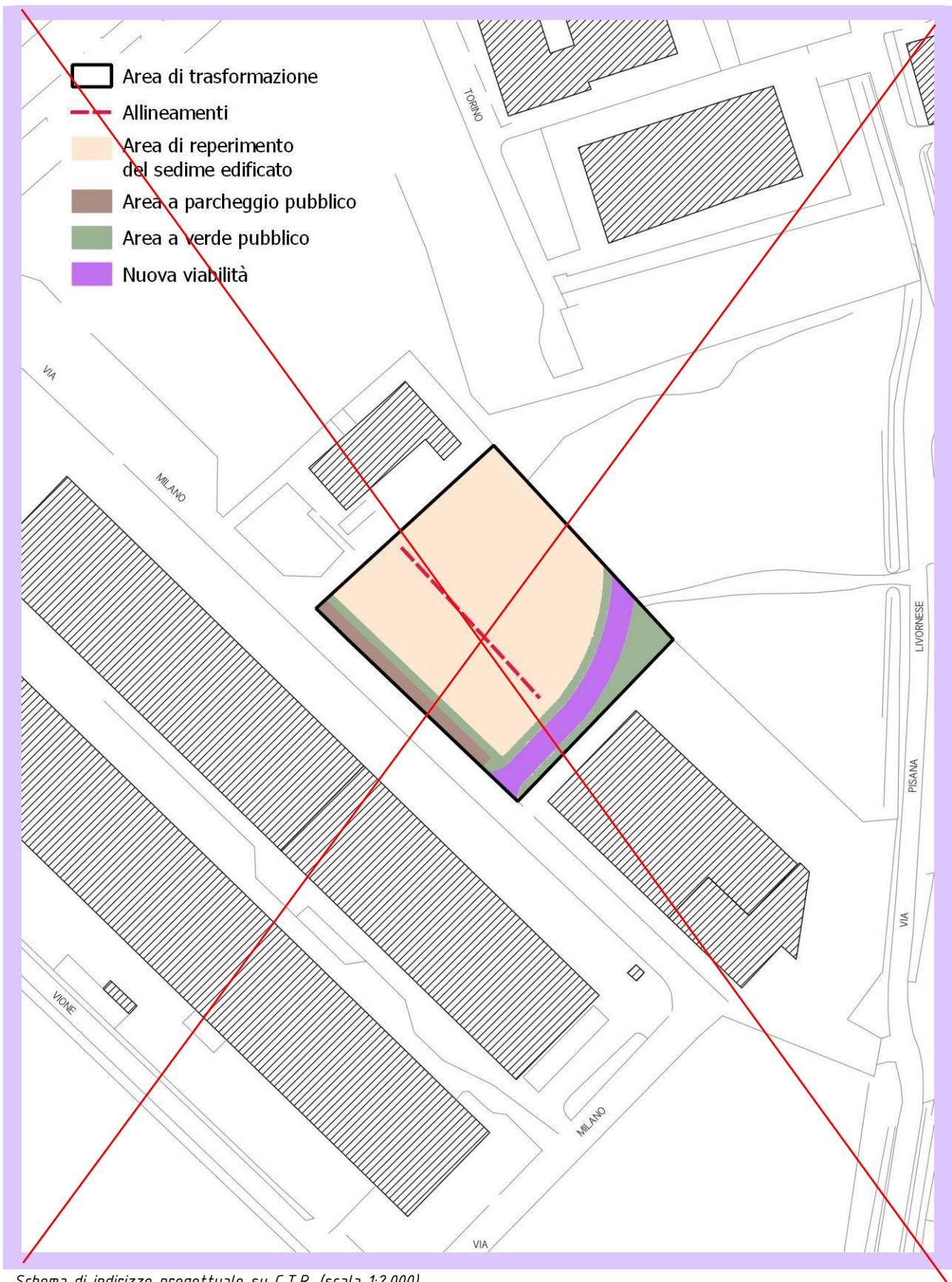
## Tipologie edilizie

### Edificio specialistico - produttivo

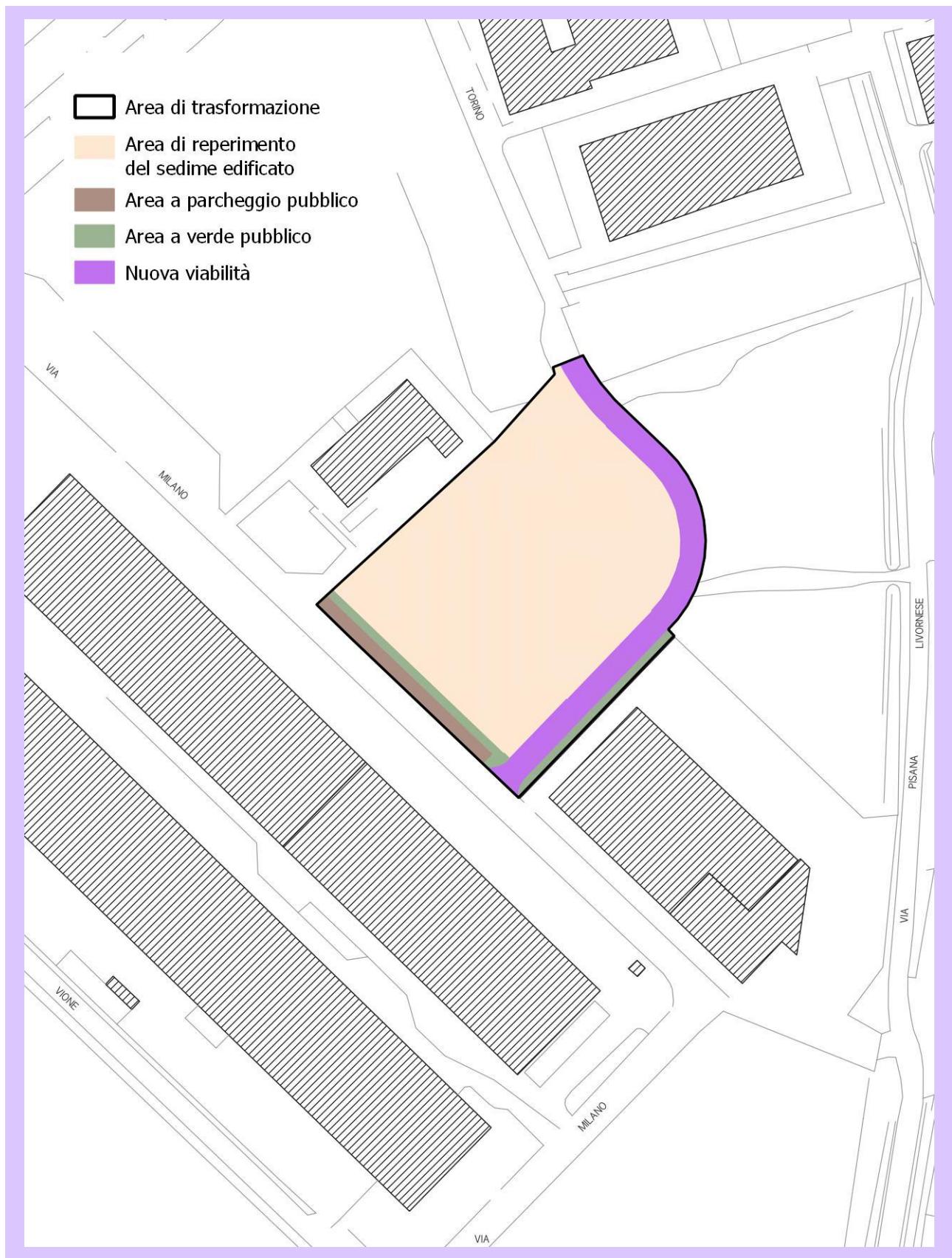
## Destinazione d'uso ammessa

## Industriale - artigianale

Dimensionamento dell'intervento complessivo	
Superficie territoriale (ST)	<b>8.073 11.648 mq</b>
Superficie fondiaria (SF)	<b>5.850 8.922 mq</b>
Indice di utilizzazione territoriale	0,27
Superficie edificabile (SE)	<b>2.200 3.150 mq</b>
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva del capoluogo e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei compatti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente <b>220 mq 315 mq</b> (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "parcheggio pubblico", "nuova viabilità" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

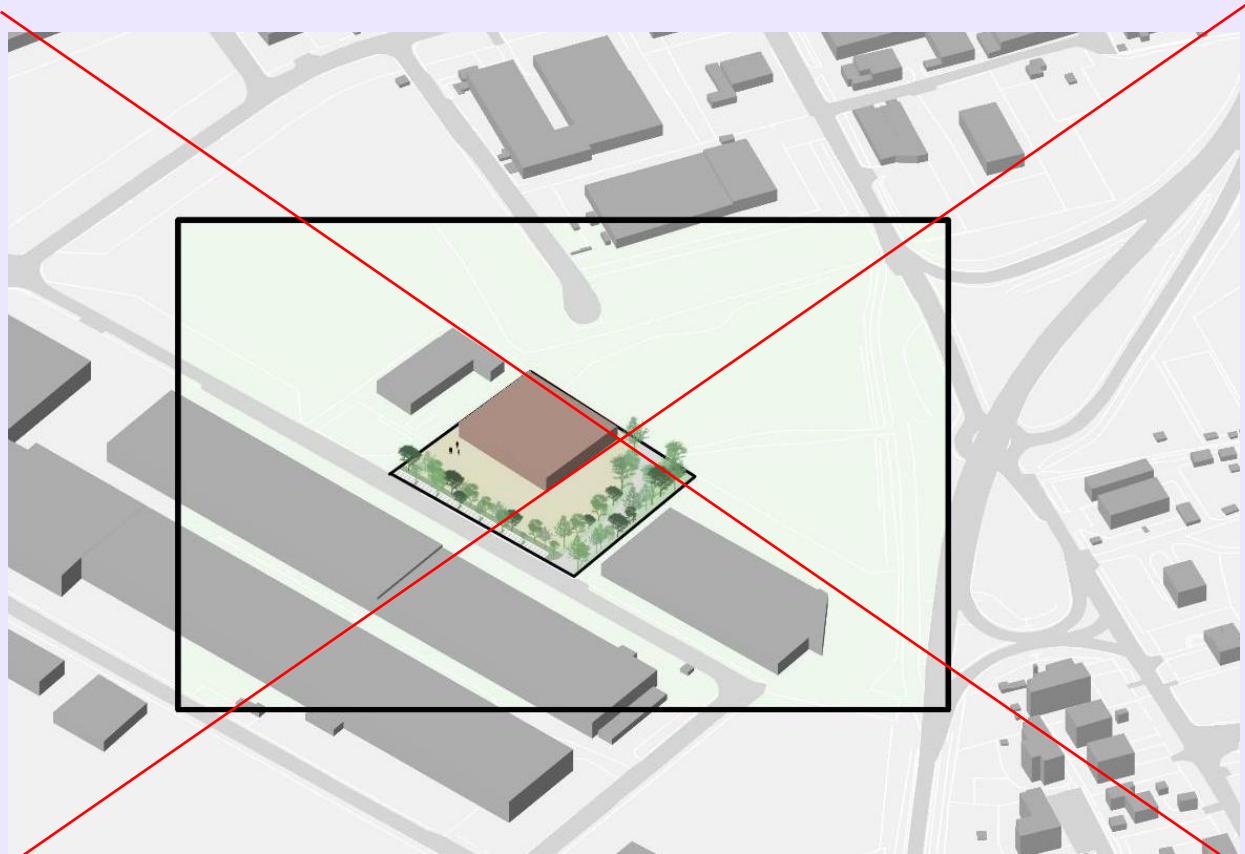


Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

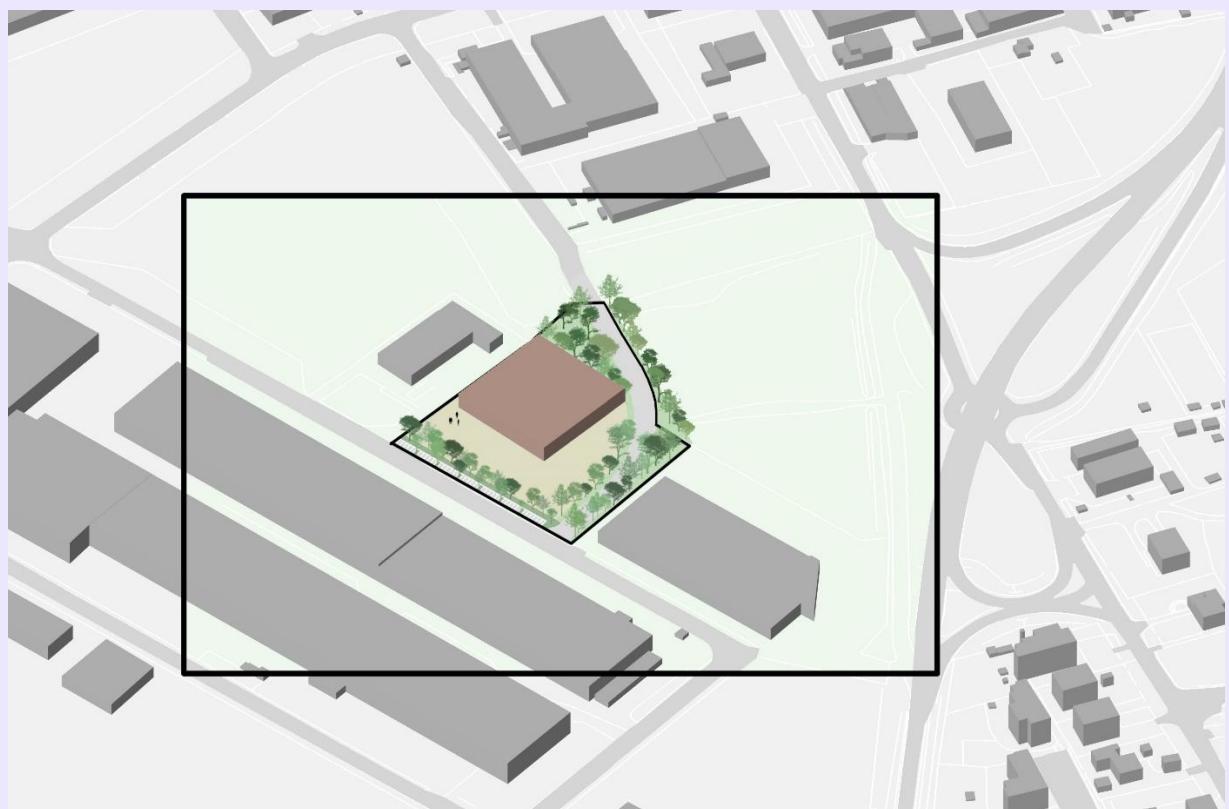
Vincolistica			
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.			
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli			
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)			NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)			NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"			NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)			NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"			NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016			NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)			NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)			NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico			NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE
		1	NON PRESENTE
		2	NON PRESENTE
		3	NON PRESENTE
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)			NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004			NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)			NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)			NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)			NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)			NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale			NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)			NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti			NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti			NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti			NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)			NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano			NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)			NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri			NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)			NON PRESENTE

**Prescrizioni paesaggistiche** L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



NUMERO SCHEDA  
C\_AT\_07

LOCALIZZAZIONE  
Collesalvetti  
Via Torino

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

Lotto non edificato ubicato nella zona industriale collocata nella parte nordoccidentale del capoluogo. L'area, di forma trapezoidale, è lambita a est da via Europa, lungo cui corre la pista ciclo pedonale che collega le frazioni di Vicarello e Collesalvetti, e da via Torino a nord, strada a fondo cieco a servizio di capannoni esistenti. Le tipologie prevalenti presenti in zona sono il capannone industriale e la residenza isolata su lotto.

#### Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale.

L'area di trasformazione **prevede la realizzazione di un tratto di** è vicina ad una nuova viabilità, a prolungamento della Via Torino, che **metta metterà** in collegamento quest'ultima con Via Milano. **Il secondo tratto verrà realizzato dall'adiacente area di trasformazione C\_AT\_06.**

#### Modalità di attuazione

**Progetto Unitario Convenzionato** **Intervento diretto**

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

**L'intervento è subordinato alla realizzazione di un tratto di viabilità pensata per collegare Via Milano con Via Torino.**

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire, compatibilmente con le necessità aziendali, la permeabilità ecologica dell'intervento, prediligendo ove possibile l'uso di superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili.

**Il tratto di nuova viabilità dovrà essere affiancato lateralmente da ampie fasce di verde pubblico in cui dovranno essere impiegate essenze autoctone.**

Dovranno inoltre essere preservate le aree verdi palustri presenti proprio in questa zona.

#### Tipologie edilizie

Edificio specialistico - produttivo

Destinazione d'uso ammessa

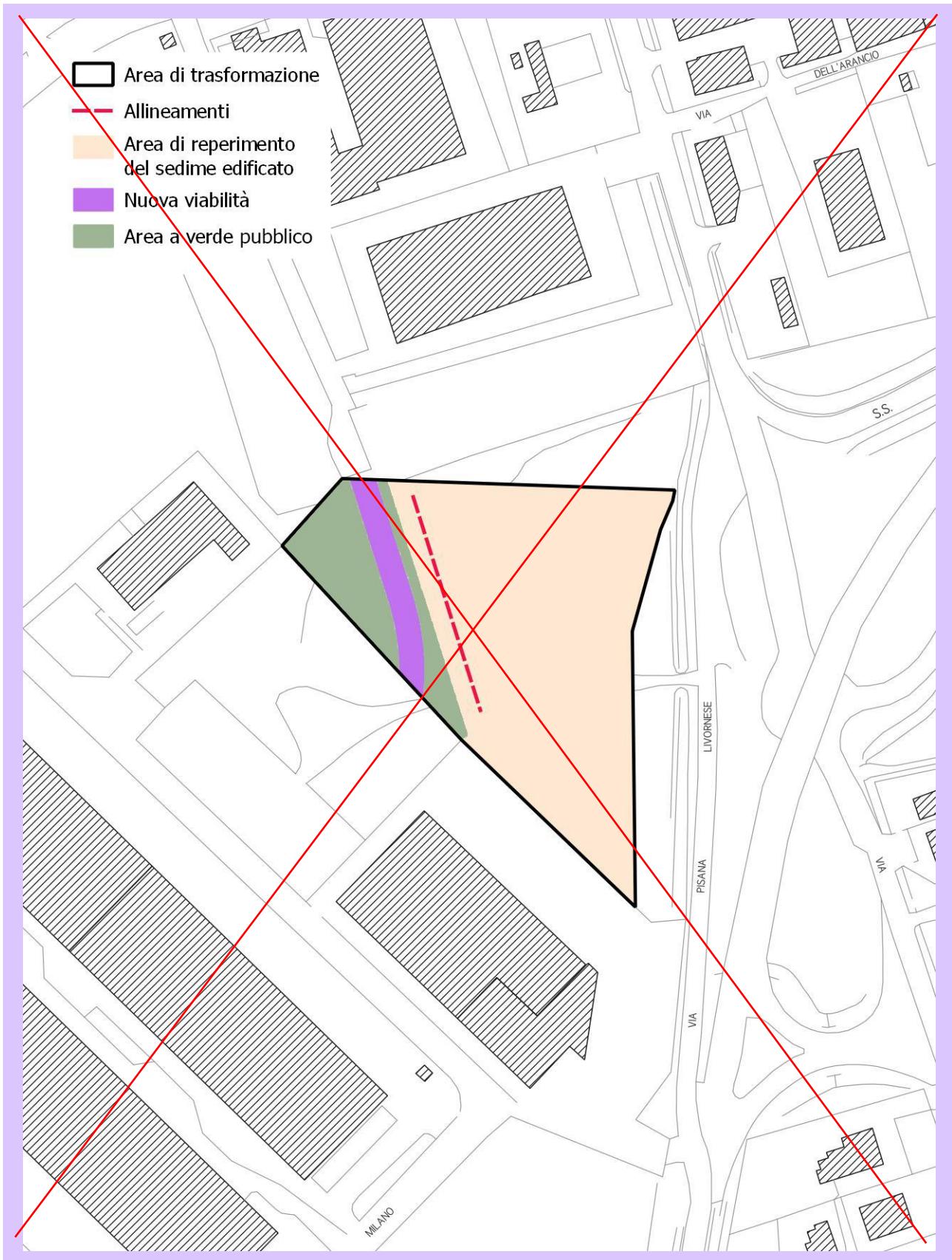
Industriale - artigianale

#### Dimensionamento dell'intervento complessivo

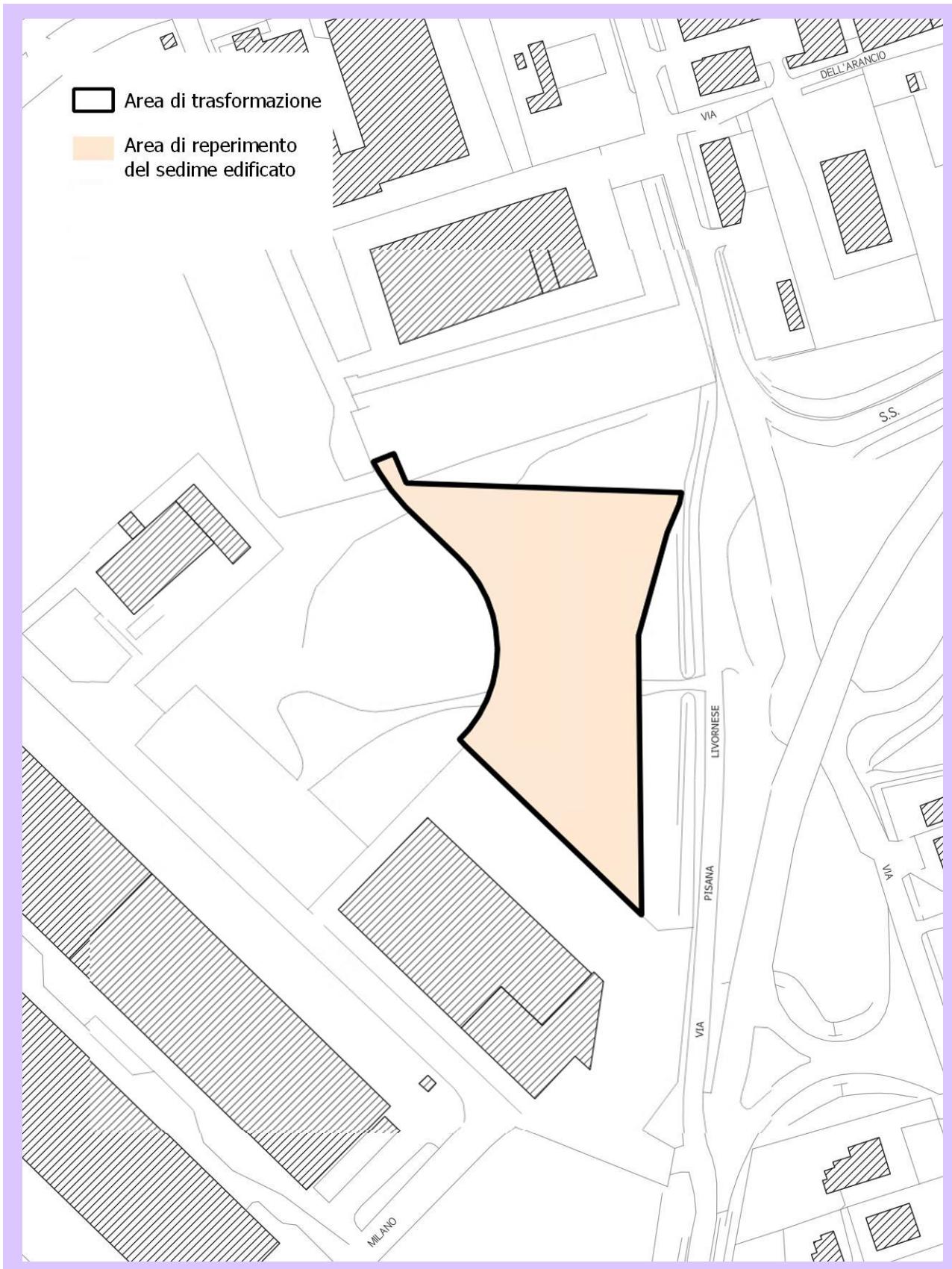
Superficie territoriale (ST) **11.228 7.707 mq**

Superficie fondiaria (SF) **8.890 7.707 mq**

Indice di utilizzazione territoriale	0,27 0,28
Superficie edificabile (SE)	3.000 2.200 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva del capoluogo e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei compatti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<b>300 mq</b> (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico" e "nuova viabilità" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### Vincolistica

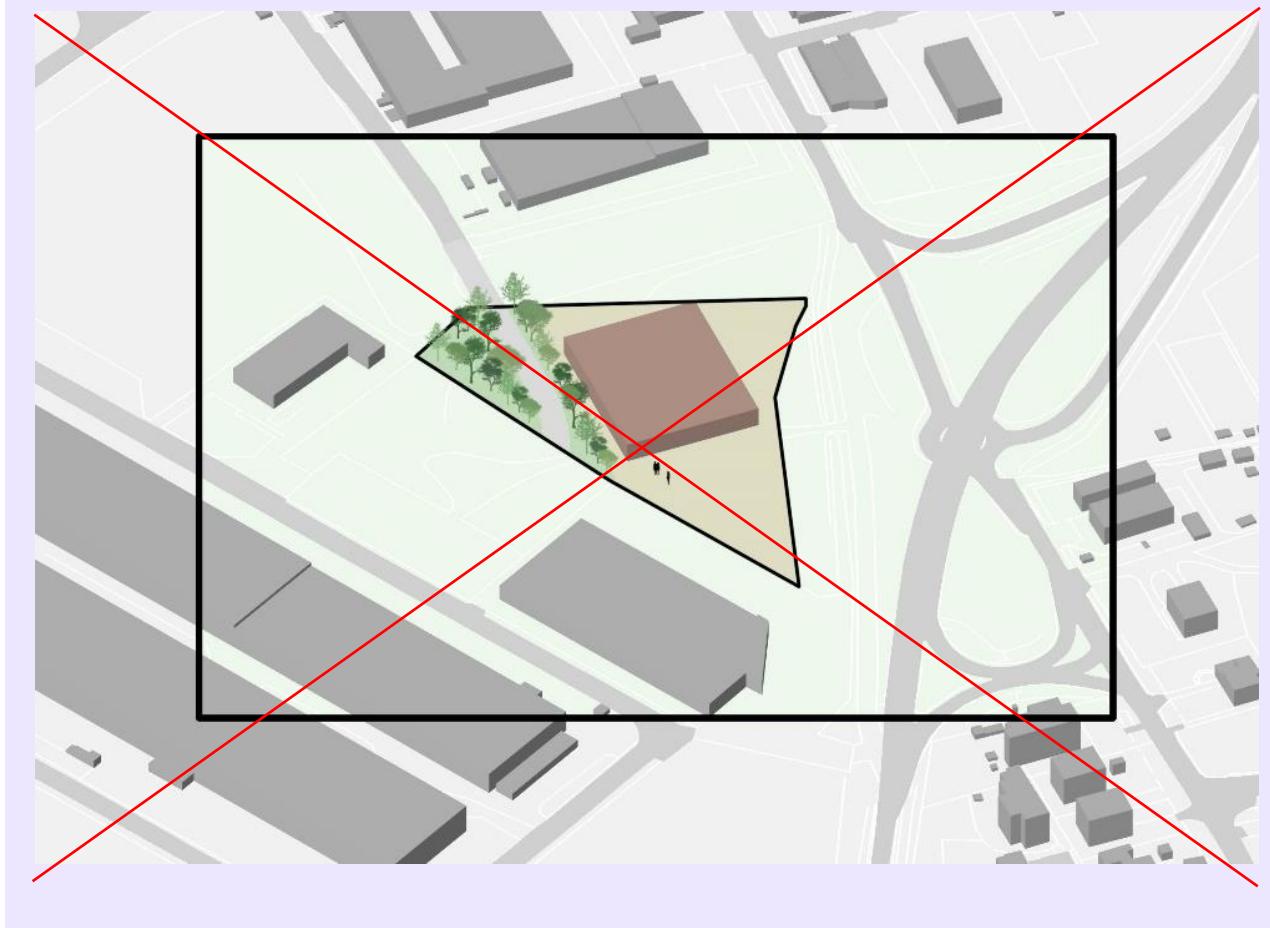
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.

Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli

Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE	
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)	NON PRESENTE	
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"	NON PRESENTE	
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)	NON PRESENTE	
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"	NON PRESENTE	
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016	NON PRESENTE	
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)	NON PRESENTE	
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)	NON PRESENTE	
Zone a vincolo archeologico	NON PRESENTE	
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:	0 1 2 3	NON PRESENTE
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)	NON PRESENTE	
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE	
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)	NON PRESENTE	
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)	NON PRESENTE	
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE	
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)	NON PRESENTE	
SIN – Sito di Interesse Nazionale	NON PRESENTE	
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto degli elettrodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei metanodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto degli oleodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei cimiteri	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)	NON PRESENTE	

Prescrizioni paesaggistiche L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



# OSSERVAZIONE POC – 14

Numero di protocollo: 6040

Data di registrazione: 22.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via Don Sturzo	152

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
30	54-629	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la possibilità di eseguire interventi RR2 per i fabbricati ad uso accessorio posti in località Guasticce e facenti parte del morfotipo TS2 ma privi di una classe di valore.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo distingue all'interno del territorio urbanizzato i tessuti insediativi, in coerenza con quanto previsto, a scala più ampia, dal Piano Strutturale. I tessuti insediativi registrano la prevalenza di una tipologia sulle altre, in coerenza anche con le zone omogenee del DM n. 1444 del 1968 a cui si deve fare riferimento. Nel caso specifico, in coerenza con quanto enunciato all'art. 42 delle NTA *“Nel morfotipo TS2 gli interventi pertinenziali sono finalizzati al riordino e riqualificazione di tali ambiti urbani, nonché alla sostituzione di manufatti impropri...”*.

In questa ottica la richiesta dell'osservazione di permettere la categoria di intervento RR2 nel morfotipo storico TS2 si ritiene **non accoglibile** e si invita l'osservante a verificare gli interventi pertinenziali ammessi all'interno del morfotipo TS2.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 15

Numero di protocollo: 6227  
Data di registrazione: 26.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana S. Martino	Via del Pino	snc

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
92	306	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede il cambio classe del manufatto accessorio posto nel morfotipo storizzato TS2, passando da classe di valore 6 a 4 per poterlo convertire da ricovero attrezzi agricoli e ricovero animali in residenza monofamiliare.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche d'ufficio e tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 e ai principi fondanti del morfotipo storizzato TS2 in cui il manufatto si colloca, si conferma quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato, ovvero viene confermata la classe di valore del manufatto accessorio oggetto dell'osservazione, differente da quella proposta dall'osservante ma coerente alla definizione di cui all'art. 15 delle NTA del PO adottato: pertanto il manufatto resta in classe 6.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 16

Numero di protocollo: 6260  
Data di registrazione: 26.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana S. Giusto	Via Emo Mannucci, Crocino	97

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
97	85-133-261	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che venga ripristinata una previsione del previgente RU, mediante l'inserimento di un'area di trasformazione per una SE di 110 mq.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, che quindi non danno ai proprietari dei terreni diritti edificatori, si conferma il riconoscimento dell'area oggetto di osservazione come tessuto storico TS2, per il quale il P.O. sconsiglia la saldatura e valorizza le aree a rese, in coerenza con la sopravvenuta LR 65/2014 e con il PIT toscano con valenza di Piano Paesaggistico Regionale. Pertanto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 17

Numero di protocollo: 6264  
Data di registrazione: 26.03.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Europa	

### Individuazione catastale:

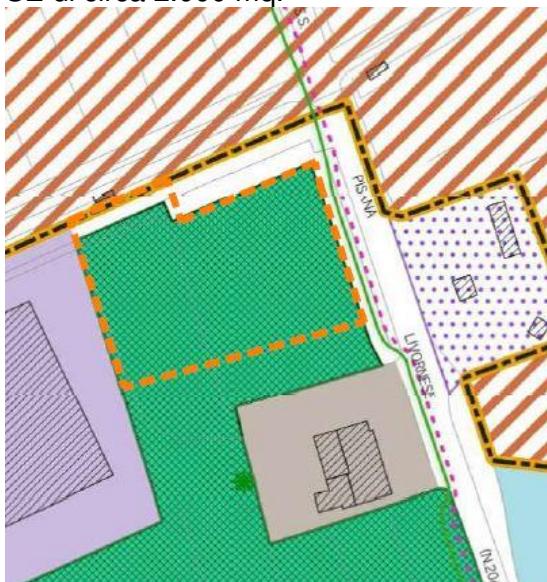
Foglio	Partic.	Sub.
50	570-580-582-584	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Inserimento nuova area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione soggetta a scheda progettuale da attuarsi mediante intervento diretto o convenzionato, al fine di realizzare un edificio a destinazione artigianale per incrementare l'attività esistente di produzione di pasticceria posta più a sud, per una SE di circa 2.000 mq.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo, sulla base di sopralluoghi e verifiche tecniche effettuati, recepisce e conferma l'areale riferito agli “habitat lacustri e palustri in contesti antropici”, di cui all'art. 51 delle NTA, dal Piano Strutturale, rispetto al quale deve essere coerente. Il PS, infatti, rappresenta queste aree nella tavola B1\_2-II\_Invariante individuandole tra i morfotipi ecosistemici quali “matrice di connessione delle aree umide” (art. 28 della Disciplina), con funzione di tutela dei valori naturalistici e paesaggistici.

Inoltre, l'area oggetto di osservazione si trova al limite del perimetro del territorio urbanizzato, in adiacenza all'ambito periurbano. La natura propria degli habitat lacustri e palustri in contesti antropici e la giacitura in continuità con l'ambito periurbano conferiscono alle aree oggetto dell'osservazione un ruolo particolarmente strategico in quanto varchi ecosistemici collocati all'interno di zone caratterizzate da forte pressione antropica. Il PO persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e al passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale, evitando la saldatura delle aree urbanizzate con conseguenti impermeabilizzazioni e modifiche morfologiche dei terreni.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 51 e 58 delle Norme tecniche di attuazione.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 18

Numero di protocollo: 6382  
Data di registrazione: 27.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Biscottino	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
12	302-303	

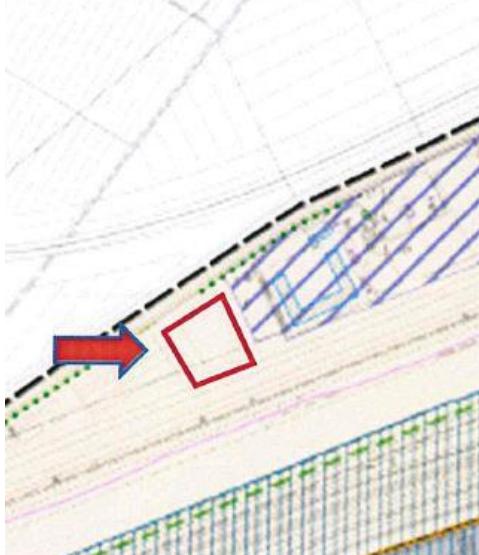
## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. La modifica della perimetrazione dell'area della piattaforma di Biscottino; oppure, in subordine
2. Una nuova destinazione per l'area che consente la realizzazione di un piazzale per il deposito dei materiali sul 50% della superficie.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Insieme alla definizione del territorio urbanizzato/territorio rurale il Piano Strutturale riconosce nel territorio rurale tre aree riconducibili all'art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato: l'area oggetto dell'osservazione è limitrofa ad una di esse, ovvero alla Piattaforma "Biscottino" e l'osservante chiede che venga riconosciuta al suo interno.  
Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e tale richiesta comporterebbe la contestuale variante al PS. Visto che il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO. Pertanto questo punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile.
2. L'area ricade in territorio rurale E1 Aree agricole della bonifica nelle quali il PO persegue:
  - *la limitazione di ulteriore consumo di suolo in relazione alle problematiche idrauliche del contesto territoriale di riferimento;*
  - *la tutela e la conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;*
  - ....e non ammette *la formazione di depositi all'aperto, se non destinati ai mezzi meccanici necessari alla conduzione del fondo agricolo*  
Pertanto questo punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 19

Numero di protocollo: 6477  
Data di registrazione: 28.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Aiaccia	

Individuazione catastale:

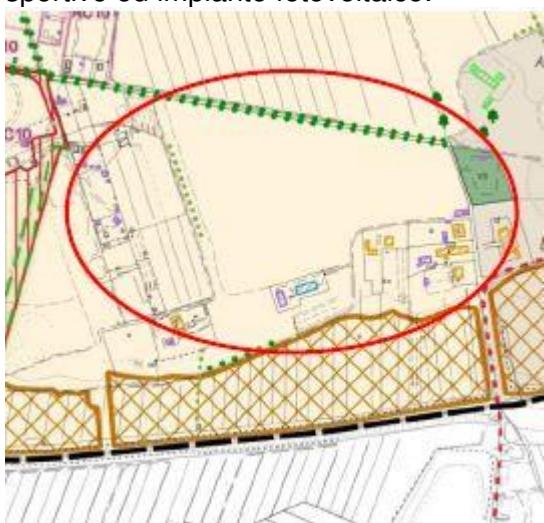
Foglio	Partic.	Sub.
56	2-29-128	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica della destinazione dell'area per la realizzazione di un centro sportivo ed impianto fotovoltaico.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'area oggetto di osservazione si colloca in una zona già fortemente antropizzata, all'interno delle aree agricole della bonifica E1, in cui il PO prevede la limitazione del consumo di suolo e la tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati.

Quanto richiesto nell'osservazione, consistendo in un intervento che prevede nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, ricade nella procedura della copianificazione, prevista dall'art. 25 della L.R. 65/14, la cui convocazione comporterebbe la riadozione puntuale del Piano Operativo con contestuale variante al PS.

Visto che il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 20

Numero di protocollo: 6510  
Data di registrazione: 28.03.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via di Cerretello	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
51	76-313	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, soggetto delegato dai cittadini residenti in via di Cerretello, in riferimento all'area di trasformazione denominata C\_AT\_05 richiede:

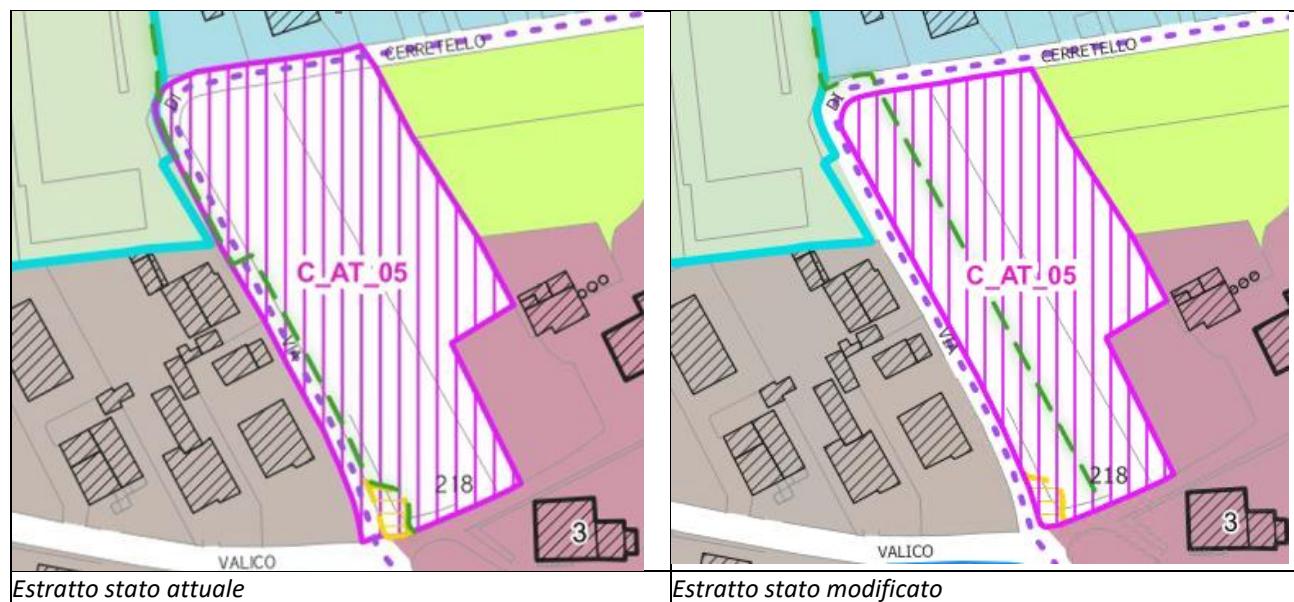
1. la modifica del perimetro del comparto edificatorio escludendo la strada;
2. che l'adeguamento e l'allargamento della viabilità, con realizzazione di due corsie per il doppio senso di marcia e allargamento della strada in prossimità della curva a 90 gradi, sia prescrizione vincolante alla realizzazione del comparto;
3. che l'Amministrazione Comunale si impegni in convenzione a prendere in carico la viabilità una volta adeguata e allargata a norma di codice stradale.
4. Si chiedono chiarimenti circa la tipologia edilizia delle nuove costruzioni e se è previsto il mantenimento dei cipressi in relazione alla nuova sezione stradale e all'inserimento della pista ciclopedonale.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Tale punto dell'osservazione si ritiene accolto nella misura in cui viene riperimetrata l'area di trasformazione, escludendo la strada come richiesto dagli osservanti;
2. Tale punto dell'osservazione si ritiene parzialmente accolto nella misura in cui viene riprogettata l'area di trasformazione inserendo la pista ciclabile all'interno del comparto e modificando il disegno dell'attuale curva stradale.

3. Tale punto dell'osservazione non si ritiene pertinente nella misura in cui si rimanda alla fase attuativa dell'intervento per definire gli obblighi convenzionali.
4. Tale punto dell'osservazione si ritiene parzialmente accolto nella misura in cui la definizione delle nuove costruzioni è demandata alla progettazione e le uniche prescrizioni vincolanti sono legate alla tipologia edilizia (indicate come edifici in linea e/o a schiera) e all'altezza massima alla gronda che non deve superare le altezze del contesto di riferimento. Si conferma invece la già presente prescrizione dell'obbligo di mantenere i cipressi posti in filare su Via di Cerretello.

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica all'elaborato di piano "DIS02\_8\_COLLESALVETTI\_NORD" in scala 1:2.000 e la modifica della scheda dell'area di trasformazione di cui si riporta a seguire lo stato sovrapposto.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

NUMERO SCHEDA  
**C\_AT\_05**

LOCALIZZAZIONE  
**Collesalvetti**  
**Via di Cerretello**

DESTINAZIONE D'USO  
**R T I D C S**



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

Il lotto è localizzato in via di Cerretello, a nord est del Capoluogo, a pochi metri dal polo scolastico e sportivo di Collesalvetti. La zona è prettamente residenziale e la tipologia prevalente è quella della casa isolata sul lotto di pertinenza, con altezza media di due piani fuori terra. Il lotto risulta attualmente non edificato e circondato sui bordi da alberi di diverse specie.

#### Obiettivi specifici

L'intervento conferma una previsione del precedente RU, riducendola in misura consistente per limitare il consumo di suolo. La realizzazione dell'area risulta subordinata alla dotazione di servizi per il contesto urbano, a vocazione residenziale.

