



Comune di
Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

NUOVO PIANO OPERATIVO

Comune di Crespina Lorenzana

Comune di Crespina Lorenzana

Quadro propositivo (QP)

RELAZIONE GENERALE E DI CONFORMITA'

QP.
III.2

Quadro propositivo (QP)

RELAZIONE GENERALE E DI CONFORMITA'

INDICE

1. Ragioni e motivazioni di una rinnovata pianificazione comunale	6
2. Procedimento di formazione e processo di pianificazione	6
2.1. Contenuti e principali riferimenti legislativi per il PO	6
- Quadro conoscitivo del PO (contenuti essenziali)	7
- Quadro propositivo (progettuale) del PO (articolazione e forma)	8
- Dimensionamento del PO in rapporto a quello di PS	9
- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (categorie funzionali)	10
2.2. Avvio del procedimento per il nuovo PS e il PO	11
2.3. Integrazione dell'Avvio del procedimento e Conferenza di Copianificazione	13
3. Quadro conoscitivo (QC). Dettaglio delle informazioni del nuovo PS	15
3.2. Approfondimenti di indagine territoriale e urbanistica del PO	17
- Indagini e analisi alla scala generale (territorio aperto e rurale)	17
- Indagini e analisi alla scala urbanistica (territorio urbanizzato)	19
3.3. Quadro geologico tecnico (QG) e indagini di fattibilità idrogeologica e sismica	19
3.3. Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale	21
4. Quadro propositivo (Progettuale - QP) del PO	21
4.1. Disciplina generale. Obiettivi, elaborati, articolazione, disciplina del PO	22
- Articolazione territoriale delle previsioni e partizioni spaziali (zonizzazione)	24
- Modalità, strumenti di attuazione e gestione e relative categorie di intervento	26
- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	28

4.2. Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio urbanizzato.....	33
4.3. Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio rurale.....	35
4.4. Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature e della Rete della mobilità.....	38
4.5. Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni.....	42
- Perequazione e compensazione urbanistica. Standard urbanistici e ulteriori misure.....	45
- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti.....	46
- Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole.....	47
- Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali in territorio rurale.....	47
- Piani attuativi, progetti unitari, altri strumenti convenzionati, non decaduti.....	48
5. Quadro valutativo (QV) di compatibilità e conformità del PO.....	49
5.1. Valutazione ambientale e strategica (VAS) del PO.....	49
5.2. Compatibilità paesaggistica e conformità del PO alla disciplina del PIT/PPR.....	50
5.3. Controllo e verifica delle trasformazioni del PO. Monitoraggio degli effetti.....	51
- Quadro previsionale strategico quinquennale del PO.....	51
- Verifica degli Standard Urbanistici (DM 1444/68).....	53
- Disposizioni per la qualità degli insediamenti ed edilizia sostenibile.....	54
Appendice “A”. Quadro previsionale strategico quinquennale del PO.....	57
Appendice “B”. Verifica degli Standard Urbanistici.....	60
Appendice “C”. Ricognizione prescrizioni “Beni Paesaggistici” del PIT/PPR.....	61
- Beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli diretti per decreto).....	61
- Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli indiretti – ex Galasso).....	62



Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

L	(Legge)
D.Lgs	(Decreto legislativo)
DM	(Decreto ministeriale)
LR	(Legge regionale)
DGR	(Delibera Giunta regionale)
DPGR	(Decreto Presidente Giunta regionale)
TUED	(Testo Unico Edilizia)
AdB	(ex Autorità di Bacino)
AdBD	(Autorità di Bacino Distrettuale)
AR	(Amministrazione regionale)
AP	(Amministrazione provinciale)
AC	(Amministrazione comunale)
CC	(Consiglio comunale)
GC	(Giunta comunale)
PIT	(Piano di indirizzo territoriale)
PPR	(Piano paesaggistico regionale)
PRAER	(ex Piano regionale attività estrattive e di recupero delle aree escavate)
PRC	(Piano regionale cave)
PTC	(Piano territoriale di coordinamento provinciale)
PS	(Piano strutturale comunale)
PO	(Piano operativo comunale)
RU	(Regolamento urbanistico comunale)
RE	(Regolamento edilizio comunale)
PA	(Piano attuativo)
GM	(Giunta municipale)
CC	(Consiglio comunale)
PAI	(Piano di assetto idrogeologico)
PGRA	(Piano di gestione del rischio alluvioni)
PAPMAA	(Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo ambientale)
QC	(Quadro conoscitivo)
QG	(Quadro geologico -tecnico)
QP	(Quadro progettuale)
QV	(Quadro valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
Se	(Superficie edificabile e/o edificata)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità territoriale organica elementare)
RA	(Rapporto ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione ambientale strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta tecnica regionale)
SIG	(Sistema informativo geografico)
APEA	(Area produttiva ecologicamente attrezzata)

1. Ragioni e motivazioni di una rinnovata pianificazione comunale

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 distinti 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 richiedono un 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.

È con questi presupposti che il nuovo Comune di Crespina Lorenzana ha avviato la redazione del nuovo Piano Strutturale (PS) e, contestualmente, del Piano Operativo (PO) che andrà a sostituire il vigente RU. Ai fini di comprendere il complessivo processo di formazione dei nuovi strumenti di pianificazione ed in particolare del "PO", nei successivi capitoli di questa relazione sono descritti: le principali innovazioni apportate al quadro di riferimento legislativo e pianificatorio e i procedimenti che ne conseguono, gli adempimenti di Quadro conoscitivo (QC) messi in campo ai fini di assicurare una adeguato e commisurato stato delle conoscenze ed i contenuti del Quadro propositivo (QP) che sostanziano la parte progettuale del PO oltre agli ulteriori adempimenti tecnici e metodologici di Quadro valutativo (QV) realizzati in modo da assicurare la massima compatibilità e conformità delle relativa disciplina e conseguenti previsioni.

2. Procedimento di formazione e processo di pianificazione

2.1. Contenuti e 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 nella rinnovata legge regionale "*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 di pianificazione urbanistica e dei suoi contenuti fondamentali. Il PO, come il precedente RU, è lo strumento conformativo del regime e della destinazione 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 del territorio.

La disciplina del PO è sostanzialmente contenuta all'art. 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 nuovo PS, nel caso di Crespina Lorenzana predisposto in forma e con procedimenti coordinati. Sia la parte statutaria (Statuto del territorio) che la parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) dello strumento di pianificazione territoriale comunale costituiscono guida, riferimento 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 formalmente riconosciuti (tenuto tuttavia conto che il nuovo PS conformato al PIT/PPR deve risultare necessariamente coerente e conforme allo stesso piano regionale).

Al fine di delineare la cornice entro cui si forma il PO, 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.

- QUADRO CONOSCITIVO DEL PO (CONTENUTI ESSENZIALI)

Il sistema delle conoscenze poste a base della formazione del PO dipende dalle indicazioni formulate dal nuovo PS (che richiede, mediante specifiche disposizioni applicative, alcuni specifici adempimenti di costruzione del quadro conoscitivo, soprattutto in riferimento all'aggiornamento ed integrazione del quadro conoscitivo dei precedenti RU comunali) e dalle indicazioni della stessa legge regionale (art. 95 comma 5), che elenca alcuni contenuti conoscitivi essenziali del PO, da considerare pertanto anche un riferimento essenziale per la formazione del PO di Crespina Lorenzana. Si tratta in particolare:

- a) della ricognizione e il recepimento delle prescrizioni del PIT/PPR, che nel caso di Crespina Lorenzana sono sostanzialmente da riferirsi ai contenuti della disciplina statutaria del nuovo PS, con particolare riferimento a quella riferita ai "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti;
- b) della formazione del quadro conoscitivo del PEE, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico, che nel caso di Crespina Lorenzana sono sostanzialmente da riferirsi alla disciplina degli Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE e agli esiti del Quadro geologico – tecnico (QG) del nuovo PS;
- c) della valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle previsioni e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico (da redigersi secondo le indicazioni del Regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020 ed in conformità al PGRA e ai PAI sovraordinati vigenti);
- d) del monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti, che nel caso di Crespina Lorenzana, seppure di rilievo ed interesse marginale (in ragione delle specifiche ed intrinseche caratteristiche territoriali, sono state già sostanzialmente considerate dal nuovo PS, nell'ambito della determinazione delle

dimensioni sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni di tipo residenziale;

e) dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità che nel caso di Crespina Lorenzana sono da riferirsi in via prioritaria ai temi dell'accessibilità secondo le specifiche determinazioni e disposizioni applicative del nuovo PS concernenti la rete infrastrutturale e della mobilità.

L'elenco precedentemente riportato richiama tra i contenuti essenziali del PO le indagini da condurre in applicazione delle diverse norme concernenti la *"Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi"* (di cui all'104 della LR 65/2014) che dispone in particolare: *"... in sede di formazione del PO, [...] sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste ..."* (c. 3).

- QUADRO PROPOSITIVO (PROGETTUALE) DEL PO (ARTICOLAZIONE E FORMA)

Come precedentemente anticipato, l'art. 95 della LR 65/2014 delinea i contenuti del nuovo PO, confermando una fondamentale partizione dello strumento di pianificazione urbanistica (c. 1), già contenuta nella precedente LR 1/2005, in *"Disciplina degli insediamenti esistenti"* (lettera a) e *"Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio"* (lettera b). Il PO è quindi composto di due parti (discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto, secondo modalità già sperimentate con le precedenti leggi regionali, dall'efficacia temporale nettamente distinta: la prima valevole a tempo indeterminato, la seconda sostanzialmente valevole a tempo determinato ed in particolare a scadenza di efficacia quinquennale. La disciplina delle trasformazioni pertanto necessita, alla scadenza temporale indicata dalla legge, 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. Più in dettaglio e tenendo a riferimento la disciplina del nuovo PS che detta specifiche disposizioni applicative il PO:

- mediante la *"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"* (valevole a tempo indeterminato), 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 della LR 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'art. 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'art. 98 della LR 65/2014, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
- e) le (eventuali) zone connotate da condizioni di degrado.

