



Comune di  
Crespina Lorenzana  
Provincia di Pisa

# NUOVO PIANO STRUTTURALE

---

# NUOVO PIANO OPERATIVO

---

Comune di Crespina Lorenzana

**Conferenza di Copianificazione**  
(Contestuale integrazione Avvio del Procedimento)

**Relazione tecnico illustrativa**  
(articoli 17 e 25 LR 65/2014 e smi)

CC.  
01



CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  
(Contestuale integrazione Avvio del Procedimento)

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**  
(Articoli 17 e 25 LR 65/2014 e smi)

INDICE

1. Ragioni e motivazioni di integrazione dell'Avvio del procedimento .....	5
- Stato della pianificazione territoriale e urbanistica comunale vigente.....	5
- Avvio del procedimento per il nuovo PS e il PO .....	5
2. Sistema delle conoscenze. Quadro conoscitivo del nuovo PS e del PO.....	8
3. Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale" comunale.....	10
4. Ricognizione e declinazione dei "Morfotipi" del PIT/PPR .....	13
5. Perimetrazione del "Territorio urbanizzato" e del territorio rurale .....	14
6. Quadro propositivo preliminare del nuovo PS e del PO.....	17
- Ipotesi e schema di articolazione della disciplina del nuovo PS .....	17
- Ipotesi e schema di articolazione della disciplina del PO .....	21
- Conferenza di copianificazione. Definizione tematica ed articolazione delle previsioni.....	23
7. Contenuti e previsioni di copianificazione del nuovo PS. ....	25
- Previsioni del nuovo PS oggetto di copianificazione (Art. 25 C. 1 LR 65/2014).....	26
- Previsioni del nuovo PS poste all'attenzione della copianificazione (Art. 25 C. 2 LR 65/2014) .....	34
8. Contenuti e previsioni di copianificazione del PO .....	35
- Previsioni del PO oggetto di copianificazione (Art. 25 C. 1 LR 65/2014).....	37
- Previsioni del PO poste all'attenzione della copianificazione (Art. 25 C. 2 LR 65/2014) .....	37
Appendice "A". Principali riferimenti legislativi per il nuovo PS .....	38
Appendice "B". Principali riferimenti legislativi per il PO.....	39

---

## ELENCO ELABORATI

### Elaborati generali e di integrazione dell'Avvio del procedimento

- CC.1 Relazione tecnico illustrativa
- CC.2 Ricognizione e declinazione dei "Morfotipi" del PIT/PPR  
*Cartografia 10k (2a Quadrante Nord - 2b Quadrante sud)*
- CC.3 Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale"  
*Cartografia 10k (3a Quadrante Nord - 3b Quadrante sud)*

### Elaborati per la Copianificazione del nuovo PS

- CC.4 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto al contesto territoriale interessato  
*Cartografia 10k (4a Quadrante Nord - 4b Quadrante sud)*
- CC.5 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto ai "Territorio urbanizzato"  
*Cartografia 10k (5a Quadrante Nord - 5b Quadrante sud)*

### Elaborati per la Copianificazione del PO

- CC.6 Previsioni di trasformazione del PO. Schede analitico - propositive
  - CC.7 Previsioni di trasformazione del PO. Localizzazione in rapporto allo "schema" progettuale del PO  
*Cartografia 10k (7a Quadrante Nord - 7b Quadrante sud)*
-

## 1. Ragioni e motivazioni di integrazione dell'Avvio del procedimento

### - Stato della pianificazione territoriale e urbanistica comunale vigente

Come è noto il Comune di Crespina - Lorenza è stato costituito, conseguentemente al referendum del 3 novembre 2013 ed in esito alle procedure di cui alla LR 68/2011 (Norme sul sistema delle autonomie locali), come fusione del Comune di Crespina e del Comune di Lorenzana. Al momento della costituzione della nuova municipalità, i due comuni erano dotati dei seguenti **strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica**:

- a) il **Comune di Crespina** di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 2012 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato nella sua ultima Variante Generale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 2015;
- b) il **Comune di Lorenzana** di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 2002 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato nella sua ultima Variante Generale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 2012.

A seguito della fusione nel 2018 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 il **nuovo Comune di Crespina - Lorenzana** ha approvato una prima **"Variante di Adeguamento"** finalizzata ad uniformare gli strumenti urbanistici preesistenti, comprendente in particolare la Variante al PS ed al RU per l'ex territorio di Lorenzana e la contestuale Variante parziale al PS e al RU dell'ex territorio di Crespina.

La Variante di adeguamento, per la sua natura di mero strumento di adattamento ed allineamento delle discipline, non ha costituito il punto di arrivo del processo di complessivo rinnovamento degli atti di governo del territorio comunali. Occorre infatti considerare le esigenze ed al contempo gli obblighi di conformazione e adeguamento della pianificazione comunale ai principi e alle disposizioni della nuova legge regionale per il governo del territorio (LR 65/2014) e alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che, complessivamente, richiedono un complessivo rinnovamento delle previgenti pianificazioni alla luce delle nuove finalità generali, degli obiettivi di sviluppo sostenibile e di uso durevole delle risorse, delle prioritarie necessità di riconoscimento e conservazione del patrimonio territoriale e della conseguente rinnovata definizione delle invarianti strutturali, nonché del contenimento del consumo di suolo e della contestuale attenta gestione delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, da realizzarsi attraverso la preliminare identificazione del territorio urbanizzato e di quello rurale (ai fini di comprendere le innovazioni apportate al quadro di riferimento legislativo e pianificatorio si veda al riguardo quanto riportato in forma sintetica nelle Appendice "A" e "B" alla presente relazione).

### - Avvio del procedimento per il nuovo PS e il PO

Tenendo a riferimento le motivazioni richiamate al precedente paragrafo il Comune di Crespina – Lorenzana con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 5 novembre 2019, sulla base di una preliminare Delibera di indirizzo della Giunta Comunale n° 91 del 24 settembre 2019 con la quale l'Amministrazione ha stabilito gli obiettivi generali di governo del territorio da perseguire, ha formalmente **avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale (PS) e del Piano Operativo (PO)**, anche di adeguamento e conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e smi, unitamente al complementare procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2010 e smi, nonché di eventuale contestuale adeguamento del vigente Piano di Classificazione Acustica (PCCA) del Territorio Comunale.

In particolare, secondo le suddette deliberazioni, sono stabiliti quali **"obiettivi generali"** di avvio del procedimento:

- *Rendere gli strumenti della pianificazione territoriale (nuovo PS e PO) omogenei per tutto il nuovo territorio Comunale, ai sensi dell'art. 5 della LR.69/2013.*

- *Aggiornamento generale dell'apparato normativo del PS e del PO in adeguamento alla normativa sovraordinata vigente [...], compreso l'allineamento con la definizione dei parametri edilizi e urbanistici al Regolamento di cui alla DPGR 24/07/2018 N.39/R.*
- *Analisi delle criticità relative all'apparato normativo del RU emerse e evidenziate dall'Ufficio Tecnico Comunale, semplificazione normativa, omogeneizzazione zonizzazione, ecc.*
- *Adeguamento della strumentazione urbanistica all'implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ed al PTC per il territorio di Crespina.*
- *Analisi del PIT/PPR, con particolare riferimento alla scheda di Ambito di Paesaggio n. 08 Piana Livorno, Pisa – Pontedera), e integrazione di quanto in questo contenuto come elemento propositivo all'interno dei nuovi strumenti di pianificazione.*
- *Aggiornamento del Quadro Conoscitivo finalizzato a definire lo Statuto del Territorio locale e come supporto alle strategie territoriali e alle scelte di pianificazione.*
- *Definizione dello Stato di Attuazione degli strumenti di pianificazione vigente e, ove necessario, precedenti.*
- *Predisposizione delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione: idrauliche, geologiche, sismiche, etc.*
- *Definizione di una specifica disciplina per le zone agricole finalizzata ad una loro corretta tutela e valorizzazione.*
- *Verifica della disciplina e ipotesi dell'iterazione delle attuali zone E3. Individuazione di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole finalizzate ad integrare l'attività rurale con l'offerta turistica e alla riduzione delle presenze dei fondi incolti.*
- *Conferma della disciplina (art. 49 NTA del RU vigente) in merito alla produzione agroalimentare di qualità ed alla equiparazione degli allevamenti zootecnici intensivi con > 2000 capi ad insediamenti industriali.*
- *Individuazione del perimetro di centri abitati (territorio urbanizzato) ai sensi della normativa (disposizioni e principi) di cui all'art. 4 della R 65/2014 e smi.*
- *Individuazione di una rete dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione pubblica urbana ed extraurbana.*
- *Promozione della qualità e della sostenibilità in edilizia per quel che concerne sia l'efficientamento energetico che la tipologia edilizia che le proprietà percettive.*
- *Individuazione/conferma di nuovi piccoli interventi di edilizia residenziale finalizzati a ricucire il tessuto esistente e di favorire la permanenza abitativa.*
- *Nuova pianificazione dell'UTOE 9 – Zona artigianale Pian di Laura, ricadente nell'ex Comune di Lorenzana.*
- *Individuazione di strumenti di supporto alle attività commerciali.*
- *Potenziare e completare la "Città pubblica".*
- *Potenziamento e diffusione dell' "Albergo diffuso".*
- *Adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA.*
- *Redazione di studi relativi alla componente archeologica eventualmente presente sul territorio Comunale;*
- *Disciplina tesa alla riqualificazione dei centri storici.*

Contestualmente alla deliberazione di avvio del procedimento sono stati anche formalmente individuati il **"Garante della Partecipazione"** e dell'informazione e le diverse **Autorità** (proponente, procedente e competente) **in materia di VAS**. La relazione di avvio del procedimento, avente anche i contenuti di documento preliminare di VAS, reca sinteticamente:

- una breve introduzione normativa e metodologica (Capitolo 1), con riferimenti allo stato della pianificazione comunale vigente e alle modalità di redazione e di compilazione degli elaborati di avvio del procedimento;
- l'illustrazione del progetto di Piano Strutturale e Piano Operativo (Capitolo 2), comprendente la definizione degli obiettivi, delle azioni e l'analisi dei potenziali effetti attesi con l'approvazione dei piani, comprensiva dalla considerazione delle ipotesi alternative;

- l'analisi delle risorse del territorio (Capitolo 3), comprendente anche la preliminare delineazione dei contenuti ricognitivi concernenti il patrimonio territoriale alla luce dello stato delle conoscenze ed i criteri per la definizione del Rapporto Ambientale (con riferimento a: suolo, acqua, aria, energia, rifiuti, elettro magnetismo, clima acustico, paesaggio, natura, aspetti socio economici, qualità delle vita, patrimonio storico-archeologico e culturale, infrastrutture) e con la definizione degli indicatori di monitoraggio e la sintesi degli elementi di fragilità o criticità;
- l'individuazione degli enti ed organismi pubblici ai quali chiedere contributi, pareri o atti di assenso comunque denominati (Capitolo 4);
- le modalità e i contenuti del processo / programma di informazione e partecipazione (Capitolo 5);
- le considerazioni conclusive circa i criteri per la redazione del Rapporto Ambientale (Capitolo 6), comprendente anche la descrizione del procedimento da seguire, le indicazioni circa le modalità di verifica della coerenza interna ed esterna.

Secondo i diversi riferimenti legislativi richiamati, in esito all'avvio del procedimento si è pertanto aperta la fase di raccolta dei contributi conoscitivi e propositivi ai fini della formazione degli strumenti di pianificazione comunale e quella delle consultazioni in riferimento al complementare procedimento di VAS. In questo quadro il Comune di Crespina – Lorenzana si è anche avvalso dell'istituto dell'Avviso pubblico, di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2914 e dell'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017, per la raccolta di istanze, contributi e manifestazioni di interesse utili alla formazione e definizione dei contenuti conoscitivi e propositivi del nuovo PS o del PO.

Di particolare interesse ai fini del procedimento di formazione dei due strumenti di pianificazione, in questa sede, risulta il **contributo all'avvio del procedimento trasmesso dalla Regione Toscana** (Direzione Urbanistica e Politiche abitative, Settore Pianificazione del Territorio) che, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dall'art. 53 della L.R. 65/2014, evidenzia come *"... non risultano presenti i seguenti dati previsti al comma 3 dell'art. 17 della LR.65/2014:*

- 1. La definizione degli obiettivi di piano compresi le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art.25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi comprendenti quelli paesaggistici;*
- 2. Il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3, co.2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- 3. Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio così come previsto all'art. 36 della L.R. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione 4/R/2017.*
- 4. Trattando anche il Piano Operativo Comunale occorre allegare anche la tavola del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2014 ...".*

Il suddetto contributo di natura istruttoria richiede pertanto che il Comune di Crespina – Lorenzana proceda, prima dell'adozione del nuovo PS e del PO, all'integrazione dell'atto di avvio del procedimento già approvato con la redazione di apposite analisi ed elaborazioni, nonché alla precisazione di alcuni contenuti di natura propositiva, volti a chiarire e colmare quanto formalmente segnalato dalla Regione Toscana.

In questo quadro la presente relazione, tenendo a riferimento le richieste formulate nel contributo regionale, descrive gli **approfondimenti di natura conoscitiva svolti successivamente all'avvio del procedimento per la formazione del nuovo PS e del PO** e i contenuti di natura ricognitiva conseguentemente predisposti, secondo i principi generali della LR 65/20914 e in conformità alla disciplina statutaria del PIT/PPR, dando al contempo conto delle modalità di definizione e ricognizione del **"Patrimonio territoriale"**, di individuazione e perimetrazione del **"Territorio urbanizzato"** e di quello rurale, di definizione degli obiettivi di governo del territorio e delle previsioni di trasformazione ed impegno di suolo esterne al perimetro del territorio urbanizzato da sottoporre all'esame della **"Conferenza di Copianificazione"**, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. I

contenuti riportati nei capitoli che seguono sostanziano l'atto di integrazione dell'avvio del procedimento e costituiscono al contempo il presupposto per la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione propedeutica alla successiva adozione del nuovo PS e del PO.

## 2. Sistema delle conoscenze. Quadro conoscitivo del nuovo PS e del PO

Secondo quanto anticipato al precedente Capitolo 1, la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale (nuovo PS) e urbanistica (PO) comunale esige in via preliminare la definizione di specifici contenuti e conseguenti elaborazioni tecniche, volti ad assicurare la completezza dei quadri conoscitivi, al fine di argomentare e giustificare le modalità di maturazione e formulazione del quadro propositivo (progettuale) e di verificare altresì il livello di coerenza e conformità rispetto alle rinnovate disposizioni di legge e alle successive indicazioni regolamentari, nonché alle esigenze di conformazione alla disciplina statutaria sovraordinata del PIT/PPR.

La costruzione del quadro conoscitivo costituisce un'attività di grande rilievo ed importanza perché rappresenta il momento di ricognizione e raccolta della parte fondamentale delle conoscenze relative alle risorse, ai beni, alle strutture e componenti territoriali oggetto di pianificazione, anche propedeutiche alla definizione ed individuazione dei contenuti necessari alla corretta applicazione e alla cosiddetta "conformazione" del nuovo PS e del PO ai principi fondamentali sanciti dalla nuova legge regionale ed ulteriormente disciplinati dal PIT/PPR. D'altronde il quadro conoscitivo si configura come un sistema complesso di "conoscenze" idoneo a individuare, valorizzare e recuperare le identità locali, integrandosi con quello del PTC e del PIT/PPR e a condizionare gli orientamenti e gli scenari propositivi costituendo in questo modo fondamento e giustificazione dei contenuti progettuali (relazione biunivoca tra conoscenze e attività progettuale).