#### Modalità di attuazione

#### Progetto Unitario Convenzionato

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. In particolare dovranno essere realizzati parcheggi pubblici lungo la Via di Cerretello, un'ampia zona a verde pubblico con accesso da Via Valico di Pisa e un percorso ciclo-pedonale che collega Via di Cerretello con Via Armando Picchi, passando accanto agli istituti scolastici presenti. L'immissione di Via di Cerretello su Via Valico di Pisa dovrà essere sagomata per rendere adeguato al passaggio delle macchine l'accesso attualmente angusto. Dovranno essere mantenuti i cipressi posti in filare su Via di Cerretello. Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive. In particolare, i nuovi volumi avranno una giacitura parallela a quella degli edifici sul lato opposto di Via del Cerretello. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento: dovranno sempre essere preferite superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili e ciclo-pedonali.

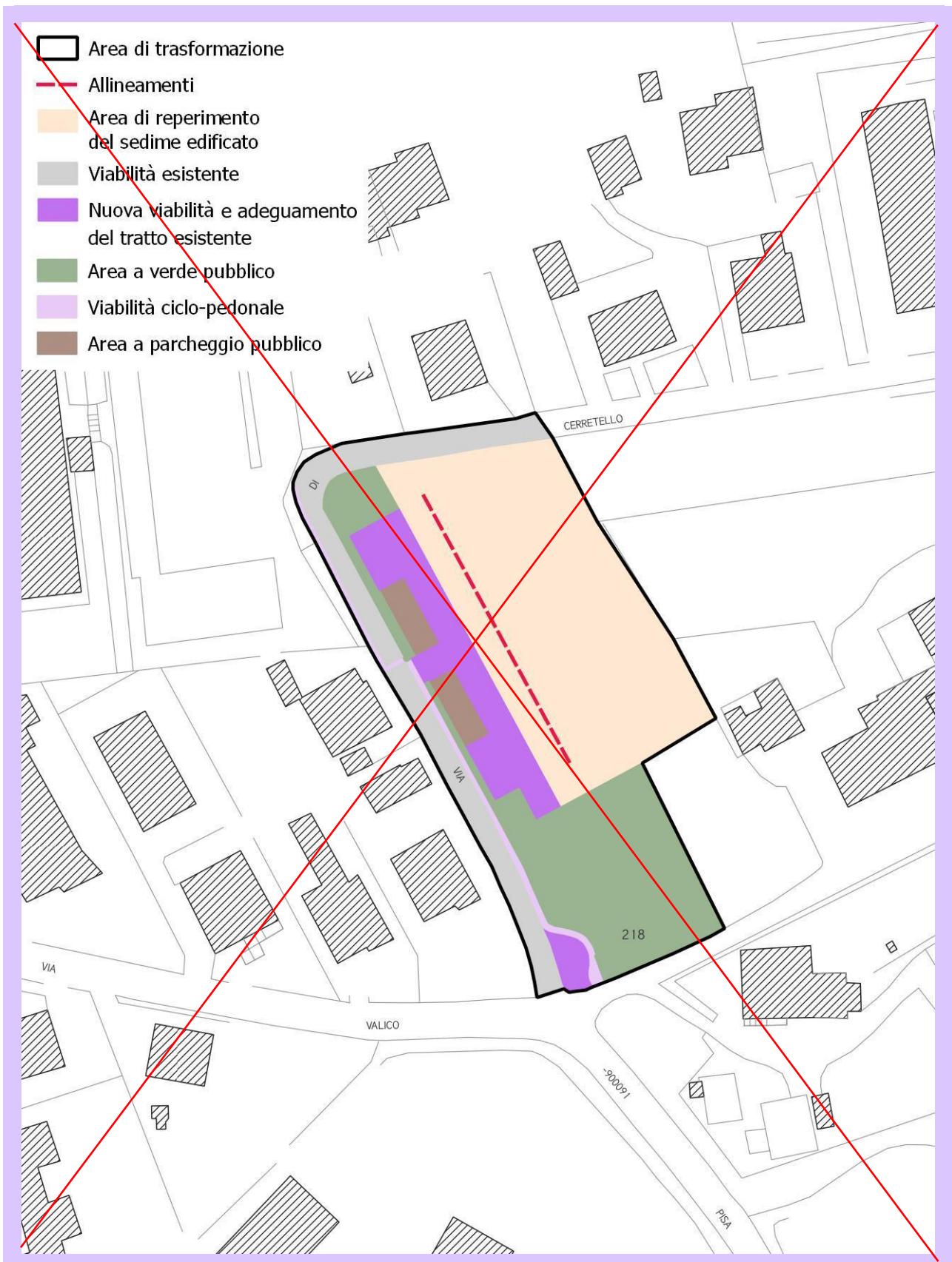
Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

#### Tipologie edilizie

#### Edifici in linea e/o a schiera

Destinazione d'uso ammessa	
Residenziale	
Dimensionamento dell'intervento	
Superficie territoriale (ST)	4.330 <b>3.760</b> mq
Superficie fondiaria (SF)	1.983 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,22
Superficie edificabile (SE)	968 mq di cui 20% da destinare ad ERS
Edilizia residenziale sociale (ERS)	193 mq
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	28  STANDARD PO: 24 mq/ab $28 \times 24 = 672 \text{ mq}$ (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "parcheggio pubblico", "pista ciclabile" e l'adeguamento della viabilità esistente nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, e il quantitativo di "SE di Edilizia residenziale sociale (ERS)" precedentemente indicato, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

■ Area di trasformazione

— Allineamenti

■ Area di reperimento  
del sedime edificato

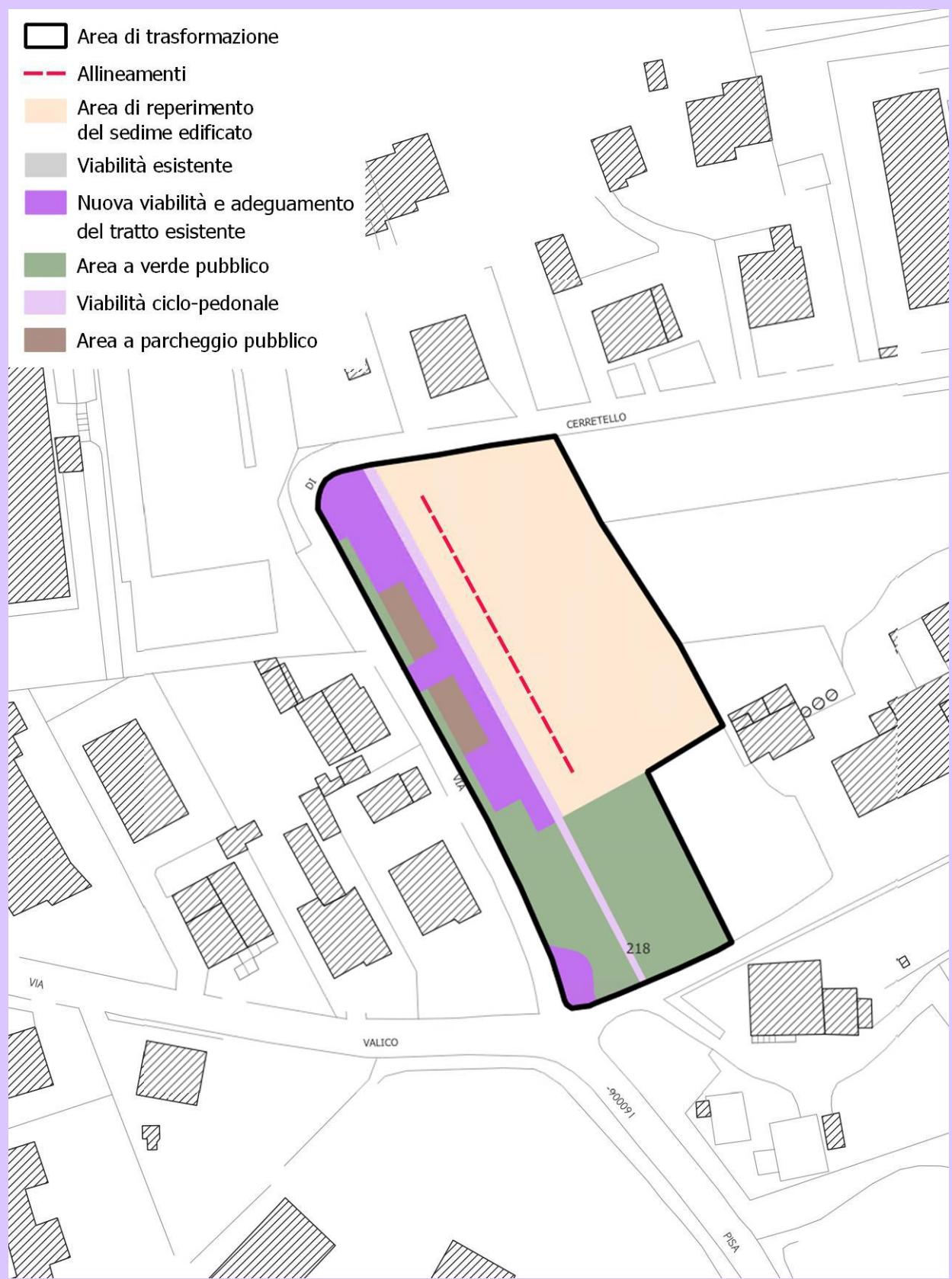
■ Viabilità esistente

■ Nuova viabilità e adeguamento  
del tratto esistente

■ Area a verde pubblico

■ Viabilità ciclo-pedonale

■ Area a parcheggio pubblico

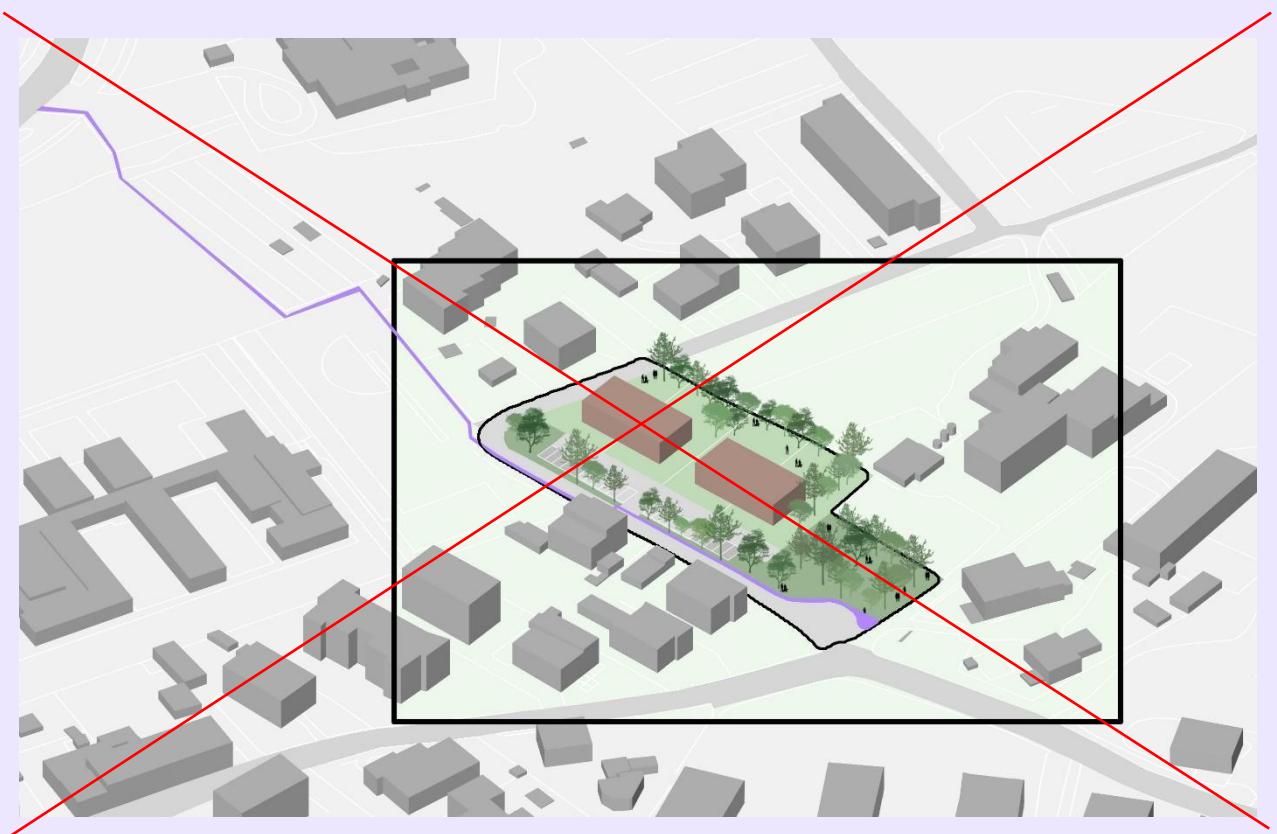


Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica				
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.				
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli				
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"				NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016				NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)				NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)				NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico				NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE	
		1	NON PRESENTE	
		2	NON PRESENTE	
		3	NON PRESENTE	
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)				NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004				NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)				NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)				NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)				NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale				NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)				NON PRESENTE

Prescrizioni paesaggistiche L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



# OSSERVAZIONE POC – 21

Numero di protocollo: 6636  
Data di registrazione: 02.04.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via dei Poggi	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
49	488	604

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

### L'osservante richiede:

1. la modifica dell'art. 6 c. 5 aumentando la percentuale dell'ampliamento dal 20% al 30%;
2. la modifica dell'art. 78 c. 4 riducendo la dimensione dell'unità minima a seguito di un frazionamento in territorio rurale da 70 mq a mq 45.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. La misura del 20% del volume legittimo totale come parametro di ampliamento delle addizioni volumetriche, indicato al comma 5 dell'art.6 delle NTA del PO adottato, derivano dalla normativa nazionale, come ben esplicitato sempre nello stesso comma *"ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018"*. Pertanto questo punto dell'osservazione non si ritiene accoglibile.
2. La richiesta di modifica dell'art. 78 c. 4 per ridurre la dimensione dell'unità minima a seguito di un frazionamento in territorio rurale si ritiene parzialmente accolta nella misura in cui il contributo tecnico d'ufficio del comune di Collesalvetti di cui al prot. N.5161 del 12/07/2024 ha deciso di abbassare il limite da 70 mq a 60 mq. La dimensione richiesta di mq 45 non si ritiene accoglibile per scongiurare il frazionamento eccessivo degli immobili che determinerebbe il loro stravolgimento tipologico, architettonico e funzionale.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 22

Numero di protocollo: 6697  
Data di registrazione: 02.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
		604

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 78 c.4: riduzione dell'unità minima di frazionamento da mq 70 a mq 45; chiede inoltre l'eliminazione del divieto espresso al comma 5 *"Il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monolocali."*

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di modifica dell'art. 78 c. 4 per ridurre la dimensione dell'unità minima a seguito di un frazionamento in territorio rurale si ritiene parzialmente accolta nella misura in cui il contributo tecnico d'ufficio del comune di Collesalvetti di cui al prot. N.5161 del 12/07/2024 ha deciso di abbassare il limite da 70 mq a 60 mq. La dimensione richiesta di mq 45 ed anche la possibilità di realizzare tipologie abitative assimilabili a monolocali, non si ritiene accoglibile per scongiurare il frazionamento eccessivo degli immobili che determinerebbe il loro stravolgimento tipologico, architettonico e funzionale.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 23

Numero di protocollo: 6759  
Data di registrazione: 03.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Pisana Livornese Nord	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
19	131	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione, cambiando la destinazione a verde privato, prevista dal PO adottato.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e alla sua riprogettazione in funzione di un passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

L'area oggetto di osservazione si trova al limite del perimetro del territorio urbanizzato di Vicarello, in adiacenza all'ambito periurbano, all'interno di un'area a verde urbano privata e in prossimità di tessuti insediativi identificati come TS2, morfotipo storicizzato.

La funzione dell'area a verde privato, in questo caso specifico, consiste nel riqualificare il margine urbano, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e quello delle aree rurali, creare un'area cuscinetto che scongiuri le saldature del tessuto TS2, di cui il PO prevede la tutela morfotipologica, e limiti le crescite incrementali e disordinate quali quelle che hanno determinato la formazione del tessuto TPS1 di fianco all'area oggetto di osservazione.

Si ricorda che scaduto il vecchio strumento urbanistico, citato dall'osservante, le previsioni pregresse non danno ai proprietari dei terreni diritti edificatori ed è possibile per il nuovo strumento cambiare le precedenti previsioni.

Inoltre si sottolinea che l'area individuata dall'osservante non presenta la possibilità di un accesso diretto e sicuro rispetto alla viabilità principale poiché è ubicata all'altezza dello svincolo della SR206. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 42 e 49 delle Norme tecniche di attuazione.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 24

Numero di protocollo: 6775  
Data di registrazione: 03.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 49, dando la possibilità di inserire nelle aree a verde privato modesti volumi con superficie superiore a 5mq.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta dell'osservante non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui il P.O. ammette l'installazione di piccoli manufatti edilizi in legno o muratura per il ricovero degli attrezzi per l'attività di orticoltura e giardinaggio, nella dimensione massima di mq 5,00: tale dimensione è stata ritenuta congrua per assolvere alla funzione enunciate al comma 3 ovvero:

- a) *cuscinetto protettivo rispetto alle saldature con gli insediamenti storici / storicizzati;*
- b) *riqualificazione del margine urbano, incrementando anche la stabilità e la permeabilità dei terreni;*
- c) *garantire un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e sistema delle aree libere.*

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 25

Numero di protocollo: 6821  
Data di registrazione: 03.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana S. Giusto	Via Mannucci, Crocino	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
97	198-226-227-228-229	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in merito all'area di trasformazione CR\_ID\_01 a Crocino, richiede la modifica della perimetrazione dell'area secondo la proprietà dei signori Rossi per una superficie complessiva di 1180 mq, e allega una proposta cartografica della nuova perimetrazione.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO è stato elaborato sulla base della CTR in scala 1:2.000 e 10.000, e non sulla base del catasto, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014.

L'intervento si prefigge infatti l'obiettivo principale di rigenerare l'intero contesto insediativo di Crocino. La richiesta di modificare il perimetro dell'area di trasformazione, escludendone una porzione, non essendo stata presentata da tutti i proprietari delle aree coinvolte, comporterebbe la riadozione puntuale del PO e l'AC non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 26

Numero di protocollo: 6821  
Data di registrazione: 03.04.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Pero e Via Giovanni Falcone	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
34	560-325-1047-1051	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

1. L'osservante richiede la modifica dell'area di trasformazione V\_AT\_02 posta in Vicarello perché coinvolge un edificio costruito negli anni 70 ma completamente ristrutturato nel 2020 e quindi non si reputa giusto inserirlo nell'area di trasformazione sottoposta a Piano di Recupero. Oltre ad escludere il fabbricato residenziale si chiede:
2. di eliminare la previsione della nuova viabilità carrabile e ciclopedonale prevista nella scheda per il collegamento tra via Falcone e via del Pero.
3. di escludere una porzione di area dal perimetro perché pertinenziale del fabbricato esistente ad uso commerciale ed attualmente inutilizzato.
4. Di invertire la posizione dell'area di reperimento del sedime edificato con l'area a verde pubblico
5. Di aumentare la SE prevista da mq 1.160 a mq 1.350.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Si prende atto della SCIA prot.n. 4061 del 25.02.2020 collegata alla pratica edilizia n. 2020/0084 e successiva variante in corso d'opera, con la quale sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione sull'edificio residenziale e pertanto viene modificato il perimetro dell'area di trasformazione V\_AT\_02, il cui intento però è quello di rigenerare un'area attualmente degradata, con la realizzazione di un attraversamento ciclo-pedonale che metta in comunicazione Via del Pero con Via Falcone e con la dotazione di servizi e standard, quali

un verde pubblico attrezzato che si relazioni con la fascia di verde esistente su via Falcone e vada ad implementare e dare continuità al sistema di spazi pubblici di progetto per l'intero comparto urbano, mettendo in relazione il nuovo attraversamento ciclo-pedonale con la rete della viabilità dolce pensata in funzione dell'area V\_AT\_01. Pertanto il perimetro viene modificato ma non come richiesto dall'osservante.

2. L'intervento è subordinato alla realizzazione di un attraversamento ciclo-pedonale tra Via del Pero e Via Falcone e di un'ampia area a verde pubblico attrezzato, pertanto tale punto dell'osservazione non è meritevole di accoglimento.
3. tale punto dell'osservazione è meritevole di accoglimento nella misura in cui si riconosce la porzione di terreno indicata come pertinenza dell'edificio commerciale esistente e pertanto viene modificato il perimetro dell'area di trasformazione V\_AT\_02 escludendo tale porzione.
4. Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato nella scheda del PO e rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. Pertanto tale punto dell'osservazione non è meritevole di accoglimento.
5. La richiesta di aumentare la SE assegnata non è giustificabile: si ricorda che il dimensionamento della superficie edificabile deriva dall'applicazione dell'indice sulla superficie territoriale del lotto. Il PO adottato ha scelto di utilizzare lo stesso indice dello 0,25 su tutto il territorio per una equità di trattamento nei confronti di tutte le aree comunali e pertanto la quantità di SE sarà modificata in conseguenza alla modifica della superficie territoriale.

#### **L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della scheda dell'area di trasformazione V\_AT\_02 a Vicarello di cui si riporta a seguire lo stato sovrapposto.

NUMERO SCHEDA  
V\_AT\_02

LOCALIZZAZIONE  
Vicarello  
Via del Pero

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

Lotto posto a est dell'area di trasformazione V\_AT\_01 di cui sopra, 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 volumi precari e piazzali impermeabili, residuo di un'attività produttiva dismessa (volumi precari e piazzali impermeabili)**.

#### Obiettivi specifici

L'obiettivo principale è la rigenerazione dell'intero comparto insediativo in cui si inserisce l'area di intervento, finalizzata alla bonifica di un'area attualmente degradata, alla realizzazione di un nuovo **tratto stradale attraversamento ciclo-pedonale** che metta in comunicazione Via del Pero con Via Falcone e alla dotazione di servizi e standard, quali un verde pubblico attrezzato **e un percorso ciclo-pedonale** che si relazioni con la **fascia di verde esistente su via Falcone e vada ad implementare e dare continuità al sistema di spazi pubblici di progetto per l'intero comparto urbano**, mettendo in relazione il nuovo attraversamento ciclo-pedonale con la rete della viabilità dolce pensata in funzione dell'area V\_AT\_01, di cui sopra.

#### Modalità di attuazione

##### Piano attuativo - Piano di Recupero

##### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L'intervento è subordinato alla realizzazione di **un attraversamento ciclo-pedonale una viabilità carabile** tra Via del Pero e Via Falcone, **affiancata da un percorso ciclo-pedonale**, e di un'ampia area a verde pubblico attrezzato (potrebbe ad esempio ospitare uno skate park, o comunque attrezzature che la rendano attrattiva per un bacino di utenza ampio, in vista anche della realizzazione delle contigue aree ERP e V\_AT\_01).

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento: dovranno sempre essere preferite superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade **carrabili** e ciclo-pedonali. Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

#### Tipologie edilizie

Edifici in linea e/o a schiera

#### Destinazione d'uso ammessa

Residenziale

#### Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST) **3.476** **4.660** mq

Superficie fondiaria (SF) **1.489** **2.050** mq

Indice di utilizzazione territoriale 0,25

Superficie edificabile (SE) **870** **1.160** mq

Edilizia residenziale sociale (ERS) Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 12% dell'edilizia residenziale e quindi una S.E. di **100** **139** mq

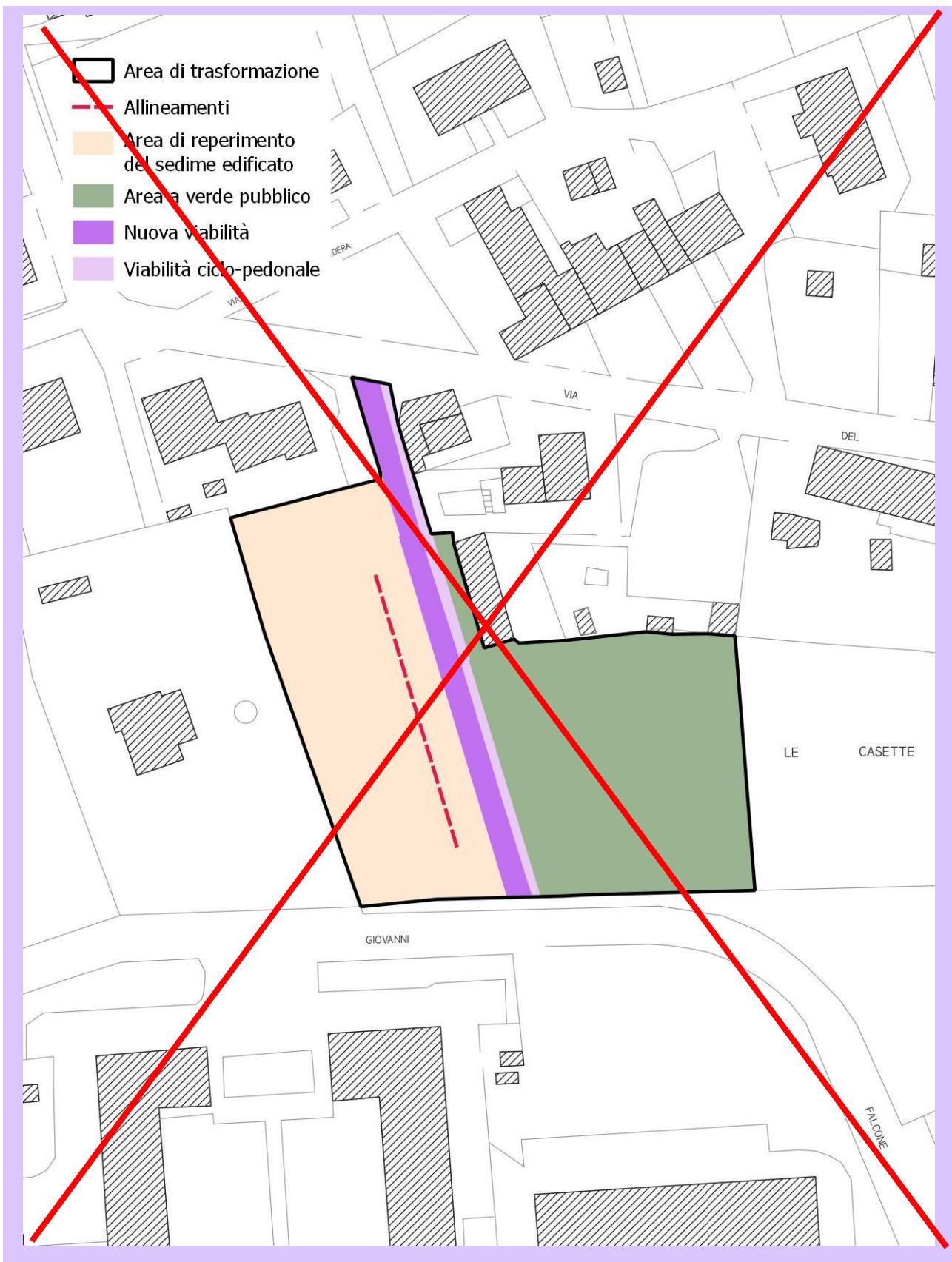
Altezza massima alla gronda/numero piani 2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento

Abitanti equivalenti insediabili **34** **25**

STANDARD PO: 24 mq/ab  
 $25 \times 34 = 850$  **816** mq (superficie a cessione dovuta)

Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "nuova viabilità" e "viabilità ciclo-pedonale" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, e il quantitativo di "SE di Edilizia residenziale sociale (ERS)" precedentemente indicato, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa.

Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica				
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.				
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli				
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"				NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016				NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)				NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)				NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico				NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE	
		1	NON PRESENTE	
		2	NON PRESENTE	
		3	NON PRESENTE	
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)				NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004				NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)				NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)				NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)				NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale				NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)				NON PRESENTE

Prescrizioni paesaggistiche L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



# OSSERVAZIONE POC – 27

Numero di protocollo: 6957  
Data di registrazione: 04.04.2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via dei Poggi	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
66	220-257-255 (in parte)	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione, riprendendo la vecchia scheda di RU denominata U.T.O.E. N. 12 – Scheda n. 29 "Fonderia", al fine di:

- realizzare alcune pertinenze alle proprie strutture a servizio dell'attività senza incremento dell'attività di fusione;
- ampliare il limite del comparto includendo altra area di proprietà per ottimizzare il carico e scarico delle merci e relativi spazi di manovra.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta d'inserimento dell'area di trasformazione come da vecchia scheda di RU non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui, effettuate le verifiche tecniche d'ufficio, è già stata portata a compimento la previsione edificatoria della funzione produttiva con intervento diretto. Inoltre si ricorda che il perimetro del territorio urbanizzato, oggetto di disciplina del PS, discende dalla lettura ed applicazione dell'art. 4 della LR 65/2014 e pertanto l'ambito a cui ci si riferisce non riveste caratteri di urbanità così come definiti dalla legge. Il PO in coerenza al PS ha riconosciuto l'area in territorio rurale e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, pertanto, si conferma la disciplina del territorio rurale.

Nondimeno tale scelta non interferisce con le volontà dichiarate dall'osservante di *“adeguarsi alle nuove normative in materia di risparmio energetico installando un adeguato impianto che produca energia elettrica proveniente da fonti rinnovabili come i pannelli fotovoltaici”* potendo utilizzare, a titolo esemplificativo, le coperture degli edifici esistenti.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 28

Numero di protocollo: 6958

Data di registrazione: 04.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Timo	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	58	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede di modificare il resede di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso residenziale da "Aree a verde urbano private" in "TR7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine".

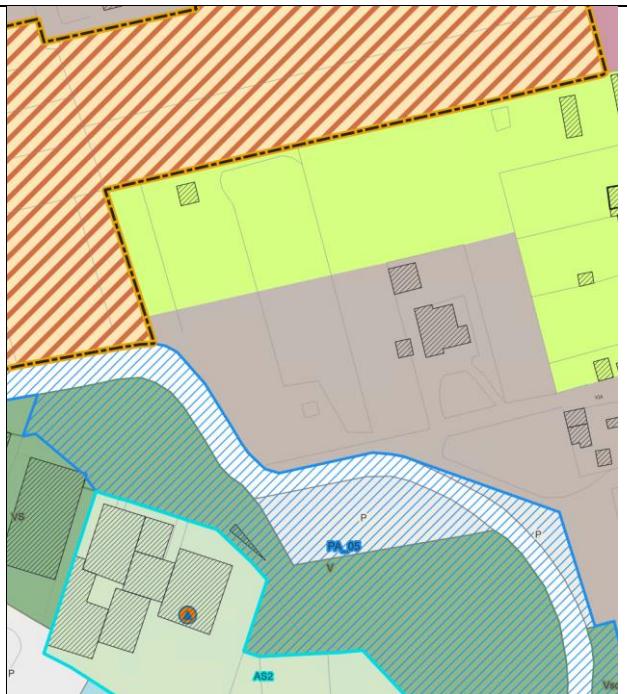
## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il recepimento di quanto richiesto nell'osservazione, effettuate le verifiche d'ufficio che ne evidenziano la pertinenzialità, determina un miglior dettaglio nel disegno di piano.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **accoglibile** e l'accoglimento comporta la **modifica dell'elaborato di piano "DIS02\_7\_VICARELLO" in scala 1:2.000**.



*Estratto stato attuale*



*Estratto stato modificato*

**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 29

Numero di protocollo: 6960  
Data di registrazione: 04.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via di Guinceri	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1608	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica della classe dell'edificio ad oggi adibito a ristorazione, da classe 5 a classe 3 o altra classe che consenta di perseguire l'obiettivo di riqualificare in generale l'area di sedime del fabbricato e riorganizzare i volumi esistenti anche tramite addizioni volumetriche per ampliamento della cucina e dei servizi.

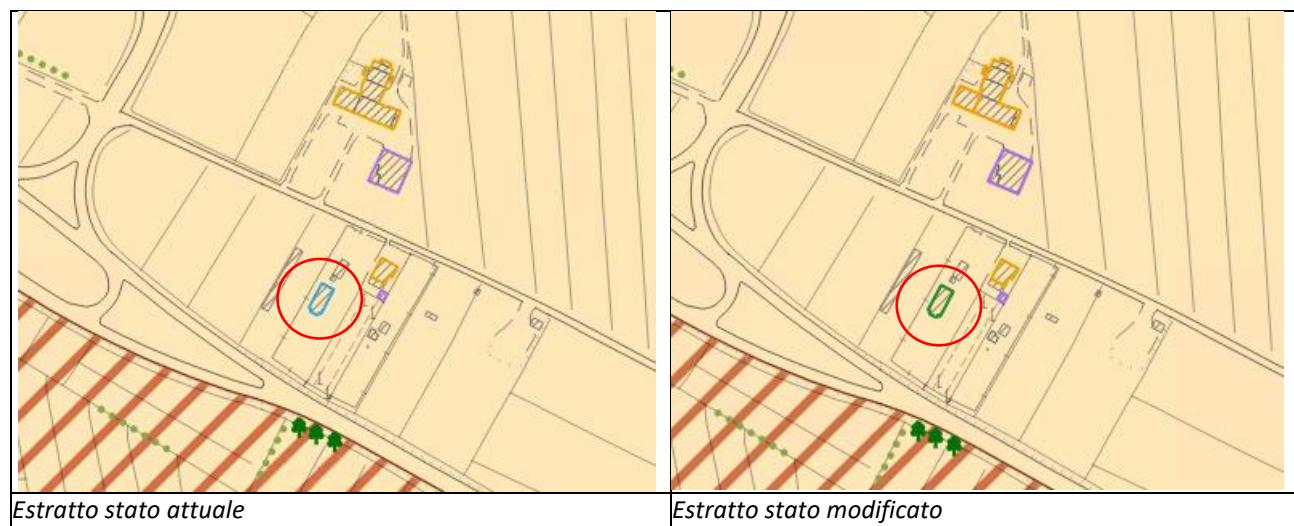
## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche d'ufficio, considerando che l'edificio oggetto della presente osservazione presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche similari agli edifici ai quali il PO adottato ha attribuito una classe di valore 4, si ritiene accoglibile l'osservazione nella misura in cui si attribuisce la classe di valore 4 al posto della classe 5.

**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

L'accoglimento dell'osservazione comporta modifica all'elaborato di piano "DIS01\_B\_Territorio rurale\_est" in scala 1:10.000.



# OSSERVAZIONE POC – 30

Numero di protocollo: 6961  
Data di registrazione: 04.04.2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Glicine	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1510	602-611

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

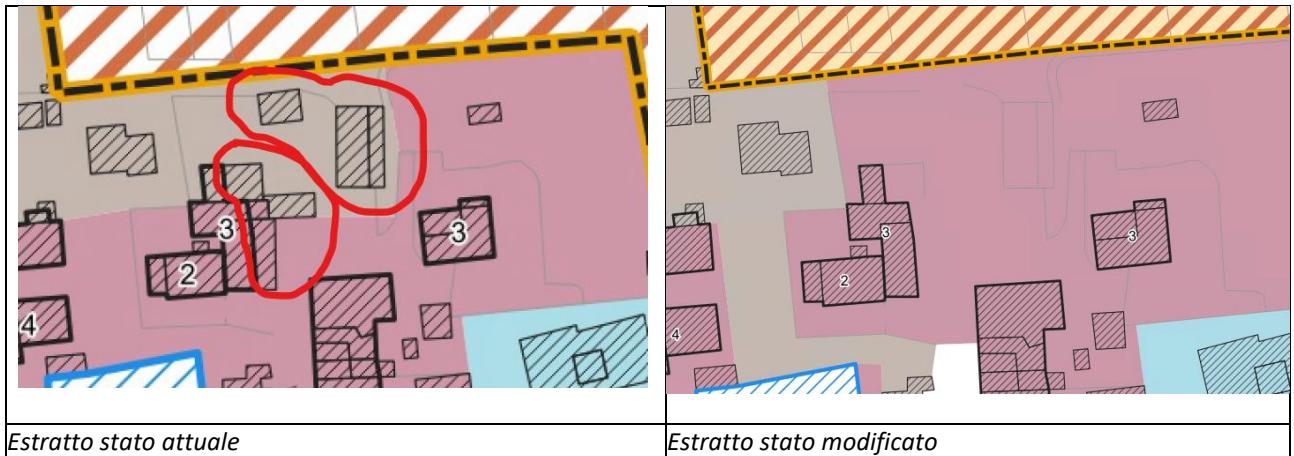
L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione per la riqualificazione dell'area con preliminare "bonifica della zona" dai manufatti di precaria costruzione (tettoia) non più recuperabili e la successiva riorganizzazione dei volumi.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e alla sua riprogettazione in funzione di un passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

L'area oggetto di osservazione si trova al limite del perimetro del territorio urbanizzato, in adiacenza all'ambito periurbano, all'interno tessuto insediativo identificato come TR7, morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine e in adiacenza con il tessuto storizzato TS2. L'analisi della documentazione fornita nella presente osservazione ha, peraltro, evidenziato uno stato di fatto non conforme con quanto registrato nella cartografia di base nonché una errata attribuzione al morfotipo dell'area in oggetto, motivo per cui verranno apportate modifiche all'elaborato DIS02.7 rettificando la carta base e attribuendo all'area oggetto di osservazione il morfotipo TS2 in luogo del morfotipo TR7.

Per quanto sopra argomentato, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 42, 45 e 58 delle Norme tecniche di attuazione.



**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 31

Numero di protocollo: 6962  
Data di registrazione: 04/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
COLLESALVETTI	Via Roma	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	507	

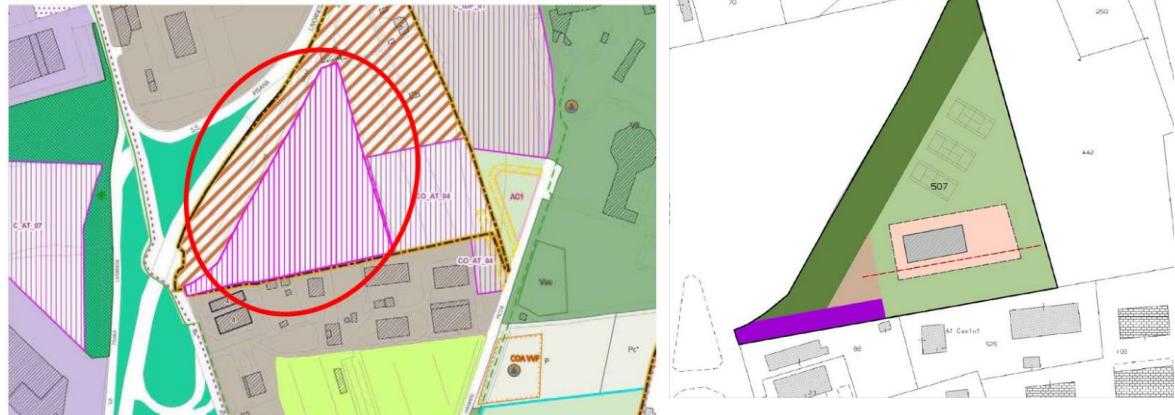
## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area di trasformazione nella porzione a nord di Collesalvetti lungo Via Roma a ridosso della zona industriale, in prossimità del cavalcavia SR 206 e avente accesso da Via Roma, per la realizzazione di un polo turistico/sportivo con verde privato da adibire alle attività sportive quali per esempio campi a tennis, padel etc..

### PROPOSTA PROGETTUALE DI INTERVENTO



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Pur condividendo gli intenti e la proposta dell'osservante, tale richiesta comporterebbe la riadozione puntuale del Piano Operativo con contestuale variante al PS. Visto che il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

Nondimeno l'amministrazione comunale si rende disponibile a valutare un potenziale progetto che doti la porzione a nord di Collesalvetti lungo Via Roma delle attrezzature richieste con contestuale variante ad entrambi i piani (PS e PO) su istanza e a cura del proponente.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 32

Numero di protocollo: 6986  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
località La Badia		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	507	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che venga modificata la classe di valore 6 data al suo manufatto prefabbricato di circa 26 mq posto in territorio rurale in località La Badia, sanato con condono edilizio n.2376 del 30/06/1987 c.e. n. 1476 del 22/10/1993. Si chiede la possibilità di ampliarlo fino al raggiungimento della superficie minima per poterlo trasformare in abitazione.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito alla richiesta di riclassificazione dell'immobile posto in territorio rurale in località “La Badia”, si ritiene non meritevole di accoglimento nella misura in cui la classe attribuita all'immobile richiamato risulta coerente con tutta la classificazione di valore che il Piano Operativo ha attribuito al patrimonio edilizio esistente e con gli indirizzi che esso intende perseguire e coerente alla definizione di cui all'art. 15 delle NTA del PO adottato.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 33

Numero di protocollo: 6987

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Loc. Diaccione	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Rispetto al compendio immobiliare in località Diaccione, identificato dal PO come tessuto storizzato TS.2 nel territorio urbanizzato, e attribuito agli edifici esistenti classe di valore 2, 3 e 6. Nel compendio oggetto di osservazione ci sono una tettoia e due annessi agricoli in lamiera non classificati. L'osservante chiede che venga attribuita la classe di valore 4 per gli annessi agricoli e la classe di valore 6 alla tettoia per favorirne il pieno recupero.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PS di valore, ovvero quelli il cui sedime era già presente nel 1954 (riferimento volo GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti

in fase di elaborazione del medesimo, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014.

La relativa disciplina del morfotipo storizzato TS2 riconosciuto e dei limiti introdotti risultano pertanto coerenti con le risultanze di tali approfondimenti e con le necessità dell'Ente pianificatore e l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 34

Numero di protocollo: 6986  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
BADIA	Via di Badia	98

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
65	64	601

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

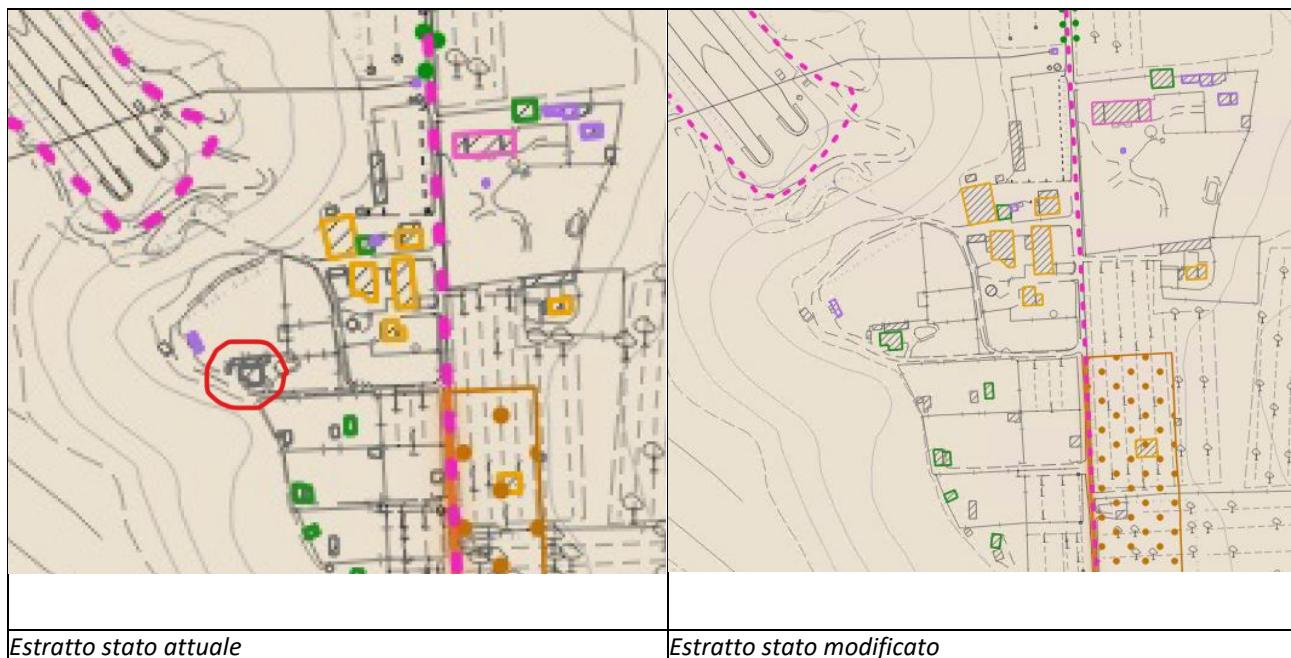
L'osservante chiede che al proprio fabbricato, oggetto di condono con concessione edilizia 1475 del 22/10/1993, presente negli elaborati del PO adottato ma privo di una classe di valore, venga attribuita la classe 3.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche d'ufficio, considerando che l'edificio oggetto della presente

osservazione presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche similari agli edifici del contesto in cui si colloca, e ai quali il PO adottato ha attribuito una classe di valore 4, si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione nella misura in cui si attribuisce la classe di valore 4 al posto della richiesta classe 3.



### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 35

Numero di protocollo: 6989

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	La Chiusa	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	228, 229, 345, 346, 363, 368, 371, 372, 373, 374, 377, 378, 379, 380, 503.	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che venga attribuita alle aree ubicate in località La Chiusa e individuate dal PO adottato come "Habitat lacustre e palustre in contesti antropico", ai sensi dell'art. 51 delle NTA, una destinazione omogenea a quella delle aree circostanti (Aree di trasformazione soggette a schede progettuali da attuarsi mediante intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Attuativo) come già le classificava il RU vigente. L'osservante allega inoltre estratto della Relazione Generale con proposte di correzione ed estratto delle Norme Tecniche di attuazione, con proposta di espunzione dei riferimenti agli "Habitat lacustri e palustri in contesti antropici".



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo recepisce l'areale riferito agli "habitat lacustri e palustri in contesti antropici", di cui all'art. 51 delle NTA, dal Piano Strutturale, rispetto al quale deve essere coerente. Il PS, infatti, rappresenta queste aree nella tavola B1\_2-II\_Invariante individuandole tra i morfotipi ecosistemici quali "matrice di connessione delle aree umide" (art. 28 Disciplina), con funzione di tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, varchi ecosistemici in zone caratterizzate da forte pressione antropica. Il PO persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e al passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale, evitando la saldatura delle aree urbanizzate con conseguenti impermeabilizzazione e modifiche morfologiche dei terreni.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 51 delle Norme tecniche di attuazione.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 36

Numero di protocollo: 6990

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana San Martino	Pietreto – via di San Martino	62

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
90	98, 99, 101 e 562	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede che al proprio fabbricato e al terreno pertinenziale, posti nella frazione di Pietreto a Parrana San Martino, venga attribuito il morfotipo TR7 al posto del TS1 e del verde privato, visto che nel vigente RU il fabbricato ricade in "Area della Saturazione urbana".



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, il nuovo Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e alla sua riprogettazione in funzione di un passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

L'area oggetto di osservazione, identificata dal PO come appartenente al tessuto storico TS1 e in parte a verde urbano privato, persegue la tutela morfotipologica, e limiti le crescite incrementali e disordinate mentre la funzione dell'area a verde privato, in questo caso specifico, consiste nel riqualificare il margine urbano.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 41 e 49 delle Norme tecniche di attuazione.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 37

Numero di protocollo: 6994  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Piattaforma Biscottino	Via statale Arnaccio	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
1	73, 77, 89 e 101	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di realizzare un edificio a destinazione artigianale/industriale per una SE di 4.000 mq, di supporto ad attività logistica, da realizzare tramite ID – intervento diretto.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Insieme alla definizione del territorio urbanizzato/territorio rurale il Piano Strutturale riconosce nel territorio rurale tre aree riconducibili all'art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato: l'area oggetto dell'osservazione ricade in una di esse, ovvero nella Piattaforma "Biscottino".

Quanto richiesto nell'osservazione, consistendo in un intervento che prevede nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, ricade nella procedura della copianificazione, prevista dall'art. 25 della L.R. 65/14, la cui convocazione comporterebbe la riadozione puntuale del Piano Operativo con contestuale variante al PS.

Visto che il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

Tuttavia si ricorda all'osservante la possibilità di operare all'interno della Piattaforma Biscottino con i limiti introdotti al comma 4 dell'art. 59 delle NTA del PO.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 38

Numero di protocollo: 7016  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica NTA

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica di 3 articoli delle NTA del PO adottato e nello specifico:

- **Art. 7. Interventi pertinenziali**

e) sono collocati all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, *o comunque entro un raggio di 50 metri dall'edificio principale, indipendentemente dalla classificazione del territorio, delle aree e dei morfotipi.*

- **Art. 43.TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

4. Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

*I. RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)*

- **Art. 110** si chiede l'inserimento di un comma 5

5. *Qualora il piano attuativo non abbia trovato completa attuazione entro il termine stabilito per la sua esecuzione, rimangono consentiti a tempo indeterminato gli interventi di costruzione di nuovi edifici e/o di modifica di quelli esistenti, a condizione che vengano realizzati nel rispetto delle volumetrie residue. Ai fini della corresponsione dei contributi relativi alle iniziative edilizie vengono meno, in tale caso, i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale in analogia a quanto disposto per le aree normative.*

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

- Per quanto riguarda la modifica dell'**art. 7** per gli interventi pertinenziali, non si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui quanto suggerito è valido solo per gli edifici residenziali ricadenti in territorio rurale, come già esplicitato al comma 3 dell'art.7 delle NTA. Il riferimento per l'individuazione del lotto di pertinenza è l'art. 32 del D.P.G.R. 39/R/2018. A maggior chiarezza di quanto richiesto si procede alla modifica del testo del comma 1 come di seguito:
  - *1.Gli interventi pertinenziali (IP) consistono in opere, manufatti e consistenze edilizie destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. In caso di diverso morfotipo tra l'unità immobiliare di riferimento ed il resede nel quale si intende collocare la pertinenza, comanda il morfotipo di appartenenza dell'unità immobiliare di riferimento. Gli interventi pertinenziali, laddove non esclusi dalla disciplina delle Classi e dei Morfotipi di cui al Titolo 2 della presente Parte e al Titolo 1 della Parte 4, presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:....*
- Per quanto riguarda la modifica dell'**art. 43** per permettere gli interventi RR2 nel Morfotipo insediativo TR3, si ritiene meritevole di accoglimento e si procede con la modifica del testo del comma 4 come di seguito:
  - *4.Negli edifici non classificati presenti all'interno del morfotipo TR.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:*
    - I. *RR2 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 2)*
    - II. *RR3 (ristrutturazione edilizia ricostruttiva 3)*
    - III. *Addizione volumetrica*
    - IV. *Interventi pertinenziali con le limitazioni di cui al successivo comma*
- Per quanto riguarda la richiesta di inserimento all'**Art. 110** di un comma 5, si ritiene meritevole di accoglimento nella misura in cui è stato modificato il comma 1 come segue:
  - *[...] Per i Piani Attuativi per i quali è scaduta la convenzione è consentito il completamento tramite intervento diretto, con o senza modifiche alla tipologia edilizia. Qualora in convenzione non sia specificato esplicitamente, è necessario avere il parere favorevole dell'eventuale nuovo assetto planivolumetrico da parte del Commissione Tecnica Unica di Valutazione. In ogni caso non è ammesso il superamento della dotazione volumetrica complessiva ed il numero delle unità immobiliari risultanti dal Piano attuativo convenzionato. In tal caso, inoltre, vengono meno i benefici derivanti dai precedenti scomputi connessi o derivati da obblighi convenzionali e saranno pertanto dovuti in maniera integrale.*

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 39

Numero di protocollo: 7017  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Piazza 2 Giugno	22

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1882-1883-1884	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in merito al Piano attuativo convenzionato PA\_04 in Vicarello, chiede la modifica della tipologia di morfotipo assegnato dal PO (TR3), successivamente alla decadenza della convenzione, in TR7.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si condivide l'osservazione e si ritiene accoglibile l'attribuzione del morfotipo "TR7 sfrangiato di margine" al tessuto, una volta portato a compimento il piano attuativo PA\_04 in Vicarello: il comparto infatti ha il suo ingresso dalla Piazza 2 Giugno e può essere considerato per allineamenti ed accesso in continuità con il tessuto di Via del Glicine classificato in TR7.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica del comma dell'art.110 delle NTA del PO adottato.

**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 40

Numero di protocollo: 7018

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via delle Colline	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
29	15-30-31-35	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede che l'area che il PO adottato ha identificato come "Habitat lacustri e palustri in contesti antropici" venga classificata secondo l'inquadramento previsto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalvetti nella tav.12 "Disciplina delle aree in ambito insediativo aree produttive" ed identificata in "Aree per impianti tecnologici" art.117.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si conferma quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato. Infatti il Piano Operativo recepisce l'areale riferito agli "habitat lacustri e palustri in contesti antropici", di cui all'art. 51 delle NTA, dal Piano Strutturale, rispetto al quale deve essere coerente. Il PS, infatti, rappresenta queste aree nella tavola B1\_2-II\_Invariante individuandole tra i morfotipi ecosistemici quali "matrice di connessione delle aree umide" (art. 28 Disciplina), con funzione di tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, varchi ecosistemici in zone caratterizzate da forte pressione antropica. Il PO persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e al passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale, evitando la saldatura delle aree urbanizzate con conseguenti impermeabilizzazione e modifiche morfologiche dei terreni. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 51 delle Norme tecniche di attuazione.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 41

Numero di protocollo: 7019  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via del Glicine	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1885	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

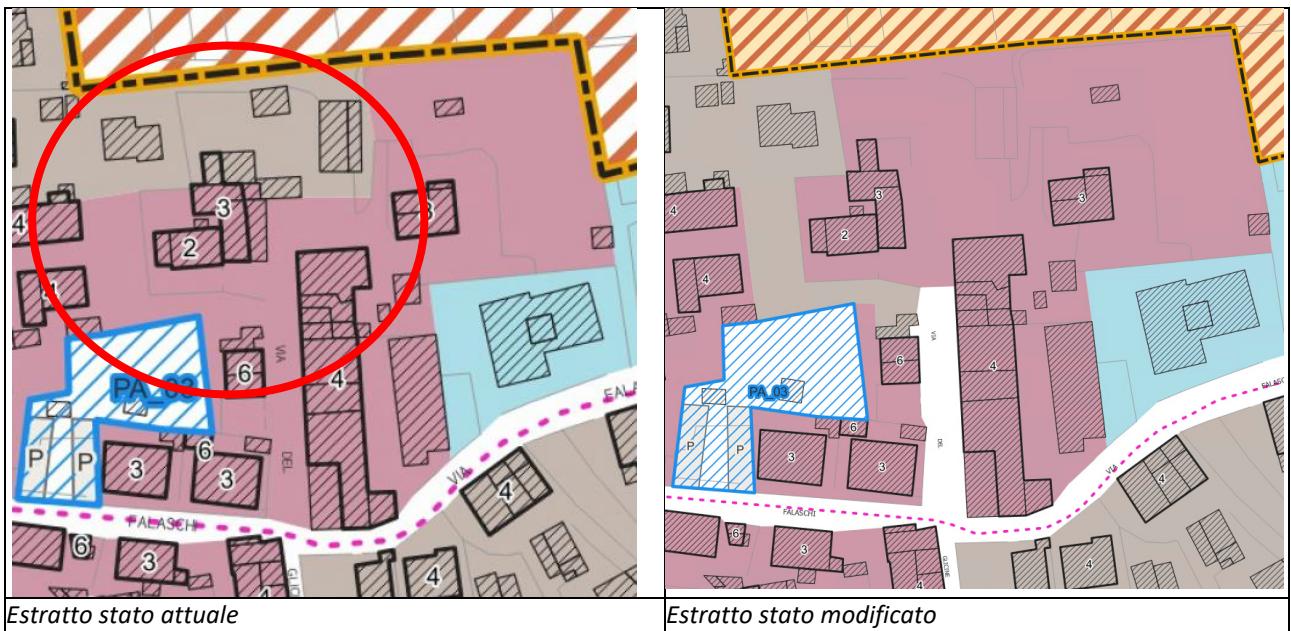
## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'attribuzione del morfotipo TR7 all'intero lotto pertinenziale della sua abitazione, al fine di consentire la realizzazione di eventuali interventi pertinenziali.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'analisi della documentazione fornita nella presente osservazione ha evidenziato uno stato di fatto non conforme con quanto registrato nella cartografia di base nonché una errata attribuzione al morfotipo dell'area in oggetto, motivo per cui verranno apportate modifiche all'elaborato DIS02.7 rettificando la carta base e attribuendo all'area oggetto di osservazione il morfotipo TR7 in luogo del morfotipo TS2.

Per quanto sopra argomentato, la richiesta dell'osservazione si ritiene **accoglibile**.



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 42

Numero di protocollo: 7020

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Castell'Anselmo	Via del Poderino	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
86	142	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

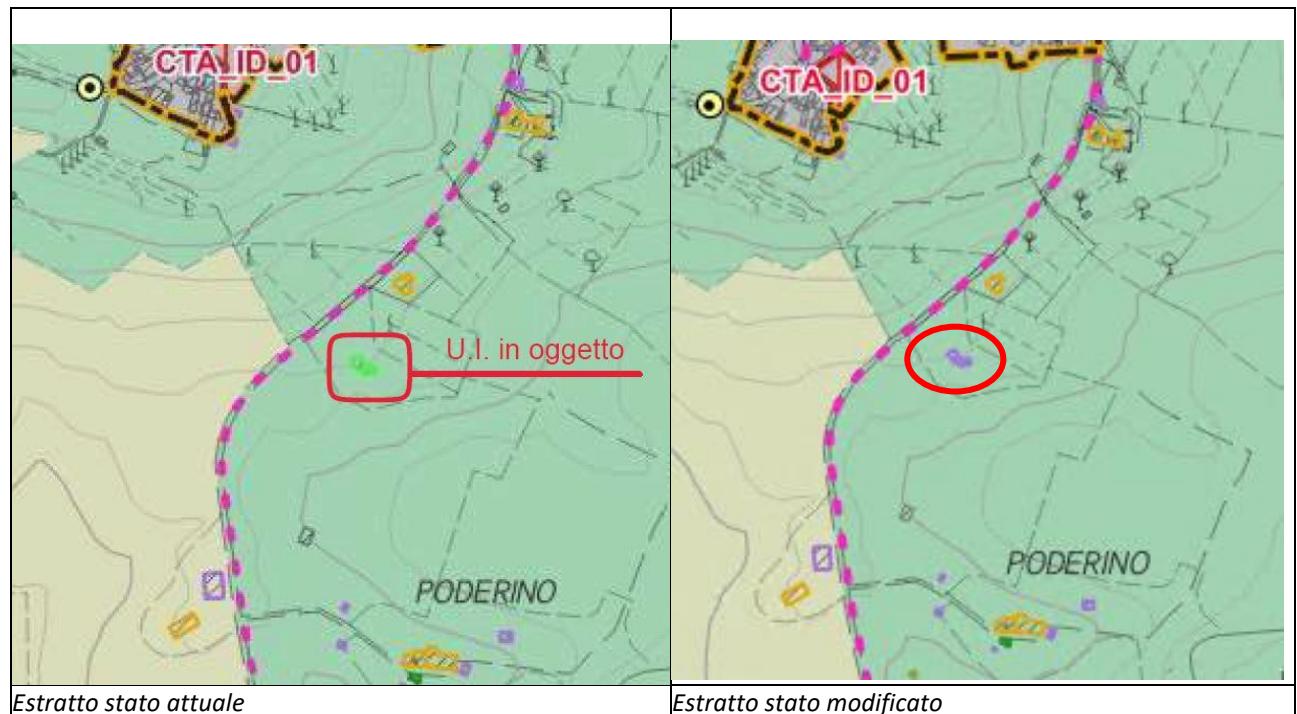
L'osservante richiede la revisione dell'attribuzione della classe al suo fabbricato in quanto l'edificio è integro e non diruto, regolarizzato con sanatoria del 1991. Richiede pertanto la modifica della classe di valore del fabbricato in classe 4 o 5.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche d'ufficio, che hanno confermato la concessione in sanatoria dell'annesso ad uso agricolo, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui si riconosce che il manufatto non è diruto, come invece lo aveva erroneamente classificato il PO adottato, ma si attribuisce la classe di valore 6 al posto della richiesta classe 4 o 5 e pertanto gli interventi edilizi seguiranno le prescrizioni dell'art.15 delle NTA del PO adottato.

Si ricorda inoltre che né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 43

Numero di protocollo: 7037  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'art. 40 delle NTA del PO adottato si richiede di rivalutare i 70 mq di superficie minima per unità immobiliari prevista in caso di frazionamento e si richiede di ritornare alla dimensione delle vecchie NTA.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di modifica dell'art. 40 c. 5 per ridurre la dimensione dell'unità minima a seguito di un frazionamento si ritiene parzialmente accolta nella misura in cui il contributo tecnico d'ufficio del comune di Collesalvetti di cui al prot. N.5161 del 12/07/2024 ha deciso di abbassare il limite da 70 mq a 60 mq.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 44

Numero di protocollo: 7062  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via dei Poggi	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
49	49-185	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la modifica dei commi 2-3 dell'art. 29 delle NTA del PO adottato:

2. È possibile coprire i campi sportivi esistenti con installazioni **stagionali permanenti**, aventi funzioni di supporto all'attività esistente e collegati a volumi già presenti nell'area sportiva.  
3. È altresì ammessa la realizzazione di strutture edilizie di servizio quali spogliatoi, servizi, depositi, tettoie, anche per fotovoltaico, locali accessori, di dimensione non superiore a **60 mq 80 mq**.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui si propone la modifica dell'art.29 lasciando invariato il comma 2 ma modificando il comma 3, come di seguito meglio specificato:

2. È possibile coprire i campi sportivi esistenti con installazioni stagionali, aventi funzioni di supporto all'attività esistente e collegati a volumi già presenti nell'area sportiva.  
3. [...] È altresì ammessa, all'esterno dei campi da gioco, la realizzazione di strutture edilizie di servizio quali spogliatoi, servizi, depositi, tettoie, anche con coperture fotovoltaiche, locali accessori, di dimensione non superiore a **80 mq**.

## L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 45

Numero di protocollo: 7066

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Nugola	Via delle Beccherie	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
63	165-541-542	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

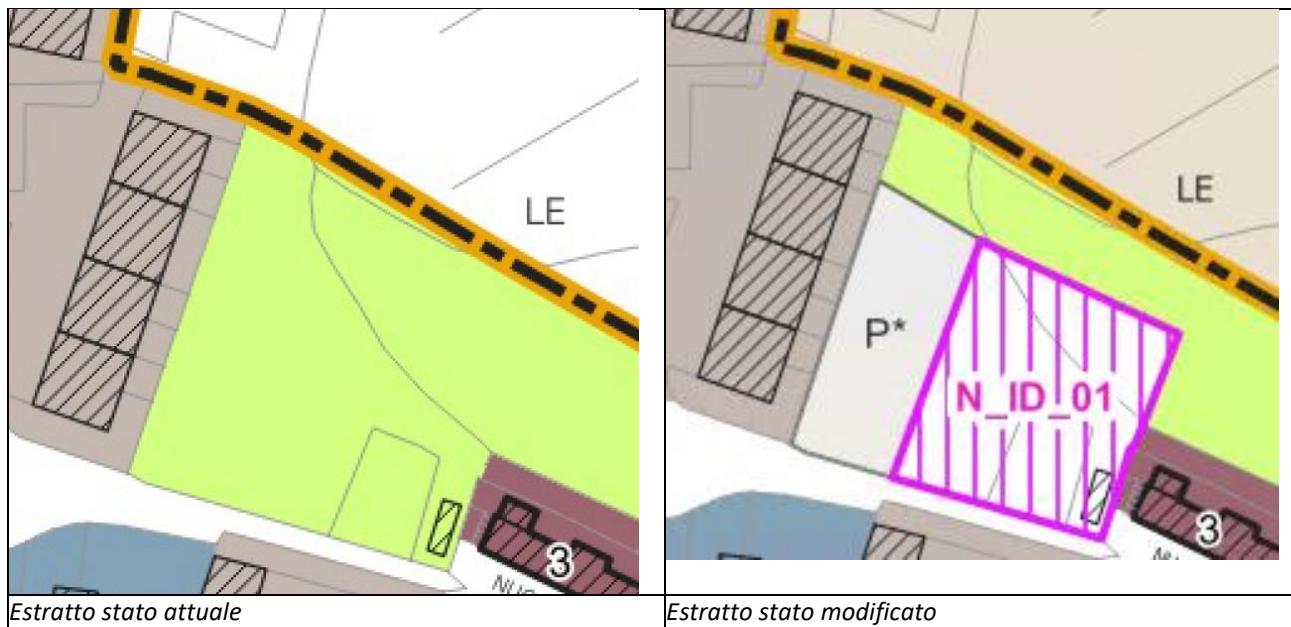
- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede di modificare la cartografia inerente la disciplina dei suoli nell'aerea di sua proprietà a Nugola: infatti ricorda che l'area per realizzare il parcheggio pubblico che risolvesse le problematiche dei residenti della zona era stata ceduta gratuitamente dal proprietario al Comune nel 2000. Chiede che nell'area adiacente sia data la possibilità di edificare con un intervento diretto.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'amministrazione ritiene la richiesta fattibile e si procede con la correzione della disciplina dei suoli e l'inserimento del parcheggio pubblico su proprietà comunale e si procede anche con l'inserimento di una nuova area di trasformazione denominata N\_ID\_01 come di seguito riportata.



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

NUMERO SCHEDA  
N\_ID\_01

LOCALIZZAZIONE  
Nugola  
Via delle Beccherie

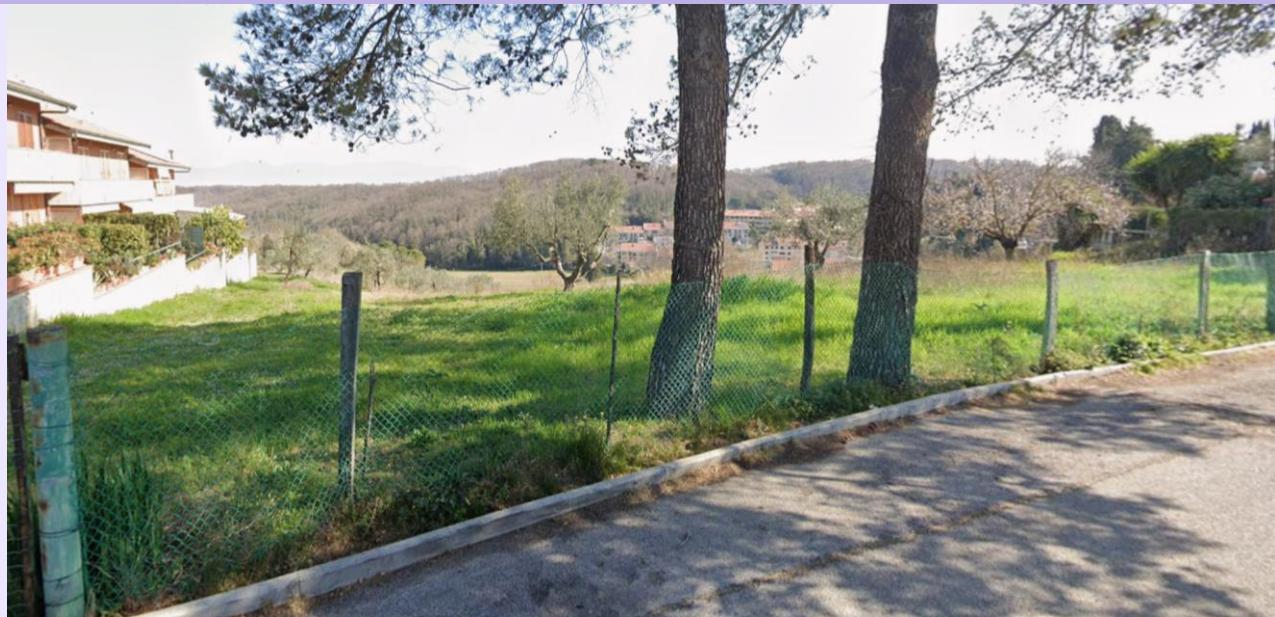
DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

L'area oggetto della previsione è localizzata a Nugola in via delle Beccherie: l'intervento è previsto in un lotto intercluso attualmente recintato e completamente inerbito. Il contesto insediativo è caratterizzato da più recenti edifici a schiera con destinazione residenziale e un'altezza di due-tre piani fuori terra sul lato occidentale, mentre confina od est con l'ambito della parrocchia SS. Cosma e Damiano.

#### Obiettivi specifici

Completamento del tessuto urbano di riferimento mediante la realizzazione di edifici a destinazione residenziale privata con la ridefinizione del margine urbano.

#### Modalità di attuazione

#### Intervento diretto

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con particolare riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento.

Nelle aree a verde privato dovranno essere impiegate essenze autoctone.

#### Tipologie edilizie

#### Edifici in linea e/o a schiera

#### Destinazione d'uso ammessa

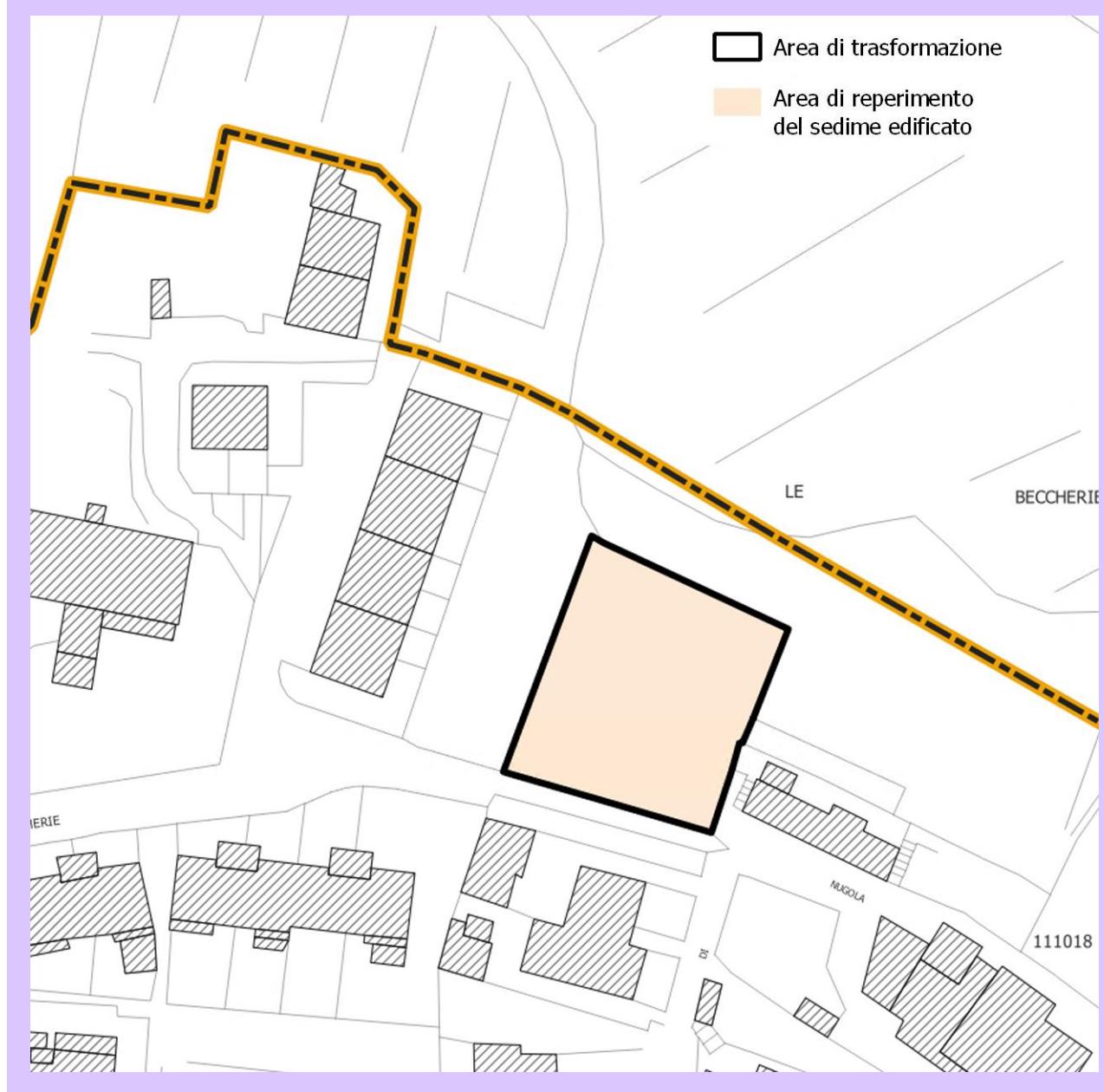
#### Residenziale

#### Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST)

1.005 mq

Superficie fondiaria (SF)	1.005 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25
Superficie edificabile (SE)	250 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra e comunque non superiore al contesto di riferimento
Abitanti equivalenti insediabili	7
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

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

Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli

Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE	
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)	NON PRESENTE	
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"	NON PRESENTE	
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)	NON PRESENTE	
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"	NON PRESENTE	
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016	NON PRESENTE	
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)	NON PRESENTE	
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)	NON PRESENTE	
Zone a vincolo archeologico	NON PRESENTE	
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:	0 1 2 3	NON PRESENTE
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)	NON PRESENTE	
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE	
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)	NON PRESENTE	
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)	NON PRESENTE	
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)	NON PRESENTE	
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)	NON PRESENTE	
SIN – Sito di Interesse Nazionale	NON PRESENTE	
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto degli elettrodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei metanodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto degli oleodotti	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dei cimiteri	NON PRESENTE	
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)	NON PRESENTE	

Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

# OSSERVAZIONE POC – 46

Numero di protocollo: 7067  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana S. M.	Piazza San Martino	41

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
92	347	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

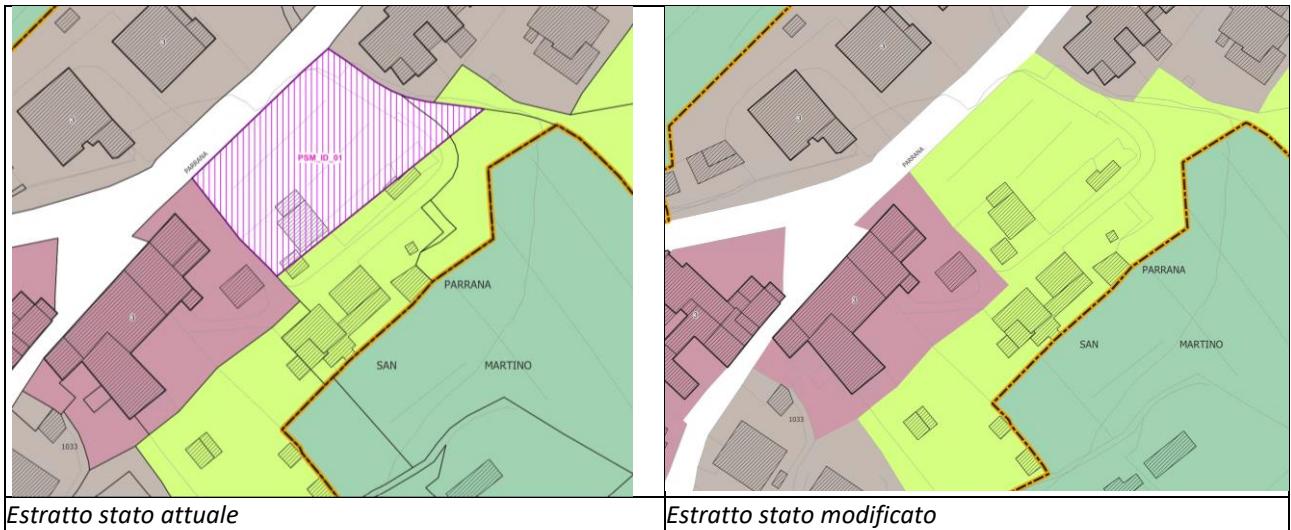
L'osservante è proprietario di un terreno nella frazione di Parrana San Martino, individuato dal PO adottato come area di trasformazione soggetta ad intervento diretto: si chiede che venga riportata l'area a verde privato in quanto utilizzata solo come giardino della propria abitazione e non ha nessun interesse di realizzare un nuovo fabbricato.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si prende atto della richiesta dell'osservante e si muta la destinazione d'uso dell'area in "area a verde privato". La funzione dell'area a verde privato, in questo caso specifico va a creare un'area cuscinetto che scongiura le saldature del tessuto TS2, di cui il PO prevede la tutela morfotipologica. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **accoglibile**.

L'accoglimento dell'osservazione comporta modifica a:

- dimensionamento;
- elaborato di piano DIS02\_10



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 47

Numero di protocollo: 7068

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via dei Poggi	112

Individuazione catastale:

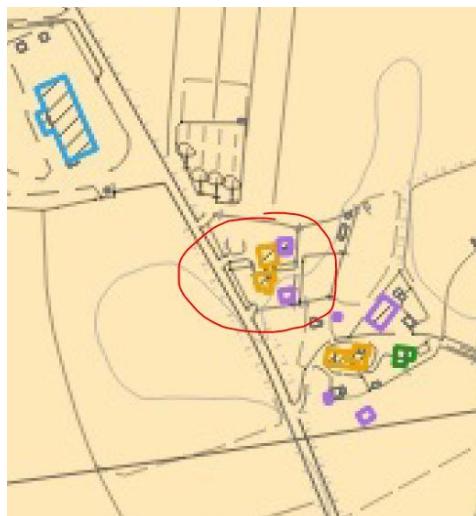
Foglio	Partic.	Sub.
46	228	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede il cambio della classe di valore per i fabbricati accessori all'abitazione in territorio rurale (da 6 a 3 come l'abitazione) in quanto realizzati in muratura e non con materiali leggeri come riportato nella descrizione della classe 6.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche d'ufficio e tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 si conferma quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato, ovvero viene confermata la classe di valore dei manufatti accessori oggetto dell'osservazione, differente da quella proposta dall'osservante ma coerente alla definizione di cui all'art. 15 delle NTA del PO adottato: pertanto i manufatti restano in classe 6.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 48

Numero di protocollo: 7069  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Pertini	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
27	1942-1947	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la possibilità di recintare il terreno con una recinzione a maglia fissa o sciolta in plastica o ferro, sostenuta da pali e con cancello carrabile ad ante, per evitare atti vandalici pericolosi pur essendo un'area boscata classificata come E5.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'area oggetto di osservazione non ricade in area boscata E5, bensì nelle "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (documento di piano DIS02\_2), nello specifico "V – verde pubblico attrezzato" esistente, di cui all'art. 28 delle NTA, previsione peraltro già presente nel RU. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene non accoglibile.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 49

Numero di protocollo: 7070

Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Valico a Pisa	70

Individuazione catastale:

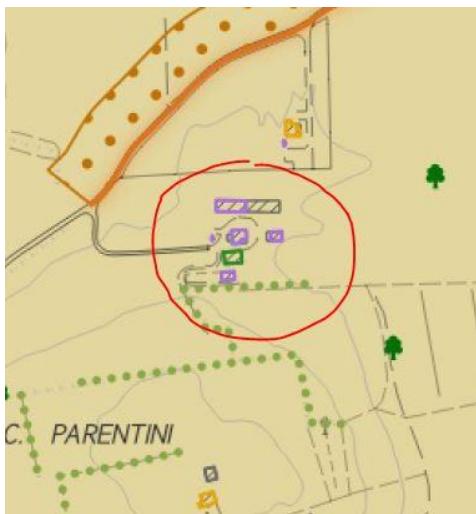
Foglio	Partic.	Sub.
54	19	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede il cambio classe per i fabbricati accessori all'abitazione (da 6 a 4 come l'abitazione o 3 come i fabbricati limitrofi) in quanto realizzati in muratura e non con materiali leggeri come riportato nella descrizione della classe 6. l'obiettivo è consentire la loro demolizione e ricostruzione con spostamento sul lotto.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche d'ufficio e tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 si conferma quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato, ovvero viene confermata la classe di valore dei manufatti accessori oggetto dell'osservazione, differente da quella proposta dall'osservante ma coerente alla definizione di cui all'art. 15 delle NTA del PO adottato: pertanto i manufatti restano in classe 6.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 50

Numero di protocollo: 7071  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Mascagni	16

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	16-1413-1418	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede l'inserimento di un'area edificabile come quella attribuita al terreno limitrofo, essendo originariamente un'unica presella che è stata frazionata tra fratelli ed ha sempre avuto la stessa destinazione edificabile.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si fa presente che la logica dei nuovi insediamenti (l'area di trasformazione V\_ID\_01 a cui l'osservante fa riferimento) privilegia l'insediamento di nuovi edifici sul fronte stradale, in allineamento con quelli esistenti.

Tuttavia a seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45. Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSEVAZIONE POC – 51

Numero di protocollo: 7072  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via di Mortaiolo	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1671	

## TIPOLOGIA DELL'OSSEVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSEVAZIONE

Si richiede l'inserimento dell'area edificabile come già prevista nel RU: l'osservante precisa che in data 28/11/2023 è stato presentato il PdC prot.23393 per la realizzazione di n.4 unità abitative.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si fa presente che sono state effettuate le verifiche tecniche da parte dell'ufficio e il PdC risulta solo presentato, ma non rilasciato dall'Amministrazione comunale.

Tuttavia a seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45. Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 52

Numero di protocollo: 7073  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via delle colline sp.555	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
29	58-75-483	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

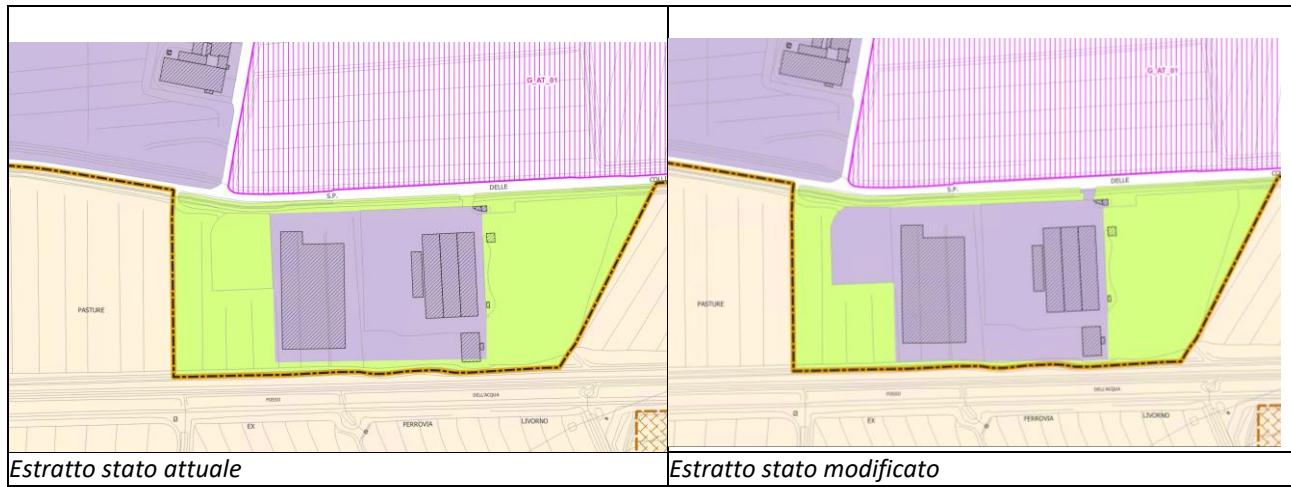
L'osservante richiede la possibilità di poter utilizzare i terreni in oggetto posti in Guasticce e identificati dal PO adottato come verde urbano privato, ad uso piazzale, utilizzo non consentito dalle attuali NTA del PO.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'area oggetto di osservazione è stata individuata dal PO tra le aree a verde urbano private la cui funzione, come nel caso specifico, consiste nel riqualificare il margine urbano, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e quello delle aree rurali.

In particolare, il lotto confina con le aree agricole della bonifica, per le quali il PO prevede la limitazione del consumo di suolo e la tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati. Tuttavia l'osservazione si ritiene parzialmente accoglitibile nella misura in cui, effettuate le verifiche da parte dell'ufficio tecnico, viene inclusa la sola porzione autorizzata a piazzale.

Il parziale accoglimento comporta la modifica dell'elaborato DIS02\_3 come di seguito evidenziato.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 53

Numero di protocollo: 7074

Data di registrazione: 05/04/2023

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via di Guinceri	n.snc

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1075	3 - 1902

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

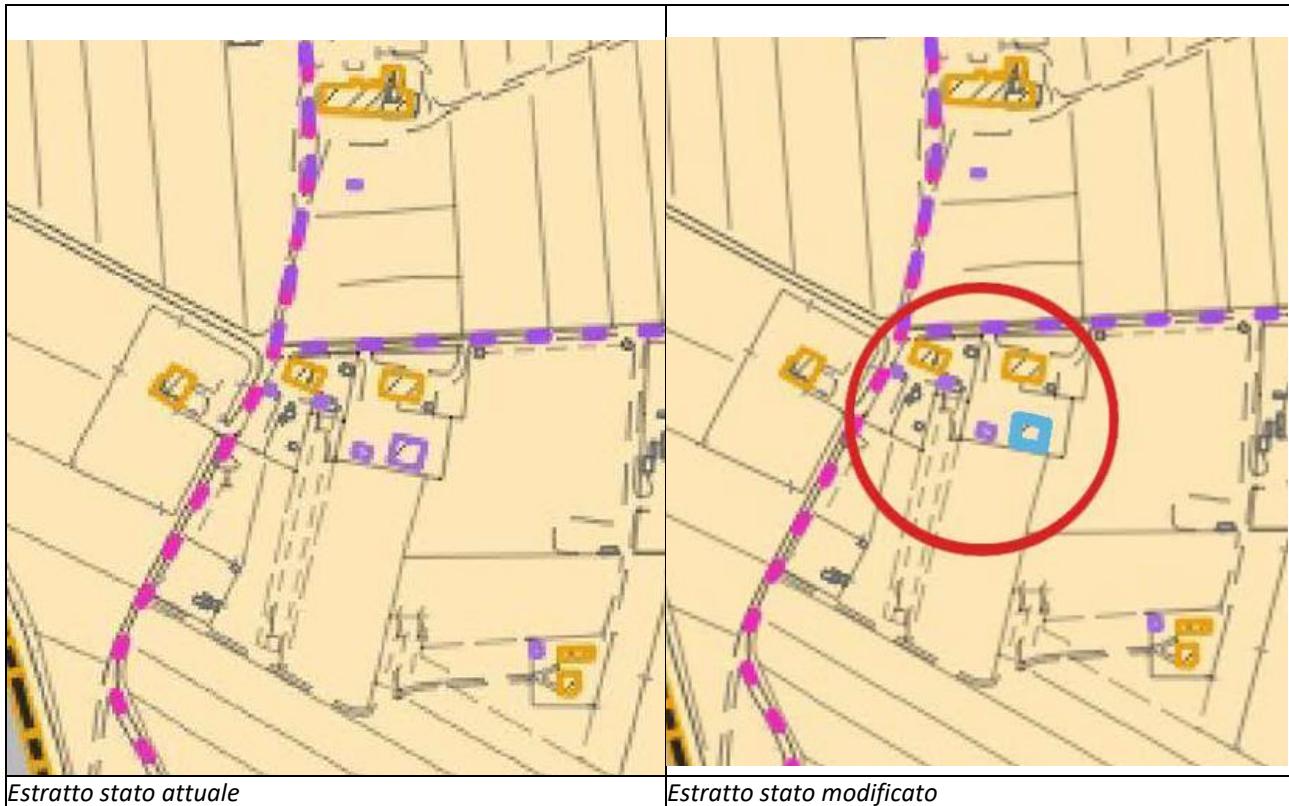
- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta cambio classe di valore ad edificio esistente

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'attribuzione della classe 5 all'immobile ad uso artigianale posto in territorio rurale e classificato dal PO in classe 6. L'immobile è stato condonato nell'agosto del 2023 e si chiede il cambio di classe in modo da poter consentire una sua demolizione e ricostruzione con diversa destinazione d'uso (residenziale), compatibile con il contesto e permettere una riqualificazione dell'area.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le opportune verifiche tecniche di ufficio si ritiene l'osservazione accoglibile nella misura in cui al fabbricato oggetto di osservazione viene attribuita la classe di valore 5 riconoscendolo totalmente incongruo rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva e/o qualitativa. Per tale manufatto pertanto il P.O. prescrive esclusivamente interventi volti alla mera conservazione o alla sua ricostruzione o sostituzione (art. 14 NTA).