- mediante la *"Disciplina delle trasformazioni"* degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, 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 della LR 65/2014);
- b) gli interventi di rigenerazione urbana (disciplinati all'art. 125 della LR 65/2014);
- c) i progetti unitari convenzionati (disciplinati all'art. 121 della LR 65/2014);
- 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'art. 63 della LR 65/2014) 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 art. 100, 101 e 102 della LR 65/2014) e il piano comunale di protezione civile di cui all'art. 104, c. 4 della LR 65/2014 e le relative discipline.

Il PO è tenuto inoltre a contenere 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 (c. 6).

Come già 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 comunale (in strutturale ed operativa) che vede un dimensionamento massimo ritenuto sostenibile (dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana) determinato dal PS che fissa per ciascuna UTOE le quantità suscettibili di prelievo ed attuazione ad opera del PO. 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 di varianti generali al PO o di nuovi strumenti conformativi.

Nel dettaglio la legge assoggetta a *decadenza quinquennale* (art. 95, c. 9, 10 e 11 della LR 65/2014):

- 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.

Lo stesso articolo dispone altresì, che il comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni soggette a decadenza, per un periodo massimo di tre anni (art. 95, c. 12 della LR 65/2014). La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale di efficacia del PO.

- DIMENSIONAMENTO DEL PO IN RAPPORTO A QUELLO DI PS

La legge regionale stabilisce dunque che la sola parte del PO soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita e progettata nel rispetto dimensionamento indicato dal PS (dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione

urbana): in questo senso, l'art. 95 c. 8 della LR 65/2014 (che richiama i dimensionamenti del PS) rinvia al c. 3 dello stesso articolo, facendo esclusivamente e specifico riferimento alla solo "Disciplina delle trasformazioni" del PO comprendente la nuova edificazione, le previsioni e gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, a progetto unitario convenzionato, le previsioni e gli interventi di rigenerazione urbana, come elencati al precedente paragrafo.

Tale disposizione conferma implicitamente che l'insieme delle previsioni e degli interventi concernenti la "Disciplina per la gestione degli insediamenti" del PO, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari, non costituisce dimensionamento dello stesso PO e non rileva pertanto ai fini della coerenza e conformità (prelievo) alle dimensioni massime sostenibili stabilite dal PS. Inoltre sono rilevanti ai fini del dimensionamento del PO esclusivamente le previsioni e gli interventi sul PEE concernenti la disciplina delle trasformazioni del PO qualora esplicitamente assoggettati a pianificazione attuativa, ad interventi di rigenerazione urbana, a progettazione unitaria convenzionata.

Il Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 chiarisce altresì ed al riguardo che (art. 4) "*... nel quadro previsionale strategico quinquennale del PO sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo ...*" (c. 5). Inoltre "*... alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO, nel caso in cui il comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'art. 95, c. 9 e 11, della LR 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale ...*". Tanto è vero che "*... la relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del PO di cui all'art. 95, c. 14 della LR 65/2014 contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del PS, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, evidenziando il saldo residuo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 99, c. 1, della LR 65/2014 ...*" (art. 3).

- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (CATEGORIE FUNZIONALI)

Secondo quanto indicato dalla nuova 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'art. 111 (art. 98, c. 2 della stessa della LR 65/2014).

Le due diverse configurazioni (componente integrata dello strumento urbanistico operativo – conformativo, od autonomo strumento di pianificazione settoriale) costituiscono una decisione (discrezionale) dell'amministrazione comunale circa la sede/strumento ritenuti più opportuni. Si tratta tuttavia di una scelta facoltativa: il comune può legittimamente astenersi dalla approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, limitandosi a regolare nel nuovo PO le destinazioni funzionali ammesse (sul PEE e nelle previsioni di trasformazione), con riferimento alle diverse parti del territorio e/o a singoli beni o immobili. In questo quadro l'art. 98 contiene un puntuale richiamo "*... agli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE ...*", prescrivendo un collegamento tra strategie della pianificazione territoriale e disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sia essa contenuto specifico del PO o strumento regolativo di natura autonoma.

Nel caso del PO Comune di Crespina Lorenzana è stato ritenuto opportuno optare per rendere la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni integrata con il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, anche in continuità con lo strumento conformativo – operativo vigente, cioè il RU, in considerazione di una gestione e di una prassi amministrativa consolidata, divenuta ordinaria e del buon funzionamento della relativa disciplina considerata.

In questo quadro ed ai fini della suddetta disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni,

occorre precisare che la legge regionale propone anche un riordino delle disposizioni concernenti le “*Categorie funzionali*” e i “*Mutamenti di destinazione d’uso*” (art. 99). In particolare la legge stabilisce che 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 (c. 5); 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.

La nuova legge regionale stabilisce infine che la destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella “prevalente” in termini di superficie utile (art. 99, c. 4bis della LR 65/2014). Il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito (mutamento di destinazione non rilevante), mentre il mutamento delle destinazioni d’uso da una all’altra delle categorie sopra indicate costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso di un immobile.

2.2. Avvio del procedimento per il nuovo PS e il PO

Tenendo a riferimento le motivazioni richiamate al precedente Capitolo 1 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 – contestualmente - 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 (riferiti alla complessiva pianificazione comunale e quindi validi anche per il PO):

- *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 della presenza 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, 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, 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, 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;
- le modalità e i contenuti del processo / programma di informazione e partecipazione;
- le considerazioni conclusive circa i criteri per la redazione del Rapporto Ambientale, 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 anche 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, ha evidenziato 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 ha richiesto pertanto al Comune di Crespina - Lorenzana di procedere, 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 dal contributo della Regione Toscana.

Al contempo tali attività hanno anche consentito di rispondere in forma più generale sia ai contributi pervenuti nell'ambito del procedimento preliminare di VAS ai fini della corretta definizione del Rapporto Ambientale (SCA e altri soggetti interessati), sia alla considerazione dei contributi pervenuti in esito all'avviso pubblico ai fini della considerazione ed eventuale definizione di ipotesi ed alternative progettuali.

2.3. Integrazione dell'Avvio del procedimento e Conferenza di Copianificazione

In considerazione di quanto descritto al precedente paragrafo, prima della formale adozione, con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 81 del 7 Dicembre 2021, il Comune di Crespina Lorenzana ha

approvato l'atto di *"Integrazione dell'avvio del procedimento del nuovo PS e del PO"*, contenente diverse elaborazioni cartografiche di Quadro conoscitivo (QC) e propositivo (QP), la relazione tecnica illustrativa e schede analitico – propositive delle preliminari ipotesi progettuali comportanti impegno di suolo in territorio rurale.

Le elaborazioni prodotte, tenendo a riferimento le richieste formulate nel contributo regionale, contengono 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 precedentemente elencati, nel garantire la corretta e sostanziale integrazione dell'atto avvio del procedimento descritto al precedente paragrafo, hanno costituito al contempo il presupposto per la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione propedeutica alla successiva adozione - in forma contestuale - del nuovo PS e del PO.

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 le elaborazioni predisposte, tenendo conto delle ipotesi preliminari di Quadro propositivo (QP) delineate per il nuovo PS e per il PO, il Comune di Crespina Lorenzana ha indicato quindi:

- le localizzazioni indicate in via generale dal nuovo PS e quindi specificatamente declinate e dettagliate in previsioni di trasformazione dal PO 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 indicate in via generale dal nuovo PS e quindi specificatamente declinate e dettagliate in previsioni di trasformazione dal PO 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, sono state 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.

La Conferenza di Copianificazione si è svolta con esito positivo, in data 21 Febbraio 2022, approvando la quasi totalità delle previsioni del nuovo PS e del PO proposte (con stralcio di quelle ritenute non coerenti con la disciplina del PIT/PPR) e con la richiesta di introduzione di prescrizioni ed indicazioni oltre a quelle già di per sé indicate negli atti richiamati.

Successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 1 Agosto 2022 il Comune di Crespina Lorenzana, in esito ad una specifica istanza presentata agli atti dell'amministrazione comunale e sottoposta all'esame della Commissione Consiliare "Uso e Assetto del territorio - Trasporti" nella seduta del 25 Luglio 2022, ha ulteriormente proceduto all'integrazione dell'atto di avvio del procedimento di formazione del nuovo PS e del PO, con riferimento alla proposta di realizzazione della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) "Maria Immacolata", comprensiva di uffici amministrativi e direzionali, centro fisioterapico agenzia formativa e centro - riabilitativo (ippoterapia), dando mandato all'ufficio tecnico di predisporre gli atti necessari alla richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 15 della LR 65/2014. La suddetta ulteriore conferenza si è quindi svolta con esito positivo in data 3 ottobre 2022 accogliendo quindi l'ulteriore ipotesi progettuale precedentemente descritta.