Con questi presupposti metodologici, ma perseguendo al contempo la finalità di evitare la duplicazione delle attività analitiche, di ricerca e studio, il lavoro di costruzione del quadro conoscitivo per il nuovo PS e per il PO di Crespina – Lorenzana è stato in via preliminare orientato a recuperare, ordinare e sintetizzare i materiali e le elaborazioni conoscitive prodotte per gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (PIT/PPR e PTC), ovvero presenti negli strumenti urbanistici comunali vigenti e quindi successivamente esteso a specifici approfondimenti di indagine settoriale in riferimento a contenuti disciplinari che, in ragione delle esigenze di conformazione precedentemente richiamate, richiedevano di essere aggiornati, integrati ed implementati.

Rimandando a successive fasi del processo di formazione dei piani per la puntuale descrizione dei diversi contenuti, delle indagini e degli studi di natura conoscitiva complessivamente redatti ed acquisiti per la formazione del nuovo PS e del PO, di seguito sono elencati gli elaborati che allo stato attuale risultano comporre i relativi quadri conoscitivi, che tuttavia potranno ancora essere ulteriormente integrati o perfezionati prima della formale predisposizione degli atti per l'adozione dei rinnovati strumenti di pianificazione comunale.

In particolare il **Quadro conoscitivo (QC)** del **nuovo PS** comprende allo stato attuale:

- *Elaborazioni cartografiche in scala 1:10.000 (10k) e 1:20.000 (20k)*

- QC.1 Inquadramento geografico e territoriale (20k)
- QC.2 Uso del suolo (10k)  
(2a Quadrante Nord – 2b Quadrante sud)
- QC.3 Vegetazione e habitat di interesse comunitario  
(3a Quadrante Nord – 3b Quadrante sud)
- QC.4 Siti e beni di interesse archeologico e ricognizione della probabilità / rischio)  
(4a Quadrante Nord – 4b Quadrante sud)
- QC.5 Caratteri degli insediamenti e beni storico – culturali  
(5a Quadrante Nord – 5b Quadrante sud)
- QC.6 Attrezzature, standard urbanistici e funzioni urbane



- (6a Quadrante Nord – 6b Quadrante sud)
- QC.5 Rete infrastrutturale della mobilità e percorsi (20k)
- QC.6 Impianti tecnologici e infrastrutture a rete (20k)
- QC.7 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati (20k)
- QC.8 Ricognizione e declinazione dei “morfotipi” del PIT/PPR (10k)  
(8a Quadrante Nord – 8b Quadrante sud)
- QC.9 Ricognizione e declinazione del “Patrimonio territoriale” (10k)  
(9a Quadrante Nord – 9b Quadrante sud)

*Elaborati documentali e relazioni di tipo specialistico*

- QC.10 Relazione archeologica
- QC.11 Relazione strutture ecosistemiche e agro – forestali
- QC.12 Raccolta di schede e atlanti degli insediamenti storici

Il **Quadro conoscitivo (QC)** del **PO**, dettagliando e declinando le indagini condotte per il nuovo PS, comprende allo stato attuale:

- *Elaborati cartografici del rilievo territoriale in scala 1:10.000 (10K)*
  - QC.I.1 Ricognizione degli insediamenti del territorio rurale (Quadrante nord)
  - QC.I.2 Ricognizione degli insediamenti del territorio rurale (Quadrante sud)
  - QC.I.3 Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali (Quadrante nord)
  - QC.I.4 Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali (Quadrante sud)
- *Elaborati cartografici del rilievo urbanistico del territorio urbanizzato in scala 1:5.000 (5K)*
  - QC.II.1 Lavoria
  - QC.II.2 Cenaia, Volpaia, Ceppaiano, Le Lame
  - QC.II.3 Crespina, Siberia, Botteghino, Tripalle
  - QC.II.4 Vicchio, Laura
  - QC.II.5 Laura, Tremoleto, Lorenzana, La Casa, Greppioli
  - QC.II.6 LA Casetta, Petruccia

Completa ed integra il quadro conoscitivo, per gli aspetti e le materie di competenza, il **Quadro geologico tecnico (QG)**, comprendente la redazione delle indagini di pericolosità e fattibilità idrogeologiche e sismiche, partendo in via prioritaria dall’aggiornamento ed integrazione di quelle esistenti, redatte ai sensi dell’articolo 104 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020 e da svolgersi anche nel rispetto del Piano di Gestione del Rischio alluvioni (PGRA) e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale (ex Bacino idrografico dell’Arno).

In particolare il **Quadro geologico tecnico (QC)** del **nuovo PS** comprende allo stato attuale:

- *Elaborazioni Cartografiche in scala 1:10.000 (10k)*
  - QG.I.1 Geologia
  - QG.I.2 Geomorfologia
  - QG.I.3 Idrogeologia
  - QG.I.4 Acclività
  - QG.I.5 Geologia tecnica
  - QG.I.6 Indagini e dei dati di base
  - QG.I.7 MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica)
  - QG.I.8 Frequenze fondamentali
  - QG.I.9 Microzonazione sismica di livello 2
  - QG.I.10 Pericolosità geologica;
  - QG.I.11 Pericolosità sismica locale
  - QG.I.12 Pericolosità idraulica
- *Elaborazioni documentali e altri allegati tecnici*
  - QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio

- QG.II.2 Relazione idrologica e idraulica
- QG.II.3 Allegati alla relazione idrologica idraulica
- *Elaborazioni cartografiche dello studio idraulico in scala 1:10.000 (10K)*
  - QG.III.1 Corografia
  - QG.III.2 Planimetria di modellazione idraulica
  - QG.III.3 Aree di esondazione
  - QG.III.4 Altezze di esondazione
  - QG.III.5 Velocità di esondazione
  - QG.III.6 Magnitudo idraulica
  - QG.III.7 Proposta di aggiornamento del PGRA
  - QG.III.8 Aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni

Il **Quadro geologico tecnico (QG)** del **PO**, dettagliando e declinando le indagini condotte per il nuovo PS, comprende allo stato attuale:

- *Elaborazioni cartografiche in scala 1:10.000 (10k)*
  - QG.I.1 Aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
  - QG.I.2 Aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
  - QG.I.3 Vulnerabilità sismica;
  - QG.I.4 Esposizione sismica
  - QG.I.5 Aree a rischio sismico
- *Elaborazioni documentali e altri allegati tecnici*
  - QG.II.1 Relazione di fattibilità
  - QG.II.2 Schede di fattibilità previsioni di trasformazione

Costituiscono infine contenuti essenziali che integrano il Quadro conoscitivo, sia del nuovo PS che del PO, le analisi di natura ambientale, demografica e socio – economica da redigersi a supporto del **Rapporto Ambientale (RA) di VAS**, secondo le indicazioni contenute nel “Documento preliminare” (redatto in forma complementare all’atto di avvio del procedimento), tenuto conto di quanto a tal fine disposto all’articolo 24 della LR 10/2010 e smi. Il RA sarà inoltre supportato ed integrato da appositi approfondimenti di indagine in relazione al “*clima acustico*” e alle verifiche di compatibilità del PO con il vigente “*Piano di Classificazione Acustica*” (PCCA) comunale, anche al fine di definire misure di mitigazione, ovvero di predisporre le eventuali elaborazioni di contestuale relativa variante di adeguamento, anch’essa richiamata ed oggetto dell’atto di avvio del procedimento.

### 3. Ricognizione e declinazione del “Patrimonio territoriale” comunale

*(si veda al riguardo l’elaborato: CC.3 Ricognizione e declinazione del “Patrimonio territoriale”)*

La ricomposizione dei diversi profili di analisi ed indagine conoscitiva descritti al precedente Capitolo 2 in un quadro interpretativo di carattere unitario utile alla definizione del successivo quadro propositivo, deve essere prioritariamente orientato alla complessiva ricognizione della consistenza e caratterizzazione del patrimonio di risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche e alla contestuale costruzione di una “interpretazione strutturale” tendente a definire gli elementi costitutivi, caratterizzanti e qualificativi di un determinato territorio.

Tali interpretazioni di sintesi costituiscono il naturale punto d’approdo e di convergenza delle analisi e delle interpretazioni settoriali oggetto di quadro conoscitivo, ciò anche in coerenza con quanto previsto nella LR 65/2014 (si veda al riguardo l’appendice “A” alla presente relazione) e dal PIT/PPR che assegnano un ruolo “costitutivo” (fondativo) al riconoscimento dei caratteri strutturali del territorio identificati e definiti come “**Patrimonio Territoriale**”. Secondo i principi fondamentali sanciti dalla legge regionale infatti la Regione “... *promuove e garantisce la riproduzione del Patrimonio Territoriale in quanto bene comune costitutivo dell’identità collettiva regionale e risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità ...*” (articolo 3, LR 65/2014).

In ragione delle definizioni date dalla legge regionale e di quanto rappresentato e disciplinato nel PIT/PPR, la ricognizione e declinazione del Patrimonio territoriale di Crespina - Lorenzana descrive, dettaglia e rappresenta (in termini cartografici) i beni comuni esistenti (articolati in strutture e componenti), costitutivi dell'identità collettiva locale e comunale. In particolare il Patrimonio Territoriale è dato da *"... l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità ..."* (articolo 3, LR 65/2014).

La suddetta ricognizione (anche cartografica) non ha valore prescrittivo e/o propositivo, ma costituisce strumento ricognitivo delle caratteristiche costitutive e caratterizzanti il territorio desunte dal sistema di conoscenze ed informazioni territoriali prodotte per il quadro conoscitivo. Il Patrimonio territoriale, in quanto strumento conoscitivo ed interpretativo di sintesi, costituisce altresì il riferimento obbligatorio per la formulazione del quadro propositivo del nuovo PS, per la definizione ed identificazione dei "Morfotipi" costitutivi delle "Invarianti Strutturali" contenute nello Statuto del Territorio (per le quali sono stabilite dal PS regole di utilizzazione, manutenzione e trasformazione) e delle "Unità Territoriali Organiche Elementari" (UTOE) proprie della strategia di sviluppo sostenibile (per le quali sono stabiliti dal PS obiettivi specifici e disposizioni applicative riferiti al territorio urbanizzato e quello rurale).

Stante la natura ricognitiva e sintetico – interpretativa del Patrimonio territoriale, esso costituisce più in generale anche uno strumento di natura valutativa, di supporto ad ogni decisione (azione e/o previsione) di pianificazione e/o programmazione, ovvero strumento di verifica e controllo delle scelte propositive e progettuali di governo del territorio potenzialmente individuabili dal nuovo PS, ai fini della considerazione e ponderazione delle potenziali interazioni e dei conseguenti possibili effetti determinabili sulle diverse strutture e relative componenti territoriali.

Partendo da quanto contenuto e descritto nel quadro conoscitivo, tenendo a riferimento le specifiche indicazioni cartografiche formulate dal PIT/PPR per l'Ambito di Paesaggio n. 8 "Piana Livorno – Pisa - Pontedera" e delle ulteriori indicazioni del PTC vigente (ma anche delle altre recenti elaborazioni prodotte ai fini dell'adeguamento della pianificazione di livello provinciale), di seguito è pertanto formulata la proposta di identificazione del Patrimonio territoriale comunale, nella quale sono puntualmente indicate le diverse **"Strutture"** e le relative **"Componenti"**. In particolare (secondo quanto rappresentato nell'elaborato denominato: *CC.3 Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale"*):

### **Strutture idrogeomorfologiche (I)**

#### *- Componenti geologiche e geomorfologiche*

- Depositi alluvionali di pianura
- Depositi di versante, terrazzati ed eluvio - colluviali
- Vallecole e solchi erosivi e di ruscellamento
- Orli di scarpata di erosione fluviale, selettiva e/o strutturale
- Assi di alvei fluviali abbandonati o paleoalvei
- Geositi

#### *- Componenti idrogeologiche*

- Specchi d'acqua (naturali ed artificiali)
- Reticolo idrografico principale e secondario
- Rilevati arginali artificiali
- Pozzi e sorgenti di uso idropotabile

### **Strutture ecosistemiche (II)**

- Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
- Boschi a dominanza di leccio *Quercus ilex*, anche con altre latifoglie
- Boschi di latifoglie termofile a prevalenza di cerro
- Boschi e nuclei isolati di conifere a dominanza di pini mediterranei

- Boschi di misti a prevalenza di sclerofille
- Contesti con presenza di habitat e specie di interesse comunitario

### **Strutture antropiche (III)**

#### *- Insediamenti storici*

- Centri e agglomerati di impianto storico
- Nuclei rurali di impianto storico
- Ville – fattorie extraurbane
- Edifici e beni di valore architettonico e monumentale
- Edificato sparso e/o isolato di impianto storico

#### *- Insediamenti recenti e contemporanei*

- Insediamenti prevalentemente residenziali e/o misti
- Insediamenti produttivi o specialistici
- Insediamenti dismessi, abbandonati, degradati e/o dequalificati

#### *- Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali*

- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati
- Impianti e attrezzature sportive e ludico ricreative
- Attrezzature per l'istruzione e l'educazione
- Attrezzature di interesse generale e collettivo
- Impianti tecnici e per i servizi territoriali
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale

#### *- Rete infrastrutturale e servizi della mobilità*

- Rete viaria principale e di grande comunicazione
- Rete viaria locale
- Parcheggi e aree di sosta
- Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità
- Elisuperfici
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)
- Rete sentieristica ed escursionistica

### **Strutture rurali (IV)**

- Prati stabili (foraggere), incolti e aree saltuariamente pascolati
- Seminativi associati a coltivazioni arboree
- Coltive agrarie mosaiccate a nuclei boscati e/o siepi e filari alberati
- Coltivazioni arboree (oliveti)
- Mosaici di agroecosistemi collinari a maglia densa ed elevate dotazioni ecologiche

### **Altri elementi di valore identitario e interesse paesaggistico**

- Siti ed aree con evidenze e ritrovamenti archeologici
- Sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti)
- Beni culturali minori (croci, edicole, cippi, lavatoi, fontanili, ecc.)
- Matrici agricole diffuse
- Matrici forestali ed arbustive diffuse

Occorre precisare che secondo le indicazioni di legge e le ulteriori indicazioni formulate dal PIT/PPR, il Patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice), ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e più in generale il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

In considerazione che *“... gli elementi costitutivi del Patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l'identità paesaggistica della Toscana ...”* (articolo 3, comma 3 LR 65/2014), e dunque a scala locale di Crespina - Lorenzana, è auspicabile che i temi e i contenuti precedentemente tratteggiati, formulati evidentemente in termini di proposta aperta, siano prontamente posti all'attenzione e condivisione del processo di partecipazione (anche

interistituzionale), con la finalità di reperire eventuali ulteriori contributi ed indicazioni per la sua implementazione ed integrazione, anche ai fini di garantire al contempo la massima “socializzazione” delle modalità di conseguente formulazione del quadro propositivo del nuovo PS. Del resto come indicato dalla stessa legge regionale “... lo statuto del territorio costituisce l’atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione ...” (articolo 6, comma 1 LR 65/2014).