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 54

Numero di protocollo: 7076  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
14	148-150	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la variazione del perimetro del piano attuativo convenzionato PA\_09 Interporto escludendo l'area in oggetto da tale piano attuativo (non essendo stata acquistata da ormai 25 anni) e classificandola come esclusivamente agricola in E1.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservante chiede che il terreno di proprietà ricadente nel piano attuativo PA\_09 Interporto, pur essendo quest'ultimo ancora in vigore, venga dallo stesso svincolato, cambiando la convenzione in atto. Si ricorda che il PO recepisce i perimetri dei piani attuativi con convenzione in vigore e quanto richiesto dall'osservante configge con una delle condizioni previste dalla LR 65/14 per le varianti ai piani attuativi, ovvero che "non modifichino il perimetro del piano" (art. 112, comma 1).

Per i motivi di cui sopra si ritiene la richiesta dell'osservazione non accoglibile.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 55

Numero di protocollo: 7077  
Data di registrazione: 05/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Parrana S. G.	Via di Ceppetto	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
96	152-503-607-502	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

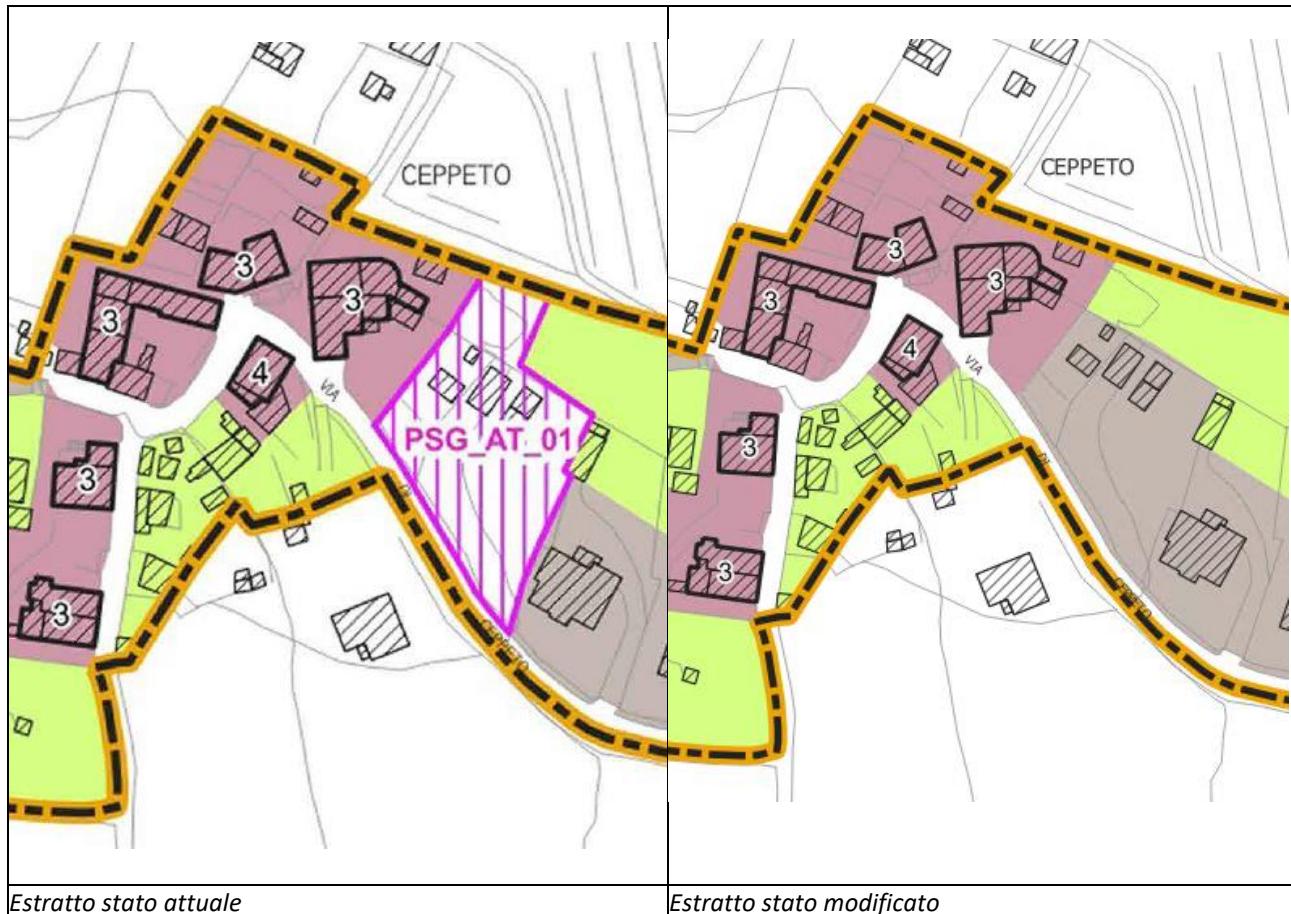
Non essendo interesse della proprietà l'attuazione della previsione urbanistica PSG\_AT\_01, ovvero un'area di trasformazione prevista dal PO adottato nella frazione di Parrana San Giusto in via di Ceppetto, si chiede l'eliminazione della scheda e l'inserimento dell'area in parte nel morfotipo TR7 e in parte in area a verde urbano privata.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si prende atto della richiesta dell'osservante e si ritiene accoglibile la proposta di rimozione dell'area di trasformazione, ma non l'inserimento dell'area oggetto di osservazione nel tessuto TR7, né la proposta di attribuzione della classe 5 ai manufatti ivi presenti.

Si ritiene infatti più opportuno l'inserimento dell'area nelle aree a *verde urbano private* (art. 49 delle NTA), in continuità con quelle già esistenti, che sono per natura compatibili con l'uso che gli osservanti dichiarano di voler fare dei propri terreni (l'acquisto dei quali si dice essere stato fatto "per ampliare i loro resedi" e nel contempo assolvono alla funzione di cuscinetto protettivo rispetto alle saldature con gli insediamenti storici / storicizzati (nel caso specifico le aree a verde farebbero da filtro tra i tessuti TR7, morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, e i tessuti TS2, morfotipo storicizzato)).

Non si ritiene di dover attribuire classe 5 ai manufatti (termine utilizzato dagli osservanti stessi) presenti nel terreno oggetto di osservazione in quanto questa classe è da riferirsi a edifici o complessi. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **parzialmente accoglibile**.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 56

Numero di protocollo: 7087

Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via G. Galilei	369/E

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
19	178-357-354-369	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede il cambio di destinazione urbanistica del fabbricato in oggetto da TS2 a TR7 in quanto più congrua in funzione delle caratteristiche del fabbricato (ultimato nel 2004).



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo distingue all'interno del territorio urbanizzato i tessuti insediativi, in coerenza con quanto previsto, a scala più ampia, dal Piano Strutturale. I tessuti insediativi registrano la prevalenza di una tipologia sulle altre, in coerenza anche con le zone omogenee del DM n. 1444 del 1968 a cui si deve fare riferimento, e non possono dar conto di eventuali singoli elementi spuri attribuendo loro un diverso tessuto, proprio per garantire un corretto disegno di piano.

Nel valutare i tessuti, bisogna cioè distinguere la dimensione edilizia da quella urbanistica.

Inoltre, nel caso specifico interrompere il morfotipo storizzato TS2 equivarrebbe al venir meno allo spirito della norma (art. 42 NTA) che in questo tessuto indica per gli edifici non classificati e per le pertinenze interventi compatibili con la valorizzazione degli insediamenti storici e il riordino del margine urbano.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 57

Numero di protocollo: 7088

Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Morandi e Via dell'Ortensia snc	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	541-910-1476	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la correzione del tracciato della strada privata di Via dell'Ortensia e Via Morandi (inserita all'interno della sede stradale comunale) e la corretta ridefinizione del lotto con tessuto TR7.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche da parte dell'ufficio tecnico si ritiene la richiesta dell'osservazione accoglibile. Il recepimento di quanto richiesto nell'osservazione determina un miglior dettaglio nel disegno di piano e comporta modifica all'elaborato di piano DIS02\_7.



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 58

Numero di protocollo: 7089  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Loc. Lupinaio snc	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
55	36-189-857-859-608	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modificare l'area di trasformazione CO\_AT\_02

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in merito all'area di trasformazione CO\_AT\_02, chiede che tra le destinazioni d'uso ammesse sia consentita anche l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili. Inoltre chiede la modifica della perimetrazione con introduzione di 2 sub ambiti e la modifica dei parametri urbanistici per la sua attuabilità. Infine viene chiesta la modifica del tracciato della viabilità di progetto, ricalcando le proprietà catastali, in modo da semplificare la procedura di attuazione.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito del recepimento del contributo tecnico da parte del Settore VAS-Vinca di Regione Toscana di cui al protocollo n. 6343 del 26/03/2024 l'area di trasformazione è stata modificata nel perimetro e nel suo dimensionamento e si riporta la scheda modificata.

Si precisa inoltre che l'inserimento dell'impianto fotovoltaico non è oggetto di pianificazione urbanistica e pertanto si rimanda alle specifiche norme di settore.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

Si riporta a seguire lo stato sovrapposto della scheda dell'area di trasformazione CO\_AT\_02

NUMERO SCHEDA

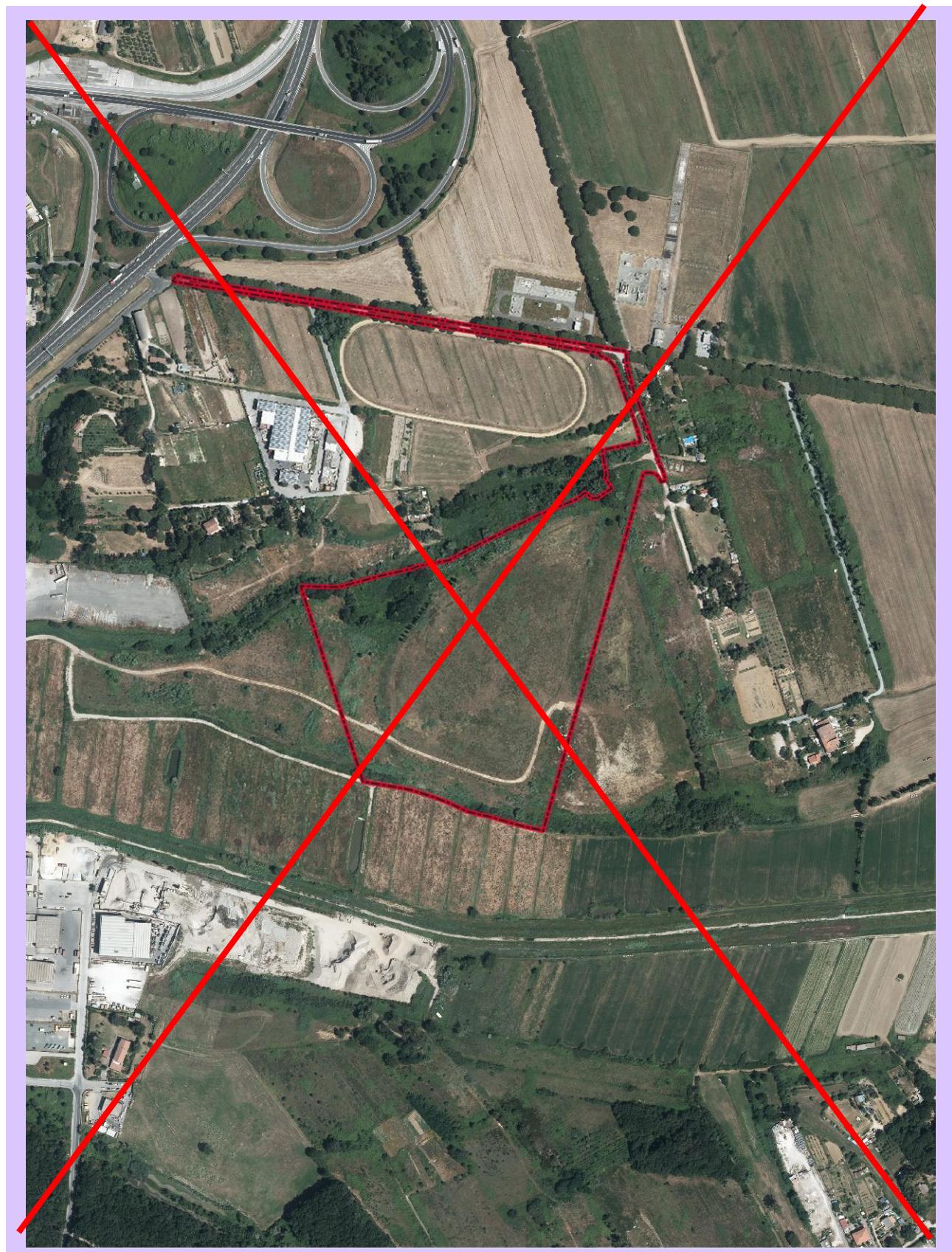
**CO\_AT\_02**

LOCALIZZAZIONE

**Stagno**  
Area recupero inerti

DESTINAZIONE D'USO

R T I D C S  
R



*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:6.000*



*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:6.000*

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

Il lotto interessato dalla previsione si trova nella zona nord ovest del comune, ai margini della frazione di Stagno. L'area è 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. La parte a sud, a contatto con l'Ugione, è destinata a diventare cassa di espansione del torrente, mentre quella a nord, lungo la valle delle Mignatte, è caratterizzata dal corso d'acqua lungo il quale si snoda una zona alberata ed in parte depressa. La porzione orientale è in buona parte condizionata dalla presenza del metanodotto. L'intervento prevede la realizzazione di un'area dedicata ad attività di recupero e riciclaggio materiali inerti, compresi impianti di betonaggio e produzione di bitume.

#### Obiettivi specifici

La previsione urbanistica persegue il consolidamento della vocazione produttiva del contesto, attraverso l'introduzione di un'attività (recupero e riciclaggio materiali inerti) non presente nel territorio comunale, a servizio non esclusivo di Stagno ma anche delle altre frazioni. L'attività deve 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.

#### Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'ultima seduta di conferenza di copianificazione

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito (come richiesto da verbale della Conferenza di Copianificazione, con seduta tenutasi il giorno 04/05/2023 e come integrato a seguito del contributo tecnico da parte del settore VAS-Vinca Regione Toscana di cui al prot. N. 6343 del 26/03/2024), che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L'intervento è subordinato alla ristrutturazione del tratto nord-ovest di via Aiaccia, nonché all'attuazione di una nuova strada, corredata da una pista ciclo-pedonale e da adeguata alberatura, che corra parallela al metanodotto e si concluda con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi. Sempre da verbale della Conferenza di Copianificazione, di cui sopra, visto anche il valore paesaggistico/percettivo dell'area, dovranno essere perseguiti un corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel contesto e la riduzione dell'impatto negativo attraverso l'adozione di misure di mitigazione. Dovrà essere redatto un progetto paesaggistico per realizzare uno spesso filtro perimetrale con alberature e cespugli, impiegando essenze autoctone, ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici e a bassa allergenicità. Dovranno essere perseguiti un corretto inserimento tipologico e morfologico e adeguate forme di contenimento delle emissioni di polveri, inquinanti atmosferici ed agenti odorigeni. Il tratto di viabilità pubblica esistente e la nuova

viabilità dovranno essere schermate da una fascia verde piantumata con alberature d'alto fusto e siepi. Le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere realizzate con materiali permeabili.

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Tipologie edilizie

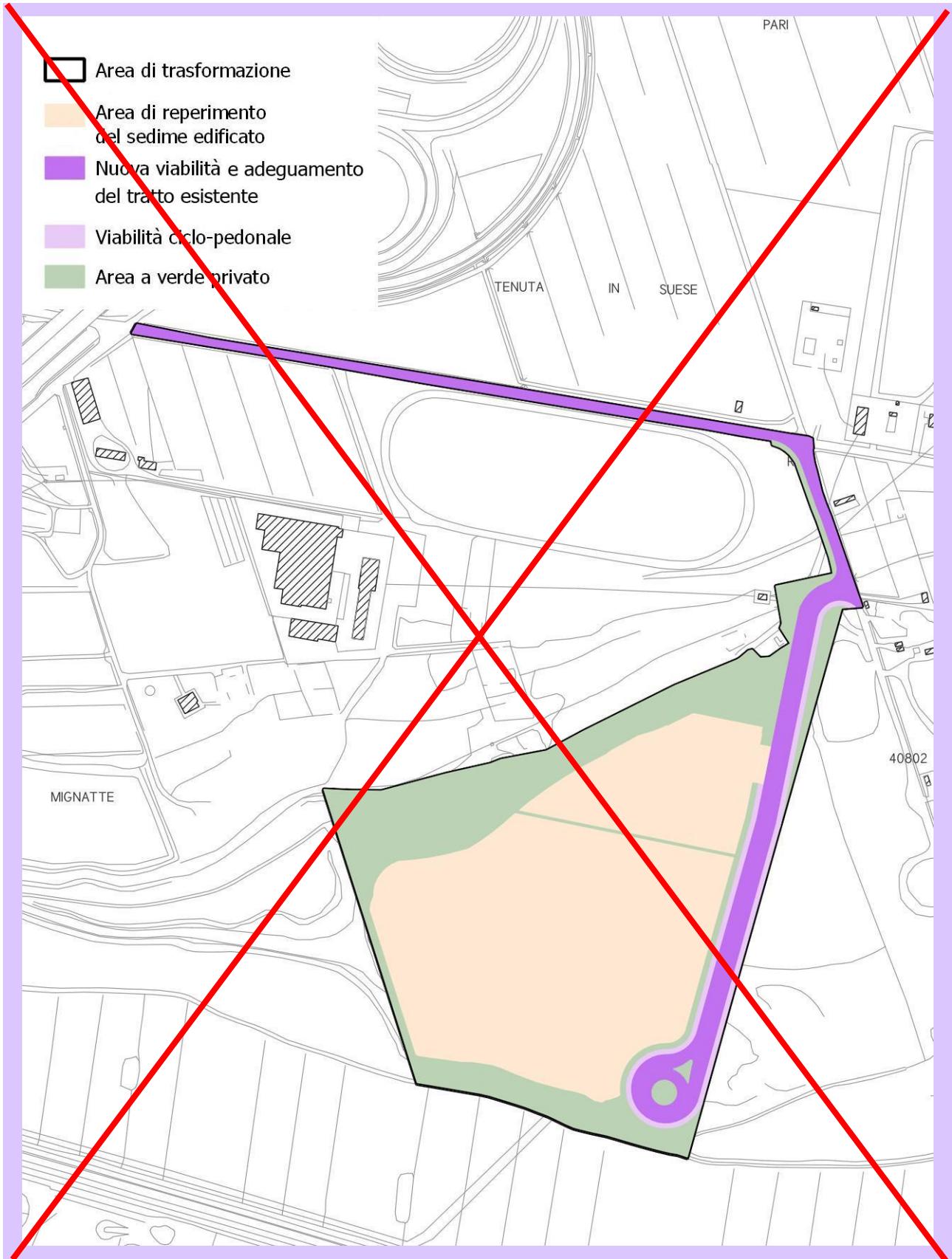
Edificato specialistico

Destinazione d'uso ammessa

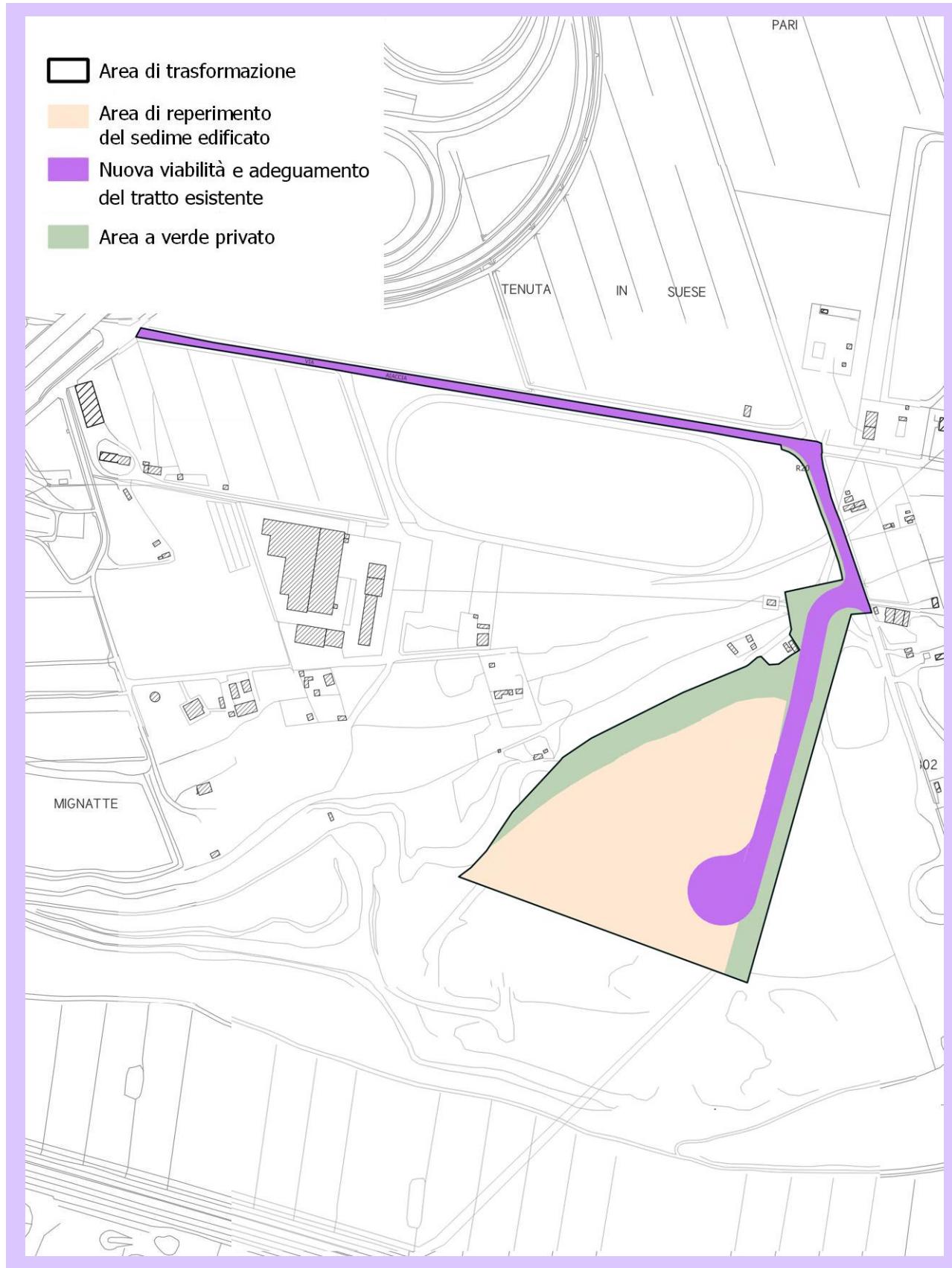
- Industriale/artigianale
- Sistemazione della porzione nord di via Aiaccia che porta all'area di intervento
- Realizzazione di nuova viabilità che si riallaccia alla via Aiaccia e che si conclude con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi

Dimensionamento dell'intervento

Superficie territoriale (ST)	80.300 mq
Superficie fondiaria (SF)	15.000 mq (circa – calcolata indicativamente rispetto al piazzale dedicato al recupero degli inerti e al betonaggio)
Indice di utilizzazione territoriale	0,15
Superficie edificabile (SE)	<del>2.000 mq</del> 1.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Funzionale all'attività da svolgere
Abitanti equivalenti insediabili	nessuno
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Ristrutturazione dell'esistente porzione nord di via Aiaccia, adeguandone il fondo e la sezione, e realizzazione di nuovo innesto per l'accesso all'area in previsione con relativa pista ciclopedinale.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)*

Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTA
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)					NON PRESENTA
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"					NON PRESENTA
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)					NON PRESENTA
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"					NON PRESENTA
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016					NON PRESENTA
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)					NON PRESENTA
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)					NON PRESENTA
Zone a vincolo archeologico					NON PRESENTA
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:				0	NON PRESENTA
				1	NON PRESENTA
				2	NON PRESENTA
				3	NON PRESENTA
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)					NON PRESENTA
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004					NON PRESENTA
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)					PRESENTA
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)					NON PRESENTA
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTA
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)					NON PRESENTA
SIN – Sito di Interesse Nazionale					NON PRESENTA
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)					PRESENTA
Fascia di rispetto degli elettrodotti					NON PRESENTA

Fascia di rispetto dei metanodotti	PRESENT
Fascia di rispetto degli oleodotti	NON PRESENT
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)	NON PRESENT
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano	NON PRESENT
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)	NON PRESENT
Fascia di rispetto dei cimiteri	NON PRESENT
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)	NON PRESENT

### Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento

L'area oggetto della nuova previsione lambisce, in piccola parte, la presenza di una cassa di espansione ed anche dalla fascia di rispetto **dell'elettrodotto, del metanodotto**, proprio dove è prevista la realizzazione del nuovo tratto di viabilità: le previsioni per la porzione interessata non si pongono in contrasto con gli obiettivi e le prescrizioni del vincolo lasciando tale area libera da qualsiasi tipo di nuova progettualità. **Si rimandano comunque alla fase progettuale esecutiva le verifiche e l'eventuale spostamento del nuovo tracciato stradale, senza che ciò costituisca variante al PO.**

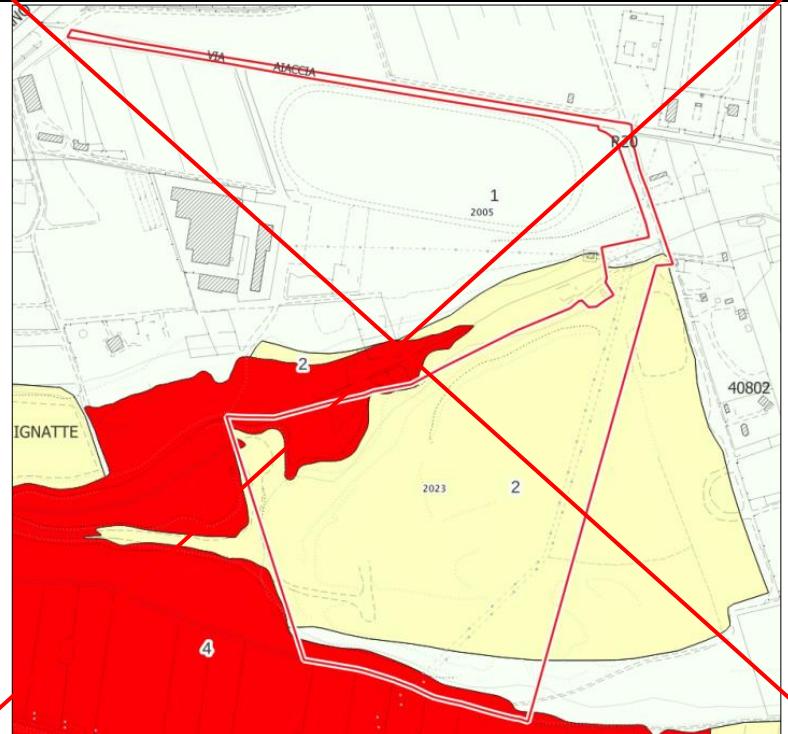
Si evidenziano possibili problematiche dovute alla realizzazione della previsione, legate al consumo di suolo agricolo e all'impermeabilizzazione dei suoli e alle criticità proprie dell'attività da insediare. Per contro, la previsione mira a dotare il comune di Collesalvetti di un servizio, quello del recupero inerti, attualmente non disponibile, e l'intervento mira a mitigare le criticità attraverso l'inserimento di fasce vegetali di margine e al corretto inserimento tipologico e morfologico.

Prescrittivo alla fattibilità dell'intervento è la valorizzazione e sistemazione dell'esistente tratto nord-ovest di via Aiaccia, recuperando pertanto la viabilità storica.

### INDIRIZZI PROGETTUALI

- Ristrutturare l'esistente porzione nord di via Aiaccia adeguandone il fondo e la sezione e realizzare un nuovo innesto per la creazione di una viabilità che conduca all'area in previsione, parallela al metanodotto e conclusa con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi di lavoro.
- Il tratto di viabilità pubblica esistente e la nuova viabilità dovranno essere schermate da una fascia verde piantumata con alberature d'alto fusto e siepi al fine di delimitarne concretamente il perimetro con il territorio rurale.
- le aree adibite a parcheggio pertinenziale non dovranno essere realizzate con materiali impermeabili.

## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E SISMICA

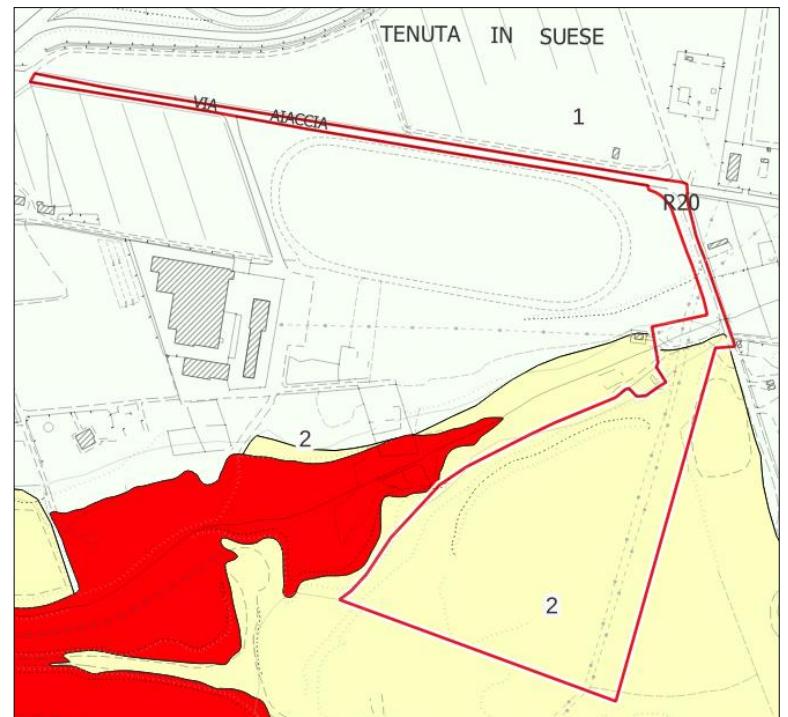


### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

#### G.2 e G.4

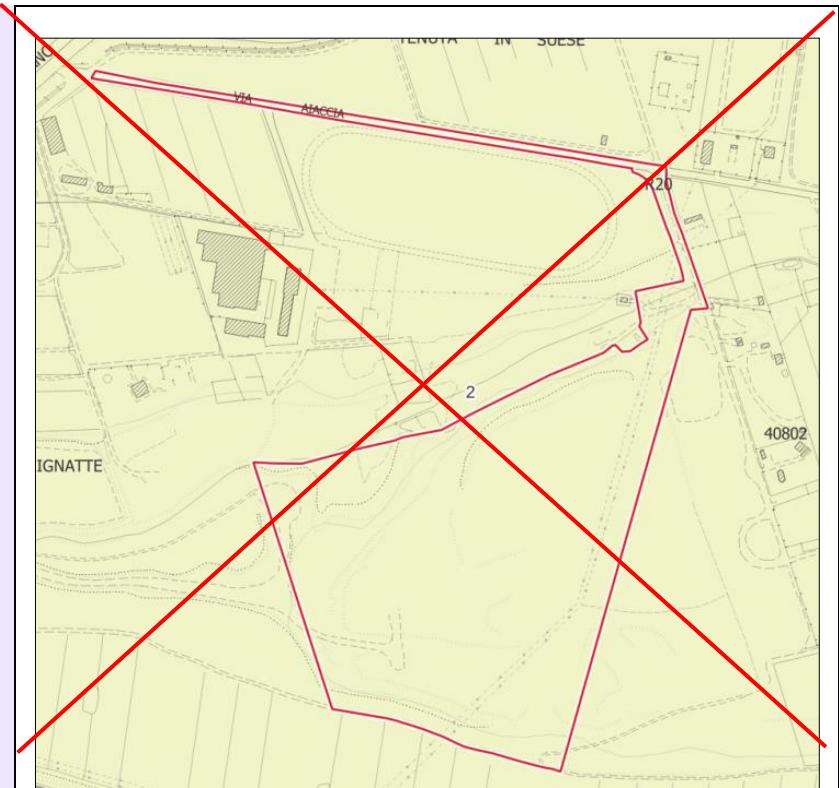
La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto, in particolare relativamente alle aree PF3 e PF4 per le quali la disciplina di PAI prevede prescrizioni limitanti e/o condizionanti.

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



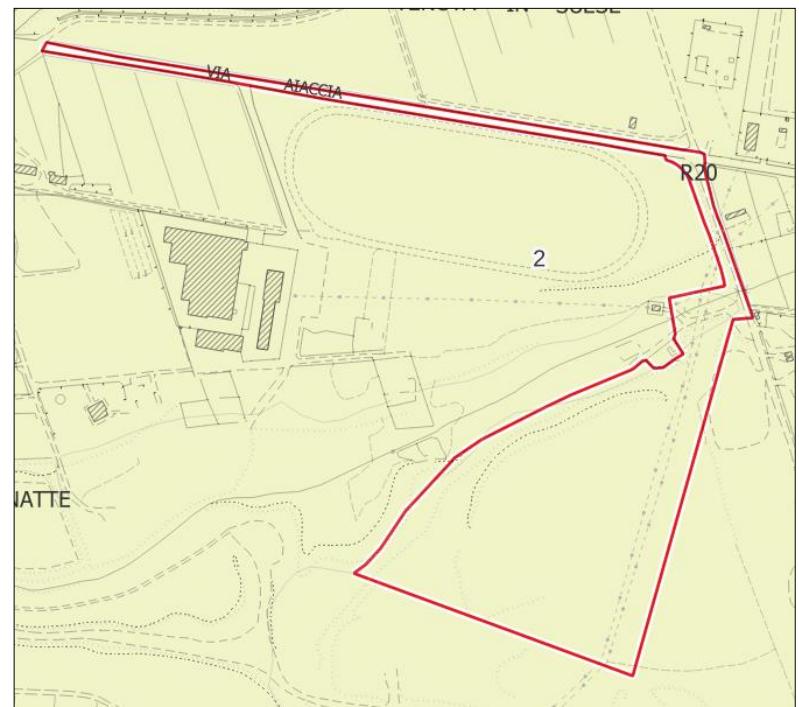
Nella porzione orientale dell'area **Nel lotto** sono presenti elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto e la conseguente attribuzione di una classe di pericolosità geologica 2.

La porzione occidentale, per la presenza della cassa di espansione, ricade invece in classe di pericolosità di 4.



#### PERICOLOSITÀ SISMICA

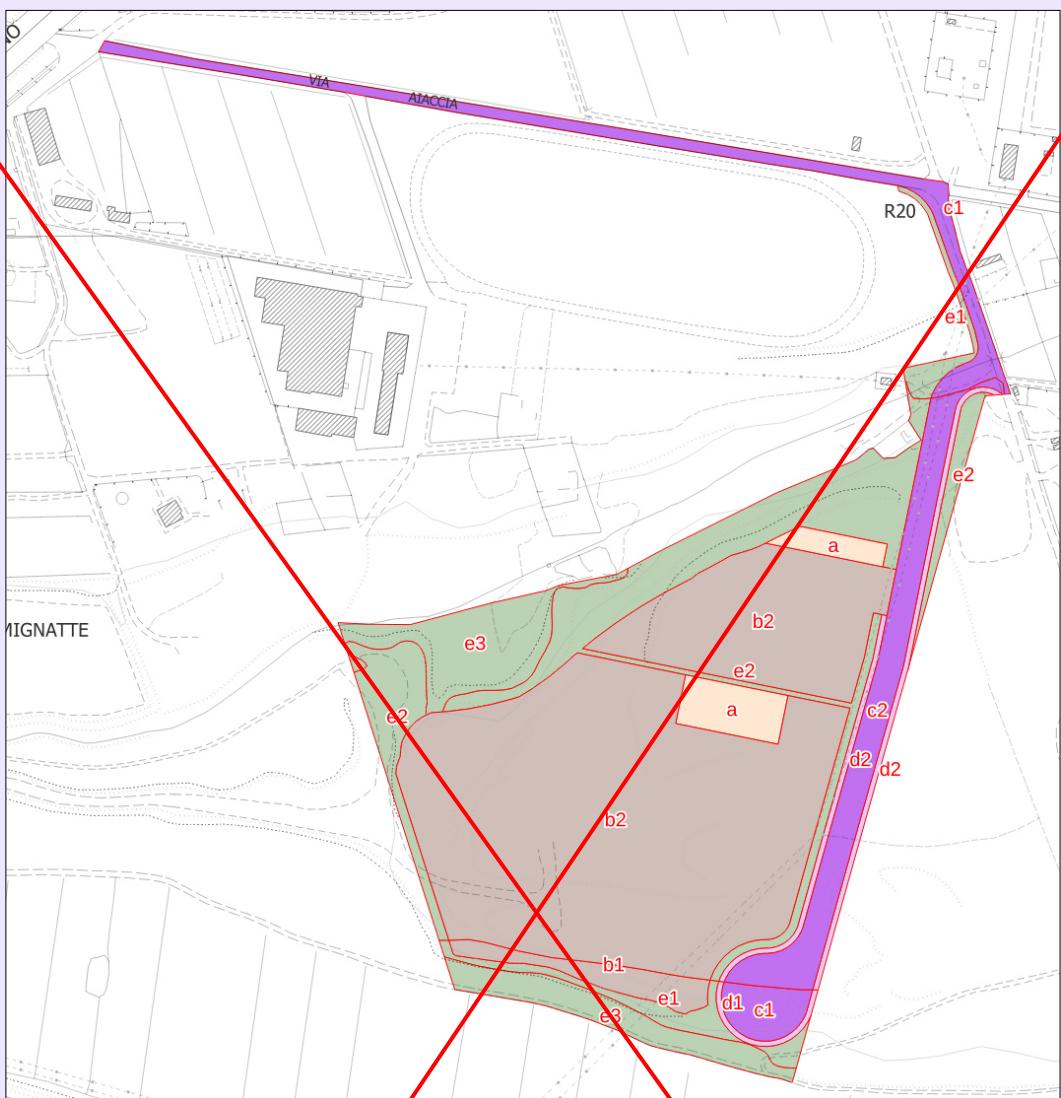
S.2



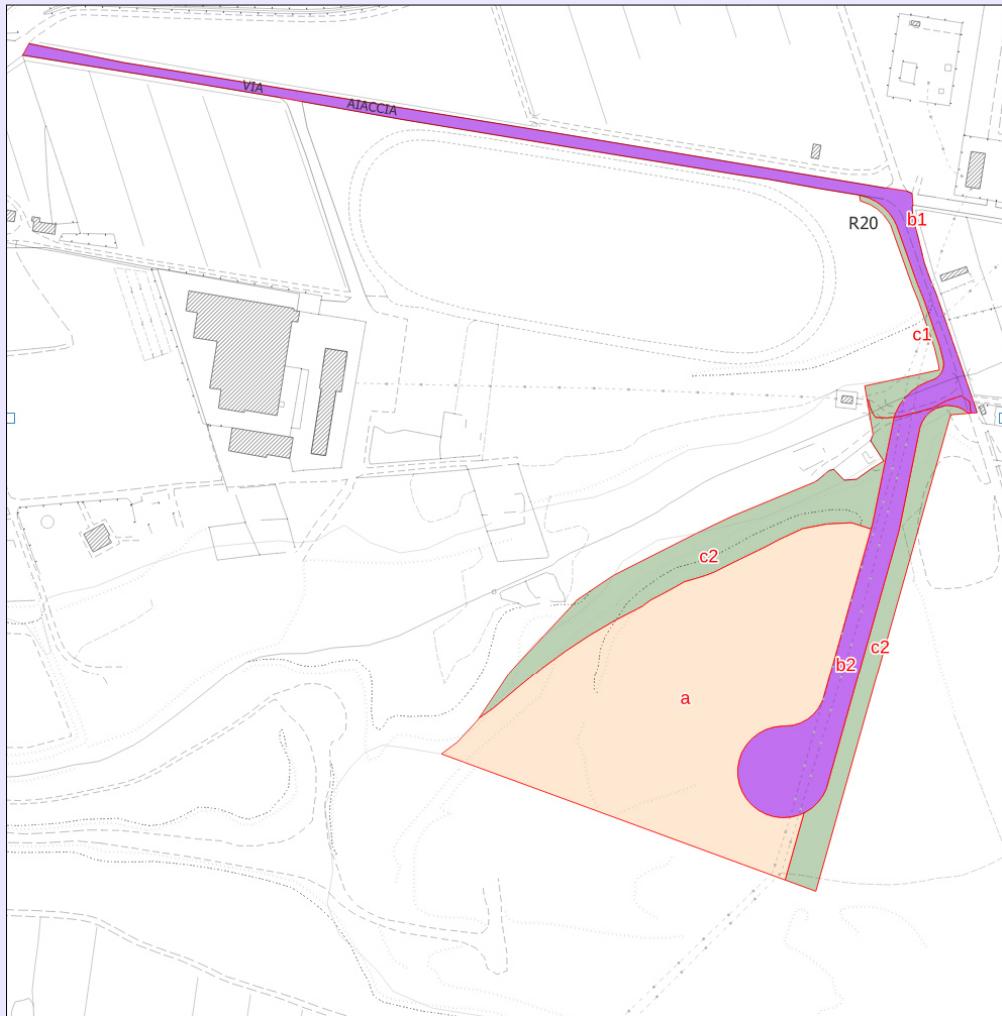
L'area rientra nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione  $F_{Ha}$  ( $0,1-0,5$  s)  $\leq 1,4$

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	<b>a</b>	Area di reperimento del sedime edificato	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>b1</b>	Nuova viabilità	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>b2</b>	Nuova viabilità	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>c1</b>	Area a parcheggio pubblico	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>c2</b>	Area a parcheggio pubblico	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>d1</b>	Viabilità ciclo-pedonale	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>d2</b>	Viabilità ciclo-pedonale	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>e1</b>	Area a verde privato	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>e2</b>	Area a verde privato	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>e3</b>	Area a verde privato	<b>4</b>	<b>2</b>



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	<b>a</b>	Area di reperimento del sedime edificato	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>b1</b>	Nuova viabilità	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>b2</b>	Nuova viabilità	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>c1</b>	Area a verde privato	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>c2</b>	Area a verde privato	<b>2</b>	<b>2</b>

#### ASPECTI GEOLOGICI

**Poligoni a, b1, b2, c1, c2, d1, d2:** lo strumento attuativo dovrà essere supportato da dati geognostici e geofisici acquisiti in situ la cui profondità di indagine sarà rapportata all'entità dell'intervento (ingombro in pianta ed elevazione fuori terra), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

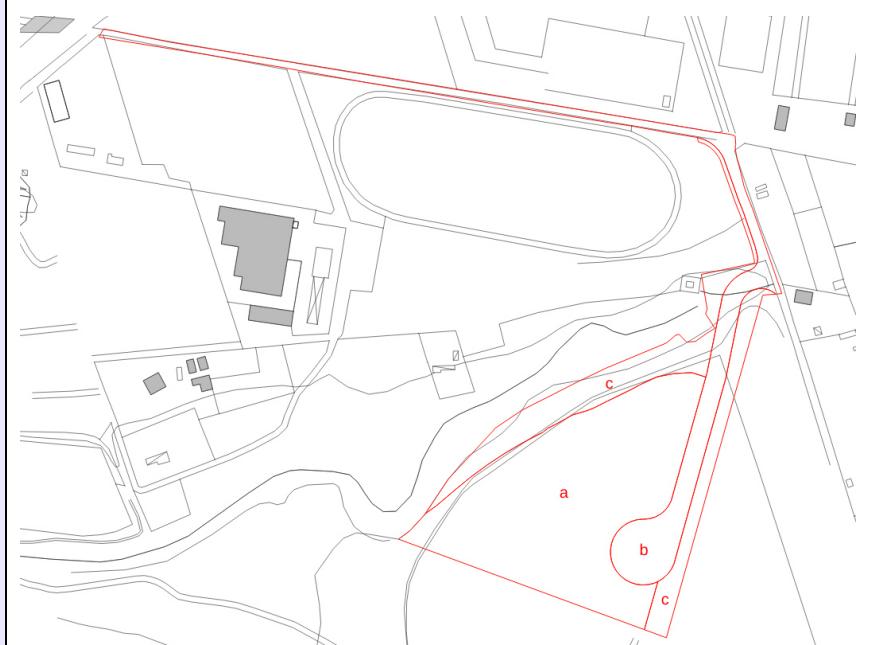
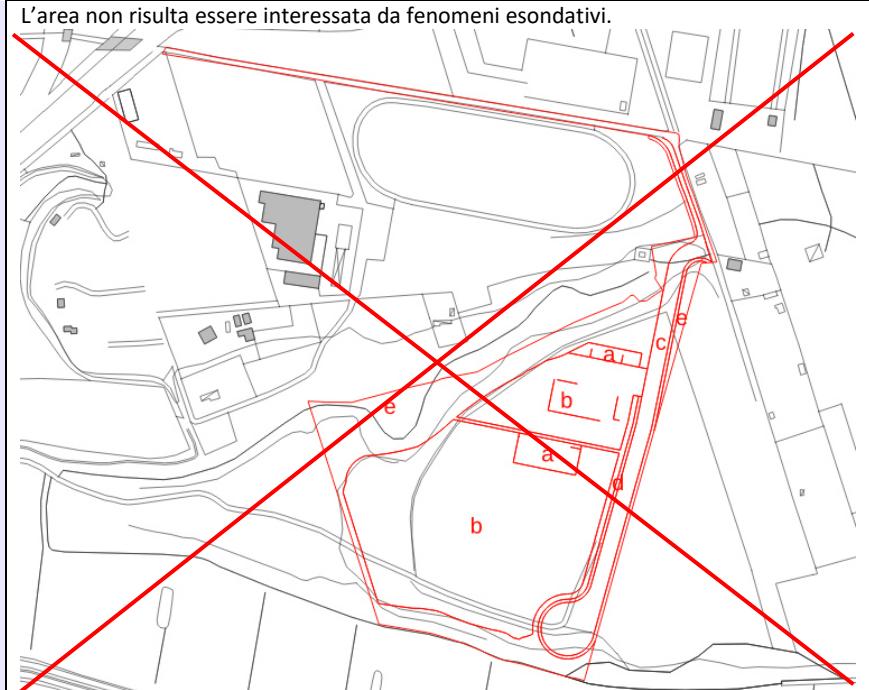
Dovrà essere mantenuta il più possibile inalterata la coltre antropica di materiale di riporto e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

**Poligoni e1, e2, e3, c1 e c2:** dovrà essere mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

ASPETTI SISMICI	<p><b>Poligoni a1, a2, a3, b1, b2, b3, c1, c2:</b> non è necessario indicare specifiche condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.</p> <p>Le indagini geologiche e geotecniche eseguite a livello di piano attuativo e a supporto della progettazione edilizia dovranno rispettare quanto previsto dal NTC 2018 e ss.mm.ii e dal D.P.G.R. n.1/R del 2022.</p> <p><b>Poligoni e1, e2, e3 c1 e c2:</b> nessuna prescrizione</p>
PROBLEMATICA IDROGEOLOGICHE	Anche se nell'area non si riscontrano segnali di ingressione salina, è necessario mantenere un livello di attenzione nell'applicazione di pompaggi forzati e prolungati.

## SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO

### AREE ESONDATIVE

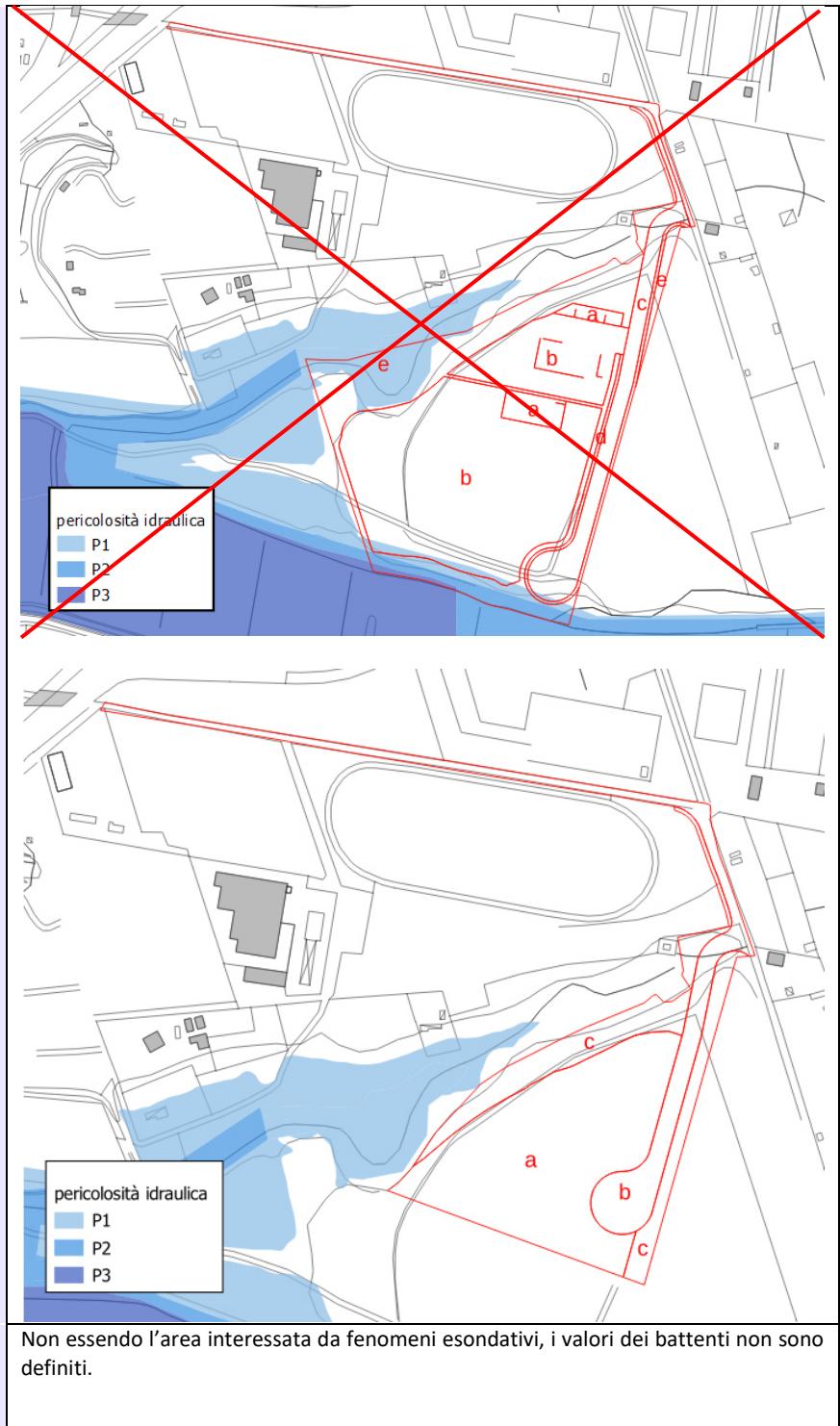


### ATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

### PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

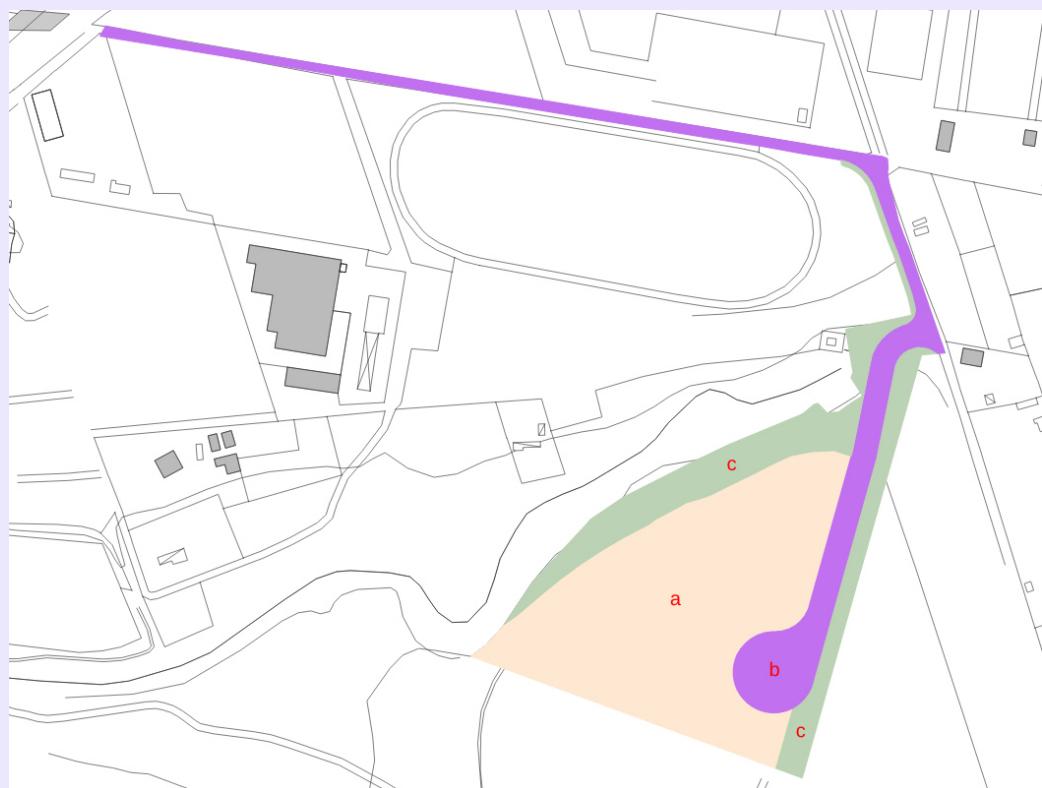
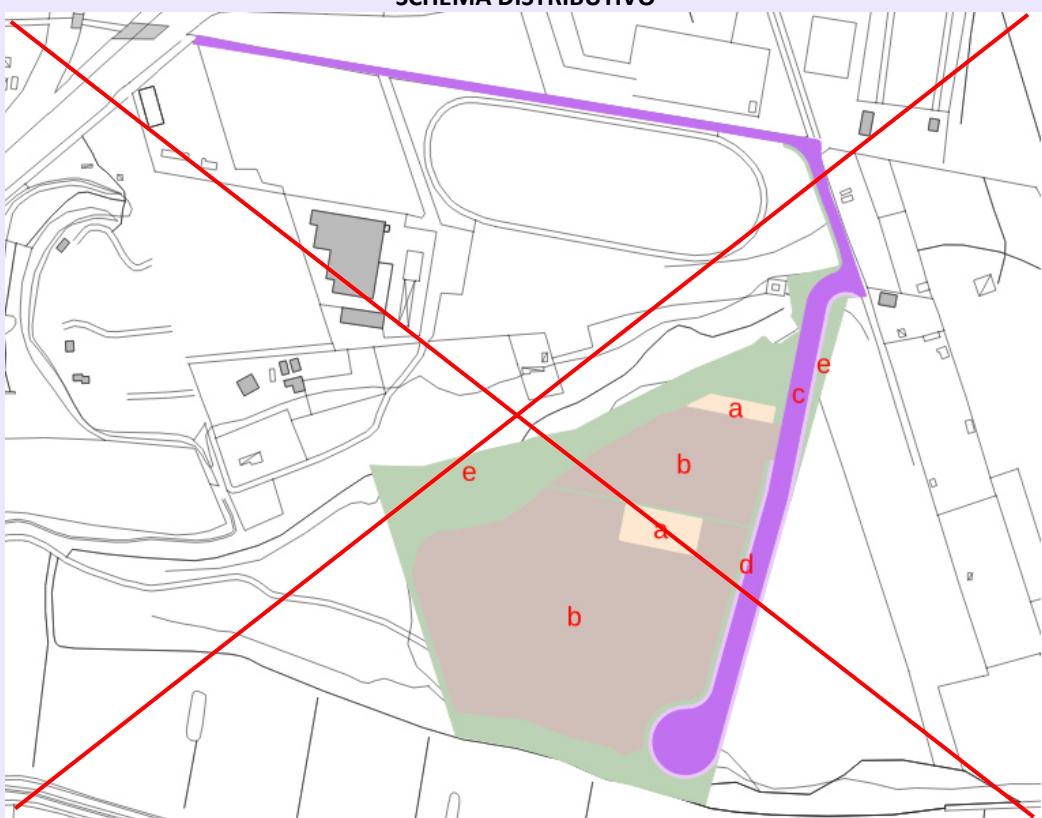
**NOTA:** La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:

La zona ricade quasi interamente in un'area a pericolosità nulla, ad eccezione dell'area sud/sud-est che in parte ricade in pericolosità P1 (alluvioni rare) e in minima parte a sud dove la zona ricade in pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti).



#### MAGNITUDO IDRAULICA

## SCHEMA DISTRIBUTIVO



	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Area per lavorazioni
	c	Nuova viabilità
	d	Viabilità ciclo-pedonale
	e	Area a verde privato

	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Nuova viabilità
	c	Area a verde privato

## ASPETTI IDRAULICI

**Poligono a** ingombro sedime edificato. Nonostante la relativa vicinanza con il Torrente Ugione, la differenza di quota assoluta tra quest'ultimo e le aree considerate di reperimento del sedime edificato fa sì che esse non siano interessate dai fenomeni esondativi del torrente. Si prescrive comunque che il piano di calpestio del piano terra dovrà essere sopraelevato di una quota almeno pari a +30 cm rispetto al piano di campagna esistente. Tale sopraelevazione dovrà essere prevista anche laddove siano presenti opere/macchinari/impianti che possano essere danneggiati dalla presenza delle acque di esondazione.

Dato il contesto dell'area si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni in analogia al parcheggio pubblico ed il mantenimento della quota del piano campagna.

**Poligono b** area per lavorazioni, **poligono b** e nuova viabilità, **poligono d** viabilità ciclo-pedonale, **poligono c** e area a verde privato: è prevista come prescrizioni il mantenimento della quota del piano campagna attuale e deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

### Prescrizioni generali per la fattibilità:

- la mappa della pericolosità derivante da fenomeni di flash flood (di cui al vigente PGRA) colloca l'area in pericolosità elevata. Si rimanda all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA per maggiori approfondimenti in fase di progettazione dell'intervento. La sopraelevazione di 30 cm e il divieto di realizzare locali seminterrati/interrati anche se tecnici sono prescrizioni di attenuazione degli effetti di tale fenomeno del flash flood;
- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste;
- rispettare le fasce di rispetto dei 10 e 4 mt dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda dei corsi di acqua ed opere idrauliche (art. 3 della LR 41/2018 e s.m.i. e RD n°523 del 1904);
- è necessario mantenere le quote del piano di campagna esistente; in caso di necessità di realizzazione di modeste rampe per accessi a edifici e alle altre opere, prevedere tubazioni o altro analogo sistema di drenaggio che permetta alle acque di esondazione di attraversare tali ostacoli senza dare luogo a ristagni, aumenti di rischio in altre aree etc.

## Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

La verifica dei vincoli di PS “Fasce di rispetto e aree vincolate di interesse locale” dà già indicazioni in merito alla presenza di metanodotto. In aggiunta, in fase attuativa dovranno essere verificate:

- eventuali interferenze con l'estensione areale dei siti da bonificare limitrofi, adottando se necessario le eventuali misure preventive.
- in fase esecutiva dovranno essere adottate le misure preventive contenute nelle “Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale” pubblicate da ARPAT.
- dovrà essere dato conto del rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, con particolare riferimento alle Zone di protezione da inquinamento luminoso di cui alla LR 39/2005 art.35 comma1 e alla DGR 1000/2007, per la presenza dell'osservatorio di Villa Henderson a Livorno e del relativo raggio di tutela.

L'area si trova a meno di 1km a sud del Sito Natura 2000 ZSC-ZPS Suese-Biscottino. Gli habitat di interesse comunitario individuati dal PS nel Sito Natura 2000 sono: 3150: Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition e 6420: Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion. Inoltre fuori dal Sito Natura 2000 per il PS sono presenti alla stessa distanza dall'area anche altri habitat di interesse: 91AA: Boschi orientali di quercia bianca e 91M0: Foreste Pannoniche-Balcaniche di cerro e rovere

Sebbene l'area ricada esternamente a Siti Natura 2000, si ritiene comunque necessario che in fase attuativa sia effettuato uno screening di incidenza sugli habitat ~~di interesse comunitario presenti nel territorio comunale.~~

L'area è mediamente rilevante dal punto di vista floristico e faunistico.

- dovrà essere redatto un progetto paesaggistico **e naturalistico** per realizzare uno spesso filtro perimetrale con alberature e cespugli autoctoni optando preferibilmente per specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici e a bassa allergenicità.
- **dovrà essere effettuato uno studio acustico che tenga conto degli impatti acustici sugli habitat, individuando eventuali misure di mitigazione.**

L'area non risulta servita da fognatura, e sono presenti impianti della rete di gas metano e dell'acquedotto nelle vicinanze dell'area. La normativa vigente detta le disposizioni per lo scarico fuori fognatura.

Dovrà essere dimostrata l'adozione di adeguate forme di contenimento dell'inquinamento della falda e del reticolo idrico, e di adeguate forme di contenimento delle emissioni di polveri, inquinanti atmosferici ed agenti odorigeni.

## Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto Presente nel contesto

Rete fognatura assente

Rete gas metano Presente nel contesto

Interferenze con reti assenti

## Stima dei fabbisogni per le risorse acqua e energia

DESCRIZIONE	AE	Stima Fabbisogno per AE	u.m.	INCREMENTO MASSIMO DEL CARICO
Fabbisogno di energia elettrica	nd	nd	Kwh/anno	nd
Consumo medio annuo di gas metano	nd	nd	mc/anno	nd
Produzione annua di rifiuti	nd	nd	kg/anno	nd

urbani				
Consumi idropotabili	nd	nd	l/gg	nd
Carico FUORI fognatura (uso domestico e assimilabile)	nd	nd	l/gg	nd

# OSSERVAZIONE POC – 59

Numero di protocollo: 7090  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via di Poggiolitone	n.snc

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
41	406, 407, 46	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta attribuzione classe di valore ad edifici esistenti

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Nel complesso denominato Poggiolitone a Guasticce, il nuovo POC ha classificato solo in parte gli immobili presenti sull'area; si richiede pertanto la classificazione degli immobili residui come segue:

- Villa (identificata catastalmente alla p.la 46) in Classe 2;
- Altri annessi presenti sulla p.la 406 e non classificati: si richiede l'attribuzione della classe 6 come già assegnata agli altri fabbricati.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Precisando che il PO adottato non ha attribuito la classe di valore 6 ai fabbricati oggetto di osservazione, ma li ha classificati come R – Edifici diruti, effettuate le opportune verifiche tecniche di ufficio si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile nella misura in cui viene confermata la classe di valore R già attribuita dal PO adottato a tutti i manufatti, compresi i due più piccoli che erano rimasti senza classe, normandoli quindi con l'art.17 delle NTA del PO.

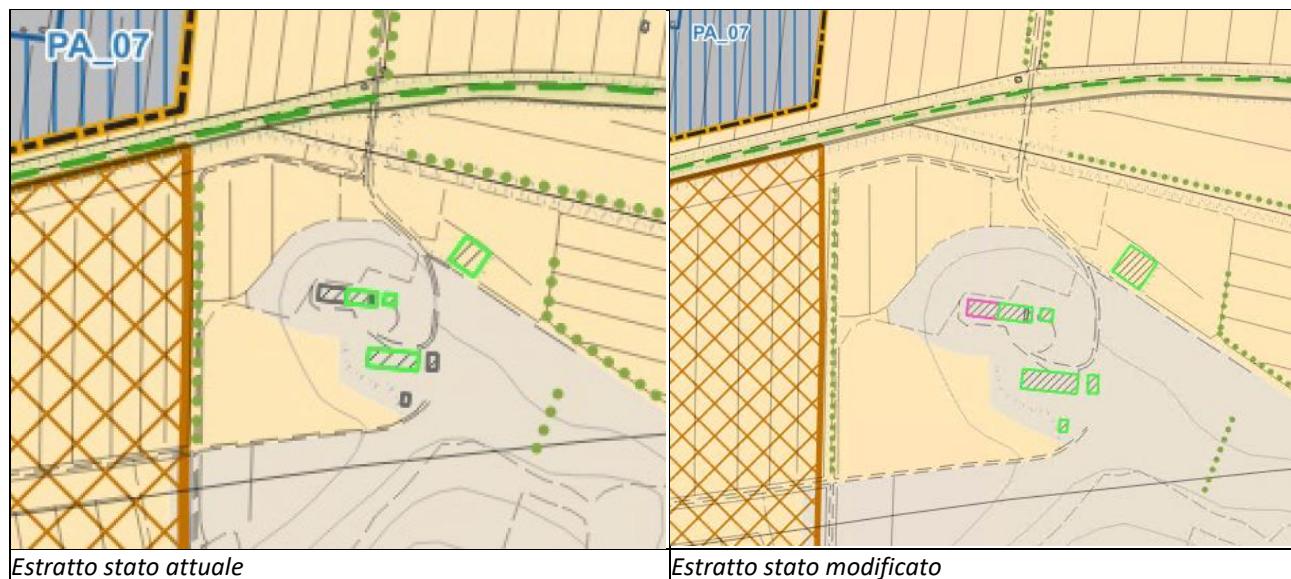
Per quanto riguarda la Villa si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento attribuendo la classe di valore 2 come richiesto dall'osservante.

Infine si ricorda che il catasto non ha natura probatoria e non tutto il patrimonio edilizio diruto è stato realizzato in forza del rilascio di un titolo edilizio pertanto la verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica all'elaborato di piano "DIS01\_A\_Territorio rurale ovest" in scala 1:10.000.



# OSSERVAZIONE POC – 60

Numero di protocollo: 7091  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Morandi	n.snc

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	775, 1929, 1931, 1930	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione ha come oggetto la correzione del tracciato della strada privata di Via Morandi a Vicarello, che è stata erroneamente rappresentata all'interno del lotto privato di proprietà dell'osservante. Si chiede pertanto la cancellazione della sede stradale e la corretta ridefinizione del lotto con lo stesso tessuto attribuito al resto (TR7).

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Occorre precisare che gli elaborati grafici del PO sono stati disegnati su una base cartografica che non si attaglia perfettamente alla cartografia catastale, rispetto alla quale i segni su cui si appoggiano gli areali di piano risultano spesso leggermente traslati. I disallineamenti dovuti alla non perfetta congruenza delle due basi cartografiche, se rientranti in una tolleranza accettabile, non comportano in alcun modo l'attribuzione di una destinazione diversa da quella realmente presente.

Ciononostante la richiesta dell'osservazione si ritiene **parzialmente accoglibile**, e si conviene con l'osservante nel ridefinire meglio il comparto: infatti il recepimento di quanto richiesto determina un miglior dettaglio nel disegno di piano.

L'accoglimento dell'osservazione comporta modifica all'elaborato di piano DIS02\_7.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 61

Numero di protocollo: 7092  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1330-1326-1325-1329-1324-1328	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la modifica del morfotipo insediativo assegnato dal PO adottato, da TR3 a TR7.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo distingue all'interno del territorio urbanizzato i tessuti insediativi, in coerenza con quanto previsto, a scala più ampia, dal Piano Strutturale. I tessuti insediativi registrano la prevalenza di una tipologia sulle altre, in coerenza anche con le zone omogenee del DM n. 1444 del 1968, a cui si deve fare riferimento, e non possono dar conto di pochi elementi spuri attribuendo loro un diverso tessuto, proprio per garantire un corretto disegno di piano. Nel valutare i tessuti, bisogna cioè distinguere la dimensione edilizia da quella urbanistica.

Nel caso specifico, estrapolare gli edifici oggetto di osservazione dal morfotipo TR3, rispetto al quale si collocano in posizione centrale, indurrebbe a interventi disomogenei, in contrasto con l'obiettivo previsto dall'art. 43 delle NTA per il morfotipo TR3, ovvero quello di *definire un disegno urbano compiuto cercando di restituire al tessuto una nuova identità e dar vita a centralità urbana*. Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene non accoglibile.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 62

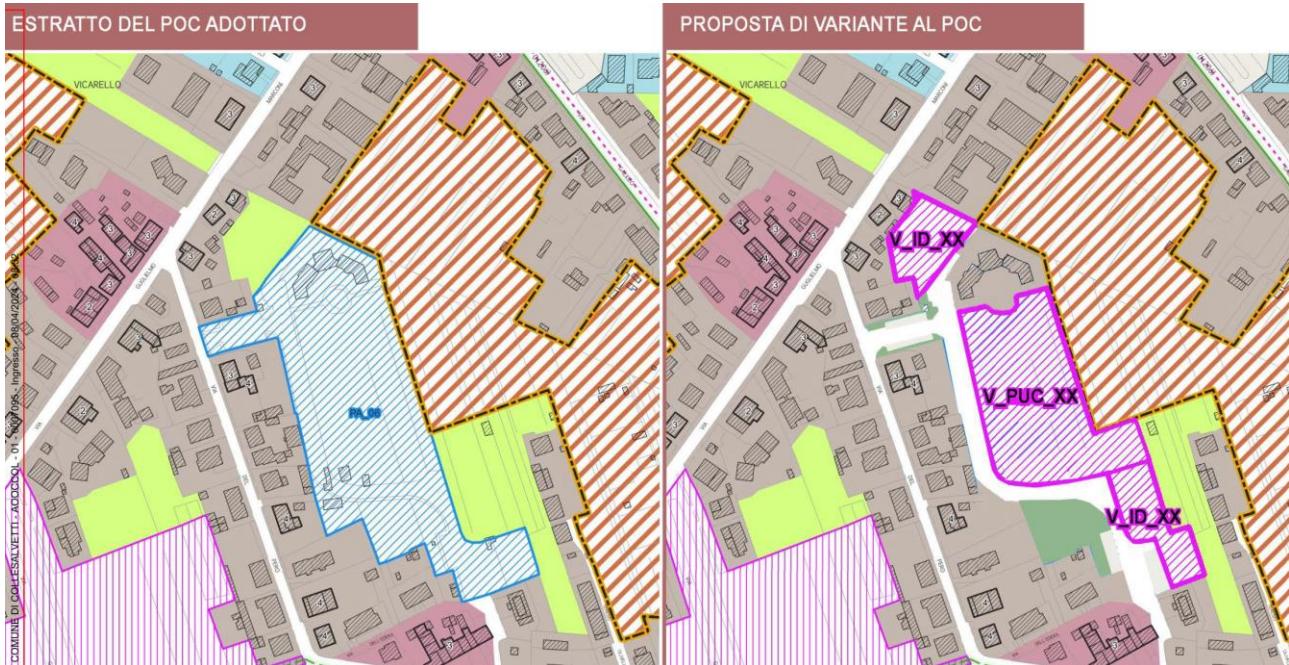
Numero di protocollo: 7095

Data di registrazione: 08/04/2024

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante propone di inserire, in via Alpi a Vicarello al posto del Piano Attuativo PA\_06 "Vicarello sud", un nuovo disegno urbano che tenga conto delle nuove esigenze immobiliari e di mercato, poiché l'attuazione della precedente previsione con la conseguente realizzazione delle palazzine previste non risponderebbe alla richiesta attuale "post covid" di abitazioni mono-bifamiliari con spazi più generosi sia interni che esterni.

Si propone la suddivisione in tre sub-ambiti per consentire l'attuazione in maniera differenziata ed economicamente sostenibile, prevedendo un impatto volumetrico inferiore rispetto all'intervento precedente di circa 3000 mc (1000 mq di SE). L'osservante sostiene che la quota di ERS prevista dal dimensionamento del PS possa essere ritenuta soddisfatta dalle previsioni delle altre lottizzazioni (già superiori alla quota minima stabilita) e possa essere ulteriormente ampliata con l'utilizzo delle volumetrie cedute e rimesse a disposizione dell'Amministrazione per nuovi interventi su aree pubbliche o private.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Quanto richiesto si configura come proposta di inserimento di un nuovo disegno urbano (*"una nuova area a trasformazione che comprenda anche le aree esterne al vecchio piano attuativo ma ricomprese all'interno del TU, in modo da poter distribuire parte della volumetria residua su una maggiore superficie, permettendo di realizzare un edificato a minor impatto ambientale"*

*e garantendo una maggiore sostenibilità e vivibilità degli ambienti") e non come un'osservazione ad alcun aspetto/elaborato costituente il P.O. adottato.*

Di fatto vengono proposte 3 nuove aree di trasformazione che interessano solo parzialmente il perimetro del piano attuativo PA\_06 "Vicarello Sud", invocando una **"variante al PA"**: tale richiesta, oltre a confliggere con una delle condizioni previste dalla LR 65/14 per le varianti ai piani attuativi, ovvero che "non modifichino il perimetro del piano" (art. 112, comma 1), deve essere proposta da tutti i sottoscrittori della convenzione e, effettuate le verifiche tecniche d'ufficio, risulta firmatario di questa istanza solo uno di essi.

Si ricorda che decorso il termine di validità della convenzione di un piano attuativo, se sono state realizzate le opere di urbanizzazione, per i lotti residui, ai sensi dell'art.17 della legge 1150/42 e dell'art. 110 L.R. 65/14 *"permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo".*

Per quanto motivato sopra, la richiesta dell'osservante si ritiene non accoglibile ma si rimanda all'art.110 così come modificato a seguito del contributo tecnico d'ufficio di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 63

Numero di protocollo: 7096  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Cognole	Via del Marmigliaio snc località Vallino	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
109	466/26-27-28-29-42-46-47-49-443-589-591	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante per la sua area in località Vallino ricadente in territorio rurale, E7 - Aree agricole dei seminativi e degli oliveti di crinale, chiede:

- la classificazione dei propri edifici in AC4 servizi religiosi;
- l'integrazione delle NTA art.25 comma 9 con l'inserimento del seguente testo: Per l'area AC4 in località Vallino (Cognole) si limita la superficie coperta a complessivi 600 mq per l'intero lotto;
- l'integrazione delle NTA art. 87 comma 1. La realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, di pertinenza di edifici residenziali o di attività di tipo ricettivo e di interesse collettivo, quali piscine, campi da tennis, campi da calcetto, ecc., sarà consentita alle seguenti condizioni..)

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Occorre ricordare che la classe di valore attribuita a un edificio non deve essere confusa con la destinazione da riferire a un'area o a un tessuto, e che la finalità per cui l'edificio e l'area circostante sono stati comprati non può essere equiparata a una funzione effettivamente insediata e dunque non ne consegue l'applicabilità di una norma come quella a cui l'osservante si appella (art. 25 NTA). Pur condividendo gli intenti e la proposta dell'osservante, tale richiesta comporterebbe la riadozione puntuale del Piano Operativo con contestuale variante al PS. Visto che il rinnovo degli strumenti

urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

Nondimeno l'amministrazione comunale si rende disponibile a valutare un potenziale progetto che doti la località Vallino delle attrezzature richieste con contestuale variante ad entrambi i piani (PS e PO) su istanza e a cura del proponente.

#### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 64

Numero di protocollo: 7098  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Marconi snc	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
22	1879-1878	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Si richiede l'inserimento di un'area di trasformazione.

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la possibilità di nuova edificazione nel suo lotto ubicato in Vicarello, prospiciente la nuova viabilità interna, come già prevista nel RU.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si fa presente che sono state effettuate le verifiche tecniche da parte dell'ufficio e il PdC risulta solo presentato, ma non rilasciato dall'Amministrazione comunale.

Tuttavia a seguito di una precisazione dell'apparato normativo del P.O. adottato, effettuata da parte dell'ufficio tecnico di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, la nuova edificazione all'interno del tessuto TR7, ovvero il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine, è possibile nei limiti previsti al comma 12 dell'art. 45. Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

**L'osservazione è parzialmente accolta**

# OSSERVAZIONE POC – 65

Numero di protocollo: 7101  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Castell'Anselmo	Via pisana Livornese sud	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
80	206-340-343-205-338	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede chiarimenti in merito alla sua area posta a Castell'Anselmo per la costruzione del suo edificio produttivo.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche di ufficio ovvero:

- approvazione RU: 30/11/2018 scadenza 30/11/2023;
- richiesta rilascio PdC 03/11/2022;
- parere favorevole Conferenza dei Servizi comunale 14/12/2023
- parere favorevole del RUP e rilascio PdC 27/12/2023 (n. 006 G/2023 F4-Pratica n. 2022/611)

per cui l'osservante ha già pagato la prima rata per gli oneri di urbanizzazione in data 22/12/2023, si conferma che la disciplina del PO adottato non è in contrasto con le previsioni precedenti e quindi è possibile procedere con il proseguimento dell'iter procedurale già intrapreso dall'osservante.

**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 66

Numero di protocollo: 7104  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via S.P.555	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
12/29	109-113-306/433	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica al tracciato di progetto della ferrovia in località Guasticce, da spostare più a nord vicino a quella già esistente.

Inoltre si richiede di trovare una soluzione all'accessibilità futura della porzione di terreno senza vincolo rimanente come fondo intercluso.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si precisa che il PO recepisce dagli enti quali le Ferrovie dello Stato i progetti (e conseguentemente i vincoli che da essi conseguono, quali fasce di pertinenza o areali di attenzione), decisi in sedi e a una scala diverse rispetto a quella comunale.

Infatti la rivisitazione del tracciato ferroviario previsto dovrà necessariamente essere più opportunamente rinviata ai competenti e specifici Piani di settore sovraordinati, e in particolare al PRIIM della Regione Toscana (Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità) e al redigendo PUMS della Provincia di Livorno (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile): è in queste sedi dove tali scenari di nuove infrastrutture possono trovare una corretta e adeguata pianificazione e un'attenta e puntuale valutazione costi/benefici, quest'ultima indispensabile per assicurare la sostenibilità degli interventi stessi e non compete dunque al Comune e alla sua strumentazione urbanistica la facoltà di poter apportare rettifiche ai progetti sopra menzionati.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene non pertinente.

**L'osservazione è non pertinente**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 67

Numero di protocollo: 7112  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Europa	66

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
35	206	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- X Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede il cambio della classe di valore attribuita agli edifici ubicati a Vicarello a cui il PO adottato ha attribuito classe 6 (si ritiene che gli edifici non possano essere considerati accessori in quanto tutti funzionali ad un'attività artigianale). Si richiede la classe di valore 4 oppure 5, in modo da poter consentire un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area anche in caso di cessazione dell'attività.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche d'ufficio e tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014 si conferma quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato, ovvero viene confermata la classe di valore dei manufatti accessori/manufatti di natura precaria oggetto dell'osservazione, differente da quella proposta dall'osservante ma coerente alla definizione di cui all'art. 15 delle NTA del PO adottato: pertanto i manufatti restano in classe 6.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 68

Numero di protocollo: 7146  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Toscana	2

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
55	560	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modificare articolo 47

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede che nelle zone TPS2 siano consentiti ampliamenti pertinenziali fino al 50% della superficie coperta esistente con altezza massima pari al fabbricato da ampliare.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'analisi dei tessuti, risultato di studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, è stata riferita alla scala urbana e non per singoli lotti, comprendendo oltre agli edifici esistenti anche gli spazi inedificati. Il morfotipo TPS2, in quanto piattaforma produttiva (composta dagli edifici industriali, dalla viabilità a servizio degli stessi e dagli spazi inedificati spesso destinati a piazzale), è stato identificato quale tessuto compiuto e di grande estensione, motivo per cui la ratio sottesa alla norma ad esso associata va nel senso contrario a una sua ulteriore saturazione, come si evince dagli obiettivi specifici espressi nel comma 2 dell'art. 47. La disciplina relativa al morfotipo, i limiti introdotti e la valutazione di una sua possibile saturazione risultano dunque coerenti con le risultanze dell'analisi a scala urbana nonché con la volontà dell'ente pianificatore di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in aderenza allo spirito della LR 65/2014 e del PIT-PPR.

La richiesta dell'osservazione risulta contraria allo spirito della norma, pertanto si ritiene non accoglibile.

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 69

Numero di protocollo: 7147  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Piemonte	

Individuazione catastale:

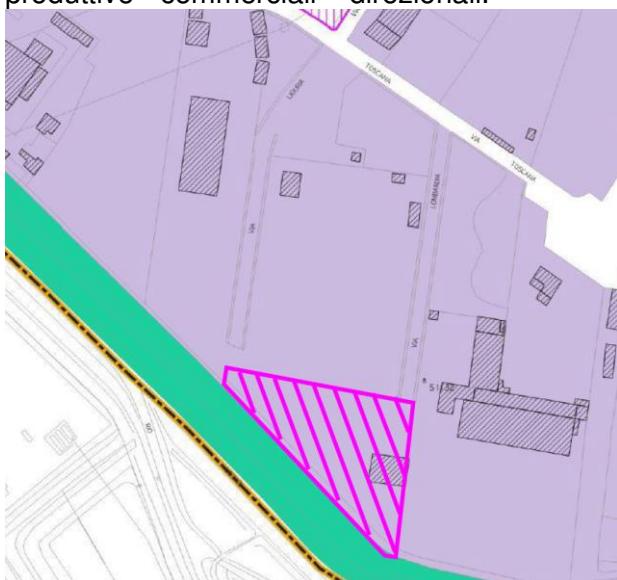
Foglio	Partic.	Sub.
55	644	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta inserimento area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'inserimento di un'area di trasformazione a destinazione commerciale e/o produttiva a Stagno, all'interno di un tessuto riconosciuto dal PO adottato come TPS2 - Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali – direzionali.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'analisi dei tessuti, risultato di studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, è stata riferita alla scala urbana e non per singoli lotti, comprendendo oltre agli edifici esistenti anche gli spazi inedificati. Il morfotipo TPS2, in quanto piattaforma produttiva (composta dagli edifici industriali, dalla viabilità a servizio degli stessi e dagli spazi inedificati spesso destinati a piazzale), è stato identificato quale tessuto compiuto e di grande estensione, motivo per cui la ratio sottesa alla norma ad esso associata va nel senso contrario a una sua ulteriore saturazione, come si evince dagli obiettivi specifici espressi nel comma 2 dell'art. 47.

La disciplina relativa al morfotipo, i limiti introdotti e la valutazione di una sua possibile saturazione risultano dunque coerenti con le risultanze dell'analisi a scala urbana nonché con la volontà dell'ente pianificatore di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in aderenza allo spirito della LR 65/2014 e del PIT-PPR.

La richiesta dell'osservazione risulta contraria allo spirito della norma, pertanto si ritiene non accoglibile.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 70

Numero di protocollo: 7149  
Data di registrazione: 08/04/2024

## **DATI GENERALI**

## Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Aiaccia	37

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
27	1736	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
  - Disciplina TU
  - Disciplina TR
  - Cartografia TU
  - Cartografia TR
  - Quadro conoscitivo
  - Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'attribuzione del morfotipo TPS1 ai fabbricati in oggetto invece del morfotipo TPS2.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Operativo distingue all'interno del territorio urbanizzato i tessuti insediativi, in coerenza con quanto previsto, a scala più ampia, dal Piano Strutturale. I tessuti insediativi registrano la prevalenza di una tipologia sulle altre, in coerenza anche con le zone omogenee del DM n. 1444 del 1968 a cui si deve fare riferimento, e non possono dar conto di eventuali singoli elementi spuri attribuendo loro un diverso tessuto, proprio per garantire un corretto disegno di piano.

Nel valutare i tessuti, bisogna cioè distinguere la dimensione edilizia da quella urbanistica.

Inoltre effettuate le verifiche da parte dell'ufficio tecnico, nel caso specifico il morfotipo TPS2 è stato valutato quale tessuto nel suo insieme, ovvero un comparto pianificato in modo unitario anche dal punto di vista architettonico e servito dalla stessa viabilità.

Non è dunque la funzione ricadente nel singolo edificio a determinare il morfotipo bensì una valutazione complessiva fatta alla scala urbana.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene non accoglibile.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

## OSSERVAZIONE POC – 71

Numero di protocollo: 7151  
Data di registrazione: 08/04/2024

## **DATI GENERALI**

## Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via delle Colline	

## Individuazione catastale:

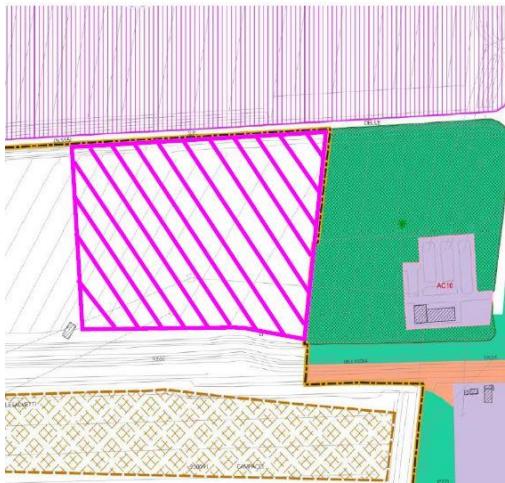
Foglio	Partic.	Sub.
29	473-13	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
  - Disciplina TU
  - Disciplina TR
  - Cartografia TU
  - Cartografia TR
  - Quadro conoscitivo
  - Altro (specificare)

## **SINTESI DELL'OSSERVAZIONE**

Si richiede in un'area identificata come territorio rurale, l'inserimento di un'area di trasformazione per la realizzazione di un fabbricato produttivo.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92. Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e tale richiesta comporterebbe la contestuale variante al PS. Visto che il rinnovo degli strumenti urbanistici comunali, anche a causa della pandemia COVID19, ha comportato un importante ritardo nel dotare il comune degli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistici adeguati al governo del territorio e a dare risposte ai cittadini, l'amministrazione comunale non ritiene tale proposta coerente agli attuali indirizzi che reputano prioritario l'obiettivo temporale per la conclusione e l'approvazione del PO.