3. Quadro conoscitivo (QC). Dettaglio delle informazioni del nuovo PS

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 (in questo caso nei RU previgenti dei singoli comuni) 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 agli elaborati del nuovo PS per la puntuale descrizione dei diversi contenuti, delle indagini e degli studi di natura conoscitiva complessivamente redatti ed acquisiti per la formazione dello strumento di pianificazione territoriale, anche ai fini della sua conformazione alla legge regionale e al PIT/PPR, di seguito sono elencati gli elaborati che risultano invece costitutivi dello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

In particolare il "Quadro conoscitivo" (QC) del PO, dettagliando e declinando le indagini condotte per il nuovo PS e i relativi dati di base, comprende i seguenti elaborati:

- *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*

L'elenco e la denominazione degli elaborati riscontrano il livello di dettaglio e i contenuti che qualificano le attività conoscitive del PO che, in ragione di quanto richiesto dalla legge regionale (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.1), sono in particolare riferibili ad attività di rilievo

territoriale e urbanistico finalizzate a precisare e dettagliare quanto analizzato in forma ricognitiva e generale nel nuovo PS, meglio descritte al successivo paragrafo 3.2.

Come per il nuovo Ps anche per il PO il quadro conoscitivo si integra con le analisi e gli approfondimenti di natura settoriale e specialistica contenuti nel “Quadro valutativo” (QV) ed in particolare nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS e nel “Quadro geologico – tecnico” (QG), a cui si rimanda per informazioni ed indicazioni di dettaglio e i cui contenuti essenziali sono descritti al successivo paragrafo 3.3.

3.2. Approfondimenti di indagine territoriale e urbanistica del PO

Come descritto nella Relazione illustrativa del nuovo PS, il territorio urbanizzato e il territorio rurale, perimetrati e disciplinati in termini generali nello Statuto del territorio, sono articolati e suddivisi dallo stesso strumento di pianificazione territoriale, rispettivamente, in “Ambiti del territorio urbanizzato” e in “Ambiti del territorio rurale” delle UTOE, a loro volta individuati e disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile, tenendo conto delle indicazioni per le azioni dei diversi “Morfortipi” (costitutivi delle strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche, insediative e agro-forestali) del PIT/PPR, delle ulteriori indicazioni e degli obiettivi specifici concernenti i “Morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee” dello stesso PIT/PPR (anche al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini), delle disposizioni di cui al Titolo IV della LR 65/2014 e della disciplina del territorio aperto (rurale) del PTC provinciale vigente.

In questo quadro la Disciplina di piano del nuovo PS dispone in particolare che, fermo restando le disposizioni concernenti la “Perimetrazione del territorio urbanizzato”, l’individuazione cartografica dei suddetti Ambiti (del territorio urbanizzato e del territorio rurale) così come delle Determinazioni progettuali della rete della mobilità e dell’accessibilità, non ha valore conformativo e prescrittivo e costituisce il quadro di riferimento e orientamento per la definizione e individuazione delle previsioni conformative (zonizzazione) del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, che potranno pertanto avere diversa e motivata localizzazione, perimetrazione e sub-articolazione cartografica e spaziale, ai sensi di legge. Così come l’individuazione cartografica delle Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato non ha valore conformativo e prescrittivo e dovrà essere oggetto di dettaglio, declinazione e attuazione nel PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, secondo le procedure e le indicazioni di legge (Conferenza di Copianificazione).

Coerentemente con quanto indicato dal nuovo PS, la definizione del Quadro conoscitivo (QC) del PO, stante anche la contestualità del procedimento di formazione dei due strumenti di pianificazione, a visto lo svolgimento di apposite ed appropriate indagini di dettaglio relative al territorio urbanizzato e a quello rurale, ovvero di una campagna di “rilievo” territoriale e urbanistico del territorio volta a fornire i necessari apporti conoscitivi utili alla predisposizione delle successive ipotesi progettuali, ovvero propedeutica alla conseguente articolazione del Quadro propositivo (QP), con particolare riferimento alla Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Sul piano metodologico la campagna di indagine svolta per il PO, sulla base delle indicazioni del nuovo PS e tenendo al contempo conto di quanto già presente nei RU vigenti, comprende quindi contenuti di approfondimento analitico e conoscitivo alla scala territoriale (riferita all’intero territorio comunale) e alla scala urbanistica (riferita ai contesti insediati e urbanizzati), di seguito sinteticamente descritti e argomentati.

- INDAGINI E ANALISI ALLA SCALA GENERALE (TERRITORIO APERTO E RURALE)

Per la scala territoriale le indagini sono state rivolte alla realizzazione di analisi finalizzate all’aggiornamento e all’implementazione dell’uso del suolo, partendo dai dati informativi disponibili

(di livello regionale, provinciale e comunale), ma con livelli di dettaglio diversi in ragione dell'approfondimento di scala, comprendente anche l'analisi delle reticolo idrografico, delle componenti costitutive o caratterizzanti gli ecosistemi naturali; nonché l'individuazione dei contesti del territorio aperto di valore paesaggistico e ambientale, con specifico riferimento alle aree collinari caratterizzate da colture e sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali. In questo quadro sono state necessariamente puntualizzati gli *"Ambiti delle aree agricole e forestali"* individuati dal nuovo PS e specificatamente riconducibili a specifiche indicazioni e disposizioni contenute nella LR 65/2014, con particolare riferimento per quelle indicate al Titolo IV Capo III (Disposizioni sul territorio rurale), nonché degli insediamenti (nuclei ed edificato sparso) ricadenti in territorio rurale. Un tema di approfondimento specifico ha riguardato gli *"Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi"*, nonché gli *"Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale"* individuati dal nuovo PS. Costituiscono approfondimenti tematici che qualificano i contenuti nel rilievo territoriale, anche ai fini di garantire la massima coerenza e conformità con il nuovo PS:

- il riconoscimento dell'articolazione e il dettaglio di scala delle *"Aree agricole intercluse"*, delle *"Ville – fattorie di impianto storico"*, dei *"Nuclei e borghi rurali"* di impianto storico o di recente formazione comprendenti le forme della dispersione insediativa nel territorio rurale (campagna abitata, campagna urbanizzata, agglomerati extraurbani) secondo la definizione tematica data dal PIT/PPR, nonché la verifica e la puntualizzazione delle aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale poste nel territorio rurale;
- gli *"Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale"*, diversi dalle ville – fattoria, ovvero di edifici di interesse patrimoniale, comprensivi dei manufatti, degli spazi aperti e dei contesti pertinenziali e dei fondi agricoli ad esse relazionati, nonché le grandi strutture architettoniche e monumentali civili, religiose e militari (quali palazzi, pievi, ecc.), in territorio rurale;
- gli *"Edifici di impianto storico"*, comprendenti la localizzazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico e dei beni storico-culturali minori (edifici di culto, cimiteri; edilizia di base di impianto rurale quali cascinali, annessi agricoli, stalle, rustici, ecc.) in territorio rurale;
- gli *"Edifici di recente formazione"*, comprendente le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione agricola e residenziale isolate e disseminate in territorio rurale;
- gli *"Edifici con funzioni specialistiche (non agricole)"*, comprendenti le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione specialistica e comprendenti anche le aree che pur ospitando funzioni non agricole, che non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.

I suddetti nuclei e gli edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale sono peraltro individuati dal nuovo PS e dettagliati dal PO anche ad integrazione della disciplina dello Statuto del territorio e con particolare riferimento all'Invariante strutturale (III) *"Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"* e alla identificazione e perimetrazione degli *"Insediamenti di impianto storico"*, in conformità e adeguamento all'art. 10 del PIT/PPR.

Del resto la stessa LR 65/2014 dispone che (art. 65), *"... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica disciplinano le trasformazioni dei nuclei rurali [...] previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale ..."*. Inoltre dispone anche che (art. 82) *"... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica comunale contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale [...] e disciplinano specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d'uso ..."*, in questo quadro è anche stabilito che (art. 83, c. 7) *"... in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del PO e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti ..."*.

Di particolare importanza per il PO è dunque, la definizione di specifiche attività analitiche (schede, classificazioni, catalogazioni, ecc.) connesse con l'attuazione e l'applicazione delle diverse disposizioni precedentemente richiamate, orientate alla successiva definizione di un adeguato Quadro propositivo (QP). Per le particolari caratteristiche del Comune di Crespina Lorenzana (s veda al riguardo il precedente Capitolo 1), tali indagini sono state anche realizzate sulla base della consultazione dei quadri conoscitivi sin qui realizzati, riconsiderando le fonti informative primarie (quali quelle dei catasti storici o di impianto) e partendo dalla preliminare considerazione di quelli già presenti ed indicati dal RU vigente (schede, cataloghi, ecc.).