#### 4. Ricognizione e declinazione dei “Morfortipi” del PIT/PPR

(si veda al riguardo l’elaborato: CC.2 Ricognizione e declinazione dei “Morfortipi” del PIT/PPR)

Come anticipato al precedente Capitolo 2 e come ulteriormente e più puntualmente descritto all’Appendice “A”, le analisi da effettuare per la formazione e l’elaborazione del Quadro conoscitivo del nuovo PS richiedono un approfondimento delle analisi territoriali circa le strutture idrogeomorfologiche, insediative, eco - sistemiche e agro – forestali (ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato e in quello rurale) che riscontrano come principale fonte informativa e di riferimento metodologico le interpretazioni e le sintesi analitiche contenute nel PIT/PPR ed in particolare quelle contenute nella specifica scheda dell’Ambito di Paesaggio n. 8 “Piana Livorno - Pisa -Pontedera”, i cui contenuti risultano già ampiamente descritti nell’atto di avvio del procedimento e a cui si rimanda per informazioni ed indicazioni di dettaglio. In questo quadro il riconoscimento, la declinazione e il dettaglio alla scala locale (comunale) dei diversi “Morfortipi” indicati dal PIT/PPR per le diverse strutture territoriali (Morfortipi idrogeomorfologici, ecosistemici, agro-ambientali, insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee), diviene un fondamentale contenuto di sintesi interpretativa degli assetti paesaggistico – territoriali le cui definizioni ricognitive e cartografiche (si veda al riguardo gli elaborati cartografici di quadro conoscitivo denominati “QC.8 Ricognizione e declinazione dei “morfortipi” del PIT/PPR”) costituiscono la base di riferimento mediante la quale formulare alcuni sostanziali (strutturali) contenuti del Quadro propositivo (QP) del nuovo PS, sia per la conformazione delle Invarianti Strutturali nello Statuto del Territorio, sia per il disegno degli assetti caratterizzanti la Strategia dello Sviluppo sostenibile, con specifico riferimento all’individuazione delle UTOE e alla perimetrazione e caratterizzazione del territorio urbanizzato e di quello rurale. Nell’ambito della formazione del nuovo PS, attraverso l’interpretazione di sintesi sopradescritta, si garantisce anche la corrispondenza biunivoca tra i contenuti dell’elaborato “Abachi delle invarianti strutturali” del PIT/PPR e gli elementi propositivi che sostanziano lo statuto del territorio. E’ infatti attraverso il riconoscimento e la classificazione dei Morfortipi alla dimensione locale che si restituisce una prima mappa delle strutture territoriali espressa nelle sue forme attuali e negli assetti geografici che rappresenta la complessità e la pluralità degli assetti paesistici, attraverso la quale il progetto ne ricava le proprie regole generative e i principi fondativi per formulare e produrre il paesaggio e il territorio di domani.

Per questi motivi una sezione specifica di quadro conoscitivo è dedicata al riconoscimento e alla classificazione delle strutture che concorrono a dare forma all’assetto insediativo e a quello urbano, intese sia nella sua accezione storico - fondativa (tipicamente orientata al riconoscimento dei “morfortipi insediativi”, così come indicati dal PIT/PPR), che in quella recente e contemporanea (tipicamente orientata al riconoscimento dei “morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee” così come indicati dal PIT/PPR). Le stesse sintesi interpretative, per la natura e il contenuto delle elaborazioni prodotte, costituiscono anche quadro di riferimento per la definizione del “Perimetro del Territorio Urbanizzato”, in applicazione dei principi generali stabiliti dalla legge regionale e in conformità alle specifiche indicazioni del PIT/PPR.

Da un punto di vista metodologico, nella declinazione di scala richiesta nel passaggio dal livello regionale a quello intercomunale e comunale, i fattori e gli elementi di caratterizzazione morfotipologica e funzionale che concorrono alla classificazione dei “Morfortipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee” indicati dal PIT/PPR, sono:

- la matrice territoriale storica (di impianto): ovvero la considerazione dei tessuti urbani basata individuando la tipologia, i percorsi matrice, gli elementi e le componenti che, in termini storici, evolutivi e fondativi, hanno originato i diversi tipi di insediamento;
- la complessità e l'articolazione formale degli stessi tessuti urbani: ovvero l'analisi dello sviluppo e delle fasi di crescita degli insediamenti a partire dalla matrice di impianto, anche considerando fattori di densità, aggregazione e forma urbana;
- l'individuazione e la caratterizzazione dei fattori e degli elementi qualificativi degli stessi tessuti urbani: ovvero la considerazione e l'analisi dei beni storico-culturali e ambientali, delle prevalenti funzioni urbane, comprensive della ricognizione delle attrezzature di interesse generale e degli standard urbanistici.

Inoltre le stesse informazioni e i dati ricognitivi reperibili nell'ambito della classificazione morfotipologica, restituiscono anche elementi per la definizione nel quadro propositivo delle determinazioni e delle azioni di riqualificazione e se necessario rigenerazione dei tessuti urbani, anche finalizzate al superamento delle criticità in atto (aree degradate o dequalificate).

Con analoghe metodologie, ma con processi analitici ed interpretativi evidentemente diversi in ragione dei campi disciplinari coinvolti ed interessati, si muove la ricognizione e la definizione a scala locale dei **"Morfortipi ecosistemici e rurali"** concernenti il territorio aperto e a prevalente caratterizzazione agro - forestale. In questo caso il principale riferimento conoscitivo è costituito dall'aggiornamento e integrazione della carta di uso del suolo (ripresa e integrata sulla base di quelle esistenti e reperibili a livello regionale e provinciale), con quella della vegetazione e degli habitat di interesse comunitario. Come per il territorio Urbanizzato, anche per quello rurale i dati ricognitivi, costituiscono anche il riferimento per la definizione nel quadro propositivo delle determinazioni e delle azioni di tutela e valorizzazione e, in alcuni casi, di recupero e ricostituzione) del territorio aperto e rurale.

Un'ultima sezione di indagine è infine dedicata alla ricognizione dei **"Morfortipi idrogeomorfologici"** e dei corrispondenti sistemi morfogenetici i cui approfondimenti di indagine (necessariamente riportati in forma separata e schematica rispetto ai precedenti, al fine di evitare una eccessiva sovrapposizione delle informazioni) riscontra come principale riferimento conoscitivo le indagini contenute nel Quadro geologico - tecnico (QG), con particolare attenzione per i caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici del territorio.

## 5. Perimetrazione del "Territorio urbanizzato" e del territorio rurale

Come anticipato al precedente Capitolo 1, la LR 65/2014 e smi (articolo 4) stabilisce che *"... Le trasformazioni (urbanistiche ed edilizie) che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal Piano Strutturale [...], tenuto conto delle relative indicazioni del PIT/PPR ..."*. Fuori dal territorio urbanizzato e quindi nel territorio rurale, individuato anch'esso ai sensi di legge e sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC), non sono consentite nuove edificazioni residenziali, mentre le trasformazioni, ovvero i nuovi impegni di suolo, non residenziali (salvo specifici e limitati casi stabiliti dalla legge) sono sempre assoggettate al parere vincolante della "Conferenza di copianificazione" (articolo 25 della LR 65/2014) al fine di verificarne la sostenibilità e compatibilità per ambiti di area vasta individuati dal PIT/PPR regionale secondo le indicazioni di legge.

Costituisce pertanto adempimento fondamentale del nuovo PS (in conformazione al PIT/PPR e alla legge regionale), anche ai fini di delimitare e circoscrivere gli impegni di suolo e le conseguenti competenze della copianificazione, la definizione e perimetrazione del territorio urbanizzato che risulta peraltro indicato quale contenuto essenziale dello Statuto del territorio (articolo 92 comma 3 lettera b della LR 65/2014). Secondo la definizione di legge, il **Territorio urbanizzato** *"... è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e*

*artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria ...” (articolo 4 comma 3).*

La definizione data dalla legge riconduce sostanzialmente l’operazione di perimetrazione all’accertamento di condizioni e assetti urbanistici esistenti, riconoscibili da condizioni di fatto, dati dalla realtà territoriale analizzata in termini conoscitivi e dalle sue reali consistenze. Si tratta di una attenta operazione ricognitiva di natura cartografica e foto interpretativa delle componenti definite dalla legge regionale e che tiene evidentemente anche conto della struttura insediativa preliminarmente individuata nell’ambito del Patrimonio territoriale (si veda precedente Capitolo 3) e quindi ulteriormente indagata nell’ambito dei “Morfotipi” del PIT/PPR (si veda al riguardo il precedente Capitolo 4).

Tuttavia la stessa legge regionale delinea anche i margini e le condizioni entro i quali è ammissibile un’interpretazione delle singole realtà spaziali e urbanistico - territoriali, nonché le modalità entro le quali il nuovo PS può legittimamente affrancarsi dal dato di natura conoscitiva per giungere alla formulazione di una perimetrazione di natura propositiva. In questo quadro è infatti stabilito che “*...l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani ...” (articolo 4 comma 4).*

La legge regionale introduce inoltre ulteriori elementi di chiarificazione dell’approccio metodologico da adottare per la perimetrazione in relazione alla sussistenza di spazi aperti eventualmente riconoscibili all’interno della struttura insediativa, in particolare è stabilito infatti che (articolo 4 comma 5) “*... non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT; l’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale ...” (questi ultimi definiti ai sensi dell’ articolo 65 della stessa legge regionale).*

Ai fini del riconoscimento del territorio urbanizzato, in ragione di quanto precedentemente richiamato con specifico riferimento all’edificato sparso e discontinuo e ai nuclei rurali, merita quindi prendere e considerare anche la corrispondente definizione di **Territorio rurale** che risulta invece costituito (articolo 64): “*... dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica [...]; dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale; [...] dalle aree ad elevato grado di naturalità; dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ....”.*

Nella possibile incertezza di approccio, la legge pone infine in essere un criterio definitivo di natura selettiva stabilendo in particolare che è comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall’articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla legge, al PIT/PPR e al PTC. In questo quadro inoltre si deve richiamare l’attenzione sul fatto che lo stesso articolo 4 esplicita quale principio fondamentale che “*... nessun elemento costitutivo del Patrimonio territoriale di cui all’articolo 3, comma 2, può essere ridotto in modo irreversibile ...” (comma 1) richiamando implicitamente l’attenzione sul fatto che la potenziale previsione di una riduzione sostanziale o significativa ed al contempo irreversibile di strutture e componenti territoriali (quali ad esempio quelle afferenti al territorio rurale) pone di fatto il nuovo PS in possibile contrasto con i principi fondamentali dalla stessa legge regionale (come precedentemente indicati).*

In sintesi, ai fini delle attività specificatamente assegnate al nuovo PS in termini di “**Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni**” la stessa legge regionale stabilisce pertanto una specifica definizione di territorio urbanizzato (articolo 4 commi 3 e 5), una conseguente definizione di territorio rurale (articolo 64), i criteri circa le modalità di perimetrazione in funzione delle strategie di

riqualificazione dei margini urbani (articolo 4 comma 4), assegnando al PIT/PPR le ulteriori specifiche indicazioni e disposizioni per la definitiva perimetrazione a scala locale e comunale, mantenendo al contempo saldo il principio fondamentale della sostanziale tutela delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Se quindi il territorio urbanizzato e quello rurale sono nella sostanza e in termini generali definiti per legge (e quindi dati di fatto), il PIT/PPR stabilisce le ulteriori indicazioni di dettaglio nell'ambito della specifica disciplina delle Invarianti Strutturali. L'articolo 12 dello stesso PIT dispone infatti che *"... nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini ..."* (comma 3). Inoltre (comma 4) *"... gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nell'individuare il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4, commi 2, 3 e 4, della LR 65/2014, in sede di conformazione [...], tengono conto delle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" ..."*. Tali disposizioni ed indicazioni espressi in obiettivi specifici integrano (ai sensi dell'articolo 4 comma 2) gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito di paesaggio.

In definitiva ai fini della perimetrazione del territorio urbanizzato di particolare interesse riveste la ricognizione del "Patrimonio territoriale" e l'applicazione delle indicazioni metodologiche precedentemente richiamate ai fini della specifica individuazione alla scala comunale dei **"Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"** che evidentemente risultano partizioni e componenti dei più ampi "Morfotipi insediativi" (come descritti al precedente Capitolo 4). A tal fine il PIT/PPR esprime le proprie determinazioni attraverso una apposita cartografia del territorio urbanizzato (in scala 1:50.000) e delle corrispondenti urbanizzazioni contemporanee (articolate in tessuti), redatta per ognuno dei 20 Ambiti di paesaggio a cui corrispondono, in termini disciplinari e normativi, le relative indicazioni metodologiche contenute nell'Abaco delle Invarianti Strutturali. Tali indicazioni metodologiche stabiliscono in particolare che *"... dal momento che le perimetrazioni dell'urbanizzazione contenute nella Carta non hanno valore normativo diretto, non risultando puntualmente georeferenziate a livello catastale, i comuni, facendo riferimento alla Carta del territorio urbanizzato presente in ogni Ambito di paesaggio sono tenuti a sviluppare il seguente percorso, nella elaborazione degli strumenti di piano, in particolare del PS, per poter definire le perimetrazioni alla scala adeguata alle georeferenziazioni del Piano stesso. All'interno della perimetrazione:*

- a) *il comune individua, [...], quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale. Per questa individuazione il comune utilizza (verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, nella quale sono indicati, per ogni comune presente nell'ambito di paesaggio, con una sigla i morfotipi urbani presenti;*
- b) *il comune precisa di ogni morfotipo localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale; individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane;*
- c) *attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici. Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del PPR).*

*La ridefinizione dei margini anche in chiave progettuale, consente tra l'altro di proporre in modo*



*motivato puntualizzazioni e modifiche alla perimetrazione stessa che superino l'approssimazione modellistica della scala delle schede del PIT/PPR, ovviamente nell'ambito degli obiettivi di qualità definiti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico. All'esterno della perimetrazione il comune individua inoltre:*

- *gli ambiti rurali di pertinenza di centri e nuclei storici e gli ambiti rurali periurbani che possono assumere funzioni di servizio rispetto alle aree urbane (orti, frutteti e giardini periurbani, riqualificazione dei margini urbani, funzioni ambientali, paesaggistiche didattiche, ecc), anche con la formazione di parchi agricoli multifunzionali;*
- *le tipologie di morfotipi regionali extraurbani e specialistici (oltre a campagna abitata e urbanizzata, tessuti produttivi, commerciali direzionali, insule specializzate, piattaforme turistico-ricreative) per definirne il trattamento negli strumenti urbanistici in relazione agli obiettivi di qualità del Piano paesaggistico ...”.*

Le indicazioni metodologiche precedentemente indicate richiamano quindi alla necessità, in fase progettuale, di considerare ed interpretare il quadro conoscitivo anche ai fini dell'individuazione delle urbanizzazioni contemporanee partendo da quelle preliminarmente indicate per i diversi Ambiti di paesaggio, a livello territoriale e a grande scala dal PIT/PPR.

La metodologia indicata dal PIT/PPR, anche in ottemperanza a quanto indicato all'articolo 4 comma 4 della LR 65/2014, deve anche tenere conto degli elementi di orientamento e dei contenuti prescrittivi espressi dallo stesso PIT/PPR nell'ambito della “Disciplina d'uso” (Indirizzi per le politiche, Obiettivi di qualità e Direttive correlate) concernente l'Ambito di paesaggio n. 8 “Piana Livorno - Pisa - Pontedera” che, per sua natura e per diversi motivi, può contenere o esprimere indicazioni aventi attinenza con la tematica di perimetrazione ed identificazione del territorio urbanizzato (si veda al riguardo e per maggiori informazioni l'atto di avvio del procedimento).

Secondo questo processo partendo dunque dalla definizione dei “Morfotipi insediativi”, anche ai fini della strategia di sviluppo sostenibile il nuovo PS di Crespina – Lorenzana propone la conseguente definizione e indicazione cartografica dei diversi “Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee” di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR e riporta conseguentemente la proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato e - per conseguenza - di quello territorio rurale, esprimendo al contempo le puntuali indicazioni circa i contesti territoriali entro cui si ritengono perseguibili specifiche strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana nei casi in cui esse contribuiscono al contempo a qualificare il disegno dei relativi margini urbani.