Nondimeno l'amministrazione comunale si rende disponibile a valutare un potenziale progetto che per l'inserimento di un nuovo fabbricato produttivo come richiesto con contestuale variante ad entrambi i piani (PS e PO) su istanza e a cura del proponente.

#### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 72

Numero di protocollo: 7152  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Verga	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
27	2086	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica articolo 46 delle NTA

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la modifica dell'art. 46 delle NTA del PO adottato in modo che nel morfotipo TPS1 siano consentiti ampliamenti pertinenziali fino al 30% della superficie coperta esistente con altezza massima pari al fabbricato da ampliare

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta dell'osservante risulta parzialmente accoglibile nella misura in cui il contributo tecnico d'ufficio di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024 ha introdotto il comma 6 dell'art.46, ammettendo l'addizione volumetrica se contenuta entro il 20% del volume legittimo totale, ai sensi dell'art. 22 del D.P.G.R 39/R/2018 e comunque entro il limite dimensionale di 200 mq di SE.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 73

Numero di protocollo: 7153  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Verga	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
27	2175-2217	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'inserimento di un'area di trasformazione in modo da consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale e/o produttiva (area già facente parte di un piano attuativo completato e collaudato per le urbanizzazioni ma mai completato per i fabbricati).



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'amministrazione ritiene accoglibile l'istanza dell'osservante e procede alla redazione di una nuova area di trasformazione S\_ID\_03 a Stagno da realizzare con intervento diretto come completamento ordinato del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale, al fine di consolidare la funzione produttiva in questa parte della frazione di Stagno.

### **L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

L'accoglimento dell'osservazione comporta la redazione della scheda dell'area di trasformazione S\_ID\_03 che si riporta a seguire.

NUMERO SCHEDA

S\_ID\_03

LOCALIZZAZIONE

Stagno  
Via Verga

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

L'intervento è ubicato a sud della frazione di Stagno, all'interno del comparto industriale-artigianale compreso tra via Aurelia, asse stradale che collega il centro alla città di Livorno, e via Enrico Berlinguer. La tipologia prevalente di questo tessuto urbano è quella del capannone. Il lotto, di forma triangolare, attualmente adibito a piazzale asfaltato per il rimessaggio di mezzi di trasporto, confina a nord e a est con una ampia fascia a verde che corre lungo via Berlinguer, a sud con via Verga, a ovest con il fosso del Cateratto (aldilà del quale si colloca un'altra area di trasformazione, identificata con la sigla S\_ID\_04). All'area si accede direttamente da via Verga, più precisamente dalla racchetta di manovra in cui essa si conclude.

#### Obiettivi specifici

Completamento ordinato del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale, al fine di consolidare la funzione produttiva in questa parte della frazione di Stagno.

#### Modalità di attuazione

#### Intervento diretto

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono legati alle scelte strategiche del tessuto di riferimento e sono finalizzati al corretto inserimento del nuovo intervento all'interno del proprio contesto urbano. Il progetto dovrà perseguire, compatibilmente con le necessità aziendali, la permeabilità ecologica dell'intervento, prediligendo ove possibile l'uso di superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili.

Il lato del lotto prospiciente il fosso del Cateratto dovrà essere dotato di un'ampia fascia di verde in cui impiegare essenze autoctone.

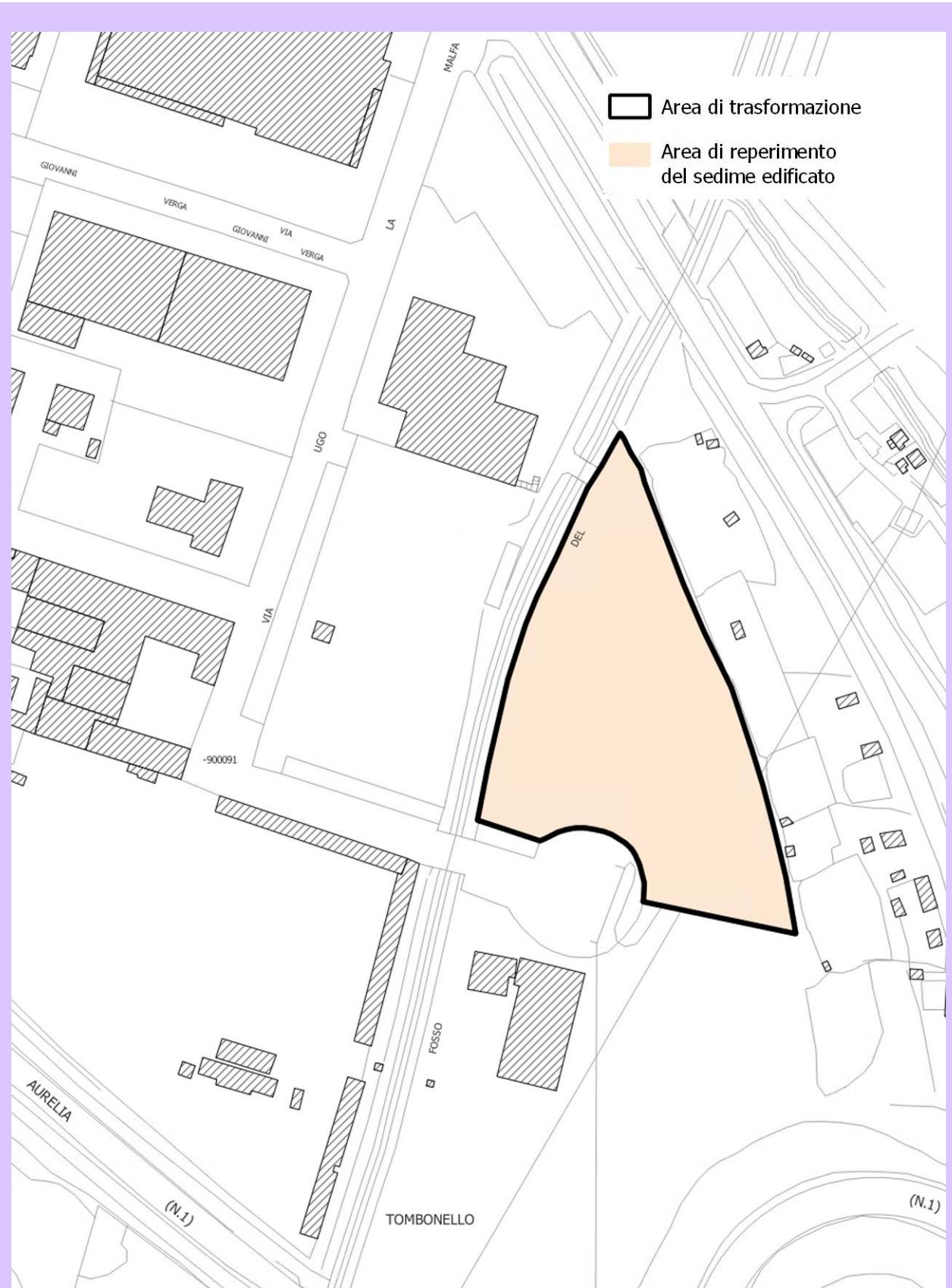
#### Tipologie edilizie

#### Edificio specialistico - produttivo

#### Destinazione d'uso ammessa

#### Industriale – artigianale

Dimensionamento dell'intervento	
Superficie territoriale (ST)	5.590 mq
Superficie fondiaria (SF)	5.590 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,21
Superficie edificabile (SE)	1.200 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei compatti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	È possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica				
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.				
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli				
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"				NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016				NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)				NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)				NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico				NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE	
		1	NON PRESENTE	
		2	NON PRESENTE	
		3	NON PRESENTE	
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)				NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004				NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)				PRESENTA
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)				NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000) / lett. g) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)				NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale				NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti				PRESENTA
Fascia di rispetto dei metanodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)				NON PRESENTE

Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento. L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

# OSSERVAZIONE POC – 74

Numero di protocollo:

Data di registrazione:

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'inserimento di un'area di trasformazione in modo da consentire la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale e/o produttiva (area già facente parte di un piano attuativo completato e collaudato per le urbanizzazioni ma mai completato per i fabbricati).



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'amministrazione ritiene accoglibile l'istanza dell'osservante e procede alla redazione di una nuova area di trasformazione S\_ID\_04 a Stagno da realizzare con intervento diretto come completamento ordinato del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale, al fine di consolidare la funzione produttiva in questa parte della frazione di Stagno.

#### **L'osservazione è accolta**

Non pertinente	<b>Accolta</b>	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	----------------	----------------------	-------------

L'accoglimento dell'osservazione comporta la redazione della scheda dell'area di trasformazione S\_ID\_04 che si riporta a seguire.

NUMERO SCHEDA

S\_ID\_04

LOCALIZZAZIONE

Stagno  
Via Ugo La Malfa

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

L'intervento è ubicato a sud della frazione di Stagno, al margine orientale del comparto industriale-artigianale compreso tra via Aurelia, asse stradale che collega il centro alla città di Livorno, e via Enrico Berlinguer. La tipologia prevalente di questo tessuto urbano è quella del capannone. Il lotto, di forma triangolare, attualmente adibito a piazzale asfaltato, confina a nord con un lotto industriale, a est con il fosso del Cateratto (aldilà del quale si colloca un'altra area di trasformazione, identificata con la sigla S\_ID\_03), a sud e a ovest con via Verga. All'area si accede direttamente da via Verga, sia dal lato sud sia dal lato ovest (su entrambi sono presenti parcheggi pubblici a servizio del comparto industriale).

#### Obiettivi specifici

Completamento ordinato del tessuto urbano di riferimento, mediante la realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale, al fine di consolidare la funzione produttiva in questa parte della frazione di Stagno.

#### Modalità di attuazione

#### Intervento diretto

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono legati alle scelte strategiche del tessuto di riferimento e sono finalizzati al corretto inserimento del nuovo intervento all'interno del proprio contesto urbano. Il progetto dovrà perseguire, compatibilmente con le necessità aziendali, la permeabilità ecologica dell'intervento, prediligendo ove possibile l'uso di superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili.

Il lato del lotto prospiciente il fosso del Cateratto dovrà essere dotato di un'ampia fascia di verde in cui impiegare essenze autoctone.

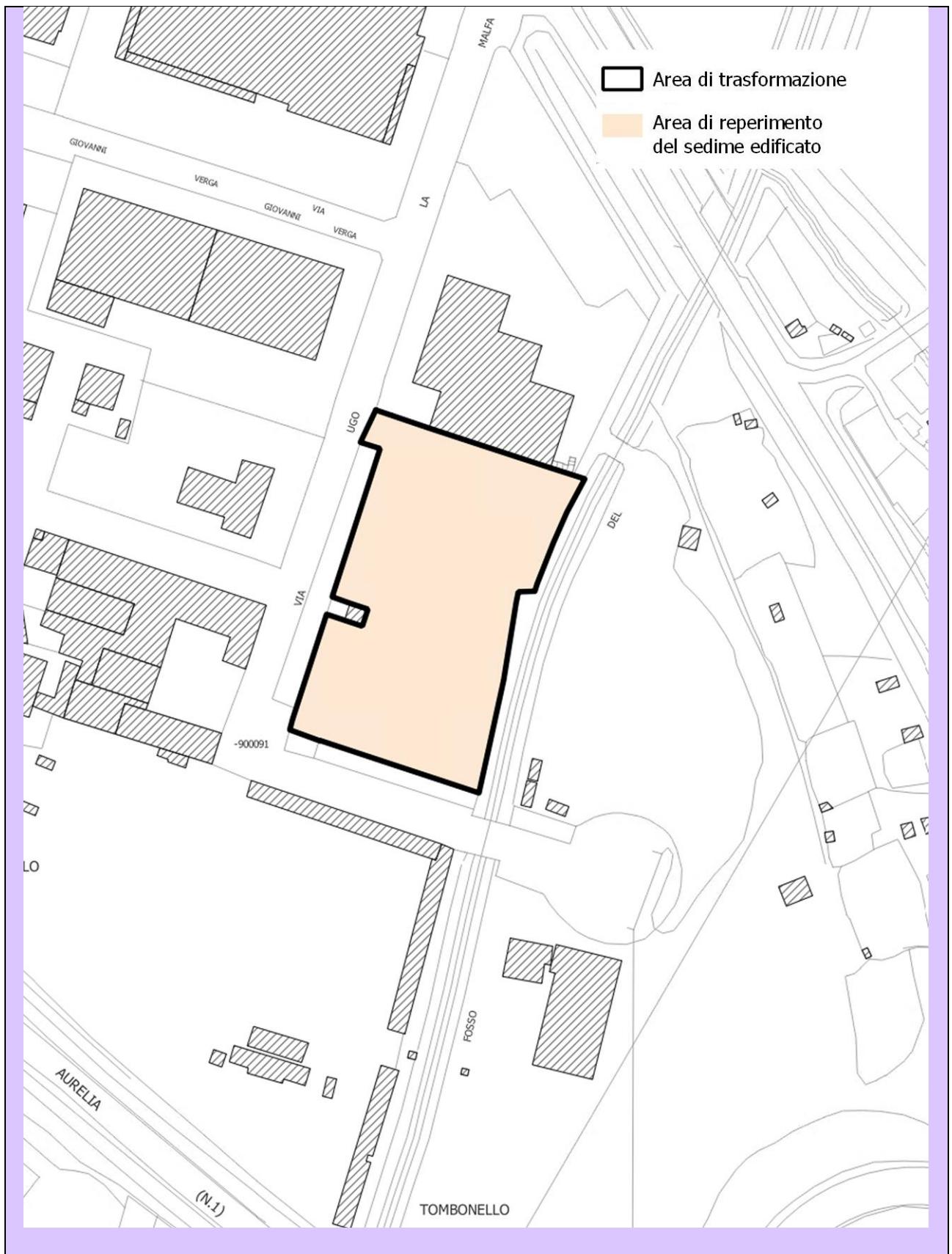
#### Tipologie edilizie

#### Edificio specialistico - produttivo

#### Destinazione d'uso ammessa

#### Industriale – artigianale

Dimensionamento dell'intervento	
Superficie territoriale (ST)	4.256 mq
Superficie fondiaria (SF)	4.256 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,23
Superficie edificabile (SE)	1.000 mq
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Non dovuta
Altezza massima alla gronda/numero piani	Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva e comunque in coerenza con i parametri urbanistico edilizi dei compatti limitrofi esistenti, con cui si relaziona.
Abitanti equivalenti insediabili	Non pertinente
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	È possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

Vincolistica				
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.				
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli				
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"				NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016				NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)				NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)				NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico				NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE	
		1	NON PRESENTE	
		2	NON PRESENTE	
		3	NON PRESENTE	
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)				NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004				NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)				PRESENTA
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)				NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000) / lett. g) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)				NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale				NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)				NON PRESENTE

Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento. L'area di trasformazione non è soggetta a prescrizioni puntuali ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

# OSSERVAZIONE POC – 75

Numero di protocollo: 7161  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Falcone	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
34	21-20-261-262-237-753-975-260-263-519-521-691-588-117- 686-688-587-692	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

In merito all'area di trasformazione V\_AT\_01 a Vicarello, si richiede:

1. l'incremento della SE residenziale prevista e la diminuzione della superficie destinata a servizi.
2. la possibilità di rimodulare le volumetrie dell'edificato indicate nella scheda.
3. l'indicazione dell'area di edificazione in cui poter collocare i nuovi edifici.
4. la possibilità di intervenire sul disegno degli spazi pubblici.
5. che non vi siano obblighi sulla collocazione dei servizi ai piani superiori.
6. la possibilità di localizzare i parcheggi anche nelle aree a verde prossimi all'edificato.
7. la verifica delle aree da cedere, gli oneri e le opere a scomptato previste nella scheda.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

1. Non si ritiene il presente punto meritevole di accoglimento nella misura in cui l'obiettivo principale dell'intervento è la rigenerazione dell'intero contesto insediativo, finalizzata alla realizzazione di una nuova centralità urbana, con l'inserimento di funzioni molteplici, quali non solo quelle residenziali ma una grande quota di servizio e dotazioni a standard pubblici.
2. Non si ritiene il presente punto meritevole di accoglimento nella misura in cui lo schema di indirizzo progettuale su CTR è vincolante per quanto attiene la descrizione della struttura

generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti che sono stati indicati. Tuttavia in fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto.

3. Si ritiene il presente punto parzialmente accolto nella misura in cui è stato rivisto lo schema di indirizzo progettuale su CTR, come di seguito meglio riportato.
4. Si ritiene il presente punto accolto nella misura in cui all'interno delle aree indicate nello schema di indirizzo progettuale su CTR destinate a funzioni pubbliche, è facoltà del progettista intervenire sul disegno degli spazi pubblici.
5. Si ritiene il presente punto accolto nella misura in cui è stato meglio precisato nella scheda che non vi siano obblighi sulla collocazione dei servizi ai piani superiori.
6. Si ritiene il presente punto parzialmente accolto nella misura in cui lo schema di indirizzo progettuale su CTR è vincolante e pertanto le aree destinate a parcheggio pubblico non possono essere scambiate rispetto alle aree destinate a verde pubblico. Si ricorda tuttavia che non esistono prescrizioni circa la collocazione dei parcheggi pertinenziali.
7. Per quanto riguarda la richiesta di verifica delle aree da cedere, gli oneri e le opere a scomputo previste nella scheda, si ricorda che assumono valore vincolante i dati quantitativi che specificano la superficie minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard mentre si rimanda la verifica puntuale in sede di progettazione attuativa. Nello specifico il quantitativo di SE residenziale comporta l'insediamento di 37 nuovi abitanti che, secondo i parametri del PS e del PO, generano **888 mq** di superficie a cessione dovuta.

#### **L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	<b>Parzialmente accolta</b>	Non accolta
----------------	---------	-----------------------------	-------------

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della scheda dell'area di trasformazione V\_AT\_01 a Vicarello di cui si riporta a seguire lo stato sovrapposto.

NUMERO SCHEDA  
V\_AT\_01

LOCALIZZAZIONE  
Vicarello  
Via Falcone

DESTINAZIONE D'USO

R TR I D C S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:2.000

#### Foto dell'area



#### Descrizione dell'ambito

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. Le tipologie edilizie nel contesto sono miste, prevalentemente piccoli condomini, eccetto il più grande intervento unitario di edilizia economica popolare posto a sud dell'area di intervento, pianificato e realizzato negli anni novanta, e l'intervento di prossima realizzazione, ubicato nel lotto confinante a est, con nuovi alloggi ERP convenzionati con il comune di Livorno.

#### Obiettivi specifici

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 a 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.

#### Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato, con possibilità di suddividere l'area in più UMI.

#### Prescrizioni specifiche dell'intervento

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito, che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. Dovrà essere garantito un accesso pedonale da via del Pero che generi la grande piazza pubblica, spazio baricentrico del comparto di trasformazione, che affianchi il nuovo parcheggio pubblico e vada a collegare e mettere in relazione l'area di trasformazione con i compatti urbani circostanti (l'area pianificata a sud, l'intervento ERP di prossima realizzazione e l'area sottoposta a Piano di recupero distinta dalla sigla V\_AT\_02). All'intervento di trasformazione compete solo il tratto di viabilità ciclo-pedonale interno al lotto di riferimento; la restante parte sarà realizzata dall'a.c.

La porzione a nord della nuova piazza ospita la funzione residenziale e il verde sportivo, mentre a sud si colloca il mix funzionale comprensivo di direzionale-di servizio, commerciale di vicinato e la quota di ERS dovuta. Lungo la via Falcone si attestano i nuovi parcheggi pubblici che dovranno essere attrezzati secondo le prescrizioni meglio descritte nelle NTA.

La fascia compresa tra via Falcone e la linea ferroviaria, salvo le porzioni destinate a parcheggio pubblico, dovrà essere mantenuta a verde, preservando l'esistente porzione arborata prospiciente la ferrovia.

Il progetto dovrà essere finalizzato a un organico inserimento nel contesto, con riguardo ad altezze, giaciture, allineamenti di zona, tipologie, nonché all'uso dei materiali, ai colori e alle tecniche costruttive. In particolare, i nuovi volumi residenziali saranno posti a prosecuzione degli edifici lungo Via Falcone, mentre quelli che ospiteranno più funzioni seguiranno la giacitura della piazza.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da perseguire il più alto livello di sostenibilità energetica nel rispetto dei principi di conservazione dell'energia, di limitazione dell'uso di nuove risorse e riciclo di quelle utilizzabili, di riduzione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico, di regolazione termica del sistema edificio, di sfruttamento di risorse naturali e rinnovabili.

Il progetto dovrà perseguire la permeabilità ecologica dell'intervento: dovranno sempre essere preferite superfici permeabili per resedi, parcheggi, vialetti, strade carrabili e ciclo-pedonali.

Nelle aree a verde, pubbliche e private, dovranno essere impiegate essenze autoctone.

Le aree a parcheggio dovranno essere debitamente alberate (1 albero / 40 mq).

#### Tipologie edilizie

Case isolate su lotto mono/bifamiliari per la funzione residenziale

Tipologia in linea per il mix funzionale

#### Destinazione d'uso ammessa

A nord della piazza: residenziale su libero mercato per una quota pari a 968 mq

A sud della piazza: mix di funzioni comprensivo di residenziale (290 mq di quota di ERS dovuta), commercio di vicinato da prevedersi a piano terra e direzionale e servizi **per esempio** ai piani superiori (con anche la possibilità di un co-housing socio-sanitario e/o spazi ambulatoriali), per una quota di 4.792 mq.

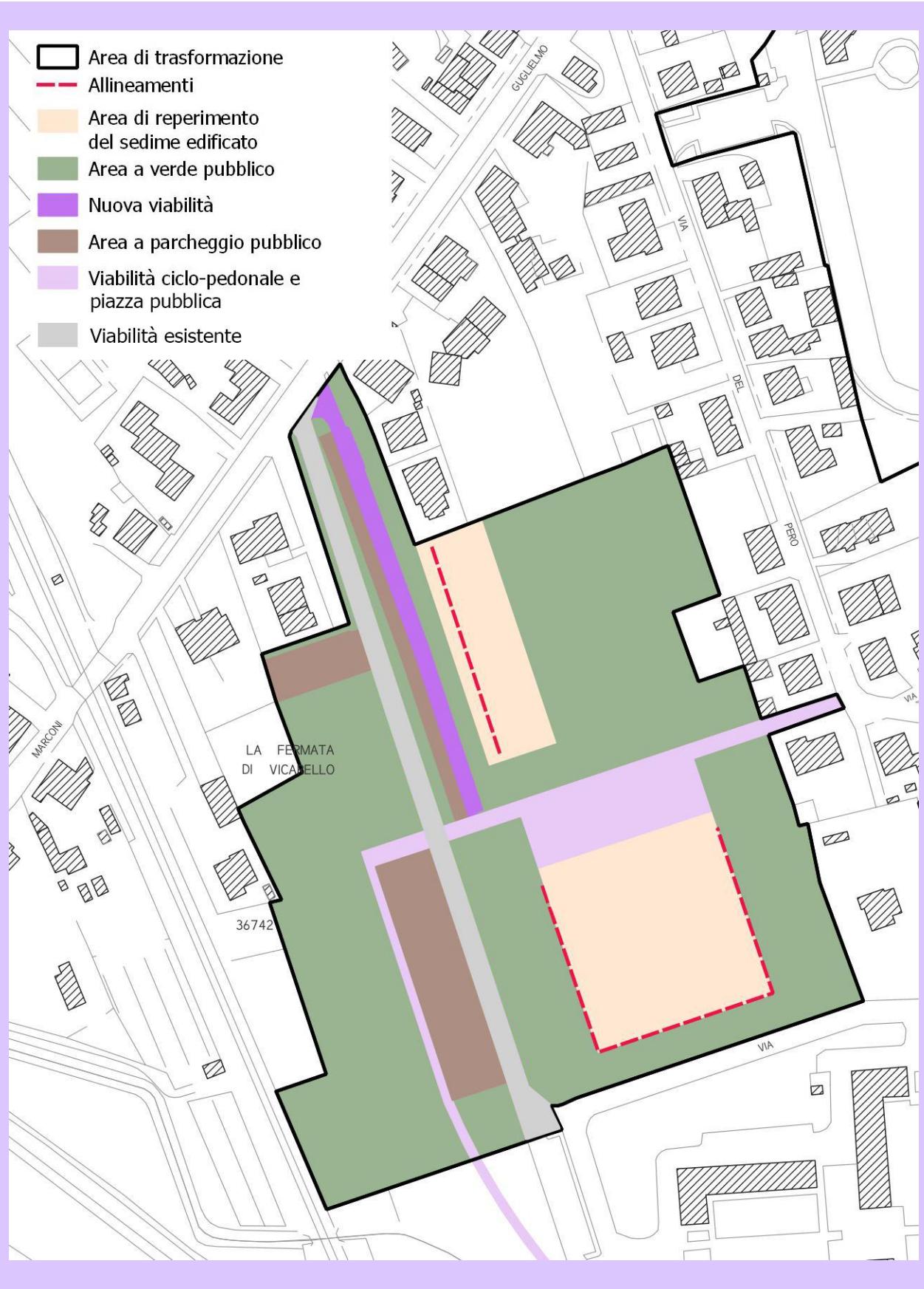
#### Dimensionamento dell'intervento complessivo

Superficie territoriale (ST)	40.150 mq
Superficie fondiaria (SF)	<b>3.887 6.340</b> mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25 calcolato sul comparto orientale (S.T. 25.500)
Superficie edificabile (SE)	<b>6.325 mq</b> in totale di cui SE residenziale 1.258 mq, SE direzionale 4.292 mq e 500 mq di commerciale di vicinato.
Edilizia residenziale sociale (ERS)	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 20% dell'edilizia residenziale di nuova edificazione per una S.E. di 251 mq.
Altezza massima alla gronda/numero piani	2 piani fuori terra per la funzione residenziale mentre fino a 3 piani fuori terra per la funzione direzionale.
Abitanti equivalenti insediabili	37
Superficie territoriale a cessione per opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	STANDARD PO: 24 mq/ab $37 \times 24 = 888$ mq (superficie a cessione dovuta) Le aree a standard contraddistinte come "verde pubblico", "parcheggio pubblico", "nuova viabilità" ed adeguamento di quella esistente" e "viabilità ciclo-pedonale e piazza" nello schema grafico seguente, di natura prescrittiva, e il quantitativo di "SE di Edilizia residenziale sociale (ERS)"

precedentemente indicato, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

Vincolistica				
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.				
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli				
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"				NON PRESENTE
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)				NON PRESENTE
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"				NON PRESENTE
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016				NON PRESENTE
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)				NON PRESENTE
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)				NON PRESENTE
Zone a vincolo archeologico				NON PRESENTE
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:		0	NON PRESENTE	
		1	NON PRESENTE	
		2	NON PRESENTE	
		3	NON PRESENTE	
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)				NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004				NON PRESENTE
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)				NON PRESENTE
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)				NON PRESENTE
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)				NON PRESENTE
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)				NON PRESENTE
SIN – Sito di Interesse Nazionale				NON PRESENTE
Fasce di rispetto delle strade pubbliche e delle autostrade (ampiezza delle fasce di rispetto delle strade, come classificate dall'art. 2 del D.Lgs. 285/1995)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli elettrodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei metanodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto degli oleodotti				NON PRESENTE
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)				PRESENT
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano (D.C.R. 81/2021)				PRESENT
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dei cimiteri				NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)				NON PRESENTE

### Simulazione di un potenziale intervento ai fini di una verifica paesaggistica



### Prescrizioni per il nuovo intervento derivanti dai vincoli

Nelle porzioni interessate dalla fascia di rispetto di 30 metri della ferrovie e dei 10 metri del reticolo idrografico non ricadono previsioni edificatorie e saranno comunque soggette alle puntuali prescrizioni contenute nella rispettiva normativa di settore.

La fascia di rispetto ferroviario è disciplinata dal DPR 753/1980, ed in particolare all'Art. 49 – *“Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di **metri trenta** dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La norma di cui al comma precedente si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili ai sensi del terzo comma dell'art. 1.”*

In riferimento all'art.49 del DPR 753/1980 quindi all'interno della fascia di rispetto di 30 metri gravata da vincolo di inedificabilità ferroviaria è vietato, per edifici o manufatti:

- Costruirne nuovi
- Ricostruire quelli esistenti
- Ampliare quelli esistenti

# OSSERVAZIONE POC – 76

Numero di protocollo: 7165  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via del Valico a Pisa	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
51	225-224-228	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

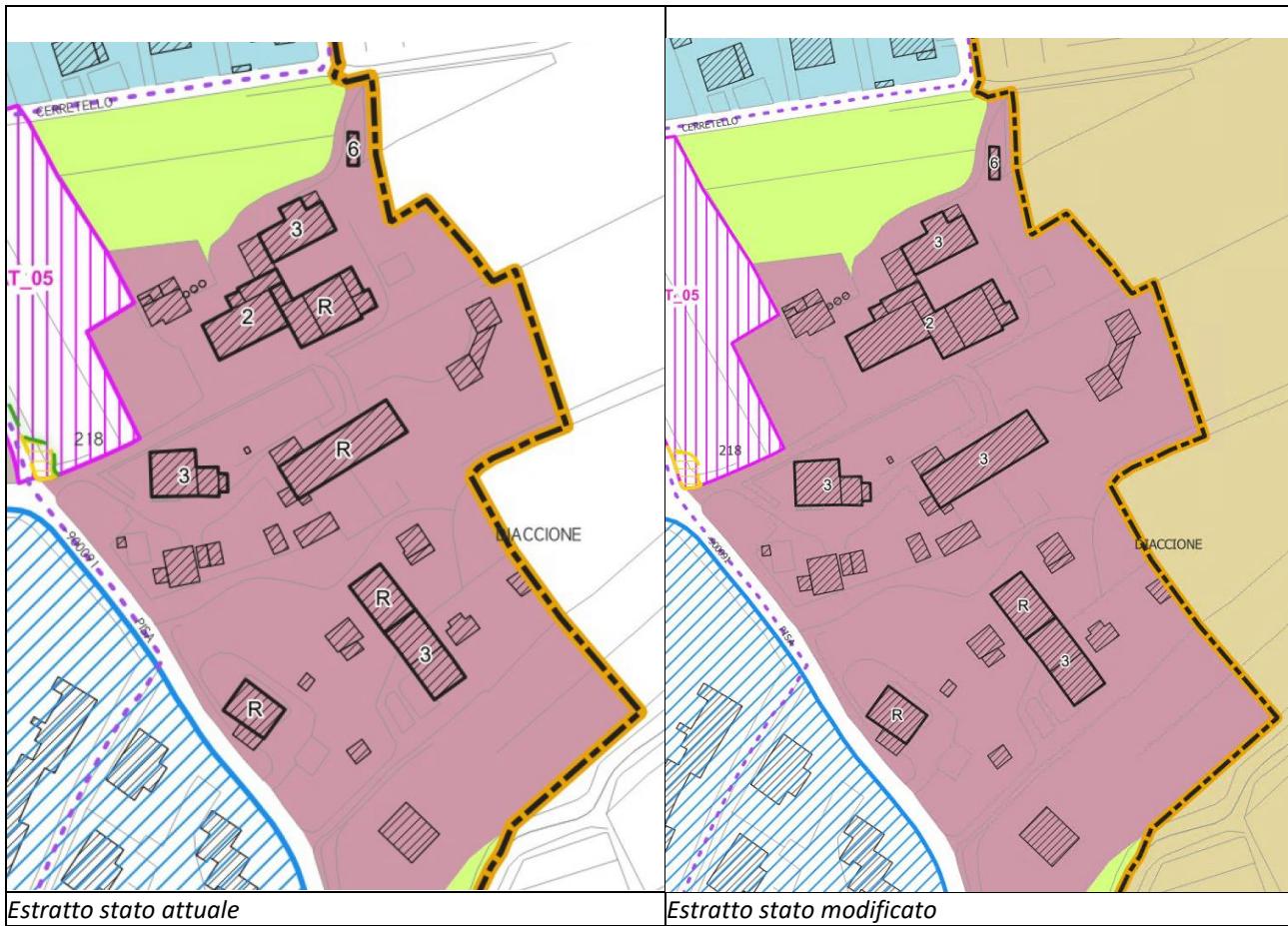
Si richiede la conferma delle previsioni della scheda n.6 del RU "Recupero Diaccione n.3" dove era possibile procedere alla sostituzione complessiva dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione a parità di volumi di nuovi fabbricati totalmente differenti fino a max 20 u.a e la possibile ristrutturazione RR2 con diversa area di sedime.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si precisa che le scelte del PO sono supportate dall'analisi morfotipologica dei tessuti urbani e dalla coerenza con lo spirito della LR 65/14 e del PIT-PPR.

La richiesta dell'osservazione, seguendo una esclusiva logica di mercato, determinerebbe di fatto la completa alterazione dei rapporti tra gli edifici e il proprio contesto. La richiesta dell'osservazione risulta contraria allo spirito della norma e pertanto si ritiene non accoglibile.

Tuttavia si prende atto dell'errata attribuzione della classe di valore dell'edificio riconosciuto come rudere e si procede a corregge l'errore, attribuendogli la classe di valore 3.



**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 77

Numero di protocollo: 7167  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma Sud	

Individuazione catastale:

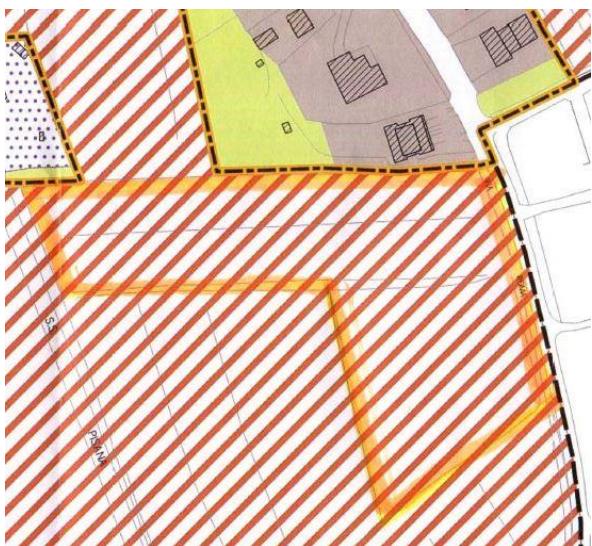
Foglio	Partic.	Sub.
66	183-185	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta inserimento area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di inserimento della propria area all'interno del territorio urbanizzato e attribuzione della destinazione "area di trasformazione insediativa e ad usi pubblici", previa cessione di una porzione all'amministrazione comunale.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di fatto interessa un'area posta al di fuori del limite del territorio urbanizzato: si ricorda che il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92 e il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Gli areali in cui è stato individuato l'ambito periurbano (dove ricade l'area oggetto di osservazione) sono, in prima istanza, l'esito di un riconoscimento di particolare valore e, in secondo luogo, sono individuati dal PO quali elementi che rivestono un ruolo strategico, in termini ecologici e fruitivi, nella progettazione del rapporto fra territorio urbanizzato e territorio rurale (art. 58 delle NTA).

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 78

Numero di protocollo: 7168  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma Sud	

### Individuazione catastale:

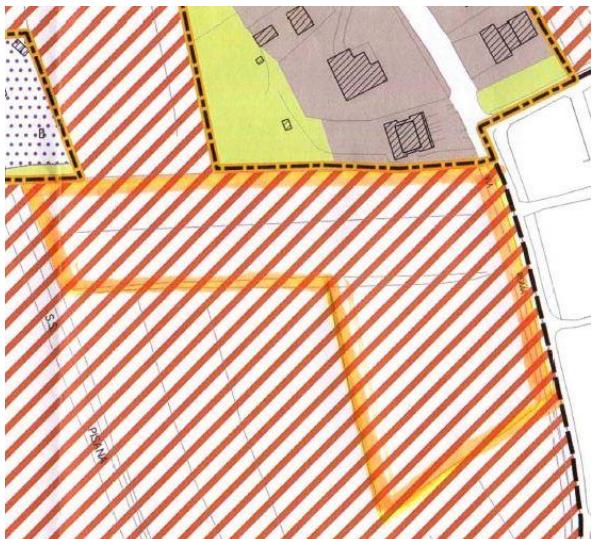
Foglio	Partic.	Sub.
66	183-185	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta inserimento area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di inserimento della propria area all'interno del territorio urbanizzato e attribuzione della destinazione "area di trasformazione insediativa e ad usi pubblici", previa cessione di una porzione all'amministrazione comunale.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di fatto interessa un'area posta al di fuori del limite del territorio urbanizzato: si ricorda che il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92 e il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Gli areali in cui è stato individuato l'ambito periurbano (dove ricade l'area oggetto di osservazione) sono, in prima istanza, l'esito di un riconoscimento di particolare valore e, in secondo luogo, sono individuati dal PO quali elementi che rivestono un ruolo strategico, in termini ecologici e fruitivi, nella progettazione del rapporto fra territorio urbanizzato e territorio rurale (art. 58 delle NTA).

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 79

Numero di protocollo: 7169

Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma Sud	

Individuazione catastale:

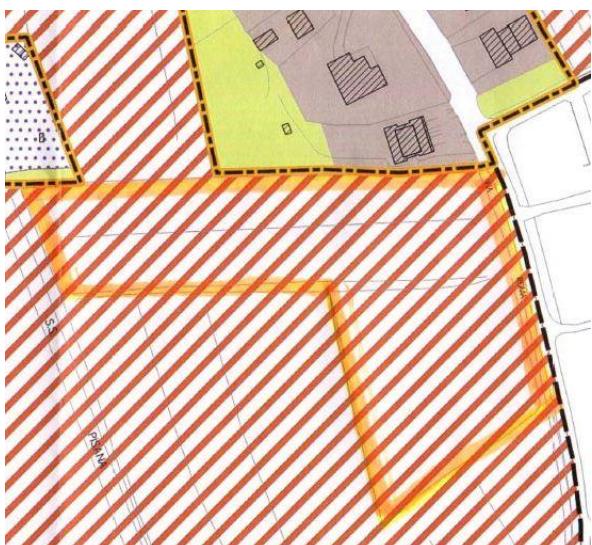
Foglio	Partic.	Sub.
66	49-182-184	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta inserimento area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di inserimento della propria area all'interno del territorio urbanizzato e attribuzione della destinazione "area di trasformazione insediativa e ad usi pubblici", previa cessione di una porzione all'amministrazione comunale.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di fatto interessa un'area posta al di fuori del limite del territorio urbanizzato: si ricorda che il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92 e il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Gli areali in cui è stato individuato l'ambito periurbano (dove ricade l'area oggetto di osservazione) sono, in prima istanza, l'esito di un riconoscimento di particolare valore e, in secondo luogo, sono individuati dal PO quali elementi che rivestono un ruolo strategico, in termini ecologici e fruitivi, nella progettazione del rapporto fra territorio urbanizzato e territorio rurale (art. 58 delle NTA).

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 80

Numero di protocollo: 7170  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Roma Sud	

### Individuazione catastale:

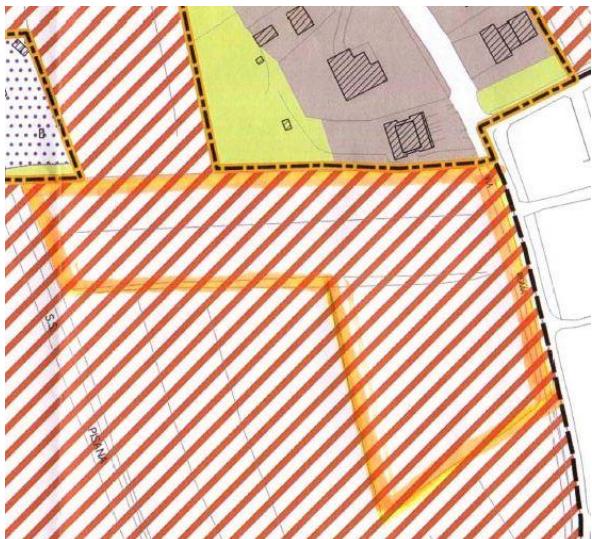
Foglio	Partic.	Sub.
66	49-182-184	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Richiesta inserimento area di trasformazione

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di inserimento della propria area all'interno del territorio urbanizzato e attribuzione della destinazione "area di trasformazione insediativa e ad usi pubblici", previa cessione di una porzione all'amministrazione comunale.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di fatto interessa un'area posta al di fuori del limite del territorio urbanizzato: si ricorda che il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92 e il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio.

Gli areali in cui è stato individuato l'ambito periurbano (dove ricade l'area oggetto di osservazione) sono, in prima istanza, l'esito di un riconoscimento di particolare valore e, in secondo luogo, sono individuati dal PO quali elementi che rivestono un ruolo strategico, in termini ecologici e fruitivi, nella progettazione del rapporto fra territorio urbanizzato e territorio rurale (art. 58 delle NTA).

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 81

Numero di protocollo: 7171  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via di Suese	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica NTA

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante in riferimento agli immobili ricadenti nel morfotipo urbano storico compatto ubicato nella zona Nord di Stagno (ex Fattoria Suese), con l'intento di valorizzare tutta la zona, chiede la modifica dell'art 17, inserendo la possibilità della traslazione degli edifici che si trovano all'interno di tali fasce di rispetto, anche in scissione in più unità immobiliari. Con la possibilità di traslazione della volumetria dell'edificio vengono così determinate 2 proposte di modifica:

1. Per consentire quindi la migliore collocazione possibile dell'edificio/edifici all'interno del morfotipo di appartenenza si chiede che venga ampliata la zona in prossimità dell'altro edificio diruto limitrofo
2. La traslazione dell'edificio/edifici potrebbe avvenire sempre all'interno della zona del morfotipo urbano di appartenenza ad una distanza massima di 200 metri mantenendo però inalterata tutta la zona di morfotipo così come prevista.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si premette che le scelte del PO sono supportate dall'analisi morfotipologica dei tessuti urbani e dalla coerenza con lo spirito della LR 65/14 e del PIT-PPR. In questo ambito si inserisce la valutazione dei ruderi, con il riconoscimento valoriale dei sedimi e delle stereometrie storici. La richiesta dell'osservazione pare seguire una esclusiva logica di mercato alla quale viene piegato anche il concetto di "valorizzazione" della zona, determinando di fatto il completo stravolgimento dei

rapporti tra gli edifici e il proprio contesto e alterando le tipologie edilizie. Il tessuto insediativo storico verrebbe così trasformato, contraddicendo totalmente il riconoscimento del PO, in un morfotipo della città contemporanea. L'applicazione della norma riferita ai ruderi e agli aggregati storici e storicizzati parte invece da un presupposto radicalmente diverso, ovvero di indirizzare i pur numerosi interventi consentiti in questi ambiti nell'alveo del riconoscimento di un valore storico e testimoniale di un tessuto fondativo, che merita di essere mantenuto in quanto elemento fortemente identitario.