- INDAGINI E ANALISI ALLA SCALA URBANISTICA (TERRITORIO URBANIZZATO)

Per la scala urbanistica le indagini sono state rivolte al dettaglio e alla declinazione di scala degli "Ambiti del territorio urbanizzato", ovvero alla realizzazione di analisi finalizzate a leggere e restituire nell'ambito del SIG le dinamiche d'uso (categorie funzionali) e organizzazione degli insediamenti esistenti, partendo dalle preliminari considerazioni di quanto già effettuato per i vigenti RU e procedendo con il riconoscimento e la qualificazione dei diversi "tessuti", delle corrispondenti strutture edificate, dell'articolazione della tipologia e l'organizzazione aggregativa delle diverse parti, considerando al contempo la segnalazione e la puntualizzazione dei capisaldi e delle permanenze degli insediamenti di impianto storico. In questo quadro sono state inoltre necessariamente dettagliati gli "Ambiti degli insediamenti di impianto storico (Centri e nuclei)" e gli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" individuati dal nuovo PS e specificatamente riferibili ad indicazioni metodologiche concernenti i "Morfortipi" del PIT/PPR. Costituiscono approfondimenti tematici che qualificano i contenuti nel rilievo urbanistico, anche ai fini di garantire la massima coerenza e conformità con il nuovo PS:

- il riconoscimento dell'articolazione e organizzazione funzionale degli insediamenti, in rapporto ai diversi tessuti indagati, anche ai fini della determinazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (di cui all'art. 98 LR 65/2014), con particolare attenzione per le funzioni specialistiche diverse dalla residenza (commerciali, direzionali, di servizio, artigianali, turistico – ricettive, ecc.);
- la localizzazione e quantificazione degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche ai fini delle necessarie verifiche degli standard urbanistici di cui al DM 15144/68, comprendente la qualificazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizio e territoriali, con particolare riferimento per le dotazioni infrastrutturali e i servizi di rete;
- la localizzazione, l'articolazione tipologica e funzionale e il dettaglio degli elementi e delle strutture costitutive della rete infrastrutturale della mobilità (viabilità generale, comunale e locale, parcheggi e aree di sosta, ecc.), comprensiva delle dotazioni concernenti l'accessibilità e la mobilità lenta (ciclo – pedonale).

Integrano le suddette indagini, anche ai fini di assicurare una efficace e fattiva applicazione del successivo Quadro propositivo (QP) le indagini concernenti la ricognizione e corretta determinazione dei principali Vincoli igienico – sanitari che condizionano o limitano l'attività urbanistico – edilizia, procedendo al contempo alla verifica dei relativi riferimenti legislativi e regolamentari di natura prescrittiva.

3.3. Quadro geologico tecnico (QG) e indagini di fattibilità idrogeologica e sismica

Come già descritto per il nuovo PS anche per il PO l'art. 104, c. 3 della LR 65/2014 stabilisce che "... in sede di formazione del PO, [...] sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di

trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste ...". In questo quadro (c. 4) *"... il piano comunale di protezione civile di cui alla LR 67/2003, costituisce parte integrante del PO ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi ..."*.

Al contempo il nuovo PS, tenendo a riferimento le indicazioni contenute nelle diverse carte di pericolosità (QG.I.7 *Carta della pericolosità geologica*; QG.I.11 *Carta della pericolosità sismica locale*, QG.III.7 *Proposta di aggiornamento del PGRA*), definisce nell'elaborato *"QG.II.1 Relazione geologica"* indicazioni e direttive che il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad applicare e declinare e in particolare:

- le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica, sismica e da alluvioni e delle caratteristiche idrogeomorfologiche mediante le quali saranno definite, nel PO e negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, i rispettivi criteri di fattibilità;
- le indicazioni di dettaglio volte a perseguire, oltre alla declinazione degli indirizzi per le azioni e delle direttive del PIT/PPR, la tutela dell'integrità fisica del territorio - in ragione di condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale – costituite da condizioni (prescrizioni e/o limitazioni) alla trasformabilità.

La relazione geologica dello stesso PS dà altresì conto delle prescrizioni di diretta applicazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale, che costituiscono ulteriore quadro di riferimento sovraordinato per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Partendo pertanto dalle disposizioni ed indicazioni precedentemente richiamate, il PO è tenuto alla definizione delle apposite *"Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica"* da redigersi, da ultimo, secondo le indicazioni di dettaglio contenute nel Regolamento di cui alla DPGR 5R/2020.

Occorre inoltre precisare che lo stesso PS nell'ambito della Disciplina dello Statuto del territorio recepisce e fa proprie le disposizioni e prescrizioni concernenti il *"Sistema idrografico regionale"* di cui all'art. 16 del PIT/PPR. In forza della disciplina di PIT/PPR richiamata e della recente ricognizione effettuata dalla regione Toscana (svolta di concerto con le Autorità di bacino ed i Consorzi di Bonifica) a tale sistema si applicano le disposizioni di cui alla LR 41/2018 recante *"Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi"*.

Nell'ambito delle Indagini di fattibilità del PO (a cui si rimanda per considerazioni ed informazioni di dettaglio) sono pertanto definiti specifici approfondimenti analitici, volti a dare risposta alle indicazioni normative precedentemente richiamate e a fornire al contempo informazioni e dati di natura idraulica, geomorfologica e sismica di maggiore dettaglio (anche in ragione del passaggio di scala e della natura conformativa dello strumento di pianificazione urbanistica) che costituiscono specifica integrazione e implementazione del Quadro conoscitivo (QC).

Il PO è dunque corredato del *"Quadro geologico – tecnico"* (QG), ovvero Indagini idrogeologiche e sismiche), redatte ai sensi dell'art. 105 della LR 65/2014, in conformità alle indagini di pericolosità del nuovo PS, secondo le indicazioni e disposizioni contenute nel regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 5R/2020. Le suddette indagini contengono la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO effettuate sulla base delle classificazioni della pericolosità Sismica, Geomorfologica e Idraulica degli stessi PAI, del PGRA e del nuovo PS. In particolare il quadro geologico – tecnico così delineato è costituito dai seguenti elaborati:

- *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*

Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti la realizzazione di progetti, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate dalle stesse indagini ed in particolare nelle apposite parti (costituite da tabelle e schede di fattibilità) contenute nell'elaborato denominato "QG.II.1 Relazione di fattibilità". Le schede e le tabelle richiamate, oltre a definire prescrizioni e condizioni alla trasformabilità costituiscono specifico contributo per la valutazione di compatibilità delle previsioni concernenti la Disciplina delle trasformazioni contenute nel RA di VAS (s veda al riguardo i successivi paragrafi 4.3 e 5.1).

3.3. Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale

Come già descritto per il nuovo PS l'infrastruttura cartografica allestita per la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione del Comune di Crespina Lorenzana concorre alla formazione del "Sistema informativo geografico" (SIG) comunale che, ai sensi dell'art. 55 della LR 65/2014, risulta organizzata e strutturata in coerenza e in forma complementare con le infrastrutture provinciali e regionali. L'ufficio tecnico, secondo gli indirizzi formulati dalla Giunta comunale, definisce con apposito provvedimento le modalità operative di organizzazione e gestione di detta infrastruttura e le interazioni tra il SIG comunale e le infrastrutture allestite dagli altri soggetti del governo del territorio, individuando le modalità di collaborazione, interazione e conseguente integrazione dei dati e delle informazioni.

Nello specifico come il nuovo PS, anche il PO è egualmente soggetto ad attività di monitoraggio svolte dall'Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, secondo le modalità ed i contenuti definiti dall'art. 31 della Disciplina di piano del nuovo PS.

Le attività di monitoraggio del PO, secondo quanto indicato nel Rapporto Ambientale di (RA) di VAS e ulteriormente disciplinate nelle Norme tecniche di attuazione e gestione del PO assicurano in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 29 della LR 10/2010 e smi:

- il controllo degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PO, al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal nuovo PS, al fine di individuare le eventuali disfunzionalità e carenze della relativa disciplina e di adottare le opportune politiche correttive.

Alla scadenza di validità delle previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche" del PO (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 2.1), il comune è tenuto a redigere una apposita relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni (bilancio del dimensionamento effettivamente attuato) in esso contenute e più in generale sullo stato di attuazione e gestione della complessiva disciplina dello stesso strumento di pianificazione urbanistica comunale. In questo quadro sono anche conseguentemente verificati gli obiettivi di soddisfacimento degli Standard Urbanistici indicati dal nuovo PS, anche ai fini di apportare gli eventuali correttivi e le integrazioni nell'ambito della revisione quinquennale delle previsioni del PO.

4. Quadro propositivo (Progettuale - QP) del PO

4.1. Disciplina generale. Obiettivi, elaborati, articolazione, disciplina del PO

Come anticipato nel precedente paragrafo 2.1 il PO, nel perseguire i principi generali e di sviluppo sostenibile stabiliti dalla LR 65/2014, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità alla disciplina del nuovo PS, del quale costituisce strumento applicativo, operativo e conformativo. Il PO, tenendo conto di un proprio quadro previsionale strategico quinquennale, declina, dettaglia e articola infatti i contenuti e la disciplina concernente la "Strategia dello sviluppo sostenibile", garantendo al contempo il rispetto, la coerenza e la conformità con la disciplina concernente lo "Statuto del territorio" dello stesso PS. In questo quadro il PO è evidentemente e per conseguenza anche redatto in conformità alla disciplina del PIT con valenza di PPR (essendo il nuovo PS conformato al PIT/PPT) e in coerenza con le disposizioni del PTC, se compatibili (in ragione che il PTC non risulta conformato al PIT/PPR), con i contenuti allo stesso affidati dalla specifica disciplina della LR 65/2015 e dello stesso PIT/PPR.

Come il nuovo PS, anche il PO si applica all'intero territorio comunale e costituisce, in questo quadro il completamento degli atti di governo del territorio di livello e competenza comunale, qualificandosi quale strumento di pianificazione urbanistica comunale, di livello generale e ad efficacia direttamente precettiva e conformativa della disciplina della destinazione e dell'uso dei suoli.