E' attraverso quest'ultima operazione che il nuovo PS potrà definire “Ambiti” del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle diverse UTOE per i quali dettare obiettivi specifici (declinando in primo luogo quelli indicati dal PIT/PPR per i diversi morfotipi) e disposizioni applicative per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Rimandando al successivo Capitolo 6 per l'inquadramento generale (ed evidentemente ancora preliminare) delle ipotesi di articolazione delle diverse discipline del nuovo PS e del PO (da considerarsi in ragione dei riferimenti legislativi riportati nelle Appendici “A” e “B”), in questa sede occorre evidenziare che in ragione del dettato legislativo, le ulteriori indicazioni e localizzazioni di **potenziali previsioni comportanti impegno di suolo all'esterno al perimetro del territorio urbanizzato**, costituiscono invece oggetto specifico delle attività della “**Conferenza di copianificazione**” i cui contenuti comprensivi delle indicazioni localizzative e cartografiche sono descritti ed argomentati ai successivi Capitoli 7 e 8 di questa relazione.

## 6. Quadro propositivo preliminare del nuovo PS e del PO

### - Ipotesi e schema di articolazione della disciplina del nuovo PS

Il “**Quadro propositivo**” (QP) del nuovo PS, al fine di rendere coerente l'articolazione e la struttura di piano con le disposizioni di cui all'articolo 92 della LR 65/2014 (si veda al riguardo quanto descritto

all'Appendice "A" della presente Relazione) e conforme la propria disciplina con quella del PIT/PPR, individua, definisce e disciplina per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato lo "Statuto del territorio" e la "Strategia di sviluppo sostenibile". Tale duplice articolazione del quadro propositivo comprende diversi contenuti tra loro correlati cui corrispondono appropriate norme e disposizioni che complessivamente e in più titoli e corrispondenti capi compongono la disciplina di piano, cui sono riferite specifiche indicazioni territoriali e spaziali rappresentate nelle cartografie (anch'esse organizzate in due specifiche parti).

In estrema sintesi la disciplina dello "STATUTO DEL TERRITORIO" delineata per il nuovo PS, comprende indicativamente (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive):

- la ricognizione delle disposizioni concernenti i "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti dal PIT/PPR (obiettivi, direttive e prescrizioni d'uso) e il conseguente recepimento e/o declinazione nell'ambito della disciplina di piano;
- la definizione tematica, l'articolazione, i contenuti e le relative disposizioni concernenti il Patrimonio territoriale e le corrispondenti "Invarianti Strutturali" (Regole e principi – direttive -di utilizzazione, manutenzione e trasformazione), di cui agli articoli 5 e della LR 65/2014;
- la definizione tematica e le relative disposizioni concernenti gli ulteriori riferimenti a contenuto statutario ed in particolare concernenti la perimetrazione del "Territorio Urbanizzato" (prescrizioni), di cui all'articolo 4 della LR 65/2014, la perimetrazione degli insediamenti (centri e nuclei) storici e dei relativi ambiti di pertinenza (direttive) in applicazione di specifiche indicazioni del PIT/PPR.

Nell'ambito della disciplina dello "Statuto del territorio" sono anche ricomprese le disposizioni (prescrizioni) concernenti la vulnerabilità e pericolosità idrogeologica e il sistema idrografico regionale, in osservanza e applicazione di quanto disposto all'articolo 104 della LR 65/2014 e all'articolo 16 del PIT/PPR, che integrano la disciplina statutaria del PS.

In conformità al PIT/PPR il nuovo PS recepisce e declina in particolare le quattro Invarianti strutturali individuate nella Scheda d'Ambito di paesaggio n. 8 "Livorno – Pisa - Pontedera" e al contempo dettaglia a scala locale i relativi "morfotipi", secondo quanto definito nelle indicazioni di maggiore dettaglio contenute negli "Abachi regionali delle Invarianti Strutturali" che rappresentano, ai sensi della disciplina dello stesso PIT/PPR, "... lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti comunali della pianificazione territoriale ...".

La disciplina dello statuto del territorio precedentemente delineata per il nuovo PS di Crespina – Lorenzana trova esplicito riscontro, identificazione e definizione spaziale nella corrispondente cartografia (redatta alla scala ritenuta più adeguata in rapporto all'informazione da rappresentare) nella quale sono identificate le Invarianti Strutturali e gli altri riferimenti e contenuti statutari. In particolare (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive)

**- Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici e sistemi morfogenetici**

- Bacini di esondazione
- Fondovalle
- Margine
- Margine inferiore
- Collina dei bacini neo-aternari, sabbie dominanti
- Collina dei bacini neo-aternari, argille dominanti

**- Invarianti II e IV - Caratteri ecosistemici e rurali**

- Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
- Agroecosistemi intensivi delle monocolture cerealicole su colline plioceniche (seminativi semplificati di pianura o fondovalle)
- Agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura alluvionale (seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale)
- Agroecosistemi intensivi della viticoltura specializzata (viticoltura specializzata)

- Mosaici agricoli collinari  
(seminativo e oliveto prevalenti di collina)
- Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali  
(mosaico culturale boscato)
- **Invariante III - Caratteri dei sistemi insediativi ed urbani**
  - Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare
    - Figura del Sistema reticolare delle colline pisane e livornesi
  - Altre strutture e componenti che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo
    - Centri e agglomerati storici del territorio urbanizzato
    - Nuclei storici del territorio rurale
    - Ville – fattorie extraurbane
- **Altri riferimenti e contenuti statutari**
  - Perimetro de territorio urbanizzato
  - Perimetro dei centri e nuclei storici
  - Sistema idrografico regionale (reticolo principale e secondario)

La disciplina della **“STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE”** delineata per il nuovo PS, comprende indicativamente (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive):

- la definizione, l’articolazione, i contenuti e le relative disposizioni concernenti le **“Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)”** (obiettivi specifici), ulteriormente articolate in disposizioni (direttive) per *Ambiti del territorio urbanizzato*, *Ambiti del territorio rurale* delle stesse UTOE e *Determinazioni della rete infrastrutturale e della mobilità*;
- la definizione delle disposizioni concernenti le **“Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni”** (prescrizioni), definite per l’intero territorio e per le singole UTOE, nonché dei **“Servizi e dotazioni territoriali pubbliche”** (direttive) nel rispetto degli standard urbanistici;
- la definizione delle disposizioni concernenti le **“Previsioni (ambiti o determinazioni) di trasformazione esterne al territorio urbanizzato**, oggetto della Conferenza di Copianificazione, di cui all’articolo 4 e 25 della LR 65/2014.

Nell’ambito dello **“Strategia dello sviluppo sostenibile”** sono anche ricomprese le disposizioni concernenti la qualità degli insediamenti e delle trasformazioni e quelle di perequazione e compensazione urbanistica, in osservanza agli articoli 62, 100 e 101 della LR 65/2014.

Le **“UTOE”**, i corrispondenti **“Ambiti”** del territorio urbanizzato e del territorio rurale e le **“Determinazioni”** della rete infrastrutturale e della mobilità, unitamente alle previsioni oggetto di copianificazione, sono individuati dal nuovo PS al fine delineare un **“disegno”** strutturale di lunga durata degli assetti territoriali e paesaggistici verso cui tendere, ritenuto in grado di esprimere ed esplicitare i principali contenuti dei futuri quadri previsionali strategici e quindi del **“progetto”** di PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

La disciplina della strategia di sviluppo sostenibile precedentemente delineata per il nuovo PS di Crespina – Lorenzana trova esplicito riscontro, identificazione e definizione spaziale nella corrispondente cartografia (redatta alla scala ritenuta più adeguata in rapporto all’informazione da rappresentare) nella quale sono identificate le UTOE e gli altri riferimenti e contenuti strategici. In particolare (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive):

- **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**
  - Fondovalle e pianura di Lavoria (1)
  - Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le Lame e Ceppaiano (2)
  - Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle (3)
  - Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto (4)
- **Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE**
  - Ambiti degli insediamenti storici
  - Centri e nuclei storici

- Agglomerati e edifici isolati di impianto storico
- Ambiti degli insediamenti recenti a prevalente funzione residenziale o mista
  - Tessuti puntuali (TR.5)
  - Tessuti a tipologie miste (TR.6)
  - Tessuti lineari (TR.8)
  - Campagna abitata e/o urbanizzata (TR.10 e TR.11)
- Ambiti degli insediamenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica
  - Tessuti a proliferazione produttiva lineare (TP.S1)
  - Insule specializzate (TP.S3)
- Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano
  - Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici
  - Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di insediamenti e aree produttive
  - Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo o rigenerazione urbana
- **Ambiti del territorio rurale delle UTOE**
  - Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali
  - Ambiti delle aree agricole produttive
  - Ambiti delle aree agricole di interesse paesaggistico
  - Ambiti delle aree di interesse ambientale e naturalistico
  - Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi
    - Aree agricole intercluse
    - Ville – fattorie extraurbane e relativi contesti
  - Ambiti degli insediamenti in territorio rurale
    - Nuclei e borghi rurali di impianto storico
    - Nuclei e borghi rurali di recente formazione
  - Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale
    - Edifici di impianto storico
    - Edifici di recente formazione
    - Edifici con funzioni specialistiche
    - Edifici e aree degradate e/o dequalificate (riqualificazione paesaggistica e ambientale)
- **Determinazioni della rete infrastrutturale, della mobilità e accessibilità**
  - Rete viaria principale e sovracomunale
  - Rete viaria comunale e locale
  - Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)
  - Contesti di miglioramento dell'accessibilità urbana
- **Previsioni (ambiti o determinazioni) di trasformazione esterne al territorio urbanizzato**
  - Previsioni oggetto di Copianificazione
    - Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali
    - Nuove aree produttive e/o specialistiche
  - Previsioni all'attenzione della Copianificazione
    - Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità
    - Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali

Il quadro propositivo del nuovo PS così delineato è regolato mediante le disposizioni di livello generale contenute nella Disciplina generale di piano cui possono corrispondere ulteriori allegati normativi (schede – norma), in specifico riferimento alle diverse Invarianti Strutturali e alle diverse Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

Secondo la filiera dei piani comunali delineata dalla legge regionale, la disciplina del nuovo PS e le relative indicazioni cartografiche trovano attuazione e declinazione nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica. In questo quadro è in particolare utile in via generale e preliminare chiarire che:

- lo *Statuto del territorio* costituisce l'insieme delle disposizioni prescrittive (quadro di riferimento

prescrittivo) per le previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) contenute nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e per la conseguente verifica di coerenza e conformità al nuovo PS, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensive del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR;

- la *Strategia dello sviluppo sostenibile* costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico (quadro di orientamento generale) per la definizione, nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, delle previsioni e disposizioni concernenti la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quelle concernenti la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio";
- la *Disciplina integrativa dello Statuto del territorio* e della *Strategia dello sviluppo sostenibile* costituisce l'insieme delle disposizioni per il controllo e la valutazione di compatibilità ambientale e strategica e per la determinazione delle condizioni di fattibilità idrogeologica e sismica delle previsioni del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica.

Nell'ambito della Strategia di sviluppo sostenibile, il nuovo PS individua e disciplina anche le "Previsioni" di "Ambiti" e "Determinazioni spaziali" ove si prevedono trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato che devono essere oggetto o poste all'attenzione della "**Conferenza di Copianificazione**", ai sensi e per gli affetti dell'articolo 25 della LR 65/2014.

Al fine di cogliere e comprendere in forma generale ed al contempo sintetica la struttura, la forma e la dislocazione della suddetta articolazione della "Strategia dello sviluppo sostenibile" e la conseguente futura disciplina di piano, anche in rapporto alle eventuali previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, la presente relazione è corredata di una cartografia di sintesi che rappresenta le previsioni oggetto o poste all'attenzione della Conferenza di Copianificazione, elencate e descritte al successivo capitolo 7, nell'ambito di una sintetica articolazione preliminare del quadro propositivo del nuovo PS (si veda al riguardo quanto riportato negli elaborati denominato: "CC.4 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto al contesto territoriale interessato" e "CC.5 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto al Territorio urbanizzato).

### - Ipotesi e schema di articolazione della disciplina del PO

L'articolo 95 della LR 65/2014 nel delineare i contenuti del PO, conferma la distinzione, tra "*Disciplina degli insediamenti esistenti*" (lettera a) e "*Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*" (lettera b). In particolare:

- la "**Disciplina degli insediamenti esistenti (lettera a)**", comprende le previsioni e le corrispondenti disposizioni normative riferite ai centri e nuclei storici, agli altri insediamenti esistenti, al territorio rurale, al patrimonio edilizio esistente, alla distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- la "**Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (lettera b)**", comprende le previsioni e le corrispondenti disposizioni normative riferite agli ambiti di particolare complessità e rilevanza da attuarsi con piani attuativi e/o progetti unitari convenzionati, rigenerazione urbana, nuova edificazione, edilizia residenziale sociale, alle aree destinate ad opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Il Quadro progettuale del PO è quindi composto di due parti (discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto dall'efficacia temporale nettamente distinta dalla stessa legge regionale: la prima (lettera a) valevole a tempo indeterminato, la seconda (lettera b) valevole a tempo determinato e con scadenza quinquennale, cui viene associato il "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" nel rispetto del dimensionamento definito dal PS (si veda più in dettaglio l'Appendice "B" alla presente relazione).

Il PO definisce altresì la propria disciplina di quadro propositivo, attraverso la declinazione, il dettaglio e l'articolazione (attuazione) della disciplina concernente la "*Strategia dello sviluppo*

sostenibile” del PS, nel rispetto della disciplina concernente lo “Statuto del territorio” definita in conformità al PIT/PPR (si veda al riguardo quanto delineato in ipotesi al precedente paragrafo di questo stesso capitolo). Ai fini della definizione del quadro propositivo del PO si deve tuttavia evidenziare che la disciplina degli ambiti e delle determinazioni spaziali del PS, pur costituendo quadro di riferimento per l’elaborazione e la definizione del PO, non ha valore conformativo del regime dei suoli. Così anche l’individuazione cartografica non ha valore prescrittivo e può avere diversa e motivata rappresentazione e sub-articolazione cartografica in sede di PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

L’insieme delle indicazioni e determinazioni formulate dal PS costituisce pertanto una prima orientativa ed essenziale strutturazione territoriale entro cui delineare l’articolazione e il disegno delle previsioni conformative del PO e tale da assicurare la complessiva coerenza e conformità con la disciplina statutaria e la massima sostenibilità già in via generale verificata in termini di compatibilità nell’ambito del procedimento di VAS del nuovo PS e quindi a maggiore dettaglio nel PO.

Tenendo a riferimento quanto sin qui evidenziato e descritto in relazione alla disciplina del nuovo PS, nonché dei riferimenti legislativi tratteggiati in ordine ai contenuti essenziali del PO, ai fini di un efficace e fattiva comprensione dei contenuti delle previsioni oggetto di copianificazione e con l’intento di consentire la corretta identificazione e distinzione di quelle da sottoporre all’attenzione della conferenza (ai sensi e per gli effetti della legislazione regionale), di seguito è in via preliminare ed evidentemente ancora sintetica e schematica elencata la possibile articolazione del “**Quadro propositivo**” del PO, costituito da previsioni urbanistiche conformative (zonizzazione), cui dovranno corrispondere le conseguenti relative disposizioni normative (discipline).