La richiesta dell'osservazione risulta contraria allo spirito della norma, pertanto si ritiene **non accoglibile** e si coglie l'occasione di modificare il perimetro che identifica il rudere circoscrivendolo alla effettiva parte restante dell'immobile e che quindi comporta la modifica cartografica dell'elaborato "DIS02\_1\_STAGNO\_NORD."



**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 82

Numero di protocollo: 7189  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via del Vione	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
49	602	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

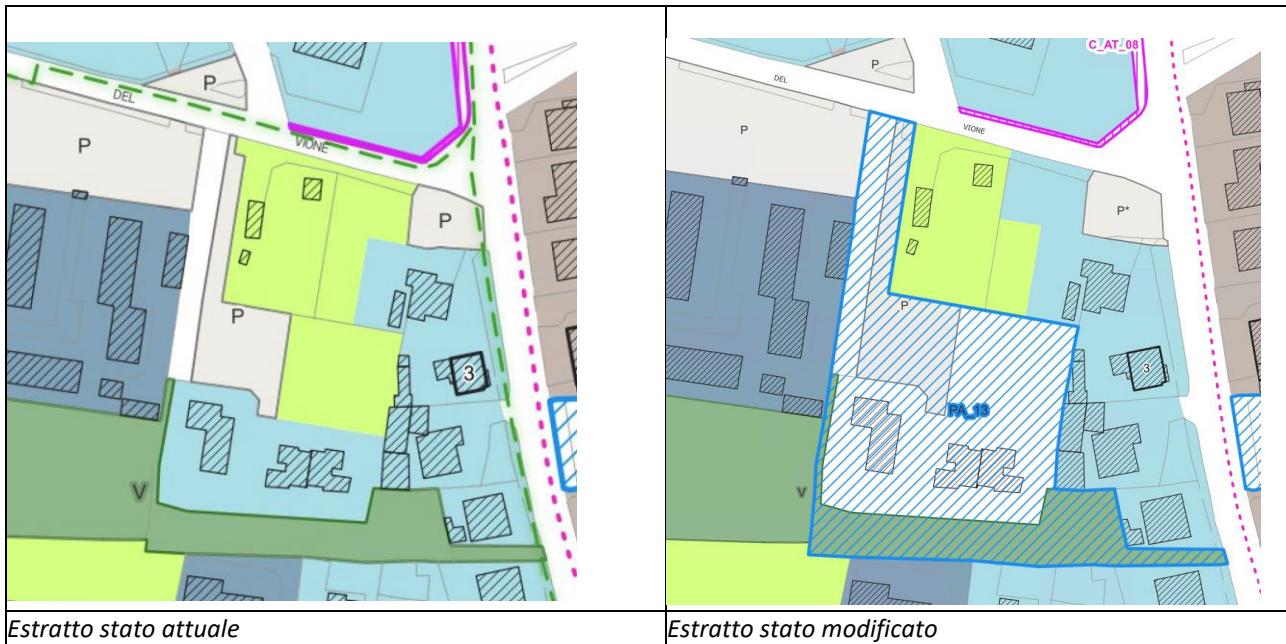
- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante fa riferimento ad un Piano Attuativo ancora in essere e non rappresentato nella cartografia e nella disciplina del PO adottato. Si chiede pertanto il suo inserimento e che, terminata la convenzione, i lotti siano inseriti nel morfotipo TR3.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche di ufficio si prende atto dell'errore commesso e si modifica l'elaborato di piano DIS02\_8 COLLESALVETTI NORD e l'art. 110 delle NTA del PO.



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 83

Numero di protocollo: 7190  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via dell'Arancio	

Individuazione catastale:

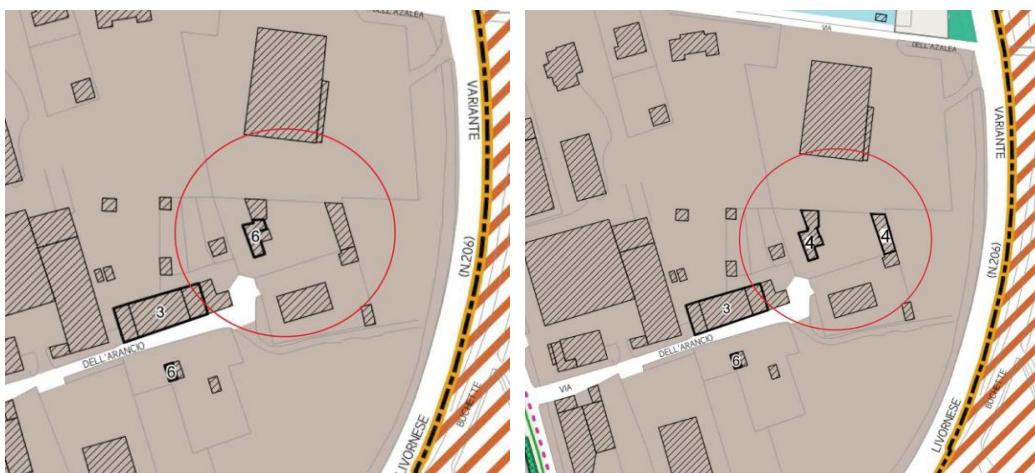
Foglio	Partic.	Sub.
50	78	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede il cambio di classe di valore attribuito dal PO adottato ad un manufatto posto in territorio urbanizzato in via dell'Arancio a Collesalvetti e chiede di passare da classe 6 a 4 e chiede di attribuire una classe di valore anche ad un altro manufatto che non risulta classificato (chiede sempre la classe 4).





### ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

In merito alla richiesta di riclassificazione dell'immobile posto in territorio urbanizzato in via dell'Arancio a Collesalvetti, si ritiene non meritevole di accoglimento nella misura in cui la classe 6 attribuita all'immobile richiamato risulta coerente con tutta la classificazione di valore che il Piano Operativo ha attribuito al patrimonio edilizio esistente e con gli indirizzi che esso intende perseguire. Inoltre il secondo manufatto, non classificato dal PO, resterà tale in coerenza con quanto enunciato all'art. 16 delle NTA *"Gli edifici e i manufatti ricadenti nel territorio urbanizzato privi di classificazione ... assumono le prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli morfotipi di appartenenza di cui al Titolo 1 della Parte 4."*

Infatti il PO adottato è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e nel territorio urbanizzato attribuisce una classe solo agli edifici riconosciuti dal PS di valore, ovvero quelli il cui sedime era già presente nel 1954 (riferimento volo GAI liberamente consultabile dal sito di Regione Toscana) e ne ha declinato la disciplina alla scala di maggior dettaglio, in seguito agli studi e approfondimenti condotti in fase di elaborazione del medesimo.

Si ricorda inoltre che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.

### L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 84

Numero di protocollo: 7208  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via Don Luigi Sturzo	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
31	455	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Permettere la RR2 in TS2

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che sui manufatti di propria proprietà, posti in territorio urbanizzato in via Don Luigi Sturzo a Guasticce, sia data la possibilità di attuare la RR2 necessaria alla riqualificazione.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Gli edifici oggetto dell'osservazione ricadono in un tessuto storizzato TS2: si ricorda che il Piano Operativo distingue all'interno del territorio urbanizzato i tessuti insediativi, in coerenza con quanto previsto, a scala più ampia, dal Piano Strutturale.

La relativa disciplina del morfotipo storizzato TS2 riconosciuto e i limiti introdotti nell'art. 42 delle NTA risultano coerenti con le risultanze degli approfondimenti condotti in fase di elaborazione del PO, tenuto conto della volontà di garantire una obiettiva qualità paesaggistica e dell'abitare, in coerenza alla LR 65/2014.

In questa ottica la richiesta dell'osservazione di permettere la categoria di intervento RR2 nel morfotipo storico TS2 si ritiene **non accoglibile** e si invita l'osservante a verificare gli interventi pertinenziali ammessi all'interno del morfotipo TS2.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 85

Numero di protocollo: 7216  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce	Via Don Luigi Sturzo	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
30	25-725-726	

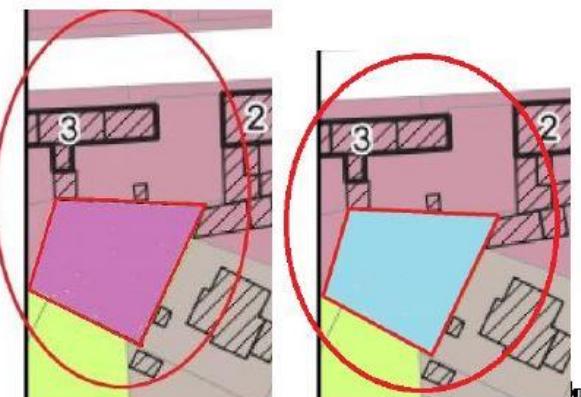
## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante sostiene che l'attribuzione del terreno di sua proprietà a verde urbano privato sia errata e che debba essere inserito nel morfotipo storico TS2.

Ricorda inoltre la previsione del RU che permetteva un indice edificatorio per la realizzazione di un edificio di circa 170 mq.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, il Piano Operativo persegue il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la LR 65/2014 e il PIT-PPR, ponendo particolare attenzione al margine urbano e alla sua riprogettazione in funzione di un passaggio graduale tra il sistema insediativo e il territorio rurale. L'area oggetto di osservazione, identificata dal PO come verde urbano privato, si trova in prossimità di tessuti insediativi TS2, morfotipo storicizzato, e TR7, morfotipo sfrangiato di margine.

La funzione dell'area a verde privato, in questo caso specifico, consiste nel riqualificare il margine urbano e creare un'area cuscinetto che scongiuri le saldature del tessuto TS2, di cui il PO prevede la tutela morfotipologica, e limiti le crescite incrementali e disordinate quali quelle che hanno determinato la formazione del tessuto TR7. Precisando che anche l'inserimento dell'area nel tessuto TS2, evocato al punto 1 dell'osservazione, non permetterebbe la nuova edificazione, tuttavia l'intervento proposto è da negare poiché andrebbe a perpetrare una tendenza alla proliferazione edilizia spontanea, con giacitura sul retro di edifici esistenti e senza accesso diretto dalla viabilità principale.

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene **non accoglibile**, in quanto incoerente con il perseguitamento degli obiettivi di cui agli articoli 42, 45 e 49 delle Norme tecniche di attuazione.

### **L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 86

Numero di protocollo: 7218  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Aiaccia	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
55	522	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica area di trasformazione S\_AT\_01

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di modifica della scheda S\_AT\_01 a Stagno in Via Toscana e che all'area venga attribuita la destinazione d'uso "I" Industriale Artigianale", con riferimento alle categorie funzionali art.99 della L.R.T. 65/2014 e con caratteristiche assimilabili alla scheda S\_ID\_02 Stagno Via Liguria.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Si ritiene l'osservazione non accoglibile nella misura in cui si propone di confermare lo schema urbanistico della scheda di trasformazione S\_AT\_01 che persegue l'intento di dotare la frazione di Stagno di un centro multifunzionale, a vocazione prevalentemente sportiva, con un volume edificato che ospiti sia la funzione del direzionale, sia quella commerciale, e un'area attrezzata con campi da padel, tennis e calcetto.

L'area di intervento verrà dotata anche di parcheggi pubblici e di ampie aree a verde privato, che andranno a rendere permeabile una superficie ad oggi completamente asfaltata riqualificando questo ambito urbano.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 87

Numero di protocollo: 7221  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Tanna Alta	55

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
48	148	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

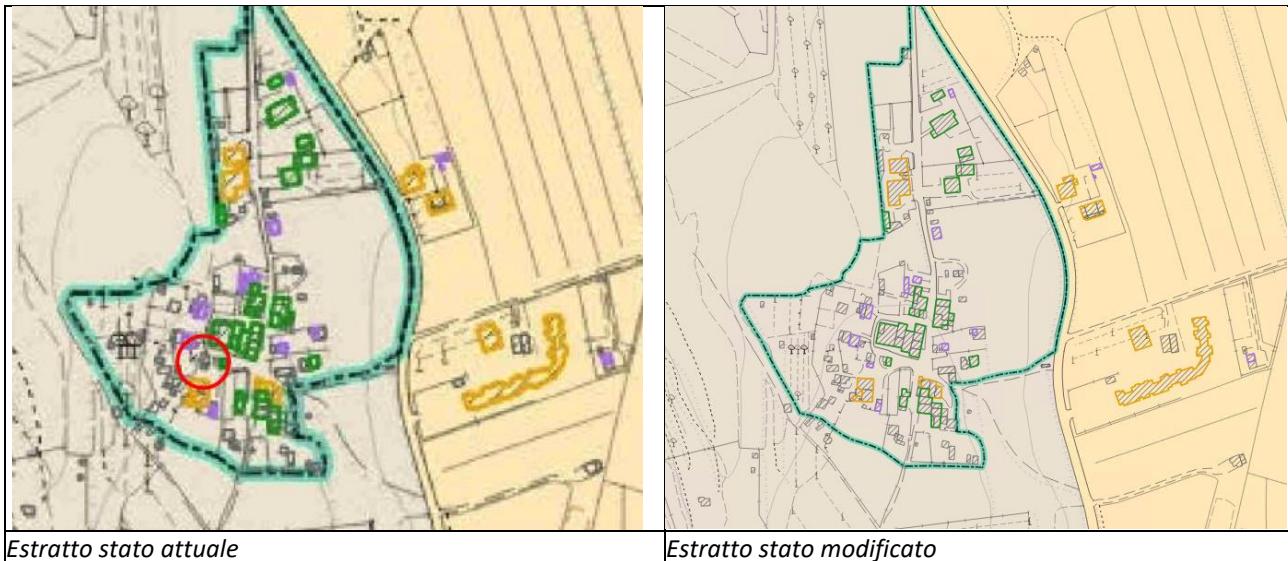
- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede di assegnare al manufatto accessorio e pertinenziale all'abitazione, in località Tanna Alta, costruito in lamiera, di altezza 2,10 m e legittimato con pratica di Condono Edilizio n. 0985/0102, che nel PO adottato risulta privo di classe di valore, la classe 6 in modo da poter effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione in diversa collocazione.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche d'ufficio si ritiene l'osservazione accolta nella misura in cui viene attribuito al manufatto in oggetto la classe di valore 6. Si ricorda che il PO non legittima lo stato di consistenza dell'edificato esistente a cui si rimanda per gli specifici approfondimenti con gli uffici competenti. Nondimeno, né il catasto, né la CTR sono probatori del reale stato di consistenza delle volumetrie edificate assentite, per la cui verifica si rimanda agli specifici titoli rilasciati.



**L'osservazione è accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 88

Numero di protocollo: 7223  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Milano snc	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	312-332	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Modifica dell'area di trasformazione C\_AT\_08

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante chiede la modifica dell'area di trasformazione C\_AT\_08 posta a Collesalvetti in località la Chiusa: si richiede l'incremento della SE da 2500 a 4000 mq per bilanciare i costi necessari per le opere a compensazione previste (visto anche l'aumento dei prezzi dal 2019 ad oggi). Si richiede anche lo scomputo incondizionato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di rendere meno gravose le spese da sostenere.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta dell'osservante di aumentare la SE assegnata non è giustificabile: si ricorda infatti che il dimensionamento della superficie edificabile deriva dall'applicazione dell'indice sulla superficie territoriale del lotto. Il POC adottato ha scelto di utilizzare lo stesso indice su tutto il territorio per una equità di trattamento nei confronti di tutte le aree comunali.

Pertanto non si ritiene accoglibile tale richiesta, come pure lo scomputo incondizionato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 89

Numero di protocollo: 7246  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.40

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la modifica dell'art. 40 c. 5 delle NTA, mantenendo il parametro del RU della superficie minima di 45 mq per gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale invece dei 70 mq previsti all'art.40, comma 5.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di modifica dell'art. 40 c. 5 per ridurre la dimensione dell'unità minima a seguito di un frazionamento si ritiene parzialmente accolta nella misura in cui il contributo tecnico d'ufficio del comune di Collesalvetti di cui al prot. N.5161 del 12/07/2024 ha deciso di abbassare il limite da 70 mq a 60 mq.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 90

Numero di protocollo: 7247  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.23

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 23 delle NTA:

Si richiede di inserire per i nuovi insediamenti di carattere industriale, in riferimento all'area di trasformazione G\_ID\_03 a Guasticce, la prescrizione, secondo l'art.5 del DM 1444/68, che la superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico o parcheggi non possa essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato definisce all'art. 23 delle NTA le dotazioni minime di standard urbanistici comunque dovute con l'attuazione delle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* e definisce anche la possibilità o meno della loro monetizzazione, secondo una tabella di cui al comma 7 lett.b).

Nel caso di specie ci si riferisce all'area di trasformazione G\_ID\_03 per la quale si prevede la possibilità di monetizzare la quota di standard dovuta, mentre si ricorda che sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89. Pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 91

Numero di protocollo: 7248  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.23

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 23 delle NTA:

Si richiede di inserire per i nuovi insediamenti di carattere industriale, in riferimento all'area di trasformazione G\_ID\_02 a Guasticce, la prescrizione, secondo l'art.5 del DM 1444/68, che la superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico o parcheggi non possa essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato definisce all'art. 23 delle NTA le dotazioni minime di standard urbanistici comunque dovute con l'attuazione delle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* e definisce anche la possibilità o meno della loro monetizzazione, secondo una tabella di cui al comma 7 lett.b).

Nel caso di specie ci si riferisce all'area di trasformazione G\_ID\_02 per la quale si prevede la possibilità di monetizzare la quota di standard dovuta, mentre si ricorda che sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89. Pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 92

Numero di protocollo: 7249  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.23

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 23 delle NTA:

Si richiede di inserire per i nuovi insediamenti di carattere industriale, in riferimento all'area di trasformazione S\_ID\_02 a Stagno, la pprescrizione, secondo l'art.5 del DM 1444/68, che la superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico o parcheggi non possa essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato definisce all'art. 23 delle NTA le dotazioni minime di standard urbanistici comunque dovute con l'attuazione delle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* e definisce anche la possibilità o meno della loro monetizzazione, secondo una tabella di cui al comma 7 lett.b).

Nel caso di specie ci si riferisce all'area di trasformazione S\_ID\_02 per la quale si prevede la possibilità di monetizzare la quota di standard dovuta, mentre si ricorda che sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89. Pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.

## L'osservazione è non accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 93

Numero di protocollo: 7250  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Guasticce		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.23

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 23 delle NTA:

Si richiede di inserire per i nuovi insediamenti di carattere industriale, in riferimento all'area di trasformazione G\_AT\_01 a Guasticce, la prescrizione, secondo l'art.5 del DM 1444/68, che la superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico o parcheggi non possa essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato definisce all'art. 23 delle NTA le dotazioni minime di standard urbanistici comunque dovute con l'attuazione delle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* e definisce anche la possibilità o meno della loro monetizzazione, secondo una tabella di cui al comma 7 lett.b). Nel caso di specie ci si riferisce all'area di trasformazione G\_AT\_01 che è stata modificata a seguito del contributo tecnico d'ufficio di cui al prot. N. 7042 del 05/04/2024, per la quale si prevede la possibilità di monetizzare l'intera superficie a cessione dovuta, mentre si ricorda che sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89. Pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 94

Numero di protocollo: 7267

Data di registrazione: 09/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Collesalvetti	Via Pisana Livornese	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
35	120-292-272-279-274	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede l'inserimento di una nuova area di trasformazione per la realizzazione di una civile abitazione, realizzando una strada di collegamento tra Via Pisana Livornese e Via dell'Azalea da cedere al comune e cedendo contemporaneamente altre aree al Comune per la realizzazione di: una viabilità pedonale e ciclabile, una zona PEEP, una zona adibita a parco pubblico, una zona a parcheggio pubblico, altre zone a verde.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

La richiesta di fatto richiede un'area posta al di fuori del limite del territorio urbanizzato: si ricorda che il Piano Strutturale ha individuato la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 in coerenza a quanto disposto dalla medesima ai fini della definizione dello statuto del territorio all'art. 92.

Il PO è stato redatto in coerenza alla disciplina del PS e nel territorio rurale non è ammessa la nuova edificazione a fini residenziali. Inoltre gli areali oggetto della presente osservazione sono stati individuati dal PO adottato come *ambito periurbano* quali elementi che rivestono un ruolo strategico, in termini ecologici e fruitivi, nella progettazione del rapporto fra territorio urbanizzato e territorio rurale (art. 58 delle NTA).

Pertanto, la richiesta dell'osservazione si ritiene non accoglibile.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 95

Numero di protocollo: 7268  
Data di registrazione: 09/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Piazzale Via Aurelia e Piazzale Via Sacco e Vanzetti	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
55	607-767	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede che il Piazzale Aurelia e il Piazzale Vanzetti nella frazione di Stagno vengano classificati come morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2), come peraltro, afferma l'osservante, erano già classificati nel precedente RU.



## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Ricordando che in sede di formazione del nuovo Piano Operativo non assumono rilievo le destinazioni urbanistiche dei precedenti atti di pianificazione, si conferma in parte quanto già esplicitato negli elaborati del PO adottato, ovvero viene confermato il riconoscimento dell'area oggetto di osservazione come verde urbano privato, per rafforzare l'obiettivo di riqualificare questo ambito urbano, peraltro con grandi problematiche di carattere idraulico, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e le presenze produttive della frazione di Stagno.

La funzione dell'area a verde privato attribuita dal PO adottato, in questo caso specifico, consiste nel riqualificare un'area da troppo tempo degradata ed esprime la volontà di creare un'area cuscinetto che scongiuri le saldature del tessuto storizzato TS2 di Stagno, di cui il PO prevede la tutela morfotipologica, e limiti la crescita del tessuto TPS2.

Tuttavia, effettuate le verifiche tecniche d'ufficio, viene riconosciuta e classificata una porzione dell'area oggetto di osservazione come richiesto dall'osservante, ovvero morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2), come di seguito meglio rappresentato.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica all'elaborato di piano "DIS02\_2\_STAGNO\_SUD" in scala 1:2.000



# OSSERVAZIONE POC – 96

Numero di protocollo: 7269

Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare) Normativa – art.23

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede la modifica dell'art. 23 delle NTA:

Si richiede di inserire per i nuovi insediamenti di carattere industriale, in riferimento all'area di trasformazione S\_AT\_01 a Stagno, la prescrizione, secondo l'art.5 del DM 1444/68, che la superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico o parcheggi non possa essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Il PO adottato definisce all'art. 23 delle NTA le dotazioni minime di standard urbanistici comunque dovute con l'attuazione delle schede di cui all'elaborato DIS03 - *Disciplina delle aree di trasformazione* e definisce anche la possibilità o meno della loro monetizzazione, secondo una tabella di cui al comma 7 lett.b).

Nel caso di specie ci si riferisce all'area di trasformazione S\_AT\_01 per la quale si prevede che le aree a standard contraddistinte nello schema grafico come "parcheggio pubblico", di natura prescrittiva, sono da cedere gratuitamente e da verificare puntualmente in sede di progettazione attuativa. Qualora l'intervento non riuscisse a raggiungere tutto il quantitativo dovuto è ammessa la monetizzazione della quota parte mancante mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.

**L'osservazione è non accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	<b>Non accolta</b>
----------------	---------	----------------------	--------------------

# OSSERVAZIONE POC – 97

Numero di protocollo: 7270  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno		

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede di rivedere l'attività prevista con la scheda CO\_AT\_02 in quanto ritenuta non compatibile con il contesto urbano e in contrasto con l'obiettivo di raggiungere la quota del 70% di riciclo dei rifiuti inerti. Tale previsione comporterebbe anche un notevole aumento di traffico pesante nella frazione di Stagno.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

A seguito del recepimento del contributo tecnico da parte del Settore VAS-Vinca di Regione Toscana di cui al protocollo n. 6343 del 26/03/2024 l'area di trasformazione è stata modificata nel perimetro e nel suo dimensionamento e si riporta la scheda modificata.

**L'osservazione è parzialmente accolta**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

Si riporta a seguire lo stato sovrapposto della scheda dell'area di trasformazione CO\_AT\_02

NUMERO SCHEDA

CO\_AT\_02

LOCALIZZAZIONE

Stagno

Area recupero inerti

DESTINAZIONE D'USO

R

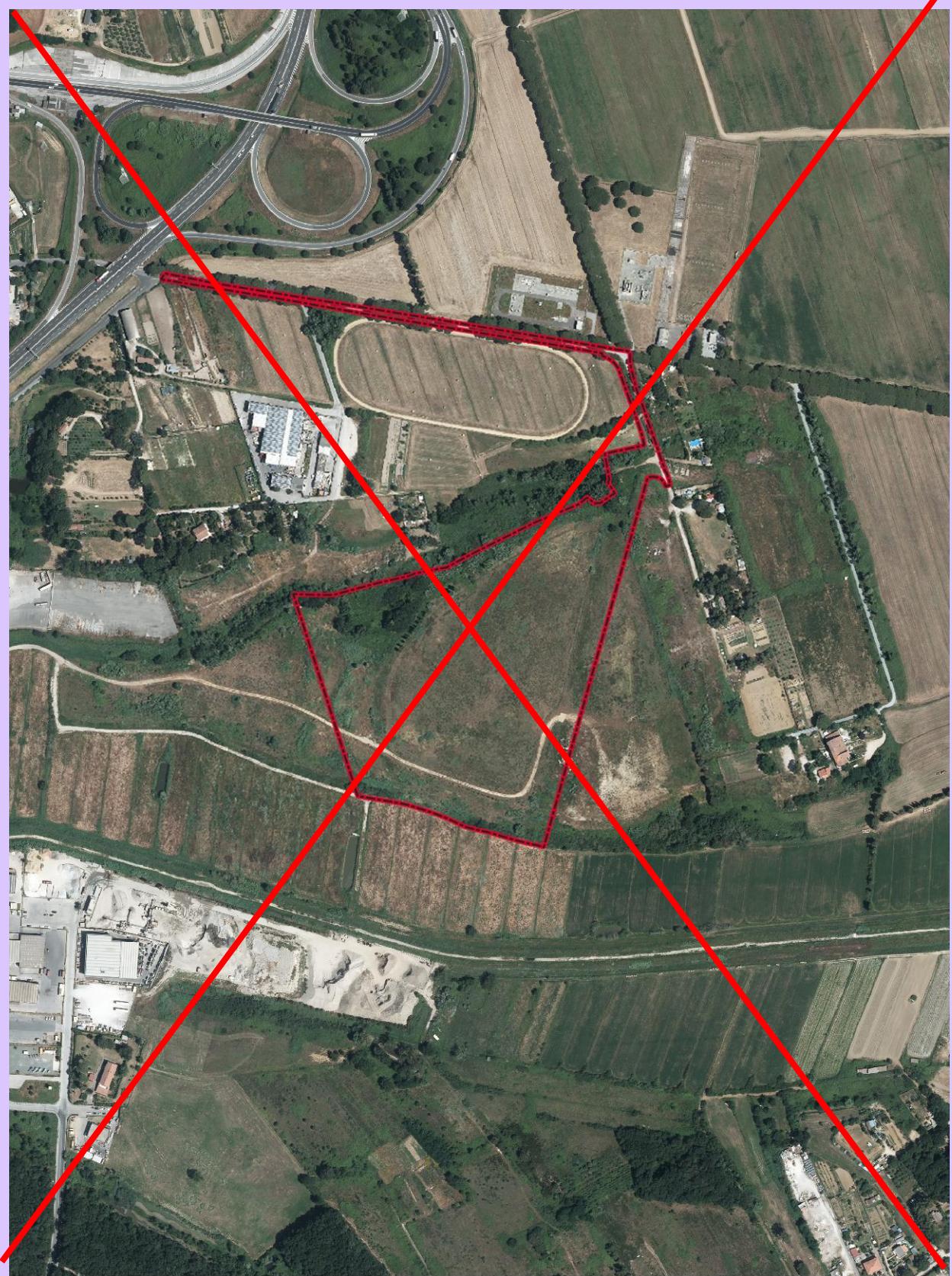
T

I

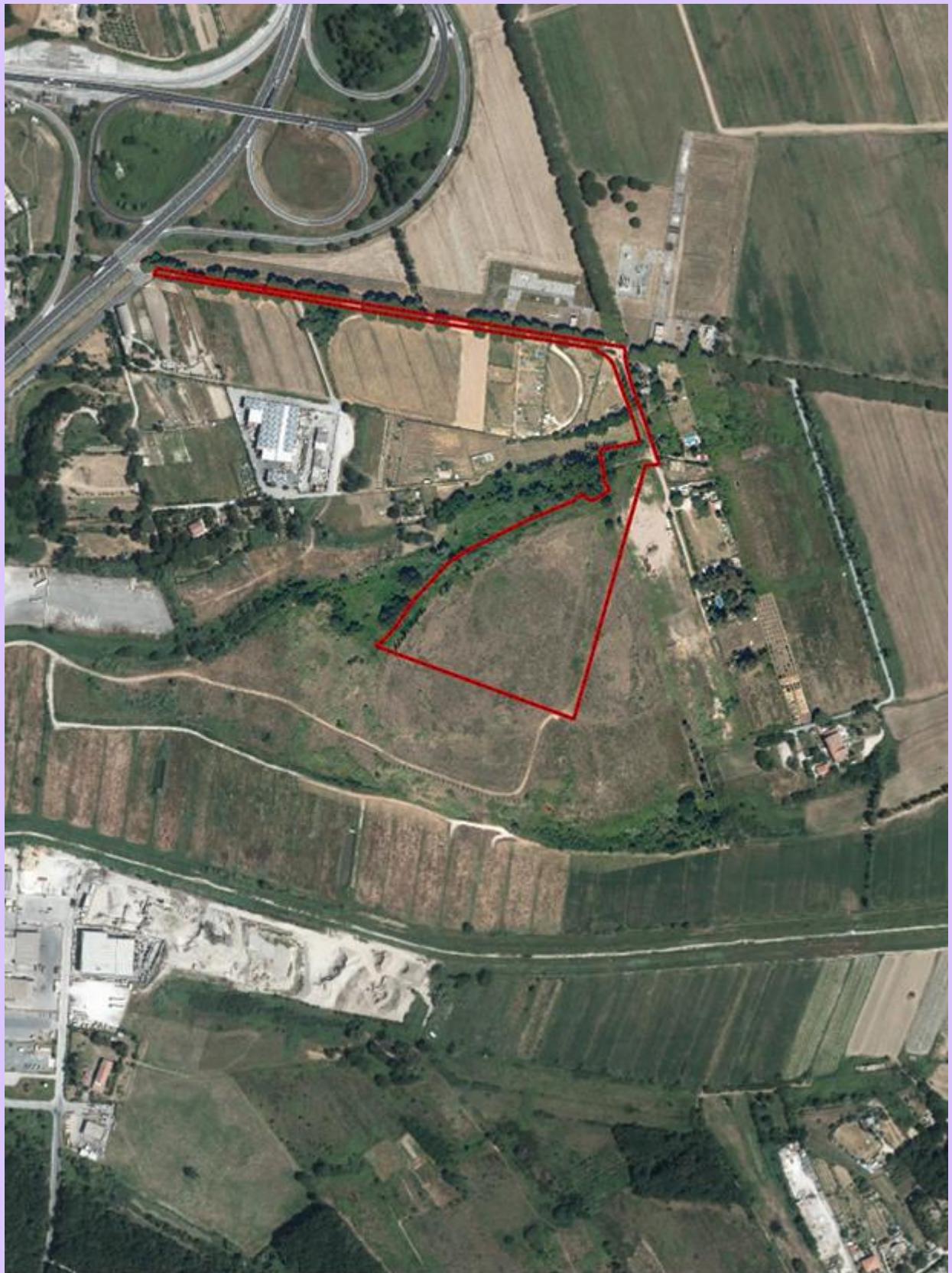
D

C

S



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:6.000



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA - RT 2019) in scala 1:6.000

## Foto dell'area



## Descrizione dell'ambito

Il lotto interessato dalla previsione si trova nella zona nord ovest del comune, ai margini della frazione di Stagno. L'area è 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. La parte a sud, a contatto con l'Ugione, è destinata a diventare cassa di espansione del torrente, mentre quella a nord, lungo la valle delle Mignatte, è caratterizzata dal corso d'acqua lungo il quale si snoda una zona alberata ed in parte depressa. La porzione orientale è in buona parte condizionata dalla presenza del metanodotto. L'intervento prevede la realizzazione di un'area dedicata ad attività di recupero e riciclaggio materiali inerti, compresi impianti di betonaggio e produzione di bitume.

## Obiettivi specifici

La previsione urbanistica persegue il consolidamento della vocazione produttiva del contesto, attraverso l'introduzione di un'attività (recupero e riciclaggio materiali inerti) non presente nel territorio comunale, a servizio non esclusivo di Stagno ma anche delle altre frazioni. L'attività deve 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.

## Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'ultima seduta di conferenza di copianificazione

Gli indirizzi progettuali sono espressi nello schema di configurazione spaziale riportato di seguito (come richiesto da verbale della Conferenza di Copianificazione, con seduta tenutasi il giorno 04/05/2023 e come integrato a seguito del contributo tecnico da parte del settore VAS-Vinca Regione Toscana di cui al prot. N. 6343 del 26/03/2024), che rappresenta le scelte strategiche legate all'interrelazione del comparto con il contesto urbano di riferimento. L'intervento è subordinato alla ristrutturazione del tratto nord-ovest di via Aiaccia, nonché all'attuazione di una nuova strada, corredata da una pista ciclo-pedonale e da adeguata alberatura, che corra parallela al metanodotto e si concluda con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi. Sempre da verbale della Conferenza di Copianificazione, di cui sopra, visto anche il valore paesaggistico/percettivo dell'area, dovranno essere perseguiti un corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel contesto e la riduzione dell'impatto negativo attraverso l'adozione di misure di mitigazione. Dovrà essere redatto un progetto paesaggistico per realizzare uno spesso filtro perimetrale con alberature e cespugli, impiegando essenze autoctone, ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici e a bassa allergenicità. Dovranno essere perseguiti un corretto inserimento tipologico e morfologico e adeguate forme di contenimento delle emissioni di

polveri, inquinanti atmosferici ed agenti odorigeni. Il tratto di viabilità pubblica esistente e la nuova viabilità dovranno essere schermate da una fascia verde piantumata con alberature d'alto fusto e siepi. Le aree adibite a parcheggio pertinenziale dovranno essere realizzate con materiali permeabili.

**Modalità di attuazione**

Piano attuativo

**Tipologie edilizie**

Edificato specialistico

**Destinazione d'uso ammessa**

- Industriale/artigianale
- Sistemazione della porzione nord di via Aiaccia che porta all'area di intervento
- Realizzazione di nuova viabilità che si riallaccia alla via Aiaccia e che si conclude con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi

**Dimensionamento dell'intervento**

Superficie territoriale (ST)

80.300 mq

Superficie fondiaria (SF)

15.000 mq (circa – calcolata indicativamente rispetto al piazzale dedicato al recupero degli inerti e al betonaggio)

Indice di utilizzazione territoriale

0,15

Superficie edificabile (SE)

~~2.000 mq~~ 1.000 mq

Edilizia residenziale sociale (ERS)

Non dovuta

Altezza massima alla gronda/numero piani

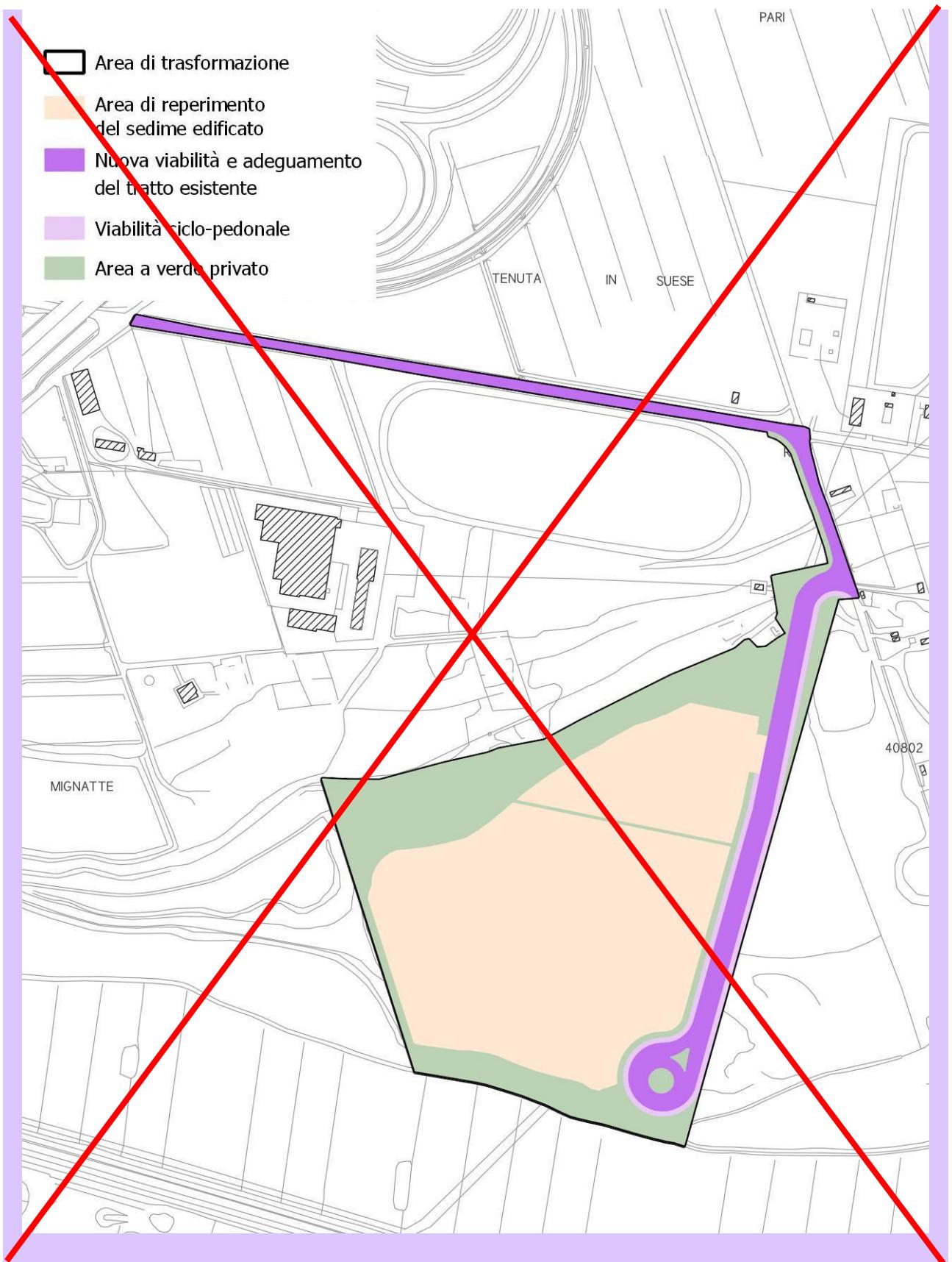
Funzionale all'attività da svolgere

Abitanti equivalenti insediabili

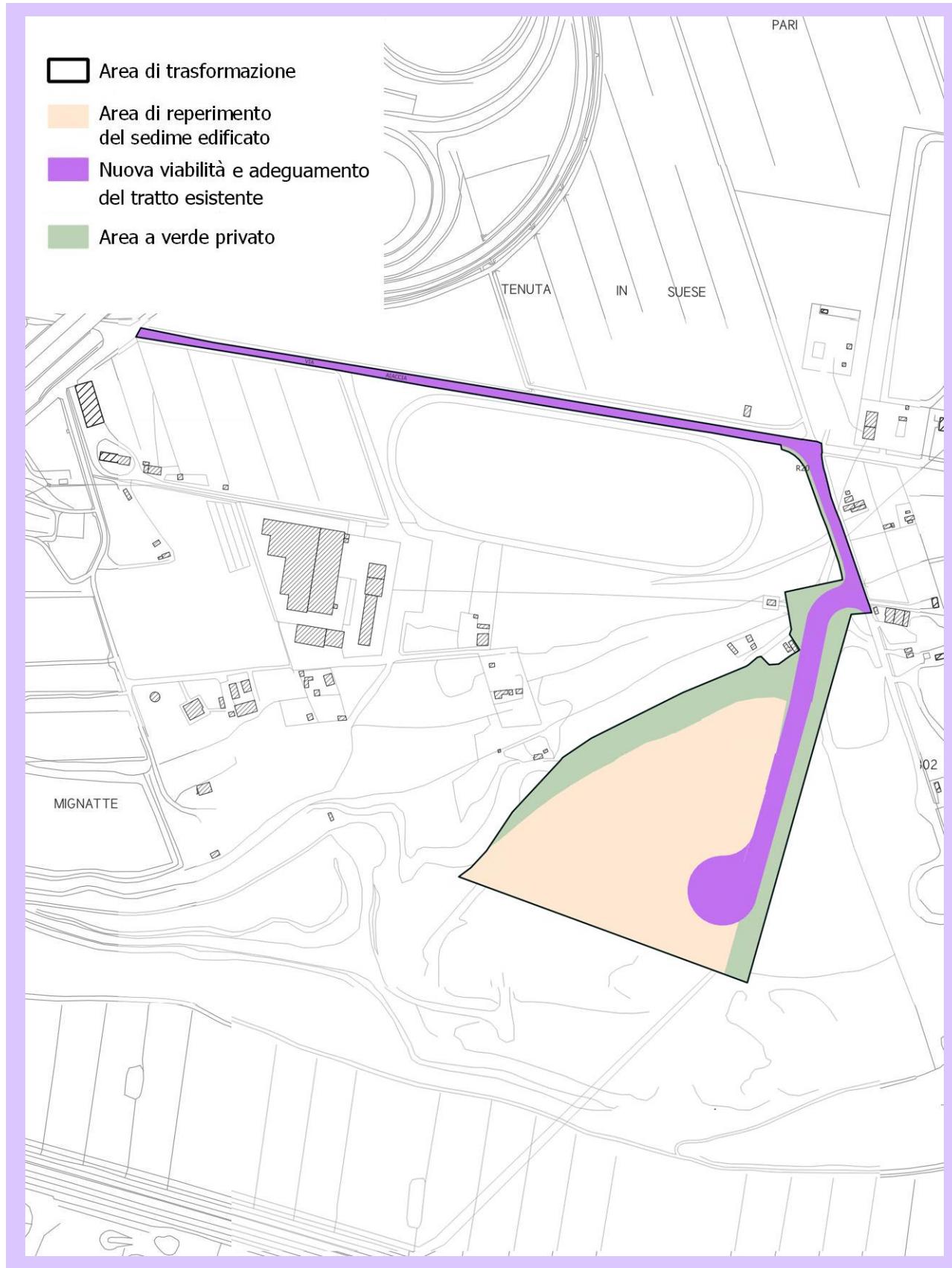
nessuno

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

Ristrutturazione dell'esistente porzione nord di via Aiaccia, adeguandone il fondo e la sezione, e realizzazione di nuovo innesto per l'accesso all'area in previsione con relativa pista ciclopedinale.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)*

Vincolistica					
Di seguito viene riscontrata la presenza o meno di vincoli che gravano sull'area di intervento. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole dei vincoli del Piano Strutturale.					
Prescrizioni in relazione alla disciplina dei beni paesaggistici e ulteriori vincoli					
Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTA
Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa" (Codice Ministeriale – EAUPO841)					NON PRESENTA
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Oasi della Contessa"					NON PRESENTA
Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi" (cod. RRLI03)					NON PRESENTA
Aree contigue Riserva Naturale Regionale "Monti Livornesi"					NON PRESENTA
ZSC-ZPS IT5160001 D.M. 24/05/2016					NON PRESENTA
pSIC "Monti Livornesi" (IT516002)					NON PRESENTA
Zone di interesse archeologico tutelate (ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. m) di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B del PIT/PPR)					NON PRESENTA
Zone a vincolo archeologico					NON PRESENTA
Presenza di area a potenzialità archeologica di grado:				0	NON PRESENTA
				1	NON PRESENTA
				2	NON PRESENTA
				3	NON PRESENTA
Area Poggio Belvedere id 196-2006 (art. 136 D.Lgs. 42/2004, D.M. 3 agosto 2006)					NON PRESENTA
Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004					NON PRESENTA
Reticolo idraulico (ai sensi della L.R. 79/2012)					PRESENTA
Vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art.3 della L.R.T. n. 39 del 21/03/2000 ed i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923)					NON PRESENTA
Aree boscate (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000)/ lett. g) del D.Lgs. 42/2004)					NON PRESENTA
Giacimenti del Piano Regionale Cave (approvato con Delibera del C.R.n. 47 del 21/07/2020)					NON PRESENTA
SIN – Sito di Interesse Nazionale					NON PRESENTA
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)					PRESENTA
Fascia di rispetto degli elettrodotti					NON PRESENTA

Fascia di rispetto dei metanodotti	PRESENT
Fascia di rispetto degli oleodotti	NON PRESENT
Fascia di rispetto delle ferrovie (art. D.P.R. n. 753 del 11/07/1980)	NON PRESENT
Fascia di rispetto delle acque destinate al consumo umano	NON PRESENT
Fascia di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Consiglio dei ministri del 04/02/1997)	NON PRESENT
Fascia di rispetto dei cimiteri	NON PRESENT
Fascia di rispetto dell'Acquedotto Leopoldino (area vincolata di interesse locale)	NON PRESENT

### Prescrizioni paesaggistiche per il nuovo intervento

L'area oggetto della nuova previsione lambisce, in piccola parte, la presenza di una cassa di espansione ed anche dalla fascia di rispetto **dell'elettrodotto, del metanodotto**, proprio dove è prevista la realizzazione del nuovo tratto di viabilità: le previsioni per la porzione interessata non si pongono in contrasto con gli obiettivi e le prescrizioni del vincolo lasciando tale area libera da qualsiasi tipo di nuova progettualità. **Si rimandano comunque alla fase progettuale esecutiva le verifiche e l'eventuale spostamento del nuovo tracciato stradale, senza che ciò costituisca variante al PO.**

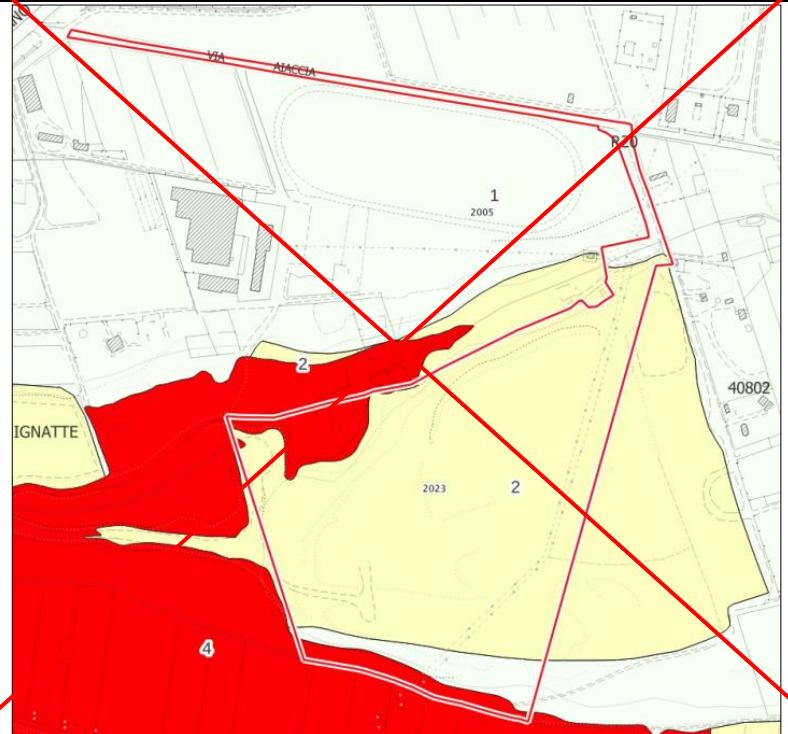
Si evidenziano possibili problematiche dovute alla realizzazione della previsione, legate al consumo di suolo agricolo e all'impermeabilizzazione dei suoli e alle criticità proprie dell'attività da insediare. Per contro, la previsione mira a dotare il comune di Collesalvetti di un servizio, quello del recupero inerti, attualmente non disponibile, e l'intervento mira a mitigare le criticità attraverso l'inserimento di fasce vegetali di margine e al corretto inserimento tipologico e morfologico.