Il PO, tenendo conto delle indagini e delle analisi contenute negli elaborati del proprio Quadro conoscitivo (QC), i cui contenuti sono descritti sinteticamente descritti al precedente capitolo 3) e sulla base degli esiti del "Quadro geologico – tecnico" (QG) e del "Quadro valutativo" (QV), i cui contenuti sono meglio descritti al successivo capitolo 5, articola il proprio "Quadro propositivo" (QP), ovvero progettuale, definendo previsioni urbanistiche (zonizzazione) riportate negli elaborati grafici e cartografici e conseguenti disposizioni normative riportate nelle Norme e regole di attuazione e gestione. In particolare il Quadro propositivo (QP) del PO si compone dei seguenti elaborati:

Cartografia generale delle previsioni (QP.I) in scala 1:5.000 (5K)

- QP.I.1 Lavoria
- QP.I.2 Cenaia, Volpaia, Ceppaiano, Le Lame
- QP.I.3 Crespina, Siberia, Botteghino, Tripalle
- QP.I.4 Vicchio, Laura
- QP.I.5 Laura, Tremoleto, Lorenzana, La Casa, Greppioli
- QP.I.6 La Casetta, Petruccia

Cartografia di dettaglio delle previsioni (QP.II), in scala 1:2.000 (2K)

- QP.II.1 Lavoria Nord
- QP.II.2 Lavoria Sud
- QP.II.3 Cenaia
- QP.II.4 Volpaia, Laura
- QP.II.5 Le Lame, Ceppaiano
- QP.II.6 Siberia, Gioielli
- QP.II.7 Crespina Nord
- QP.II.8 Crespina Sud
- QP.II.9 Tripalle, Botteghino
- QP.II.10 Laura, Tremoleto
- QP.II.11 Lorenzana, La Casa
- QP.II.12 Greppioli, Le Colombaie

Documenti (QP.III)

- QP.III.1 Norme tecniche di attuazione e gestione, corredate di seguenti allegati
 - QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma
 - QP.III.1b Disciplina delle trasformazioni. Beni sottoposti a vincolo espropriativo
- QP.III.2 Relazione generale e di conformità

Gli elaborati del Quadro propositivo (QP), ovvero le Norme e regole di attuazione e gestione (da ora in poi "Norme"), le relative appendici e i corrispondenti allegati, le cartografie del Quadro generale delle previsioni e del Quadro di dettaglio delle previsioni, hanno valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio di livello comunale (piani e programmi settoriali), per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi concernenti l'attività urbanistico - edilizia, nonché per l'attività edilizia libera, concernenti la realizzazione di qualsiasi intervento, opera od azione, eventualmente previsti dal PO.

Secondo quanto indicato all'art. 95 della LR 65/2014 (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 2.1) anche per Crespina Lorenzana il PO, conferma la sostanziale distinzione tra due specifici contenuti del relativo quadro propositivo, comprendente in particolare:

a) la *"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"* che individua e definisce:

- la disciplina del *"Territorio urbanizzato"*, comprendente le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e nuclei di impianto storico, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale, nonché le disposizioni degli altri insediamenti di recente formazione;
- la disciplina del *"Territorio rurale"*, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016.

Secondo quanto anticipato e stabilito con gli obiettivi di avvio del procedimento, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si qualifica e si integra con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 98 della LR 65/2014, secondo quanto a tal fine disciplinato nelle disposizioni generali contenute nelle Norme.

b) la *"Disciplina delle trasformazioni"* degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- la disciplina delle *"Attrezzature, servizi e rete modale"*, esistenti e di progetto, ovvero delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Attrezzature pubbliche e di interesse generale, Servizi impianti e dotazioni territoriali, Rete e servizi per la mobilità), comprese le aree destinate a standard urbanistici, ricadenti indifferentemente nel territorio urbanizzato ed in quello rurale;
- la disciplina delle *"Nuove previsioni urbanistiche"* definite con specifico riferimento alle previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti, le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole, le previsioni per l'integrazione e il potenziamento dei servizi e dotazioni.

Come la precedente anche la disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 98 della LR 65/2014, secondo quanto puntualmente disciplinato nelle singole schede - norma di cui allo specifico elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.III.2 "Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma"*.

Il quadro propositivo del PO è quindi composto di due parti (discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto dall'efficacia temporale nettamente distinta dalla stessa legge regionale (si veda al riguardo quanto anticipato al precedente paragrafo 2.1): la prima (lettera a) valevole a tempo indeterminato, la seconda (lettera b) invece valevole a tempo determinato e quindi con scadenza quinquennale, cui viene associato il relativo dimensionamento insediativo (secondo la duplice ripartizione in nuovi insediamenti e nuove funzioni che discende da quella definita dal nuovo PS), denominato *"Quadro previsionale strategico quinquennale"*.

Al fine di assicurare una efficace ed agile lettura della disciplina del PO e di evitare eventuali difficoltà interpretative, in fase attuativa ed operativa, il Titolo I delle Norme, definisce le disposizioni normative di carattere generale, di natura applicativa ed attuativa e di raccordo con la legislazione e regolamentazione regionale in materia urbanistico - edilizia. In questo quadro sono tra l'altro definite disposizioni concernenti:

- la conformità agli strumenti di pianificazione territoriale, i contenuti, il campo di applicazione e

- validità temporale del piano, la gerarchia e i criteri interpretativi degli elaborati e della disciplina, i parametri urbanistici ed edilizi (Capo I delle Norme);
- gli strumenti di attuazione e gestione (piani attuativi, progetti unitari convenzionati e altri strumenti attuativi), il raccordo con il "Regolamento edilizio" (RE), gli altri strumenti regolativi, i programmi comunali di settore, gli "Standard urbanistici" e l'eventuale monetizzazione (Capo II);
 - l'articolazione territoriale in "Zone" (zonizzazione) e "Zone territoriali omogenee", anche in relazione al perimetro del territorio urbanizzato e limite dei centri abitati, le categorie di intervento e le ulteriori indicazioni di carattere generale tra cui le dimensioni minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali (Capo III);
 - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (contenuti generali, operatività e campo di applicazione), comprendente le categorie funzionali (destinazioni d'uso) degli immobili e le disposizioni per il relativo mutamento di destinazione d'uso (Capo IV).

I successi Titoli II, III, IV e V delle norme e regole di attuazione e gestione, sono invece dedicati dal PO alle specifiche disposizioni normative riferite all'articolazione delle diverse "Zone" (secondo quanto di seguito descritto), mentre il Titolo VI reca invece la disciplina di governo (valutazione), controllo (monitoraggio) e attuazione dello stesso PO.

- ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DELLE PREVISIONI E PARTIZIONI SPAZIALI (ZONIZZAZIONE)

Tenendo a riferimento quanto sin qui evidenziato e descritto in relazione alla Disciplina di piano del nuovo PS, nonché dei riferimenti legislativi tratteggiati al precedente paragrafo 2.1, il Quadro propositivo (QP) del PO, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale in "Zone" (Zonizzazione) - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e ineditati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica contenuta nelle Norme, suddivisa secondo la duplice ripartizione ad efficacia e validità differenziata definita dall'art. 95 della LR 65/2014 precedentemente richiamata (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e Disciplina delle trasformazioni).

In particolare per ogni partizione spaziale il PO, perseguendo gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative della Strategie di sviluppo sostenibile del nuovo PS, individua previsioni urbanistiche conformative del regime e della destinazione dei suoli (zonizzazione) e corrispondenti disposizioni normative (discipline), comprendenti indicativamente (per ogni singola zona) le categorie di intervento, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e di rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi, le destinazioni d'uso e le corrispondenti categorie funzionali, le prescrizioni e condizioni di fattibilità e compatibilità, le eventuali ulteriori prescrizioni, nonché ogni altra regola di governo e gestione del territorio, eventualmente ritenuta necessaria per l'attuazione delle stesse previsioni urbanistiche.

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 della mobilità indicati dal in via generale e territoriale dal nuovo PS. In particolare (allo stato attuale, ancora preliminare, delle ipotesi propositive). In particolare le "Zone" individuate e disciplinate del PO sono:

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO (Titolo II)

Insedimenti storici (A e V)

- Tessuti storici (A)
- Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- 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)

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

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

Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (H - E)

- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H)
- Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)

DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE (Titolo III)

Aree agricole e naturali (E)

- Aree agricole produttive (E1)
- Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)
- Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)

Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

- Reticolo idrografico e specchi d'acqua e relative aree di pertinenza
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione)

Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)

- Nuclei rurali di impianto storico (Na)
- Nuclei rurali di recente formazione (Nb)
- Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E RETE MODALE (Titolo IV)

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)
- Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)

Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)

Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

- Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)
- Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)
- Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)
- Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI (Titolo V)

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

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

- 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 delle aree agricole (R)

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - I - G) in territorio rurale

- *Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G)*
- *Ampliamento o integrazione di servizi e dotazioni territoriali (F - G - I)*

Le diverse "Zone" del PO sono indicate (rappresentate) con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nonché univoco codice alfanumerico - nelle cartografie del "Quadro generale delle previsioni", in scala 1:5.000 (coprenti l'intero territorio comunale) e più in dettaglio in quelle del "Quadro di dettaglio delle previsioni", in scala 1:2.000 (riferiti alle parti maggiormente insediate del territorio comunale), precedentemente elencate.