La zonizzazione del PO, anche in esito agli approfondimenti di quadro conoscitivo, tiene conto dell’articolazione dello strumento di pianificazione urbanistica data dalla legge regionale e la associa e sub-articola tenendo conto di quella degli “Ambiti” del territorio urbanizzato e di quello rurale e delle “Determinazioni spaziali” della rete infrastrutturale e della mobilità indicati dal in via generale e territoriale dal nuovo PS. In particolare (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive):

#### **DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE**

##### **- Aree agricole e naturali (E)**

Comprendenti: Aree agricole produttive (E1), Aree agricole di interesse paesaggistico (E2), Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3), Reticolo idrografico e specchi d’acqua e relative aree di pertinenza, Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione).

##### **- Aree agricole ed insediamenti periurbani e/o interclusi (E - V - N)**

Comprendenti: Aree agricole intercluse e orti periurbani (E4), Ville – Fattorie extraurbane e relativi contesti (parchi) (V), Nuclei rurali di impianto storico (Na), Nuclei rurali di recente formazione (Nb), Insediamenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale.

##### **- Insediamenti ed edificato sparso e/o isolato del territorio rurale**

Comprendenti: Edifici di valore architettonico e beni culturali, Edifici di impianto storico (ante 1932), Edifici di recente formazione.

#### **DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO**

##### **- Insediamenti storici (A)**

Comprendenti: Insediamenti di valore architettonico e monumentale (A1), Insediamenti di interesse architettonico (A2), Insediamenti di interesse tipologico e ambientale (A3).

##### **- Insediamenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)**

Comprendenti: Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1), Tessuti sfrangiati di margine (B2), Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3).

##### **- Insediamenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)**

Comprendenti: Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1), Insule specializzate (D2), Insediamenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3).

- **Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)**

Comprendenti: Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H1), Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H2).

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE INFRASTRUTTURALE**

- **Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)** esistenti e di progetto

Comprendenti: Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1), Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2), Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3), Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4).

- **Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)** esistenti e di progetto

Comprendenti: Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1), Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2).

- **Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)** esistenti e di progetto

Comprendenti: Rete viaria sovracomunale, generale e locale (I1), Rete viaria e spazi aperti di miglioramento dell'accessibilità urbana, Parcheggi e aree di sosta (I2), Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3), Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta).

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

- **Piani attuativi, progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (\*)**

- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U)**

Comprendenti: Aree residenziali (lotti liberi) di completamento (Ub), Aree produttive (lotti liberi) di completamento (Ud), Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur), Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc).

- **Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (R)**

Comprendenti: Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn), Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd).

- **Previsioni di ampliamento o sviluppo dei servizi e attrezzature (F - I - G) in territorio rurale**

Comprendenti: Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (f - G), Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G), Nuove infrastrutture della rete della mobilità, Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità (I).

Alcune delle previsioni del PO (Zone) individuate nell'ambito della **“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”**, comprendono evidentemente e per la loro dislocazione, impegni di suolo inedificato posti in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal nuovo PS (si veda al riguardo il precedente paragrafo di questo stesso capitolo), che devono essere oggetto o poste all'attenzione della **“Conferenza di Copianificazione”**, ai sensi e per gli affetti dell'articolo 25 della LR 65/2014.

Al fine di cogliere e comprendere in modo complessivo e sintetico la struttura e la forma della suddetta articolazione in “Zone” e la conseguente futura disciplina di piano, la presente relazione è corredata di una cartografia di sintesi che rappresenta le previsioni oggetto o poste all'attenzione della Conferenza di Copianificazione, elencate e descritte al successivo capitolo 8, nell'ambito della più complessiva articolazione preliminare del quadro propositivo (zonizzazione) del PO (si veda al riguardo quanto riportato nell'elaborato denominato: **“CC.7 Previsioni di trasformazione del PO. Localizzazione in rapporto allo “schema” progettuale del PO”**).

**- Conferenza di copianificazione. Definizione tematica ed articolazione delle previsioni**

Come anticipato nei precedenti paragrafi di questo stesso capitolo, il limite del territorio urbanizzato (e di conseguenza di quello rurale) individuato dal nuovo PS costituisce il riferimento di natura prescrittiva mediante il quale sono conseguentemente individuate e disciplinate le **“Localizzazioni ove si prevedono trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste**

all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato" subordinate al previo obbligatorio parere della "Conferenza di copianificazione" di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, ai fini di verificarne (prima dell'adozione) la conformità ai principi generali sanciti dalla legge regionale e alla disciplina statutaria del PIT/PPR.

Le modalità e le condizioni di funzionamento, unitamente ai contenuti e alle caratteristiche delle previsioni da porre all'attenzione della "Conferenza di Copianificazione" sono definite all'articolo 25 della LR 65/2014 e smi che stabilisce in particolare:

- a) Sono subordinate al previo parere della conferenza le "... le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, [...], comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, [aree con funzioni non agricole], fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c) [di esclusiva competenza regionale], e articolo 90, comma 7, lettera b) [di esclusiva competenza provinciale] ..." (articolo 25, c. 1).
- b) Non sono invece soggette alla conferenza "... le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:
  - a. interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
  - b. interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
  - c. ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
  - d. ampliamento delle opere pubbliche esistenti [...] ..." (articolo 25, c. 2).

La legge individua, pertanto, specifiche fattispecie di previsioni oggetto di copianificazione ed altre formalmente escluse, tenendo conto che "... la conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT/PPR, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio ..." (articolo 25, c. 5).

Sulla base di quanto disposto dalla legge regionale la presente relazione, tenendo conto delle ipotesi di quadro propositivo delineate per il nuovo PS e per il PO descritte precedente al Capitolo 6, distingue quindi:

- le **localizzazioni e previsioni di trasformazione** che in ragione delle particolari caratteristiche (funzionali, dimensionali, di dislocazione territoriale, ecc.) comportano nuovi impegni di suolo non edificato (generalmente riferibili ad interventi di nuova edificazione) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal nuovo PS e quindi in territorio rurale, specificatamente **oggetto della conferenza di copianificazione**, in quanto riferibili alle indicazioni di cui all'articolo 25, c. 1 della LR 65/2014 e smi.
- le **localizzazioni e previsioni di trasformazione** che in ragione delle particolari caratteristiche (originarie, intrinseche, di stato di fatto in relazioni a infrastrutture ed insediamenti già esistenti), comportano il solo ampliamento di attrezzature, servizi e dotazioni territoriali, ovvero l'adeguamento e l'integrazione e delle infrastrutture della rete della mobilità e dell'accessibilità all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal nuovo PS e quindi in territorio rurale e che pertanto sono **poste all'attenzione della conferenza di copianificazione** ai fini di verificarne le effettive caratteristiche e i livelli di compatibilità ancorché sostanzialmente riferibili alle indicazioni di cui all'articolo 25, c. 2 della LR 65/2014 e smi.

In particolare le suddette previsioni sono individuate (localizzate) e disciplinate in termini generali ed in forma indicativa dal nuovo PS, mentre il PO procede alla loro declinazione e puntualizzazione in previsioni urbanistiche (Zone), individuando una conseguente disciplina conformativa e applicativa del regime e della destinazione dei suoli, in ragione del quadro previsionale strategico quinquennale che costituisce contenuto specifico dello strumento di pianificazione urbanistica e di un'azione graduata e programmata della complessiva strategia di sviluppo sostenibile che sostanzia invece il quadro propositivo dello strumento di pianificazione territoriale.



Le diverse previsioni di trasformazione soggette alla copianificazione, ovvero poste all'attenzione della copianificazione, anche al fine di verificarne gli effetti di natura territoriale, ambientale e paesaggistica, trovano riscontro e rappresentazione cartografica e sono localizzate in appositi elaborati di corredo alla presente relazione.

In particolare costituiscono **elaborati per la Copianificazione del nuovo PS:**

- *CC.4 Previsioni di trasformazione del nuovo PS. Localizzazione in rapporto al contesto territoriale interessato - Cartografia 10k (4a Quadrante Nord - 4b Quadrante sud)*
- *CC.5 Previsioni di trasformazione del nuovo PS. Localizzazione in rapporto ai "Territorio urbanizzato" - Cartografia 10k (5a Quadrante Nord - 5b Quadrante sud)*

Costituiscono invece **elaborati per la Copianificazione del PO:**

- *CC.6 Previsioni di trasformazione del PO. Schede analitico - propositive*
- *CC.7 Previsioni di trasformazione del PO. Localizzazione in rapporto allo "schema" progettuale del PO - Cartografia 10k (7a Quadrante Nord - 7b Quadrante sud)*

Nei capitoli che seguono le suddette previsioni sono elencate, definite e regolate secondo la forma e il dettaglio che distingue la disciplina dei due differenti e tra loro complementari quanto consequenziali strumenti di pianificazione (territoriale e urbanistica) comunali: mediante localizzazioni di tipo indicativo e generale, con relative definizioni e descrizioni di natura prescrittiva ma non conformativa, per quanto riguarda il nuovo PS; nonché mediante previsioni urbanistiche (zone) conformative del regime e della destinazione dei suoli e con relative disposizioni normative prescrittive ed immediatamente precettive (schede analitico – propositive) per quanto riguarda il PO.

## 7. Contenuti e previsioni di copianificazione del nuovo PS.

*(Si veda al riguardo gli elaborati: "CC.4 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto al contesto territoriale interessato" e "CC.5 Previsioni di trasformazione del PS. Localizzazione in rapporto al Territorio urbanizzato")*

Come anticipato nel precedente Capitolo 6, sulle base della ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale" e dei "Morfortipi" del PIT/PPR e procedendo alla conseguente perimetrazione del "Territorio urbanizzato", delle "UTOE" e dei relativi "Ambiti" del territorio urbanizzato e rurale, ovvero delle "Determinazioni" della rete infrastrutturale e della mobilità, il nuovo PS ed in particolare la Strategia di sviluppo sostenibile definisce anche la localizzazione di previsioni insediative ed infrastrutturali suscettibili di comportare impegni di suolo all'esterno del suddetto perimetro del territorio urbanizzato e quindi in territorio rurale che pertanto risultano necessariamente oggetto della "**Conferenza di copianificazione**" di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, il cui parere è condizione necessaria per l'adozione del nuovo PS.

Si deve precisare che, trattandosi di indicazioni progettuali afferenti ad uno strumento della pianificazione territoriale, le suddette localizzazioni non hanno, per la natura data al nuovo PS dalla legge regionale, un valore conformativo e pertanto devono essere ulteriormente definite, declinate e dettagliate nel PO in vere e proprie "previsioni" urbanistiche (zone) di natura conformativa. Le suddette localizzazioni, trattate in forma necessariamente sintetica, sono riconducibili a due principali tematiche, aventi contenuti ed effetti territoriali differenziati, anche in rapporto alla definizione di territorio urbanizzato e territorio rurale data dalla legge regionale. In particolare si tratta di:

**Previsioni oggetto di Copianificazione (art. 25 c. 1 LR 65/2014)**

- **A.** Nuove aree produttive e/o specialistiche
- **B.** Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali

**Previsioni poste all'attenzione della Copianificazione (art. 25 c. 2 LR 65/2014)**

- **C.** Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali
- **D.** Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità

Rimandando agli elaborati cartografici già richiamati per la corretta localizzazione e dislocazione territoriale per ognuna delle singole previsioni individuate dal nuovo PS di seguito è definita la relativa possibile proposta di disciplina comprendente la determinazione delle prescrittive *“Dimensioni massime sostenibili”* dei nuovi insediamenti, la definizione delle relative *“disposizioni applicative”* (direttive) e delle corrispondenti *“misure di mitigazione”* degli effetti (ambientali e paesaggistici) indotti sul territorio (ai sensi dell’articolo 25 comma 5 della L.R. 65/2014), allo scopo di assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle ipotesi delineate e quindi di considerare gli eventuali contenuti di natura prescrittiva da introdurre nel nuovo PS nell’ambito della redazione del Quadro propositivo propedeutico alla formale adozione dello strumento di pianificazione territoriale comunale.

## - Previsioni del nuovo PS oggetto di copianificazione (Art. 25 C. 1 LR 65/2014)

### A. Nuove aree produttive e/o specialistiche

Si tratta di ipotesi di localizzazione di previsioni (ovvero azioni ed interventi) per il potenziamento dei poli produttivi esistenti di Lavoria (UTOE 1) e Laura (UTOE 4) con aree da destinare ad accogliere categorie funzionali direzionali e di servizio, industriali - artigianali, commerciali all’ingrosso, orientate all’insediamento di nuove attività in ragione della strategie di sviluppo di comparti e categorie produttive che qualificano e caratterizzano i suddetti poli e con specifico riferimento ad attività ed infrastrutture per la logistica e la distribuzione, ovvero di produzione, trasformazione e distribuzione di prodotti agro – alimentari, anche tenendo conto di specifiche manifestazioni di interesse (contributi) formulati in sede di avvio del procedimento. Si tratta di previsioni che, nella più generale finalità di completare e qualificare i poli produttivi, sono anche orientate alla contestuale riconfigurazione del margine del territorio urbanizzato non completato o destrutturato, all’adeguamento delle infrastrutture viarie e della mobilità e all’incremento delle dotazioni e dei servizi (standard urbanistici) degli stessi poli. Nell’ambito delle localizzazioni produttive e specialistiche il nuovo PS individua inoltre una specifica previsione volta all’incremento dell’offerta turistica – ricettiva da porre in stretta relazione territoriale e funzionale con analoghe attività già esistenti in loc. Gioielli (UTOE 2).

In particolare sono individuate dal nuovo PS le seguenti disposizioni applicative, le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti (da considerare ai fini del dimensionamento del nuovo PS) e le conseguenti misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- **A.1. “Completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest”.** Si tratta di aree agricole periurbane e residuali, tendenzialmente intercluse, in ragione dell’articolazione degli insediamenti produttivi esistenti poste ai margini di via Lavoria e pertanto già dotate di essenziali opere di urbanizzazione (da completare ed integrare). Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di insediamenti per funzioni industriali – artigianali, commerciali all’ingrosso e/o commerciali al dettaglio, con il contestuale completamento della viabilità di intersezione, degli spazi a verde, di sosta e parcheggio, anche in sinergia con le necessità di riconfigurazione e completamento del margine urbano, in questo caso parzialmente destrutturato. Per queste aree sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
  - il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con la contestuale risoluzione delle modalità e dei nodi di accesso a via Lavoria e alla SP 31 (eventualmente da adeguare in termini di equipaggiamenti, infrastrutture ed arredi laterali e adeguati percorsi di accessibilità lenta), nonché la complementare integrazione degli standard urbanistici, con specifico riferimento per le aree di sosta a parcheggio, da porre in stretta relazione funzionale con la viabilità esistente;
  - la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento, ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all’inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l’esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi,

argini inerbiti, ecc.), anche assicurando l'opportuna realizzazione di idonee sistemazioni idraulico agrarie di contorno, secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in via orientativa.