Prescrittivo alla fattibilità dell'intervento è la valorizzazione e sistemazione dell'esistente tratto nord-ovest di via Aiaccia, recuperando pertanto la viabilità storica.

### INDIRIZZI PROGETTUALI

- Ristrutturare l'esistente porzione nord di via Aiaccia adeguandone il fondo e la sezione e realizzare un nuovo innesto per la creazione di una viabilità che conduca all'area in previsione, parallela al metanodotto e conclusa con una rotatoria per l'inversione di marcia dei mezzi di lavoro.
- Il tratto di viabilità pubblica esistente e la nuova viabilità dovranno essere schermate da una fascia verde piantumata con alberature d'alto fusto e siepi al fine di delimitarne concretamente il perimetro con il territorio rurale.
- le aree adibite a parcheggio pertinenziale non dovranno essere realizzate con materiali impermeabili.

## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E SISMICA

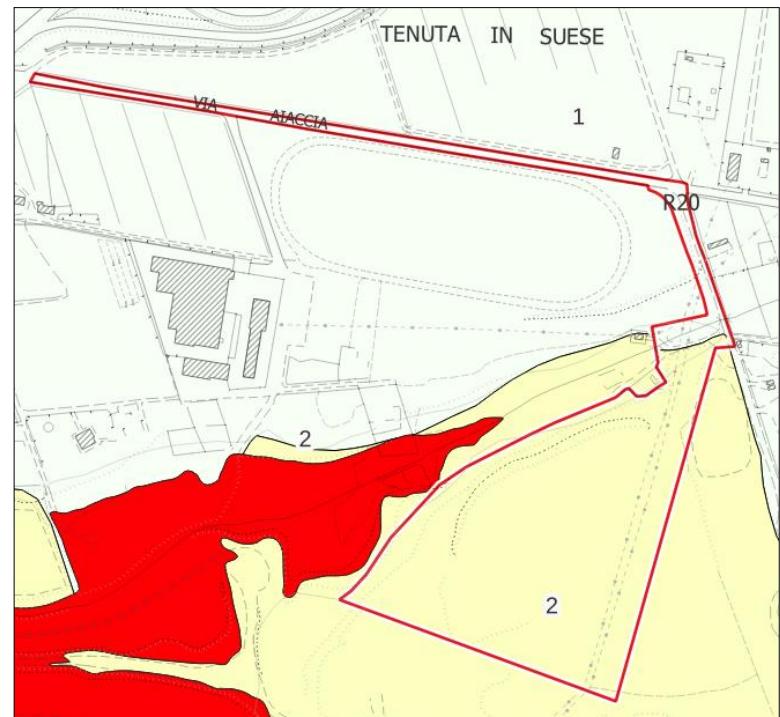


### PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

#### G.2 e G.4

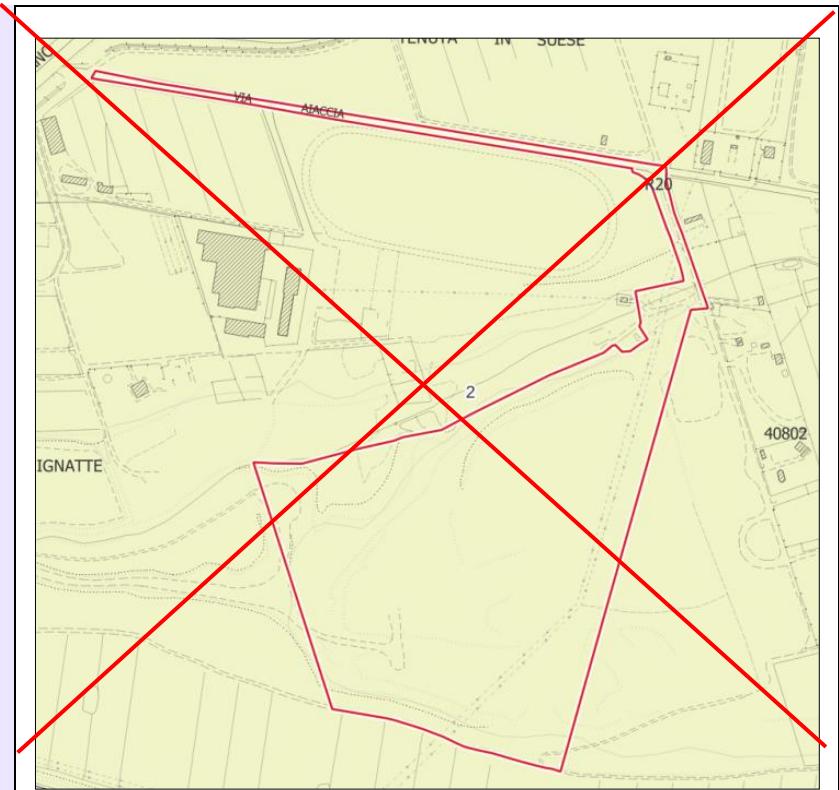
La pericolosità riportata è quella derivante dall'adeguamento di PAI recepita dall'Autorità Distrettuale con D.S.G. n. 60 del 05.07.2021. Al momento della realizzazione dei progetti sarà necessario verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto, in particolare relativamente alle aree PF3 e PF4 per le quali la disciplina di PAI prevede prescrizioni limitanti e/o condizionanti.

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



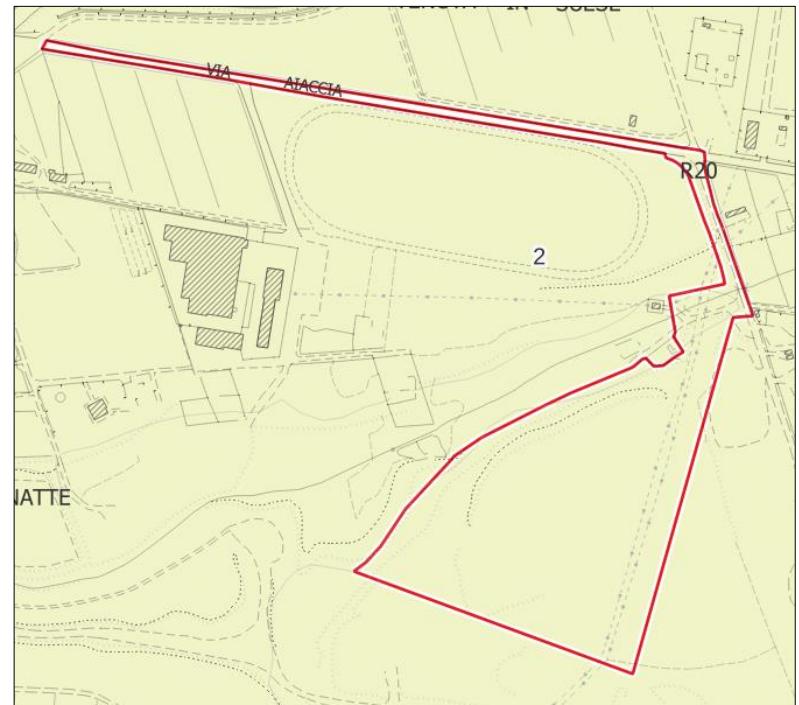
Nella porzione orientale dell'area **Nel lotto** sono presenti elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto e la conseguente attribuzione di una classe di pericolosità geologica 2.

**La porzione occidentale, per la presenza della cassa di espansione, ricade invece in classe di pericolosità di 4.**



#### PERICOLOSITÀ SISMICA

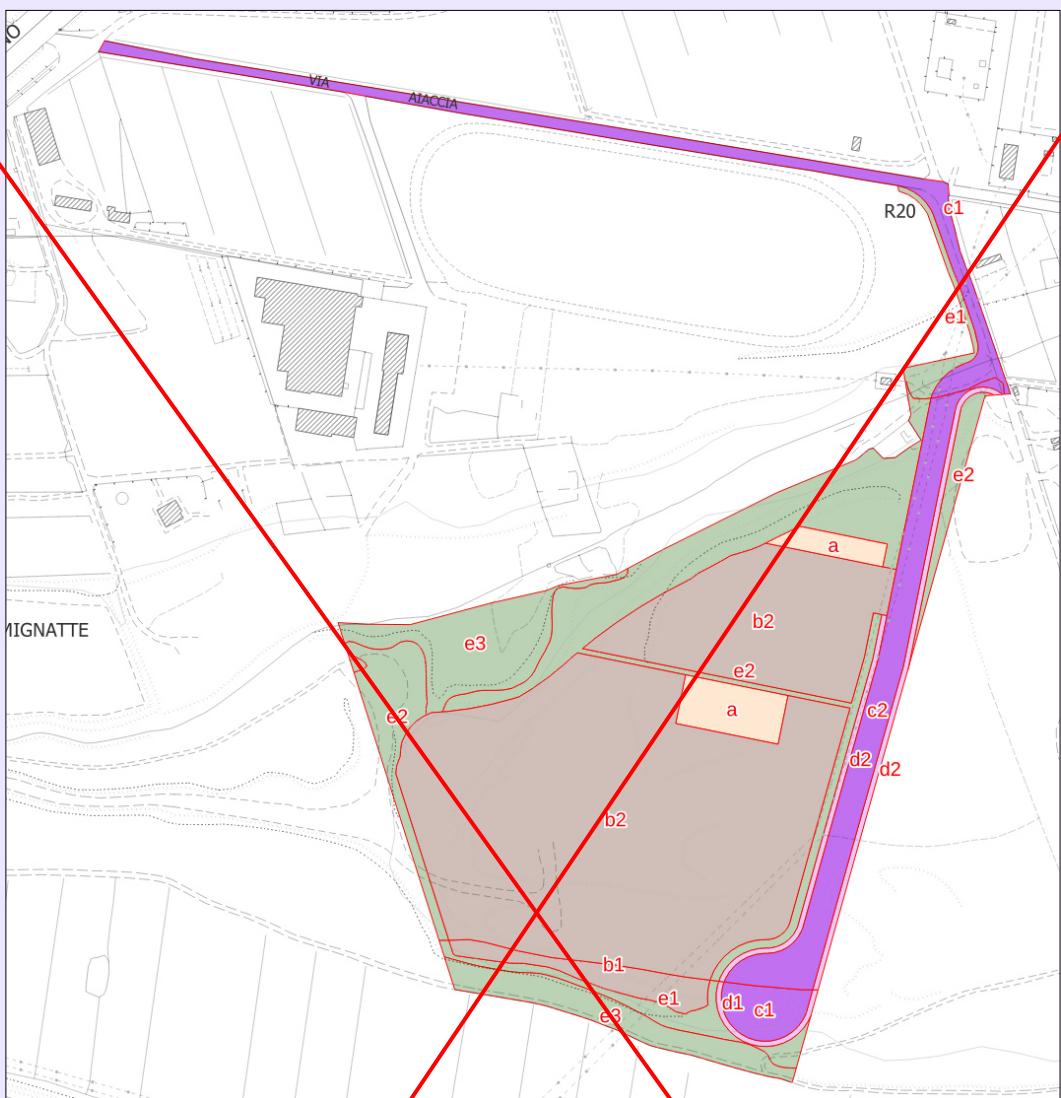
S.2



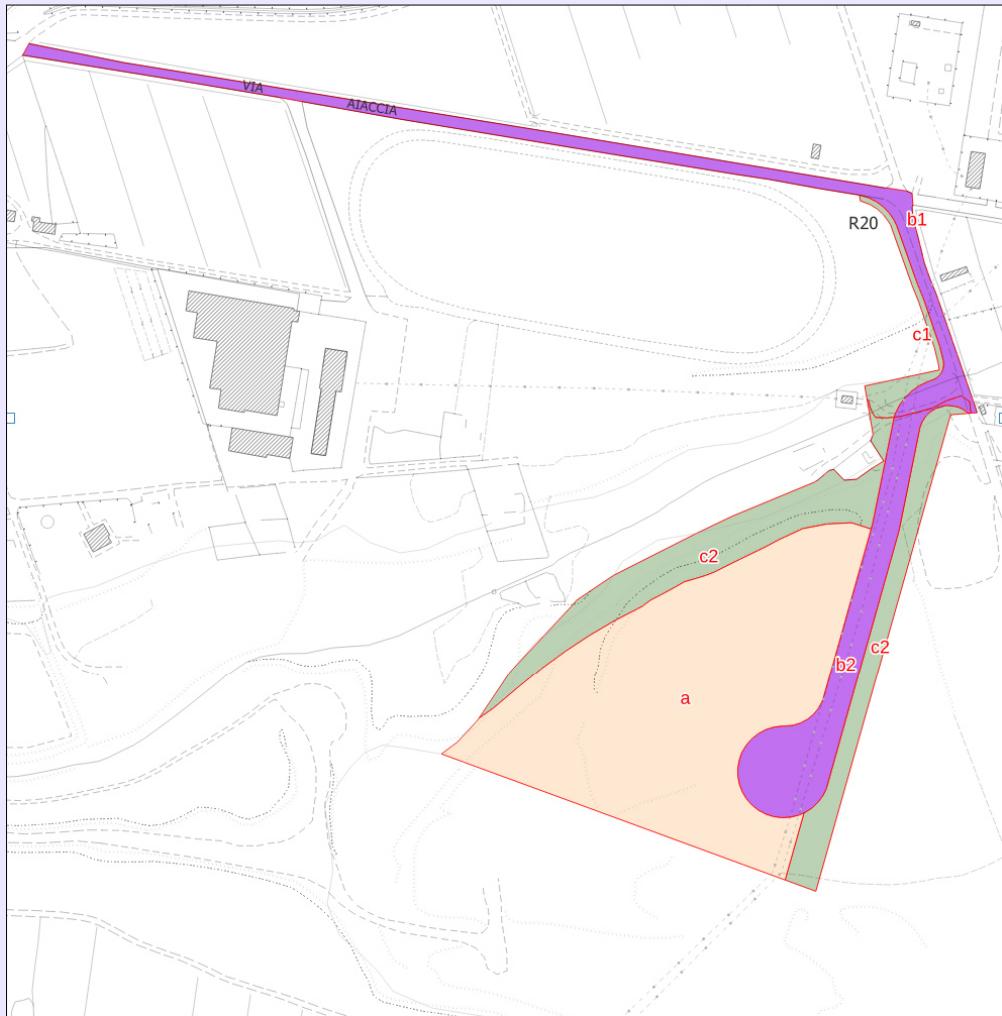
L'area rientra nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione  $F_{Ha}$  ( $0,1-0,5$  s)  $\leq 1,4$

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E SISMICA

SCHEMA DISTRIBUTIVO



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	a	Area di reperimento del sedime edificato	2	2
	b1	Nuova viabilità	1	2
	b2	Nuova viabilità	2	2
	c1	Area a parcheggio pubblico	1	2
	c2	Area a parcheggio pubblico	2	2
	d1	Viabilità ciclo-pedonale	1	2
	d2	Viabilità ciclo-pedonale	2	2
	e1	Area a verde privato	1	2
	e2	Area a verde privato	2	2
	e3	Area a verde privato	4	2



	Poligono	Destinazione urbanistica	Per. Geol.	Per. Sism.
	<b>a</b>	Area di reperimento del sedime edificato	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>b1</b>	Nuova viabilità	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>b2</b>	Nuova viabilità	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>c1</b>	Area a verde privato	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>c2</b>	Area a verde privato	<b>2</b>	<b>2</b>

#### ASPECTI GEOLOGICI

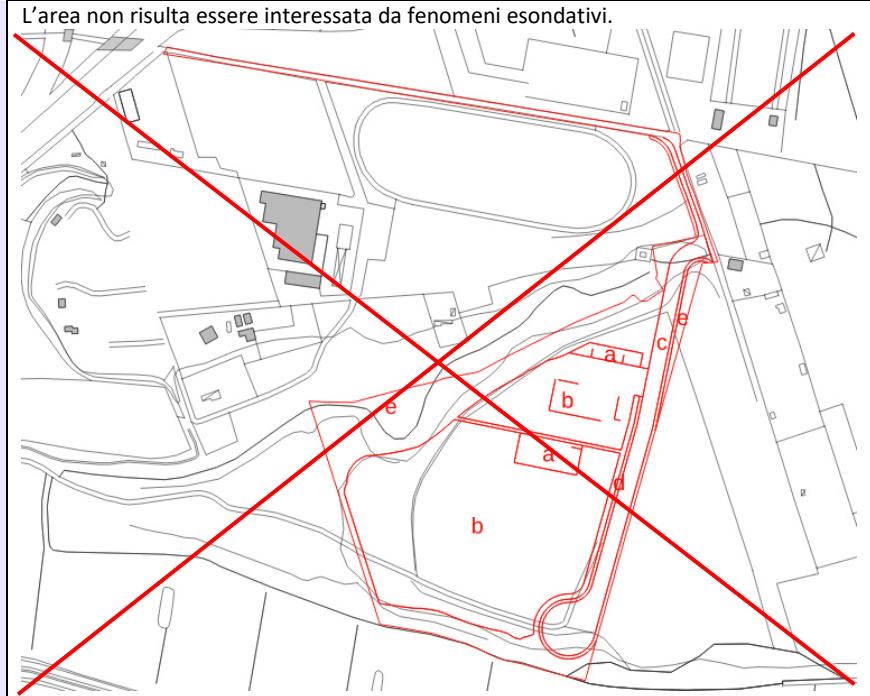
**Poligoni a, b1, b2, c1, c2, d1, d2:** lo strumento attuativo dovrà essere supportato da dati geognostici e geofisici acquisiti in situ la cui profondità di indagine sarà rapportata all'entità dell'intervento (ingombro in pianta ed elevazione fuori terra), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Dovrà essere mantenuta il più possibile inalterata la coltre antropica di materiale di riporto e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

**Poligoni e1, e2, e3, c1 e c2:** dovrà essere mantenuta inalterata la quota del piano campagna oggetto di trasformazione e mantenuta e/o migliorata la funzionalità della rete di drenaggio attuale.

ASPETTI SISMICI	<p><b>Poligoni a1, a2, a3, b1, b2, b3, c1, c2:</b> non è necessario indicare specifiche condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi.</p> <p>Le indagini geologiche e geotecniche eseguite a livello di piano attuativo e a supporto della progettazione edilizia dovranno rispettare quanto previsto dal NTC 2018 e ss.mm.ii e dal D.P.G.R. n.1/R del 2022.</p> <p><b>Poligoni e1, e2, e3 c1 e c2:</b> nessuna prescrizione</p>
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	<p>Anche se nell'area non si riscontrano segnali di ingressione salina, è necessario mantenere un livello di attenzione nell'applicazione di pompaggi forzati e prolungati.</p>

## SINTESI DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE DA QUADRO CONOSCITIVO



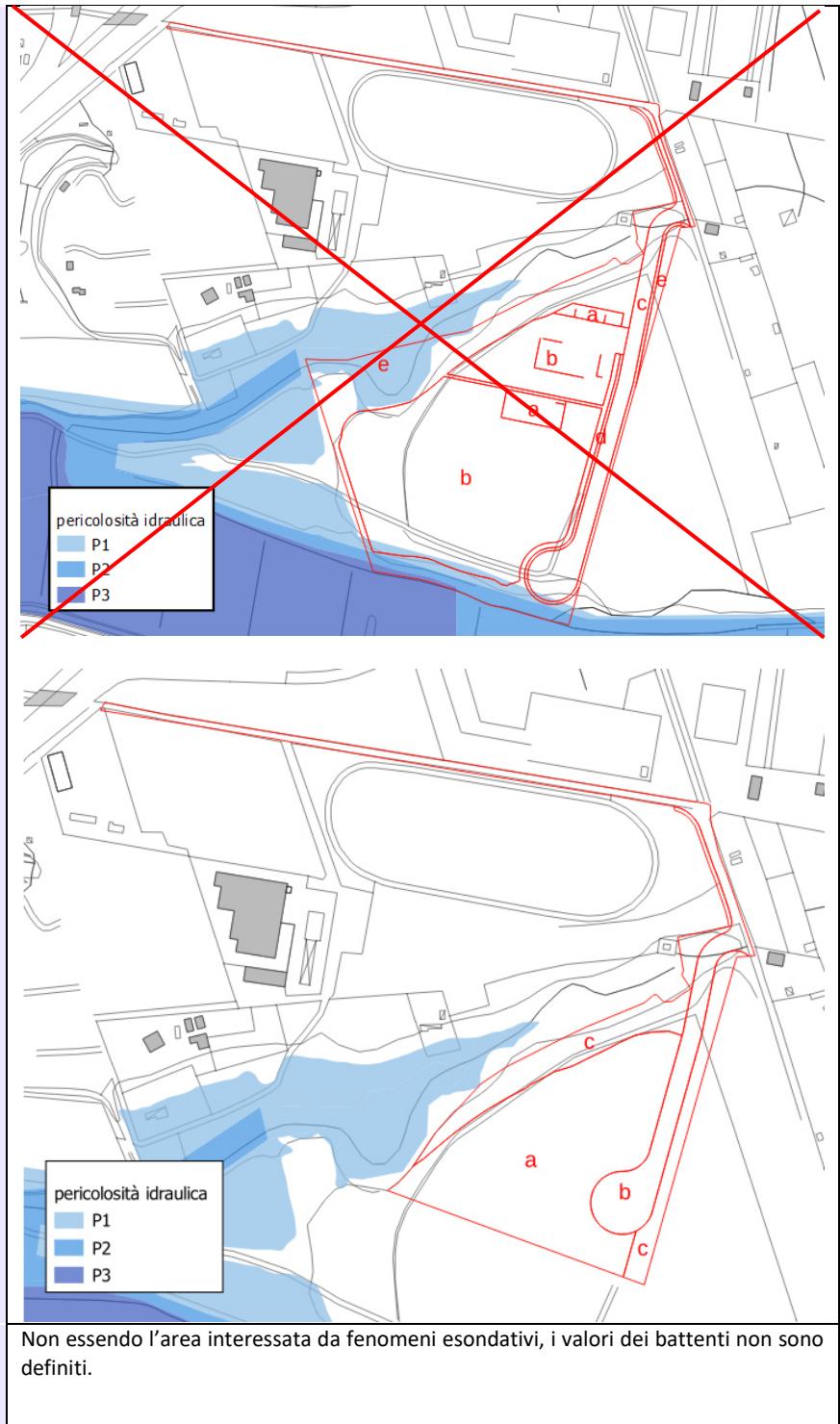
### ATTENTI E LIVELLI LIQUIDI

Non essendo l'area interessata da fenomeni esondativi, i valori dei battenti non sono definiti.

### PERICOLOSITA' IDRAULICA DA ALLUVIONI P.S.

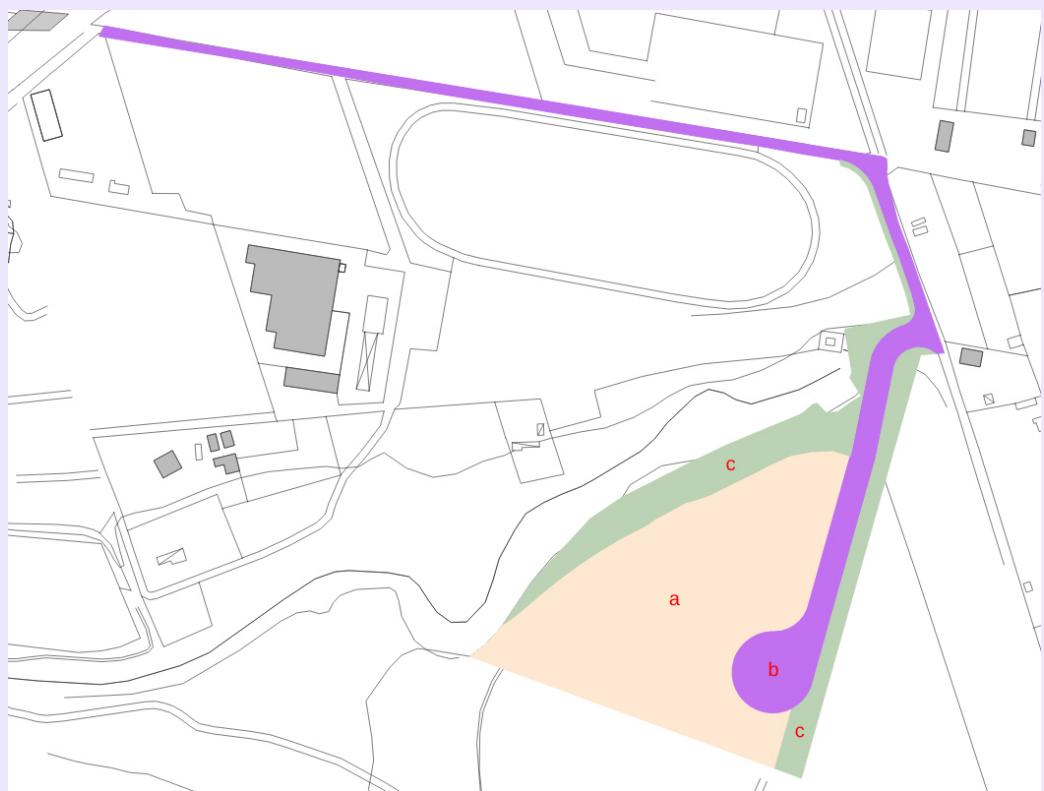
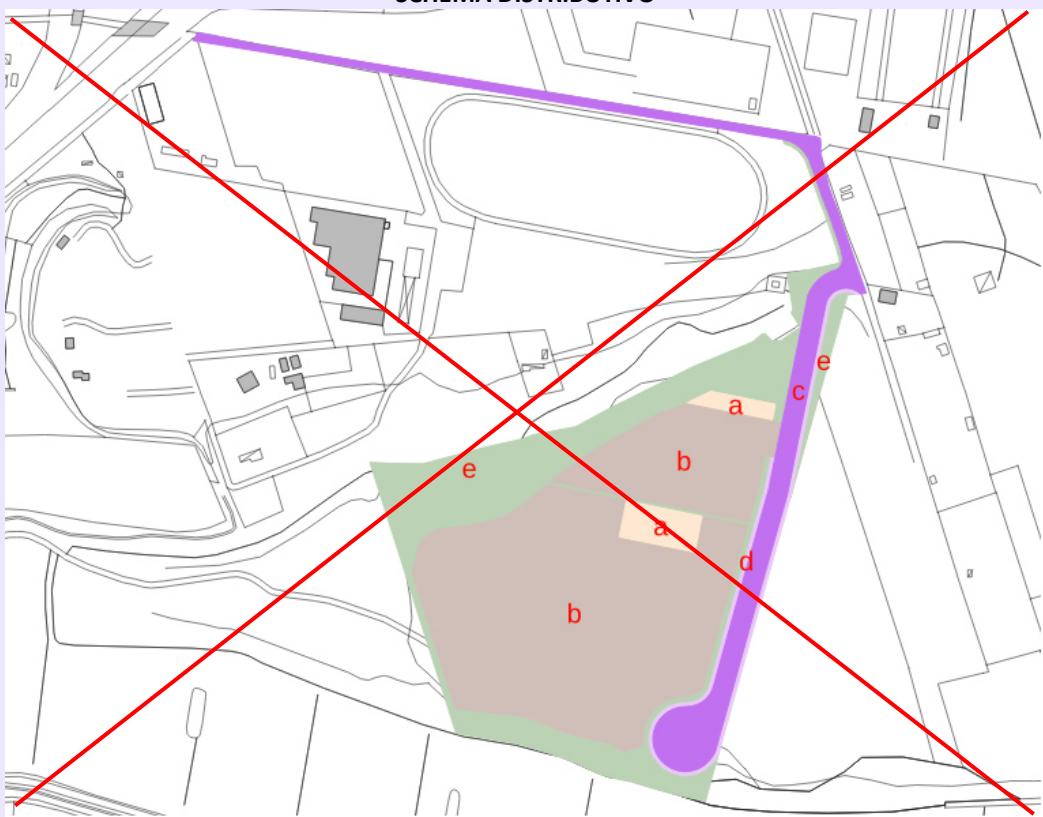
La zona ricade quasi interamente in un'area a pericolosità nulla, ad eccezione dell'area sud/sud-est che in parte ricade in pericolosità P1 (alluvioni rare) e in minima parte a sud dove la zona ricade in pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti).

**NOTA:** La pericolosità da alluvione riportata è quella derivante dallo studio idraulico redatto dal Comune e recepita dall'Autorità Distrettuale nel PGRA con relativo Decreto del Segretario Generale; si raccomanda al momento della realizzazione dei progetti di verificare che non siano intervenute ulteriori modifiche visionando la mappa presente sul sito istituzionale del Distretto al seguente link:



#### MAGNITUDO IDRAULICA

## SCHEMA DISTRIBUTIVO



	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Area per lavorazioni
	c	Nuova viabilità
	d	Viabilità ciclo-pedonale
	e	Area a verde privato

	<b>Poligono</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
	a	Area di reperimento del sedime edificato
	b	Nuova viabilità
	c	Area a verde privato

## ASPETTI IDRAULICI

**Poligono a** ingombro sedime edificato. Nonostante la relativa vicinanza con il Torrente Ugione, la differenza di quota assoluta tra quest'ultimo e le aree considerate di reperimento del sedime edificato fa sì che esse non siano interessate dai fenomeni esondativi del torrente. Si prescrive comunque che il piano di calpestio del piano terra dovrà essere sopraelevato di una quota almeno pari a +30 cm rispetto al piano di campagna esistente. Tale sopraelevazione dovrà essere prevista anche laddove siano presenti opere/macchinari/impianti che possano essere danneggiati dalla presenza delle acque di esondazione.

Dato il contesto dell'area si esclude la possibilità di realizzare eventuali locali seminterrati/interrati anche se tecnici.

Per le aree rimanenti del sedime escluse dall'edificazione, si prevedono le prescrizioni in analogia al parcheggio pubblico ed il mantenimento della quota del piano campagna.

**Poligono b** area per lavorazioni, **poligono b** e nuova viabilità, **poligono d** viabilità ciclo-pedonale, **poligono c** e area a verde privato: è prevista come prescrizioni il mantenimento della quota del piano campagna attuale e deve essere garantito in generale l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste.

### Prescrizioni generali per la fattibilità:

- la mappa della pericolosità derivante da fenomeni di flash flood (di cui al vigente PGRA) colloca l'area in pericolosità elevata. Si rimanda all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA per maggiori approfondimenti in fase di progettazione dell'intervento. La sopraelevazione di 30 cm e il divieto di realizzare locali seminterrati/interrati anche se tecnici sono prescrizioni di attenuazione degli effetti di tale fenomeno del flash flood;
- in generale è necessario l'adeguamento della capacità di deflusso dei fossi presenti alla sicurezza idraulica delle opere previste;
- rispettare le fasce di rispetto dei 10 e 4 mt dal piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda dei corsi di acqua ed opere idrauliche (art. 3 della LR 41/2018 e s.m.i. e RD n°523 del 1904);
- è necessario mantenere le quote del piano di campagna esistente; in caso di necessità di realizzazione di modeste rampe per accessi a edifici e alle altre opere, prevedere tubazioni o altro analogo sistema di drenaggio che permetta alle acque di esondazione di attraversare tali ostacoli senza dare luogo a ristagni, aumenti di rischio in altre aree etc.

## Condizioni specifiche di fattibilità ambientale

La verifica dei vincoli di PS “Fasce di rispetto e aree vincolate di interesse locale” dà già indicazioni in merito alla presenza di metanodotto. In aggiunta, in fase attuativa dovranno essere verificate:

- eventuali interferenze con l'estensione areale dei siti da bonificare limitrofi, adottando se necessario le eventuali misure preventive.
- in fase esecutiva dovranno essere adottate le misure preventive contenute nelle “Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale” pubblicate da ARPAT.
- dovrà essere dato conto del rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, con particolare riferimento alle Zone di protezione da inquinamento luminoso di cui alla LR 39/2005 art.35 comma1 e alla DGR 1000/2007, per la presenza dell'osservatorio di Villa Henderson a Livorno e del relativo raggio di tutela.

L'area si trova a meno di 1km a sud del Sito Natura 2000 ZSC-ZPS Suese-Biscottino. Gli habitat di interesse comunitario individuati dal PS nel Sito Natura 2000 sono: 3150: Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition e 6420: Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion. Inoltre fuori dal Sito Natura 2000 per il PS sono presenti alla stessa distanza dall'area anche altri habitat di interesse: 91AA: Boschi orientali di quercia bianca e 91M0: Foreste Pannoniche-Balcaniche di cerro e rovere

Sebbene l'area ricada esternamente a Siti Natura 2000, si ritiene comunque necessario che in fase attuativa sia effettuato uno screening di incidenza sugli habitat ~~di interesse comunitario presenti nel territorio comunale.~~

L'area è mediamente rilevante dal punto di vista floristico e faunistico.

- dovrà essere redatto un progetto paesaggistico **e naturalistico** per realizzare uno spesso filtro perimetrale con alberature e cespugli autoctoni optando preferibilmente per specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti atmosferici e a bassa allergenicità.
- **dovrà essere effettuato uno studio acustico che tenga conto degli impatti acustici sugli habitat, individuando eventuali misure di mitigazione.**

L'area non risulta servita da fognatura, e sono presenti impianti della rete di gas metano e dell'acquedotto nelle vicinanze dell'area. La normativa vigente detta le disposizioni per lo scarico fuori fognatura.

Dovrà essere dimostrata l'adozione di adeguate forme di contenimento dell'inquinamento della falda e del reticolo idrico, e di adeguate forme di contenimento delle emissioni di polveri, inquinanti atmosferici ed agenti odorigeni.

## Reti di servizi per le risorse acqua e energia

Rete acquedotto Presente nel contesto

Rete fognatura assente

Rete gas metano Presente nel contesto

Interferenze con reti assenti

## Stima dei fabbisogni per le risorse acqua e energia

DESCRIZIONE	AE	Stima Fabbisogno per AE	u.m.	INCREMENTO MASSIMO DEL CARICO
Fabbisogno di energia elettrica	nd	nd	Kwh/anno	nd
Consumo medio annuo di gas metano	nd	nd	mc/anno	nd
Produzione annua di rifiuti	nd	nd	kg/anno	nd

urbani				
Consumi idropotabili	nd	nd	l/gg	nd
Carico FUORI fognatura (uso domestico e assimilabile)	nd	nd	l/gg	nd

# OSSERVAZIONE POC – 98

Numero di protocollo: 7271  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Via Vanzetti, Via Toscana e via Liguria	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione esprime riserve sulla pianificazione dell'area produttiva tra Via Vanzetti, Via Toscana e Via Liguria. Inoltre non si ritiene idonea la previsione della scheda S\_AT\_01 essendo la frazione di Stagno, secondo l'osservante, già dotata di impianti sportivi.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione si ritiene **non pertinente** nella misura in cui la formulazione utilizzata non osserva nessun aspetto/elaborato costituente il P.O. adottato. La scelta pianificatoria della A.C. per l'area S\_AT\_01 infatti non segue una logica dimensionale nel perseguitamento dei minimi dovuti dal DM1444/68, piuttosto si propone una rigenerazione dell'intero comparto, ad oggi fortemente degradato.

### L'osservazione è non pertinente

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

# OSSERVAZIONE POC – 99

Numero di protocollo: 7272  
Data di registrazione: 08/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione esprime considerazioni generiche sulle aree di trasformazioni e sul mantenimento di alcuni plessi scolastici, visto l'andamento demografico decrescente. Tuttavia, non entra nel merito di alcuna delle due tematiche suddette.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione si ritiene **non pertinente** nella misura in cui la formulazione utilizzata non osserva nessun aspetto/elaborato costituente il P.O. adottato. Le scelte pianificatorie rientrano nelle decisioni che l'A.C. ha inteso proporre negli indirizzi progettuali di questo Piano Operativo.

**L'osservazione è non pertinente**

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 100

Numero di protocollo: 7451  
Data di registrazione: 10/04/2024

## DATI GENERALI

### Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Vicarello	Via Genova	

### Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
50	447	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede il cambio di destinazione di porzione della particella a Vicarello in quanto ricadente in AC5 e la possibilità di lasciare in AC5 la sola particella 576.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Occorre precisare che gli elaborati grafici del PO sono stati disegnati su una base cartografica che non si attaglia perfettamente alla cartografia catastale, rispetto alla quale i segni su cui si appoggiano gli areali di piano risultano spesso leggermente traslati. I disallineamenti dovuti alla non perfetta congruenza delle due basi cartografiche, se rientranti in una tolleranza accettabile, non comportano in alcun modo l'attribuzione di una destinazione diversa da quella realmente presente.

La richiesta dell'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, dal momento che si conviene con l'osservante sull'estranchezza della particella di proprietà alla funzione AC5 (attrezzature di interesse collettivo), tuttavia si lascia inalterato il disegno per una corretta adesione degli areali ai segni del database geografico.

### L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

# OSSERVAZIONE POC – 101

Numero di protocollo: 7453

Data di registrazione: 10/04/2024

## DATI GENERALI

Ubicazione dell'immobile

Frazione	Via/Loc.	N° civico
Stagno	Piazzale Via Aurelia e Piazzale Via Sacco e Vanzetti	

Individuazione catastale:

Foglio	Partic.	Sub.
55	607-767	

## TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

- Refuso
- Disciplina TU
- Disciplina TR
- Cartografia TU
- Cartografia TR
- Quadro conoscitivo
- Altro (specificare)

## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Un gruppo di osservanti richiede che non venga modificata la destinazione attuale a verde privato nei Piazzali Via Aurelia e Via Sacco e Vanzetti a Stagno, in virtù di un atto d'obbligo e una Determina con la quale si definiva una striscia di verde a filtro tra il piazzale e le abitazioni.

Allegano foto che documentano l'utilizzo improprio dei piazzali.

## ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

Effettuate le verifiche tecniche resta parzialmente inalterato il riconoscimento dell'area oggetto di osservazione come verde urbano privato, per rafforzare l'obiettivo di riqualificare questo ambito urbano, peraltro con grandi problematiche di carattere idraulico, garantendo un rapporto equilibrato e un passaggio graduale tra sistema edificato e le presenze produttive della frazione di Stagno. La funzione dell'area a verde privato attribuita dal PO adottato, in questo caso specifico, consiste nel riqualificare un'area da troppo tempo degradata ed esprime la volontà di creare un'area cuscinetto che scongiuri le saldature del tessuto storizzato TS2 di Stagno, di cui il PO prevede la tutela morfotipologica, e limiti la crescita del tessuto TPS2.

Tuttavia, effettuate le verifiche tecniche d'ufficio, viene riconosciuta e classificata una porzione dell'area oggetto di osservazione come morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2), come di seguito meglio rappresentato.

Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

## L'osservazione è parzialmente accolta

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta
----------------	---------	----------------------	-------------

Il parziale accoglimento dell'osservazione comporta la modifica all'elaborato di piano "DIS02\_2\_STAGNO\_SUD" in scala 1:2.000.