Il PO, anche i fini di assicurare il controllo di coerenza e conformità alla disciplina del nuovo PS, riporta inoltre, con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale, la declinazione e la trasposizione del perimetro delle UTOE e del perimetro del Territorio urbanizzato, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche e dagli aggiornamenti predisposti dallo stesso PO. Tale trasposizione consente pertanto di riconoscere e distinguere le partizioni spaziali esclusivamente riferibili al territorio urbanizzato (tessuti ed insediamenti), da quelle invece riferibili esclusivamente al territorio rurale (aree agricole), nonché quelle che per specifica natura e contenuto risultano invece trasversali e pertanto indifferentemente riferibili al territorio rurale come a quello urbanizzato (attrezzature, servizi e dotazioni territoriali, rete infrastrutturale della mobilità). Attraverso la suddetta identificazione e rappresentazione il PO distingue inoltre, con apposita simbologia e delimitazione grafica le "Previsioni" (Zone) non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato del nuovo PS vigente che la Conferenza di copianificazione ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.3).

Nei successivi paragrafi di questo stesso capitolo sono sinteticamente descritti i contenuti essenziali delle diverse previsioni e disposizioni normative del PO secondo l'articolazione precedentemente descritta ed elencata. Di seguito sono invece descritti alcuni contenuti di carattere generale che travalicano e risultano trasversali alla disciplina riferita alle diverse partizioni spaziali e che costituiscono pertanto contenuto di carattere generale del PO (*modalità, strumenti di attuazione e gestione e relative categorie di intervento - disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*), anche in ragione di specifiche disposizioni legislative e regolamentari stabilite dalla Regione Toscana (si veda ancora al riguardo il precedente paragrafo 2.1).

- MODALITÀ, STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE E RELATIVE CATEGORIE DI INTERVENTO

Come comunemente noto ed ampiamente sperimentato già con i previgenti RU comunali e secondo quanto oggi specificatamente indicato dalla LR 65/2014 e dalla diversa legislazione e dai regolamenti nazionali e regionali vigenti, gli strumenti urbanistici attuativi delle diverse previsioni del PO, sulla base ed in applicazione delle disposizioni normative contenute nelle Norme di piano, sono in particolare:

- gli strumenti urbanistici di natura attuativa, di iniziativa pubblica o privata, comprendenti i Piani Attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC), i Permessi di costruire (PdC) convenzionati, i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA);
- i Titoli abilitativi diretti, di iniziativa pubblica o privata, comprendenti i Permessi di costruire (PdC), le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA).

Al fine di perseguire le eventuali e specifiche disposizioni della disciplina del nuovo PS vigente, le

Norme del PO specificano in particolare:

- le previsioni e gli interventi (urbanistico-edilizi) riferiti a specifiche Zone del PO soggette alla preventiva formazione di Piani Attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC);
- le previsioni e gli interventi (urbanistico-edilizi) riferiti a specifiche Zone del PO subordinati alla stipula di una convenzione, ovvero di un atto d'obbligo unilaterale, registrati e trascritti a cura e spese dell'interessato proponente.

In questi ultimi casi gli strumenti attuativi di che trattasi devono essere obbligatoriamente estesi a l'intera "Zona" indicata e perimetrata negli elaborati cartografici del PO, che costituiscono quindi unità minime non derogabili per la formazione dei suddetti strumenti attuativi, e le convenzioni e/o gli atti d'obbligo unilaterali, sono di norma atti a verificare e garantire l'interesse pubblico e generale, nonché il rispetto di determinate disposizioni e condizioni stabilite dallo stesso PO, con particolare riferimento agli "Standard Urbanistici e agli ulteriori misure" concernenti indifferentemente le Urbanizzazioni primarie, gli Spazi pubblici e gli ulteriori interventi ed opere di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, ovvero da convenzionarne l'utilizzazione nel tempo (servitù di uso pubblico).

Ulteriore strumento attuativo del PO è il "Regolamento Edilizio" (RE) comunale, di cui all'art. 106 della LR 65/2014 e all'art. 4 del DPR n. 380/2001 che, sulla base delle prevalenti disposizioni normative di carattere generale contenute nello stesso PO e riferite alle diverse Zone, è tenuto a dettare norme concernenti:

- il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali degli "insediamenti storici", dei "Nuclei di impianto storico" e delle "Ville - Fattorie e relativi contesti", del territorio urbanizzato e del territorio rurale;
- il decoro e la cura degli spazi aperti pertinenziali delle "Urbanizzazioni recenti prevalentemente residenziali o produttive" del territorio urbanizzato;
- il decoro e la cura dei "resedi di pertinenza" e delle "aree agricole di pertinenza" dell'"Edificato sparso e/o isolato" di impianto storico o di recente formazione del territorio rurale.

Si deve in questo quadro tenere presente che, secondo le prevalenti e sovraordinate disposizioni di livello nazionale e regionale, le definizioni dei diversi "parametri urbanistici ed edilizi" e le altre definizioni tecniche da applicarsi ai fini dell'attuazione delle previsioni del PO, sono quelle contenute nell'apposito Regolamento attuativo approvato dalla Regione Toscana (ai sensi dell'art. 216 della LR 65/2014), di cui alla DPGR n. 39R/2018, che il RE può eventualmente estendere ed integrare.

Con apposito regolamento il Comune è tenuto altresì a disciplinare le modalità di calcolo e corresponsione del Contributo (incidenza oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) relativo agli interventi urbanistico - edilizi precedentemente richiamati e ai mutamenti della destinazione d'uso, in applicazione e ai sensi degli art.li 183, 184 e 185 della LR 65/2014 e di quanto ulteriormente disposto al Titolo VII Capo I della stessa LR 65/2014.

Analogamente la definizione, le categorie ed i caratteri degli interventi urbanistico - edilizi sono date dalla legislazione vigente statale e regionale in materia. Il PO disciplina in particolare le categorie d'intervento e di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ed i corrispondenti titoli abilitativi ed autorizzativi, con specifico riferimento alle diverse "Zone" precedentemente elencate, sulla base delle disposizioni normative contenute nella "Disciplina dell'attività edilizia", ovvero alla disciplina degli atti e dei corrispondenti titoli e relative categorie di intervento, di cui al Titolo VI Capo II della LR 65/2014, come eventualmente meglio specificate, anche in rapporto ai parametri e agli indici, nei relativi regolamenti attuativi. In questo quadro ed in linea generale, ed in forma non necessariamente esaustiva, le "Categorie di intervento" cui fanno riferimento le disposizioni normative del PO, sono:

- *Opere ed interventi edilizi*

Ba. Superamento delle barriere architettoniche e adeguamento per le esigenze dei disabili;

Ma. Manutenzione straordinaria;

- Rs. Restauro e di risanamento conservativo;*
- Rc. Ristrutturazione edilizia conservativa;*
- Ip. Interventi pertinenziali;*
- De. Demolizioni di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione;*
- Ie. Installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia.*
- *Trasformazioni urbanistiche ed edilizie*
- Ne. Nuova edificazione;*
- Mp. Installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere;*
- Ur. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- In. Infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi;*
- Dp. Depositi di merci o materiali ed impianti per attività produttive all'aperto;*
- Ru. Ristrutturazione urbanistica;*
- Ad. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti – ampliamenti;*
- Rr. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;*
- Rp. Ripristino di edifici crollati o demoliti, diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva;*
- Se. Sostituzione edilizia con contestuale incremento di volumetria;*
- Pi. Piscine ed impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato.*

I suddetti strumenti attuativi e titoli abilitativi, nonché le diverse categorie di intervento, precedentemente elencati, si attuano comunque nel rispetto delle disposizioni e fatti salvi i titoli autorizzativi (comunque denominati) eventualmente disciplinati dalle diverse normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'approvvigionamento, produzione ed efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei beni culturali e il paesaggio (D.Lgs n. 42/2004) e al Codice dell'ambiente (D.Lgs n. 152/2006). In questo quadro tuttavia, il PO stabilisce che le opere, gli interventi e le installazioni, comunque denominate, considerati *"attività edilizia libera"* ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014 e con esclusione dei manufatti aventi le caratteristiche di cui all'art. 34, comma 6 bis, della LR 3/1994 (Nuovi manufatti per esigenze venatorie), sono sempre ammesse dal PO nel rispetto delle disposizioni definite per le diverse "Zone" dalle norme e regole di attuazione e gestione e dalle eventuali ulteriori disposizioni contenute - in via transitoria in attesa di una esaustiva definizione nel RE comunale - nell'apposita Appendice "A" alle Norme e quindi ulteriormente specificate nel RE comunale.

Le Norme del PO definiscono inoltre le disposizioni normative per il corretto raccordo tra le definizioni date alle categorie di intervento dalla legislazione nazionale e regionale e le definizioni date dal Regolamento di cui alla DPGR n. 39R/2018.

- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Sulla base dei riferimenti legislativi e regolamentari richiamati al precedente paragrafo 2.1, il PO definisce e contiene, dandone efficacia operativa, la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 98 della LR 65/2014 che costituisce quindi parte integrante e sostanziale dello stesso strumento di pianificazione urbanistica comunale. La suddetta disciplina regola in particolare i mutamenti delle destinazioni d'uso regolando i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili (fabbricati, edifici, manufatti, spazi aperti, strutture ed infrastrutture), delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati, secondo l'articolazione territoriale e la conseguente suddivisione del territorio in "Zone" del PO. In particolare con riferimento a ciascuna "Zona" del PO sono individuate e definite:

- a) le categorie funzionali (destinazioni d'uso) ammesse;
- b) le eventuali limitazioni all'insediamento di alcune categorie funzionali o relative sub-articolazioni, ovvero l'indicazione di esclusive sub articolazioni ammesse;

- c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante all'interno della stessa categoria funzionale tenendo a riferimento la relativa sub articolazione;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è ammesso in assenza di opere edilizie.