*Superficie territoriale (St): 20.100 mq. Superficie max edificabile (Se): 8.000 mq.*

- **A.2. "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est"**. Si tratta di un'ampia porzione di aree agricole interposte tra gli insediamenti produttivi esistenti con margini destrutturati e dequalificati e il margine infrastrutturale determinato dalla presenza dell'elettrodotto ad alta tensione cosiddetto dell'Acciaiuolo, per le quali anche il vigente RU già individua nuove previsioni insediative. Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di nuovi insediamenti industriali – artigianali e/o direzionali e di servizio, da realizzare quale potenziale sviluppo del polo produttivo, con la contestuale realizzazione di una nuova viabilità di servizio all'insediamento, anche funzionale ad alleggerire e/o differenziare i flussi di traffico sull'attuale Sp 31 e con il contestuale incremento delle attrezzature e delle dotazioni territoriali di servizio e supporto alle attività produttive, con particolare riferimento per quelli connessi con la logistica e la distribuzione, comprensivi di adeguate aree di sosta e parcheggio. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire la definizione di un nuovo margine del Polo produttivo, ad elevata dotazione ambientale e paesaggistica, finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

Per queste aree sono inoltre in via prioritaria da definire interventi ed opere in grado di perseguire, in via tendenziale, la qualificazione dell'insediamento di Lavoria come aree produttiva ecologicamente attrezzata (A.P.E.A.), a tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- la realizzazione di una nuova viabilità di servizio al polo produttivo da disporre quale elemento di separazione tra insediamenti esistenti e nuove previsioni, secondo un allineamento e una direttrice di sviluppo tendenzialmente parallela all'attuale Sp 31, anche in grado di assicurare il collegamento con la complementare previsione A3, eventualmente ed opportunamente da raccordare con traverse laterali, in modo da costituirne infrastruttura di alleggerimento dei carichi di traffico;
- l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle infrastrutture di rete e delle dotazioni territoriali, in forma complementare ed integrata con la nuova viabilità di servizio, anche comprensive della contestuale realizzazione di spazi di sosta e parcheggio eventualmente corredati di attrezzature e servizi di supporto alla logistica e al trasporto merci;
- la realizzazione di una fascia a verde e boscata di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico in continuità con quella prevista per la previsione A.3) da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento, ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche procedendo nella contestuale mitigazione e ambientazione dell'allineamento determinato dall'elettrodotto, in modo da attenuarne i fattori di interferenza ed visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
- la realizzazione di complementari aree a verde attrezzate (stanze inverdite e/o boscate), adeguatamente equipaggiate ed arredate, con elementi e strutture funzionali al tempo libero, da dislocare in modo da garantire il raccordo fisico, spaziale e morfotipologico tra fascia a verde, aree di sosta e parcheggio, servizi e dotazioni territoriali, in modo da costituire elementi di qualificazione dello spazi o pubblico urbano di contatto con i nuovi insediamenti previsti;
- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazioni di insediamenti eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti di energia rinnovabile, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto

nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, il massimo sfruttamento della radiazione solare.

*Superficie territoriale (St): 90.800 mq. Superficie max edificabile (Se): 28.000 mq.*

Stante la complessità delle indicazioni e disposizioni formulate dal nuovo PS la previsione deve essere subordinata dal PO alla preventiva formazione di un Piano Attuativo. Il PA, sulla base delle specifiche indicazioni del PO, è tenuto in particolare a delimitare le diverse aree e gli spazi suscettibili di trasformazione nell'ambito dei quali si prefigura un disegno progettuale in grado di assicurare equilibri (qualitativi e quantitativi) tra spazio costruito (pubblico e privato) e spazio aperto (di ambientazione e mitigazione) con funzioni di riequilibrio ecologico e ambientale complementari e sinergiche agli insediamenti.

- **A.3. "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est"**. Si tratta di un'ampia porzione di aree agricole che, in ragione dell'articolazione degli insediamenti produttivi esistenti, sono poste ai margini della Sp 31 e pertanto risultano già dotate di essenziali opere di urbanizzazione (da completare ed integrare). Come le precedenti si trovano interposte tra gli insediamenti produttivi esistenti, la viabilità provinciale e il margine infrastrutturale determinato dalla presenza dell'elettrodotto ad alta tensione cosiddetto dell'Acciaiuolo, per le quali anche il vigente RU già individua nuove previsioni insediative. Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di nuovi insediamenti industriali – artigianali, direzionali e di servizio, commerciali all'ingrosso, da realizzare quale potenziale sviluppo del polo produttivo (con esclusione di quelli concernenti la distribuzione e la logistica), con la contestuale realizzazione di una nuova viabilità di servizio all'insediamento, anche funzionale ad alleggerire e/o differenziare i flussi di traffico sull'attuale Sp 31 e con il contestuale incremento delle attrezzature e delle dotazioni territoriali di servizio e supporto alle attività produttive, comprensivi di adeguate aree di sosta e parcheggio. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire la definizione di un nuovo margine del Polo produttivo finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

Per queste aree sono inoltre in via prioritaria da perseguire interventi ed opere in grado di assicurare la qualificazione dell'insediamento di Lavoria come aree produttiva ecologicamente attrezzata (A.P.E.A.), a tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- la realizzazione di una nuova viabilità di servizio al polo produttivo da disporre quale elemento di separazione tra insediamenti esistenti e nuove previsioni, secondo un allineamento e una direttrice di sviluppo che partendo dalla risoluzione del nodo di intersezione con via Zavagno (in stretta connessione e in forma complementare alla relativa localizzazione D.2), proceda quindi parallela all'attuale Sp 31 assicurando il potenziale raccordo con la previsione A.2, in modo da costituirne infrastruttura di alleggerimento dei carichi di traffico;
- l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle infrastrutture di rete e delle dotazioni territoriali, in forma complementare ed integrata con la nuova viabilità di servizio, anche comprensive della contestuale realizzazione di spazi di sosta e parcheggio;
- la realizzazione di una fascia a verde e boscata di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico (in continuità con quella prevista per la previsione A.2) da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento, ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche procedendo nella contestuale mitigazione e ambientazione dell'allineamento determinato dall'elettrodotto, in modo da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
- la realizzazione di complementari aree a verde attrezzate (stanze inverdite e/o boscate), adeguatamente equipaggiate ed arredate, con elementi e strutture funzionali al tempo libero,

da dislocare in modo da garantire il raccordo fisico, spaziale e morfotipologico tra fascia a verde, aree di sosta e parcheggio, servizi e dotazioni territoriali, in modo da costituire elementi di qualificazione dello spazi o pubblico urbano di contatto con i nuovi insediamenti previsti;

- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazioni di insediamenti eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti di energia rinnovabile, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, il massimo sfruttamento della radiazione solare.

*Superficie territoriale (St): 54.900 mq. Superficie max edificabile (Se): 19.000 mq.*

Stante la complessità delle indicazioni e disposizioni formulate dal nuovo PS la previsione deve essere subordinata dal PO alla preventiva formazione di un Piano Attuativo. Il PA, sulla base delle specifiche indicazioni del PO, è tenuto in particolare a delimitare le diverse aree e gli spazi suscettibili di trasformazione nell'ambito dei quali si prefigura un disegno progettuale in grado di assicurare equilibri (qualitativi e quantitativi) tra spazio costruito (pubblico e privato) e spazio aperto (di ambientazione e mitigazione) con funzioni di riequilibrio ecologico e ambientale complementari e sinergiche agli insediamenti.

- **A.4. “Integrazione dei servizi e delle attività turistico – ricettivi di Gioielli”.** Si tratta di una piccola porzione di area agricola periurbana in quanto posta in continuità fisica e funzionale con insediamenti e conseguenti attività turistico ricettive esistenti in loc. Gioielli e con la prospiciente viabilità di Gioielli – Ceppaiano. Per questa area il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di nuovi insediamenti in grado di assicurare l'incremento dell'offerta di attività e servizi turistico – ricettivi in continuità fisica, morfotipologica e funzionale a quelli già esistenti, con il contestuale adeguamento della viabilità esistente, degli spazi di sosta e parcheggio, anche in sinergia con le necessità di riconfigurazione e completamento del margine urbano. Per queste aree sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con il contestuale adeguamento e la qualificazione ambientale e paesaggistica della viabilità esistente (eventualmente da integrare in termini di equipaggiamenti, infrastrutture ed arredi laterali e adeguati percorsi ad accessibilità lenta, anche su aree e spazi esterni alla previsione urbanistica), nonché il complementare miglioramento della dotazione di aree di sosta a parcheggio, opportunamente da integrare nell'ambito delle soluzioni di adeguamento della viabilità;
- la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento, ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche assicurando l'opportuna realizzazione di idonee sistemazioni idraulico agrarie di contorno, secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in via orientativa.

*Superficie territoriale (St): 3.700 mq. Superficie max edificabile (Se): 1.200 mq.*

- **A.5. “Potenziamento del Polo produttivo di Laura”.** Si tratta di un'ampia porzione di aree agricole che, in ragione della particolare ubicazione (tra l'insediamento produttivo esistente di Laura e il centro urbano di Tremoleto), si trova interposta in posizione strategica alla confluenza tra via Wojtyla (che costituisce la direttrice di sviluppo lineare l'insediamento esistente) la Sp 21 e la Sp 31 e pertanto oltre ad essere già dotate di essenziali opere di urbanizzazione (da completare ed integrare), si configurano come il naturale punto di approdo di eventuali soluzioni di sviluppo produttivo, in ragione della facile accessibilità e della continuità con gli insediamenti esistenti. Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di un nuovo insediamento industriale – artigianale e commerciale all'ingrosso, con particolare riferimento alle attività di produzione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agro - alimentari, da realizzare quale potenziale sviluppo del polo produttivo, con la contestuale realizzazione di attrezzature e dotazioni

territoriali di servizio e supporto sia al polo produttivo di Laura che al centro urbano di Lorenzana (Tremoletto), prioritariamente da orientarsi all'adeguamento degli standard urbanistici di accessibilità, sosta e parcheggio. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire la qualificazione funzionale e paesaggistica della viabilità provinciale interessata dall'intervento e la contestuale definizione di un nuovo margine del Polo produttivo (a nord lungo via del Padule) finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

Per queste aree sono inoltre in via prioritaria da perseguire interventi ed opere in grado di assicurare la qualificazione del nuovo insediamento secondo criteri di innovazione ad elevato contenuto di sostenibilità ed impronta ecologica. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- la realizzazione di interventi ed opere in grado di qualificare ed equipaggiare paesaggisticamente la viabilità provinciale, attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (se necessario in adeguamento delle sezioni esistenti), delle infrastrutture di rete e delle dotazioni territoriali (eventualmente da adeguare in termini di equipaggiamenti, infrastrutture ed arredi laterali e appropriati percorsi di accessibilità lenta), con la contestuale risoluzione (preferibilmente tramite rotatorie) dei diversi nodi di intersezione tra la stessa viabilità provinciale e quella locale di servizio agli insediamenti;
- la realizzazione di complementari aree di sosta e parcheggio corredate da spazi a verde attrezzato (stanze inverdite e/o boscate), di servizio rispettivamente al polo produttivo di Laura e al centro urbano di Tremoletto, da dislocare in modo da garantire la facile accessibilità, il raccordo fisico, spaziale e morfotipologico tra questi spazi e gli insediamenti contermini (preferibilmente in aree prospicienti via Wojtyla, nonché in quelle prospicienti la Sp 31), in modo da costituire anche elementi di qualificazione dello spazio pubblico urbano di contatto tra nuovi ed esistenti insediamenti;
- la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento (lungo tutta via del Padule e ai margini della SP 31), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche procedendo nella contestuale mitigazione e ambientazione dei contatti con il tornante della stessa Sp 31, in modo da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazioni di insediamenti eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti di energia rinnovabile, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, il massimo sfruttamento della radiazione solare. Dovranno inoltre essere sperimentate soluzioni formali e tecnologiche in grado di qualificare in termini paesaggistici l'assetto volumetrico e la sagoma complessiva degli edifici in modo da garantirne l'integrazione rispetto al contesto interessato (tetti e fronti inerbiti, soluzioni ipogee e/o semipogee, argini e altre strutture di ingegneria naturalistica).

*Superficie territoriale (St): 51.300 mq. Superficie max edificabile (Se): 19.000 mq.*

Stante la complessità delle indicazioni e disposizioni formulate dal nuovo PS la previsione deve essere subordinata dal PO alla preventiva formazione di un Piano Attuativo. Il PA, sulla base delle specifiche indicazioni del PO, è tenuto in particolare a delimitare le diverse aree e gli spazi suscettibili di trasformazione e quelli destinati alla configurazione dello spazio pubblico di servizio al polo produttivo di Laura e al centro abitato di Tremoletto nell'ambito dei quali si prefigura un disegno progettuale in grado di assicurare equilibri (qualitativi e quantitativi) tra spazio costruito

(pubblico e privato) e spazio aperto (di ambientazione e mitigazione) con funzioni di riequilibrio dei livelli di accessibilità e di corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.

### **B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali**

Si tratta di ipotesi di localizzazione di previsioni (ovvero azioni ed interventi) di aree da destinare al potenziamento di attrezzature e servizi di interesse generale, ovvero di standard urbanistici, volti al miglioramento delle capacità di organizzazione dell'offerta di dotazioni territoriali di livello collettivo che in determinate UTOE e per le specifiche caratteristiche tipologiche e funzionali dei rispetti principali insediamenti (prevalentemente produttive o specialistiche – UTOE 1 Lavoria, ovvero prevalentemente residenziali e miste UTOE 2 Cenaia, UTOE 3 Crespina, UTOE 4 Lorenzana - Tremoleto) possono contribuire a migliorarne la qualità, l'efficienza e le possibilità di fruizione. Queste aree, in ragione delle specifiche dislocazioni (ai margini degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti), possono contribuire in forma complementare al completamento della viabilità locale e dei servizi di mobilità ed accessibilità (anche in relazione alle localizzazioni di cui alla successiva lettera D) al conseguente disegno di un rinnovato margine urbano (con funzioni e caratteri pubblici e/o di uso pubblico), in parte destrutturato e non completato, assicurando la complessiva riqualificazione degli spazi già insediati. In particolare sono individuate dal nuovo PS le seguenti disposizioni applicative, i principali parametri urbanistici dei nuovi insediamenti (che esulano dal dimensionamento del nuovo PS) e le conseguenti misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- **B.1 “Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria”.** Si tratta di aree agricole contermini al Polo produttivo di Lavoria, poste in continuità con la stazione ecologica esistente e la viabilità locale in questa parte dell'insediamento ancora non completata, ancorchè dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria cui si affacciano i corrispondenti e prospicienti insediamenti artigianali – industriali, il cui margine risulta privo di essenziali requisiti di qualità. Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di attrezzature e spazi pubblici (con destinazione direzionale e di servizio) ed in particolare di un parcheggio adeguatamente infrastrutturato ed equipaggiato per l'erogazione, oltre ai servizi di appoggio per la mobilità, di spazi e strutture per la logistica e il trasporto merci (centro servizi, diurno e servizi igienici e sanitari, uffici ed info – point, autolavaggio, ecc.), funzionali alla lunga sosta di mezzi pesanti e di altri mezzi o strutture di autotrasporto comunque di supporto alle attività del polo produttivo. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire il completamento e la qualificazione funzionale e paesaggistica della viabilità esistente (a nord priva delle connessioni con la viabilità provinciale) e la contestuale definizione di un nuovo margine del Polo produttivo (a ovest) finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
  - la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni della nuova attrezzatura (ad ovest, lungo i margini della viabilità podereale esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volta all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
  - l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazioni di un parcheggio e area di sosta, comprensivo dei relativi manufatti e attrezzature di servizio, eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico), individuando al contempo assetti distributivi degli spazi di sosta (pavimentati) adeguatamente alternati a filari e spazi a verde di corretto e qualificazione, volti a controllare l'indice di permeabilità dei suoli.

*Superficie territoriale (St): 16.200 mq. Superficie max edificabile (Se): 800 mq.*

- **B.2. “Nuovo parcheggio di completamento del Polo produttivo di Lavoria”.** Si tratta di aree agricole sostanzialmente intercluse, poste tra la stazione ecologica esistente, la viabilità locale e i corrispondenti - prospicienti insediamenti artigianali – industriali, a sud – ovest del polo produttivo di Lavoria il cui margine risulta privo di essenziali requisiti di qualità. Per queste aree il nuovo PS prevede il completamento del disegno del margine urbano attraverso la localizzazione di standard urbanistici (con esclusiva destinazione di servizio), in questo contesto carenti e sottodimensionati, ed in particolare di un’area di sosta e parcheggio corredata di complementari area a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico. In questo quadro, in continuità fisica e funzionale con la localizzazione B.1 la nuova previsione deve inoltre perseguire il completamento e la qualificazione funzionale e paesaggistica della viabilità esistente e la contestuale definizione di un nuovo margine del Polo produttivo (a ovest) finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale. Per le particolari caratteristiche della previsione, di limitate dimensioni e destinata alla realizzazione standard urbanistici pubblici funzionali alla riqualificazione del polo produttivo, non si rileva l’esigenza di individuare specifiche misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici).