Ai sensi dell'articolo 99 della LR 65/2014 la "*Categoria funzionale*" e la relativa "*Destinazione d'uso*" di un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella prevalente in termini di superficie utile (Su). È pertanto da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare (UI) in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile (UI) dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita (Sv) per esercizi di vicinato di cui all'art. 13 della LR 2018 62/2018 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere ammesse, per ogni singola "Zona" (di cui all'art. 11 delle presenti Norme) dal PO.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, rispetto a quella esistente al momento dell'entrata in vigore del PO, è subordinato in funzione degli interventi urbanistico edilizi da realizzare, alla definizione di Titoli abilitativi (PdC, SCIA, CILA), nei casi e secondo le modalità stabiliti dalla legislazione e dalla regolamentazione regionale vigente. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, resta fermo il rispetto delle caratteristiche di agibilità richieste per la nuova destinazione d'uso.

Al fine di meglio conseguire le finalità indicate dalla legge e di assicurare l'efficace e corretta applicazione delle diverse disposizioni afferenti alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", nel PO di Crespina Lorenzana le "*Categorie funzionali*" definite dalla legge regionale sono ulteriormente articolate - in forma non prescrittiva e pertanto esemplificativa e di orientamento generale - in conseguenti sub - categorie funzionali e corrispondenti "*destinazioni d'uso*", ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell'ambito della medesima categoria funzionale principale. In particolare la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, definisce la seguente articolazione delle "*categorie funzionali*" principali in corrispondenti "*sub-categorie funzionali*" e relative "*destinazioni d'uso*":

a) "*Residenziale*". Comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee, le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a.1) *abitazioni di qualsiasi tipo e natura e relative pertinenze, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, cohousing), residenze convenzionate, agevolate e sovvenzionate;*
- a.2) *abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili (anche "dopo di noi") con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma), residence con destinazione e gestione vincolati;*
- a.3) *attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, albergo diffuso).*

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo delle aziende agricole, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

b) "*Industriale e artigianale*". Comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti

laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- *b.1) produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche alimentari e zootecnici e forestali; laboratori artigiani, imprese di trasformazione e produzione di materiali e prodotti per l'edilizia;*
 - *b.2) officine, meccanici e carrozzerie, di riparazione, manutenzione e riparazioni di mezzi di trasporto e veicoli, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;*
 - *b.3) magazzini, locali di deposito, spazi espositivi, residenze di guardianaggio, immobili pertinenziali o accessori all'attività artigianale e industriale;*
 - *b.5) laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, anche con vendita diretta al dettaglio di beni, prodotti e servizi, esercitate in spazi che contemplano comunque e in via prevalente la produzione, tra le quali:*
 - *b.5.1.) falegnameria e lavorazione del legno, fabbri e lavorazione del ferro, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;*
 - *b.5.2.) produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica laboratori d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio;*
 - *b.6) piazzali e depositi di materiali e altri prodotti di lavorazione e produzione;*
 - *b.7) attività di rottamazione e/o recupero beni durevoli, conferimento, stoccaggio, trattamento, lavorazione e smaltimento di materiali e rifiuti;*
 - *b.8) corrieri, servizi per la logistica, la spedizione e l'autotrasporto, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;*
 - *b.9) attività estrattive, di lavorazione e trasformazione dei prodotti lapidei;*
 - *b.10) lavorazione delle terre e dei minerali (con esclusione del trattamento dei rifiuti);*
 - *b.11) produzione di software e altri prodotti informatici.*
 - *b.12) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico, ecc.).*
- c) *"Commerciale al dettaglio"*. Comprende le attività commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati, attività al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande, impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della LR 62/2018 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- *c.1) commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - *c.2) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - *c.3) commercio al dettaglio in medie strutture di vendita non alimentari (tra 300 e 1.500 mq di Sup. vendita);*
 - *c.4) commercio al dettaglio (inferiore a 300 mq) in esercizi di vicinato di prodotti alimentari;*
 - *c.5) attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie, osterie, mense);*
 - *c.6) esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti non alimentari (articoli e beni di vario genere e merceologia);*
 - *c.7) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della LR 62/2018 e smi (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato, in applicazione della riduzione delle superfici di*

- vendita da calcolare secondo quanto previsto dalle norme regionali;*
- c.8) magazzini, locali deposito spazi espositivi pertinenti all'attività commerciale.
 - c.9) impianti per la distribuzione dei carburanti, comprensivi dei servizi integrativi e complementari alle stazioni e le attività indicate dalla regolamentazione in materia;
 - c.10) farmacie e vendita al dettaglio di prodotti e beni igienici e sanitari;
 - c.11) servizi alla persona (lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico, ecc.);
 - c.12) attività di noleggio di beni, strutture e strumenti (supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, auto e moto);
 - c.13) vendita al dettaglio di prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio;
 - c.14) mercati;
 - c.15) botteghe anche artigiane con prevalente di vendita diretta al dettaglio di prodotti e/o servizi (sartorie, pelletterie, ricamo, gioielleria, oreficeria, ceramica, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, panetterie, rosticcerie);
- d) "Turistico-ricettiva". Comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, ai sensi della LR 86/2016 e smi e relativi regolamenti attuativi. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- d.1) ospitalità alberghiera, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico - alberghiere, motel, condhotel, alberghi diffusi;
 - d.2) ospitalità extralberghiera, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata, rifugi escursionistici, bivacchi fissi e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d.3) campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante) ed aree sosta attrezzate, aree di sosta per autocaravan con dotazioni di servizio;
 - d.4) villaggi turistici, parchi vacanze, camping village e resort;
- Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali e sale wellness - SPA, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.
- e) "Direzionale e di servizio". Comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati.
- In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la sub- categoria e.a) "Direzionale":
- e.a.1) attività quali banche, assicurazioni, immobiliari, attività di intermediazione, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, agenzie varie: di viaggi, di pulizia, di servizi postali; autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi per lo spettacolo, box office;
 - e.a.2) servizi ospedalieri e di assistenza privata quali case di riposo, case di cura, diurni e notturni residenze protette e sanitarie assistite, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, ambulatori medici, veterinari;
 - e.a.3) uffici professionali ed imprenditoriali, incubatori di impresa, compresi gli studi di coworking professionali;
 - e.a.4) servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, SPA, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse, istituti di bellezza, centri benessere;
 - e.a.5) servizi di ospitalità temporanea diversi dalle attività ricettive e dalle residenze, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotati di servizi a comune e foresterie;
 - e.a.6) servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive e ludico - ricreative;
 - e.a.7) autorimesse, garage e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili,

servizi di autotrasporto di merci e di persone.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per la categoria e.b) "di Servizio":

- e.b.1) *servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'istruzione di base, l'educazione e la formazione (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo), istruzione superiore, universitaria e di alta formazione, centri di ricerca e sviluppo;*
- e.b.2) *servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc.;*
- e.b.3) *servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere;*
- e.b.4) *servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze;*
- e.b.5) *servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio - sanitari, pronto soccorso e assistenza di base;*
- e.b.6) *servizi, impianti, strutture e attrezzature sportive e per il gioco di livello generale o di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport dilettantistico o agonistico;*
- e.b.7) *verde attrezzato, parchi urbani, giardini, pubblici o di uso pubblico, spazi attrezzati per il gioco, spazi e attrezzature didattiche all'aperto, di osservazione dell'ambiente naturale, per lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, orti e boschi sociali ed urbani;*
- e.b.8) *servizi, impianti, strutture e attrezzature tecnici e tecnologici a rete e relative dotazioni territoriali (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi tecnologici, servizi innovativi);*
- e.b.9) *infrastrutture, strutture e spazi della rete della mobilità, compreso attrezzature, servizi, uffici di supporto al trasporto pubblico locale, alla gestione e manutenzione della rete stradale e relativi spazi, attività ed edifici pertinenziali (stazioni e fermate ferroviarie, autostazione, terminal bus, caselli autostradali);*
- e.b.10) *piazze, slarghi e altri spazi aperti pubblici, infrastrutture e strutture per la mobilità lenta compresi le piste e gli itinerari ciclo - pedonali all'interno delle aree urbane;*
- e.b.11) *parcheggi e aree di sosta pubblici o di uso pubblico;*
- e.b.12.) *servizi di tipo igienico sanitario: cimiteri e attrezzature tecnologiche ad essi connessi comprensivi dei cimiteri per gli animali di affezione.*

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria e.b. di Servizio concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

f) "Commerciale all'ingrosso e depositi". Comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, diversi da quelli indicati alle precedenti lettere. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- f.1) *commerciale all'ingrosso di materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc.), compresa esposizione di merci e/o materiali, all'aperto e/o al coperto, e i relativi uffici;*
- f.2) *depositi, magazzini, rimessaggi, stoccaggio e ricovero merci, materiali, veicoli e manufatti., comprensivi dei relativi uffici, esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino.*

g) "Agricola" e funzioni connesse. Comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla

selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- g.1) attività di produzione, lavorazione, trasformazione, stoccaggio di prodotti agro-alimentari e silvo-pastorali;
- g.2) agriturismo e altre attività agro-turistico-ricettive in area agricola ammesse per legge di cui alla LR 30/2003 (agricampeggio, agriospialità, enoturismo, fattorie didattiche, somministrazione pasti, alimenti e bevande, ecc.);
- g.3) spazi, strutture e attività per la vendita e consumazione diretta di prodotti agricoli e agro-alimentari (filiera corta) direttamente connessi con l'attività agricola professionale;
- g.4) attività agricole amatoriali e allevamento non professionale di animali da cortile.