*Superficie territoriale (St): 3.400 mq. Superficie max edificabile (Se): 100 mq.*

- **B.3. “Nuovo polo scolastico e per servizi educativi di Cenaia”.** Si tratta di un’area agricola posta in continuità (fisica e funzionale), lungo la via Lustignano (in direzione del nucleo Le Lame e il capoluogo) con la porzione meridionale del centro urbano di Cenaia, entro cui risultano già dislocate attrezzature e servizi generali e di pubblica utilità, destinata al potenziamento dell’offerta di servizi e attrezzature per l’istruzione e l’educazione di livello comunale. Per queste aree, in ragione della posizione lungo la viabilità di collegamento tra i diversi centri abitati comunali, per la quale già risulta realizzato e completato un apposito itinerario ciclo – pedonale in sede propria, il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di attrezzature e spazi pubblici (con esclusiva destinazione di servizio) ed in particolare di un nuovo polo scolastico (le cui dimensioni siano compatibili con la potenziale erogazione dei diversi livelli di istruzione (istituto comprensivo, asilo nido, scuola primaria e secondaria, ecc.) adeguatamente corredata di pertinenti spazi di sosta e parcheggio e di complementari area a verde pubblico ed attrezzato (anche corredata di essenziali attrezzature ludico sportive e ricreative), funzionali a garantire elevati livelli di accessibilità e la qualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti di relativa pertinenza. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
  - le aree a verde attrezzato del polo scolastico devono essere dislocate in modo da realizzare una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della viabilità poderale esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all’inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l’esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
  - le aree di sosta e parcheggio devono essere dislocate in modo da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità comunale esistente, anche individuando soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare il nodo di interconnessione (sistemi di “traffic calming” per la attenuazione della velocità di attraversamento, infrastrutture di protezione, messa in sicurezza e di distribuzione per l’accessibilità lenta), ed assicurando al contempo la minima interferenza con l’itinerario ciclo – pedonale esistente;
  - l’individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazione di un polo scolastico eco – efficiente e a basso consumo di risorse, con l’impiego di soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e di fonti energetiche rinnovabili, individuando al contempo assetti



planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, del massimo sfruttamento della radiazione solare.

*Superficie territoriale (St): 14.800 mq. Superficie max edificabile (Se): 4.000 mq.*

- **B.4. "Nuovo parco urbano e per manifestazioni all'aperto di Crespina"**. Si tratta di un'ampia area agricola posta lungo la via Guido Ragli in continuità (fisica e funzionale) con la porzione meridionale del centro abitato di Crespina, nella quale sono dislocate secondo una distribuzione lungo strada diverse attrezzature e servizi di interesse collettivo e generale (attrezzature scolastiche, area a verde attrezzato, spazi ludico ricreativi, ecc.). Per queste aree il nuovo PS prevede, in ragione della progressiva crescita e del significativo sviluppo delle attività e delle manifestazioni all'aperto connesse con specifiche tradizioni, attività e feste popolari, la prioritaria localizzazione di un nuovo "Parco Urbano", ovvero di uno spazio a verde pubblico attrezzato, destinato ad accogliere manifestazioni e attività ludico – ricreative all'aperto (spettacoli, fiere, sagre, esposizioni, ecc.), per questo adeguatamente equipaggiato ed attrezzato con essenziali manufatti, arredi, strutture, infrastrutture e servizi di supporto, nonché corredati di interventi ed opere di miglioramento dei livelli di accessibilità (ampliamento di via Ragli), in stretta connessione e in forma complementare alla localizzazione D.3. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
  - il parco urbano e le aree a verde attrezzato devono essere corredate di una fascia vegetata di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della via Ragli e ai bordi dei terrazzi esterni pedecollinari), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate di attenuazione e filtro e spazi per l'incremento delle prestazioni ecologiche e ambientali del parco (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.);
  - il parco deve essere dotato di adeguate aree di sosta e parcheggio, opportunamente inserite entro i margini delle fasce a verde che qualificano il parco urbano e che devono essere dislocate in modo comunque da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità comunale esistente (via Ragli), anche individuando complementari (esterne) soluzioni in grado di migliorare ed adeguare la sezione ed il tracciato esistente e il nodo di interconnessione con la Sp 35, in forma sinergica alla localizzazione indicata con la lettera D.3;
  - la localizzazione di nuove attrezzature e manufatti deve essere limitata alle effettive esigenze di erogazione dei servizi essenziali di supporto alla organizzazione e gestione delle attività e delle manifestazioni all'aperto (servizi igienici, info point, magazzini, ecc.), ovvero al corretto efficientamento delle dotazioni territoriali, delle reti di distribuzione e delle urbanizzazioni primarie, nonché alla facile e versatile installazione di strutture, infrastrutture ed impianti temporanei;
  - la progettazione del parco urbano deve definire soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, il prevalere degli spazi permeabili ed inerbiti su quelli permeabili e pavimentati, evitando la significativa alterazione degli assetti morfologici e plano-altimetrici e delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti e perseguendo una dislocazione degli spazi e delle attrezzature che privilegi tecniche di inserimento tradizionali, ovvero di ingegneria naturalistica.

*Superficie territoriale (St): 11.500 mq. Superficie max edificabile (Se): 500 mq.*

- **B.5 "Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina"**. Si tratta di una piccola fascia di aree agricole poste lungo la SP 35 e prospicienti il nuovo polo scolastico e le attrezzature sportive e ludico ricreative di Crespina. Per queste aree il nuovo PS prevede il completamento degli spazi di sosta e parcheggio di servizio al suddetto polo, in modo da incrementare i livelli di accessibilità, anche in ragione della particolare dislocazione lungo la via provinciale. Per le particolari caratteristiche della previsione, di limitate dimensioni e destinata alla realizzazione standard urbanistici pubblici funzionali alla riqualificazione del polo scolastico, non si rileva l'esigenza di individuare specifiche misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici), fatta salva

esclusivamente l'esigenza di individuare soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare il nodo di interconnessione (tra la Sp. 35 e gli ingressi alle diverse attrezzature e spazi pubblici) con soluzioni di "traffic calming" per la attenuazione della velocità di attraversamento e corredate di infrastrutture di protezione e di messa in sicurezza dell'accessibilità lenta.

*Superficie territoriale (St): 1.200 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq.*

- **B.6 "Nuova area per attrezzature, parcheggi e verde pubblico di Lorenzana (Tremoletto)".** Si tratta di aree agricole sostanzialmente marginali in quanto interposte tra gli impianti e le attrezzature sportive di via Fonda e gli insediamenti esistenti sviluppatasi tra la Sp 21 e la Sp 45, nel centro abitato di Tremoletto. Per queste aree il nuovo PS prevede il potenziamento degli standard urbanistici e il completamento dell'offerta di servizi alla comunità attraverso la realizzazione di una nuova area a verde pubblico attrezzato, corredata di attrezzature ludico – ricreative e sportive, nonché di adeguati spazi di sosta e parcheggio, anche complementari e funzionali al completamento dei servizi del contermino polo sportivo e, più in generale, alla qualificazione dell'intero centro abitato e del relativo margine urbano finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale. Per le particolari caratteristiche della previsione, di limitate dimensioni e destinata alla realizzazione di standard urbanistici pubblici funzionali alla riqualificazione del polo produttivo, non si rileva l'esigenza di individuare specifiche misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici).  
*Superficie territoriale (St): 15.300 mq. Superficie max edificabile (Se): 300 mq.*

#### - Previsioni del nuovo PS poste all'attenzione della copianificazione (Art. 25 C. 2 LR 65/2014)

Si tratta di ipotesi di localizzazione di previsioni (ovvero azioni ed interventi) di aree da destinare al completamento, all'adeguamento o all'integrazione di attrezzature e servizi di interesse generale, ovvero di standard urbanistici esistenti, o anche all'adeguamento e all'integrazione e delle infrastrutture della rete della mobilità che, seppure poste in territorio rurale o ai margini del territorio urbanizzato contribuiscono alla riqualificazione e al miglioramento dell'offerta di servizi dei rispettivi centri abitati entro cui risultano collocati. Per le particolari caratteristiche rispondono ai criteri e ai requisiti di cui all'articolo 25 comma 2 e sono pertanto di seguito descritti al solo scopo di verificarne, in sede di conferenza di copianificazione, i livelli di compatibilità e sostenibilità anche in relazione alla disciplina statutaria del PIT/PPR.

#### C. Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali

In particolare sono individuate dal nuovo PS le seguenti disposizioni applicative e i parametri urbanistici dei nuovi insediamenti (che esulano dal dimensionamento del nuovo PS):

- **C.1 "Ampliamento dell'impianto di depurazione di Cenaia".** Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l'esistente impianto di depurazione (trattamento dei reflui urbani) di Cenaia, destinate dal nuovo PS al potenziale completamento (in ampliamento) dello stesso impianto, in ragione di esigenze di efficientamento o corretto funzionamento, da realizzarsi comunque di concerto con la società concessionaria e il servizio idrico integrato regionale.  
*Superficie territoriale (St): 3.200 mq. Superficie max edificabile (Se): 100 mq.*
- **C.2 "Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano".** Si tratta di un'area agricola marginale posta in continuità fisica e funzionale con le esistenti attrezzature scolastiche e per l'istruzione di Ceppaiano, destinata dal nuovo PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse attrezzature, anche con funzioni ad esse complementari (area di sosta e parcheggio, aree a verde attrezzato).  
*Superficie territoriale (St): 2.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq.*
- **C.3 "Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina".** Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l'esistente sistema di attrezzature, servizi ed infrastrutture ludico – ricreative già utilizzate e allestite per attività e manifestazioni all'aperto di Crespina, destinate dal nuovo PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse

attrezzature, in ragione di esigenze di efficientamento, adeguamento o corretto funzionamento delle diverse attività e funzioni pubbliche ivi previste ed in forma complementare – sinergica alla previsione del nuovo Parco urbano definito nella localizzazione B.4.

*Superficie territoriale (St): 7.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq*

- **C.4 “Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina”.** Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l’esistente sistema – polo di attrezzature e servizi generali e di interesse collettivo di Crespina (polo scolastico, impianti sportivi e ludico – ricreativi), destinate dal nuovo PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse attrezzature e servizi, in ragione di esigenze di adeguamento dell’offerta di attività e di differenziazione delle modalità di uso e gestione in ragione delle diverse discipline sportive interessate (tensostrutture, palestra polivalente al chiuso, ecc.) che possono peraltro costituire, in forma sinergica, spazi di utilità anche per i servizi scolastici e per l’istruzione.

*Superficie territoriale (St): 17.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 2.400 mq*

#### **D. Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità**

In particolare sono individuate dal nuovo PS le seguenti disposizioni applicative e i parametri dimensionali delle infrastrutture (che esulano dal dimensionamento del nuovo PS):

- **D.1 “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 ed ingresso alla SGC” a Lavoria.** Si tratta di aree agricole contermini al nodo di intersezione tra la Sp 31 di Lavoria e la viabilità di ingresso (rampe) alla SGC Firenze – Pisa – Livorno, nelle quali il nuovo PS prevede la realizzazione di una nuova rotatoria (o soluzione tecnica equivalente in termini di prestazioni di mobilità) volta a migliorare i livelli di interconnessione viaria e a ridurre i fattori rischio e sicurezza del traffico (sia in ingresso che in uscita).

*Superficie territoriale (St): 2.800 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq*

- **D.2. “Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 e via Zavagno” a Cenaia.** Si tratta di aree agricole contermini al nodo di intersezione tra la Sp 31 di Lavoria e la viabilità di ingresso al centro abitato di Cenaia (via Zavagno), nelle quali il nuovo PS prevede la realizzazione di una nuova rotatoria (o soluzione tecnica equivalente in termini di prestazioni di mobilità) volta a migliorare i livelli di interconnessione viaria e a ridurre i fattori di rischio e sicurezza del traffico (nelle diverse direzioni), nonché a garantire un nuovo ingresso al Polo produttivo di Lavoria, anche in relazione alla localizzazione di nuovi insediamenti indicati con le lettere A.2 e A.3.

*Superficie territoriale (St): 2.900 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq*

- **D.3. “Adeguamento della viabilità di servizio al Parco delle Civette” a Crespina.** Si tratta di aree agricole contermini alla via Guido Ragli nelle quali il nuovo PS prevede interventi di adeguamento ed ampliamento tecnico e infrastrutturale, ovvero di dotazioni territoriali e della rete dei servizi (opere di urbanizzazione primaria), funzionali a garantire un’adeguata accessibilità alle attività e alle attrezzature esistenti ivi presenti, come quelle oggetto della localizzazione del nuovo parco urbano indicato con la lettera B.4, anche individuando complementari soluzioni in grado di adeguare complessivamente la sezione stradale esistente e a migliorare (in termini di ingresso ed uscita) il nodo di interconnessione con la Sp 35.

*Superficie territoriale (St): 800 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq*

## **8. Contenuti e previsioni di copianificazione del PO**

*(Si veda al riguardo gli elaborati: “CC.6 Previsioni di trasformazione del PO. Schede analitico – propositive” e “CC.7 Previsioni di trasformazione del PO. Localizzazione in rapporto allo “schema” progettuale del PO”)*

Come anticipato nel precedente Capitolo 6, il limite del territorio urbanizzato (e di conseguenza quello rurale) individuato dal nuovo PS costituisce il riferimento di natura prescrittiva mediante il quale sono individuate e disciplinate dallo stesso strumento di pianificazione territoriale comunale le

“Localizzazioni ove si prevedono trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato” che sono oggetto o poste all'attenzione della Conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, secondo quanto descritto al precedente Capitolo 7.

Per tutte le suddette localizzazioni del nuovo PS, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica procedono alla loro declinazione (attuazione), ovvero a definire previsioni urbanistiche (zone) di maggiore dettaglio, individuando una conseguente disciplina conformativa e applicativa del regime e della destinazione dei suoli, in ragione del quadro previsionale strategico quinquennale e di un'azione graduata e programmata degli interventi di trasformazione urbanistica.

È quindi con questa precisazione che per il PO si procede a definire e a disciplinare nell'ambito della “**Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche**” (si veda ancora al riguardo il precedente Capitolo 6) le apposite previsioni urbanistiche che, in attuazione del nuovo PS, costituiscono la declinazione e il dettaglio delle localizzazioni di previsioni insediative ed infrastrutturali suscettibili di comportare impegni di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e quindi in territorio rurale individuati dal nuovo PS. Anche queste previsioni urbanistiche (zone) del PO, al pari di quelle descritte per lo stesso PS, risultano necessariamente oggetto della “**Conferenza di copianificazione**” di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, il cui parere è condizione necessaria per l'adozione dello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

Le suddette “previsioni” urbanistiche (zone) di natura conformativa sono riconducibili a due principali tematiche, aventi contenuti ed effetti territoriali differenziati, tenendo conto di quanto disciplinato dal nuovo PS in riferimento al perimetro del territorio urbanizzato e di quello rurale. In particolare tenendo conto dell'articolazione in zone del PO descritta al precedente Capitolo 6, si tratta di:

**Previsioni urbanistiche (zone) oggetto di Copianificazione (art. 25 c. 1 LR 65/2014)**

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G - I)

**Previsioni urbanistiche (zone) poste all'attenzione della Copianificazione (art. 25 c. 2 LR 65/2014)**

- Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)
- Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità (I)

Nei paragrafi che seguono le suddette previsioni urbanistiche (zone) del PO sono elencate e sinteticamente descritte, anche al fine di chiarire come esse costituiscano puntuale declinazione e dettaglio delle localizzazioni individuate in via generale dal nuovo PS, secondo quanto descritto al precedente Capitolo 7.

Al fine di fornire alla conferenza le informazioni necessarie alle verifiche di compatibilità e coerenza con la LR 65/2014 e smi e la disciplina del PIT/PPR, la proposta di disciplina delle suddette nuove previsioni di trasformazione (siano esse oggetto di copianificazione, oppure poste all'attenzione della copianificazione) è riportata nelle apposite “**Schede analitico- descrittive**” (elaborato “**CC.6 Previsioni di trasformazione del PO. Schede analitico – propositive**”) che recano, per ogni singola previsione, informazioni, dati ed indicazioni concernenti:

- a) *Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione* (comprendente: Inquadramento geografico - Ortofoto 1:5.000, Identificazione catastale – foglio e mappali 1:2.000, Indicazioni localizzative di dettaglio del PO – Schema di massima 1.2.000).
- b) *Caratteri generali e identificativi della previsione* (comprendente: Elementi identificati e strumenti attuativi ed operativi, Articolazione spaziale e superfici di riferimento: territoriale, fondiaria e minima di standard urbanistici e spazi pubblici).
- c) *Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni* (comprendente: Parametri urbanistico – edilizi, Categorie funzionali prevalenti, Eventuali ulteriori indicazioni dimensionali o funzionali).
- d) *Descrizione e obiettivi della previsione*, accompagnata dalla descrizione dei caratteri degli interventi e delle opere previste (con particolare riferimento alla qualità degli insediamenti e dello spazio pubblico).

e) *Condizioni per l'attuazione della previsione* (comprendente: Verifica di "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti, Misure e prescrizioni di dettaglio, Ulteriori misure definite nell'ambito del procedimento).

Le diverse previsioni oggetto specifico o poste all'attenzione della copianificazione, trovano riscontro e rappresentazione cartografica e sono complessivamente elencate e localizzate negli appositi elaborati cartografici di corredo alla presente relazione denominati: "CC.7 Previsioni di trasformazione del PO. Localizzazione in rapporto allo "schema" progettuale del PO", a cui si rimanda per la verifica dell'ubicazione e dislocazione territoriale e di contesto ambientale.

### - Previsioni del PO oggetto di copianificazione (Art. 25 C. 1 LR 65/2014)

#### **Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)**

- Rn.1.1 "Nuovi insediamenti di completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest";
- Rn.1.2 "Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est";
- Rn.1.3 "Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est";
- Rn.3.1 "Nuovi insediamenti per servizi e attività turistico – ricettive di Gioielli";
- Rn.4.1 "Nuovi insediamenti di potenziamento del Polo produttivo di Laura".

#### **Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G - I)**

- 1. I2 "Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria";
- 2. I2 "Nuovo parcheggio e area a verde di completamento del Polo produttivo di Lavoria";
- 3. F4 "Nuovo parco urbano e per manifestazioni all'aperto di Crespina";
- 4. I2 "Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina";
- 5. I2 "Nuove aree a parcheggio e servizio del verde attrezzato di Lorenzana (Tremoletto)".

### - Previsioni del PO poste all'attenzione della copianificazione (Art. 25 C. 2 LR 65/2014)

#### **Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (F - G)**

- 6. F3 "Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano";
- 7. F4 "Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina";
- 8. F2 "Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina".

#### **Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità (I)**

- 9. I1 "Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 ed ingresso alla SGC" a Lavoria;
- 10. I1 "Adeguamento del nodo di intersezione tra Sp 31 e via Zavagno" a Cenaia;
- 11. I1 "Adeguamento della viabilità di servizio al Parco delle Civette" a Crespina.

Per le suddette previsioni urbanistiche si rimanda quindi alle singole schede analitico – propositive appositamente predisposte per la conferenza di copianificazione, i cui contenuti, una volta condivisi ed approvati, andranno a costituire parte integrante e sostanziale della disciplina del PO.

## Appendice “A”. Principali riferimenti legislativi per il nuovo PS

Come è noto con la nuova LR 65/2014 il lungo processo di riforma del sistema della pianificazione toscana (iniziato nel 1995) riscontra oggi nuove finalità e principi frutto anche di una verifica sugli esiti dell'applicazione delle leggi regionali precedenti, comportanti nuove definizioni e strumenti per il governo del territorio che riscontrano rinnovati contenuti e forme dei piani a tutti i livelli istituzionali.

La nuova legge pone infatti a base e giustificazione delle elaborazioni della pianificazione territoriale e urbanistica il preliminare riconoscimento (a tutti i livelli del piano) degli elementi costitutivi del “Patrimonio territoriale” al fine di garantirne, anche attraverso la conseguente formulazione delle “Invarianti Strutturali”, la conservazione e la gestione, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole. Gli elementi costitutivi del Patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono complessivamente l'identità paesaggistica della Toscana e contemporaneamente a livello locale (comunale ed intercomunale) dei diversi paesaggi caratterizzanti il territorio toscano.

Superando il concetto di risorsa (cاپosaldo delle prime due leggi) e ancorando il processo di pianificazione a componenti e fattori territorializzabili (che non possono peraltro essere ridotti in modo irreversibile), il Patrimonio territoriale (articolo 3) è costituito da:

- a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

In questo quadro il Patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e più in generale il paesaggio così come definito all'articolo 131 dello stesso Codice.

A livello progettuale lo **Statuto del territorio**, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio (articolo 6) “... costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio Patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione...” attraverso la formulazione delle “Invarianti Strutturali che costituiscono “... il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio ...” (a livello comunale PS e PO).

Al contempo il riconoscimento delle Invarianti Strutturali (articolo 5) nell'ambito dello Statuto del territorio e la relativa disciplina richiedono:

- la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante (con ricadute specifiche in termini di attività di elaborazione ed approfondimento dei quadri conoscitivi del piano);
- l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo (con conseguenti ricadute in termini di attività interpretative e processi valutativi);
- la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali (con conseguenti ricadute in termini di attività propositive e di formulazione dei quadri progettuali).

La forma del nuovo piano strutturale registra anche elementi di significativa semplificazione dei contenuti della **Strategia dello sviluppo** che risultano ancorati, partendo dalla perimetrazione del territorio urbanizzato (e per corrispondenza del conseguente territorio rurale), alla identificazione e rappresentazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e della relativa disciplina (evidentemente da riferire ed eventualmente sub-articolare secondo i contenuti che la legge

attribuisce al territorio urbanizzato e a quello rurale) a cui sono associati il dimensionamento (Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni) e gli standard urbanistici (Servizi e dotazioni territoriali pubbliche). La parte strategica del PS delinea pertanto (in termini contenutistici, di rappresentazione e articolazione territoriale e spaziale) il quadro di orientamento per la successiva definizione dello strumento della pianificazione urbanistica conformativo della disciplina d'uso dei suoli (Piano Operativo comunale).

Sulla base delle indicazioni dello strumento di pianificazione territoriale regionale e provinciale (PTC e PIT con valenza di PPR), il Piano Strutturale (sia esso comunale che intercomunale) si compone in definitiva del **quadro conoscitivo** e del **quadro progettuale** contenente una parte a contenuto statutario e una parte a contenuto strategico.

La prima parte denominata **“Statuto del Territorio”** contiene in particolare:

- il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato;
- la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T.;
- i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La seconda parte denominata **“Strategia dello sviluppo” sostenibile** definisce in particolare:

- l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE;
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ivi compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
- gli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e il recepimento delle relative prescrizioni.

Come nelle precedenti leggi regionali, il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti per la localizzazione delle previsioni di competenza regionale e provinciale, oltre agli effetti determinati sulla Pianificazione urbanistica vigente (tipicamente gli RU) dalle eventuali misure di salvaguardia.

Rivedendo significativamente i contenuti dello strumento della pianificazione territoriale (rafforzando i contenuti strutturali e razionalizzando quelli strategici), la nuova legge delinea pertanto una struttura del piano meno flessibile e più complessa, maggiormente prescrittiva relativamente ai contenuti statutari (che risultano esplicitamente territorializzati) che dialogano necessariamente in termini di coerenza e declinazione con gli altri strumenti della pianificazione (in particolare il PIT con valenza di PPR), partendo dal riconoscimento patrimonio territoriale e ancorando quindi i contenuti progettuali a quadri conoscitivi condivisi e validati da tutti i soggetti, in modo da perseguire un modello di governo del territorio compatibile e sostenibile, conforme alla pianificazione regionale e provinciale, pienamente corrispondente alla definizione dei principi sanciti per legge.

## Appendice “B”. Principali riferimenti legislativi per il PO

Come noto la LR 65/2015 muta la denominazione dello strumento urbanistico operativo comunale: il

“Regolamento Urbanistico” (RU), disciplinato dalla previgente LR 1/2005 che viene ora denominato “Piano Operativo” (PO). A differenza di quanto descritto con il PS, alla mutata denominazione non consegue tuttavia un cambiamento sostanziale della configurazione giuridica dello strumento urbanistico e dei suoi contenuti fondamentali. Il PO, come il precedente RU, è lo strumento conformativo del regime dei suoli, generale, perché esteso all'intero territorio comunale, che contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), di quelli concernenti il territorio rurale, unitamente a quella delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

La disciplina del PO è sostanzialmente contenuta all'articolo 95 della LR 65/2014 specificamente dedicato allo strumento urbanistico comunale, l'intera legge è tuttavia disseminata di indicazioni rilevanti ai fini della definizione dei contenuti dello strumento urbanistico. Ulteriori fonti risiedono nel recente Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 e le corrispondenti “Linee Guida” (di cui alla DGR n. 682/2017) in tema di rapporti con il PS e di contenuti degli strumenti, nonché nel Regolamento di cui alla DPGR n. 2R/2007 in tema di tutela e valorizzazione degli insediamenti.

Il riferimento per la determinazione dei contenuti e per la definizione delle previsioni urbanistiche del PO è il PS. Sia la parte statutaria che la parte strategica dello strumento di pianificazione territoriale comunale costituiscono guida e limite al PO (determinazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, condizioni alle trasformazioni, dotazioni e servizi territoriali, standard urbanistici, ecc.). Come il PS anche il PO deve anche essere redatto in conformità al PIT con valenza di PPR, con particolare riferimento per le disposizioni concernenti i beni paesaggistici, nonché al PTC. (tenuto conto tuttavia che il PS risulta necessariamente coerente e conforme sia al piano regionale – in esito al pronunciamento favorevole della Conferenza Paesaggistica regionale - che al piano provinciale).

Di seguito sono sinteticamente descritti i contenuti rilevanti del nuovo strumento urbanistico, alla luce delle innovazioni normative apportate dalla recente legislazione regionale e dai corrispondenti regolamenti attuativi in materia.

Scendendo nel dettaglio la nuova legge regionale delinea i contenuti del nuovo PO, confermando una fondamentale partizione dello strumento conformativo in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Il PO è quindi composto di due parti (discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto dall'efficacia temporale nettamente distinta: la prima valevole a tempo indeterminato, la seconda sostanzialmente valevole a tempo determinato e quindi a scadenza di efficacia quinquennale, quest'ultima pertanto necessita di conseguenti successive riedizioni e/o conferme (quinquennali) del potere conformativo, previa verifica dei dimensionamenti effettivamente "realizzati e/o attuati" (consumati) dello strumento previgente e (per questa parte) decaduto. In particolare:

- mediante la **“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”**, il PO individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del titolo IV, capo III, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'articolo 4 della LR 3/2011 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
- c) gli interventi sul PEE realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della legge, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
- e) le zone connotate da condizioni di degrado.

- mediante la **“Disciplina delle trasformazioni”** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il PO individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi (disciplinati al titolo V capo II);
- b) gli interventi di rigenerazione urbana (disciplinati all'articolo 125 della legge);



- c) i progetti unitari convenzionati (disciplinati all'articolo 121 della legge);
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (disciplinati all'articolo 63 della legge) individuati nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica (ai sensi della LR 2012 - Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR n. 327/2001 (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale (disciplinate dagli articoli 100, 101 e 102 della legge) e il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, c. 4 della legge e le relative discipline.

Il PO contiene inoltre le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, per garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

Come anticipato, la legge conferma il principio della decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione, in parte già contenuto della precedente LR 1/2005. Il principio si incardina nel sistema bipartito della pianificazione (strutturale ed operativa) che vede un dimensionamento rigido ritenuto sostenibile (dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana) dato dal PS che fissa per ciascuna UTOE le quantità massime suscettibili di prelievo ad opera dello strumento conformativo. Ove i dimensionamenti prelevati dal PS non siano tempestivamente "spesi" attraverso l'attuazione delle previsioni e degli interventi nel quinquennio di efficacia del PO, le relative quantità rientrano nelle disponibilità del PS in attesa di successivi prelievi ad opera dei nuovi strumenti conformativi.

Nel dettaglio la legge assoggetta a decadenza quinquennale (articolo 95, c. 9, 10 e 11):

- le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana. In questo caso la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
- i vincoli preordinati all'esproprio (ovvero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli Standard Urbanistici), se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora invece sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue tuttavia la perdita di efficacia della relativa previsione;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine (cinque anni) non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Occorre infine considerare che, secondo quanto indicato dalla stessa legge regionale, la "**Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**" può costituire parte integrante del PO ovvero "... specifico piano di settore ad esso correlato ...": in tale seconda ipotesi il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è approvato con l'iter stabilito all'articolo 111 (articolo 98, c. 2) della stessa legge.

Nel caso del Comune di Crespina - Lorenzana, sembrerebbe opportuno optare per rendere la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni integrata con il PO, anche in continuità con gli strumenti conformativi vigenti (RU), in considerazione di una gestione e di una prassi amministrativa consolidata, divenuta ordinaria e del buon funzionamento della disciplina considerata. In questo quadro la nuova legge propone anche un riordino delle disposizioni concernenti le "*Categorie funzionali e i mutamenti di destinazione d'uso*" (articolo 99). In particolare

le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico-ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all'ingrosso e depositi;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Secondo un orientamento regionale da tempo consolidato (peraltro richiamato in sede di formazione del PIT con valenza di PPR) la legge conferma le limitazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture. Infatti esse sono ammesse solo tramite espressa previsione del PO in conformità con la disciplina del PS, in assenza di tale previsione è precluso l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

## GRUPPO DI LAVORO

### **Responsabile Unico Procedimento (RUP)**

Luca Melani

### **Progetto e coordinamento generale**

Società Terre.it srl

Fabrizio Cinquini, Michela Biagi

### **Elaborazioni grafiche, cartografiche e progetto GIS**

Società Terre.it srl

Valeria Dini, Francesca Furter

### **Indagini di pericolosità e fattibilità idrogeologica e sismica**

Geoprogetti Studio Associato

Francesca Franchi

### **Studi idrologici e idraulici**

Società HS Ingegneria

Pozzolini Simone

### **Indagini del territorio aperto e rurale**

Soc. NEMO srl

Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michele Giunti

### **Indagini di probabilità e rischio archeologico**

Diego Carbone

### **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Piermichele Malucchi

### **Indagini di compatibilità e classificazione acustica**

Tiziana Agostini

### **Uffici tecnici comunali**

Elisa Balestri, Massimiliano Vannini

### **Garante della partecipazione**

Massimiliano Vannini

---

**SINDACO**

Thomas D'Addona