Si deve tuttavia precisare che il mutamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola ubicati in territorio rurale, ai sensi dell'art. 83 della stessa LR 65/2014, è specificatamente disciplinato dal PO nelle apposite disposizioni concernenti la *"Disciplina degli insediamenti esistenti. Territorio rurale"* (riportata al Titolo III delle Norme), nell'ambito della quale è anche fatto salvo quanto imposto dagli art.li 81 e 82 della stessa LR 65/2014 in ordine a limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola e al mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.

In ragione degli esiti delle attività valutative (si veda al riguardo il successivo capitolo 5) e della Disciplina del nuovo PS vigente, il PO stabilisce altresì nell'ambito della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni che in via generale in tutto il territorio comunale di Crespina Lorenzana è vietato:

- l'insediamento di *"Aziende a rischio di incidente rilevante"*, di cui al D.Lgs 334/1999, come da ultimo modificato dal D.Lgs 238/2005;
- l'insediamento di *"Allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale"*. Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l'attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 300 dal perimetro del territorio urbanizzato delle UTOE del PS, fatti salvi gli allevamenti da realizzare mediante PAPMAA comunque da assoggettare a Piano Attuativo.

4.2. Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio urbanizzato

La disciplina di *"Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato"* discende dal riconoscimento e dall'interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme urbane e più in generale i caratteri dell'assetto insediativo, perseguendo gli obiettivi generali ed attuando le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli *"Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE"* del nuovo PS anche procedendo al contempo agli ulteriori adempimenti e conseguenti approfondimenti di conformazione al PIT/PPR, con particolare riferimento ai morfotipi e relativi tessuti della struttura insediativa e delle urbanizzazioni recenti e/o contemporanee.

A tal fine, partendo anche dalla preliminare considerazione delle indicazioni già contenute nei previgenti RU comunali, il PO articola, individua e definisce le seguenti *"Zone"*, evidentemente riferite al solo territorio urbanizzato del nuovo PS:

Insedimenti storici (A e V)

- *Tessuti storici (A)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *"Ambiti degli insediamenti storici"* ed in particolare dei *"Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico"*, entro cui sono anche localizzati gli *"Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale"*, corrispondenti indicativamente gli insediamenti di matrice storica posti nella pianura alluvionale

dell'Arno e dei relativi affluenti (Cenaia, Le Lame, Ceppaiano, Botteghino, Laura, ecc.), ovvero lungo i crinali e le corrispondenti direttrici di impianto dei collinari (Gioielli, Siberia, Crespina, Tripalle, La Guardia, Tremoleto, Lorenzana, Greppioli, ecc.).

- *Ville -fattorie e relativi contesti (Vu)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “*Ambiti degli insediamenti storici in territorio urbanizzato*” corrispondenti alle “*Ville – fattorie di impianto storico*”, comprendenti le ville di valore architettonico e monumentale, storicamente afferenti al territorio rurale e, in funzione delle trasformazioni recenti, attualmente ricadenti in territorio urbanizzato.

Insedimenti di recente formazione prevalentemente residenziali (B)

- *Tessuti ad edificazione aperta ed assetto urbano variamente configurati (B1)*. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “*Tessuti a tipologie miste*”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.6 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana di primo impianto intorno ai centri e nuclei storici e lungo le principali direttrici di crescita degli insediamenti. Si caratterizzano per la commistione di tipologie edilizie variamente configurate, con lotti ad elevata densità del rapporto tra pieni e vuoti, anche con saturazione degli spazi tipica del secolo scorso.
- *Tessuti sfrangiati di margine (B2)*. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “*Tessuti lineari*”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.8 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita insediativa per espansioni ed addizioni tipiche dello sviluppo urbanistico del dopoguerra, lungo direttrici esistenti o per acritica duplicazione e replicazione delle stesse. Si caratterizzano per la commistione di tipologie edilizie variamente configurate, con lotti seriali e a geometria regolare, a relativa densità del rapporto tra pieni e vuoti.
- *Tessuti ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata (B3)*. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “*Tessuti puntuali*”, degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi TR.5 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita insediativa più recente o contemporanea regolate da indicazioni e dislocazioni definite mediante previsioni pianificate. Si caratterizzano per tipologie variamente configurate (linea, schiera, ecc.) su lotti singoli, ovvero conclusi e ripetuti, a bassa densità del rapporto tra pieni e vuoti.

Insedimenti di recente formazione prevalentemente produttivi (D)

- *Tessuti a proliferazione produttiva variamente configurati (D1)*. Comprende in via preponderante gli immobili qualificati dal PS come “*Tessuti a proliferazione produttiva lineare*” con prevalente destinazione industriale – artigianale, degli “*Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica*”, riconducibili ai morfotipi TP.S1 del PIT/PPR. Tali tessuti rappresentano gli insediamenti produttivi, industriali artigianali e con funzioni miste, continui e ad alta densità caratterizzate da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. Per le specifiche caratteristiche funzionali, essi comprendono i poli produttivi riconosciuti dal PS, corrispondenti agli insediamenti di Lavoria, Volpaia e Laura.
- *Insule specializzate (D2)*. Comprende gli immobili che, ancorché ricadenti negli “*Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista*” del PS, sono riconoscibili ed identificabili per l'esclusiva o prevalente funzione produttiva. Possono comprendere altresì i tessuti delle “*Insule specializzate*” del PS vigente (riconducibili ai morfotipi TP.S3 del PIT/PPR), rappresentanti aree ed edifici con funzioni produttive diverse da quelle classificate D.1.
- *Insedimenti, servizi e attrezzature turistico - ricettive (D3)*. Comprende gli immobili che, seppur ricadenti negli “*Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista*” del PS, sono identificabili per l'esclusiva o prevalente funzione di tipo turistico - ricettiva. Possono comprendere altresì i tessuti delle “*Insule specializzate*” del PS vigente (riconducibili ai morfotipi TP.S3 del PIT/PPR), caratterizzati da insediamenti a carattere puntuale e di tipo specialistico, dotati di corrispondenti spazi aperti pertinentziali comunque funzionali all'erogazione dei servizi

turistico ricettivi (parcheggi, parchi e giardini, impianti sportivi e ludico - ricreativi, ecc.).

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

- *Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (H)*. Comprende gli spazi aperti residuali interni ai tessuti edificati, generalmente riconducibili agli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista” e agli “Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica” del PS, di stretta relazione con gli insediamenti esistenti riconducibili alle “Zone” di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle presenti Norme, senza escludere quelli marginali e/o liberi dall’edificazione storica o recente. Tali spazi, circoscritti nel numero e nelle dimensioni, ricadendo all’interno degli “Ambiti del territorio urbanizzato” delle UTOE del nuovo PS non sono riconosciuti e risultano, in termini morfotipologici, diversi dagli “Ambiti delle aree agricole intercluse” dello stesso PS.
- *Aree agricole intercluse e orti periurbani (Eh)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree agricole intercluse” corrispondenti alle categorie di aree che seppure ricadenti all’interno del territorio urbanizzato del PS costituiscono aree agricole ai sensi dell’art. 4, comma 5 della LR 65/2014. Si tratta prevalentemente di contesti rurali marginali e residuali che, in ragione dei valori specificatamente riconosciuti dallo stesso PS, qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali contermini.

Per ognuna delle sopraelencate “Zone” le Norme del PO, oltre a fornire le definizioni e le essenziali correlazioni di coerenza con il nuovo PS (precedentemente riportate), disciplinano le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), con riferimento a quelle indicate al precedente paragrafo 4.1, gli eventuali ulteriori interventi ed opere realizzabili sugli immobili e le aree interessate, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, nonché le eventuali ulteriori prescrizioni ritenute necessarie a garantire la qualità degli insediamenti o ad assicurare la conformità agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata.

L’elenco precedentemente riportato riscontra la volontà di superare il quadro normativo individuato nei previgenti RU comunali, con l’obiettivo di semplificare le modalità di consultazione ed interpretazione dell’apparato regolativo, assicurando la biunivoca corrispondenza tra “Zone” e disposizioni normative e perseguendo al contempo una semplificazione ed una omogeneizzazione delle modalità di intervento sul PEE (sia di impianto storico che di recente formazione), ma anche il massimo delle potenzialità di miglioramento (recupero, ristrutturazione, rigenerazione, sostituzione, ampliamento, opere pertinenziali) ammesse dall’ordinamento legislativo regionale.

4.3. Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio rurale

In forma complementare a quanto descritto per il “territorio urbanizzato”, la disciplina di “Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale” discende dal riconoscimento e dall’interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme del territorio aperto e più in generale i caratteri delle aree agricole e forestali, dei parchi e delle altre aree di valenza naturalistica - ambientale, perseguendo in particolare gli obiettivi specifici ed attuando le disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti del territorio rurale delle UTOE” del nuovo PS.

A tal fine, partendo anche dalla preliminare considerazione delle indicazioni già contenute nei previgenti RU, ma procedendo al contempo per questa tematica ad una più puntuale ricognizione di temi, aree e articolazioni morfotipologiche (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 3.2) in ragione delle innovazioni introdotte dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR, il PO articola,

individua e definisce le seguenti “Zone”, evidentemente riferite al solo territorio rurale del nuovo PS, in coerenza con le disposizioni di cui all’art. 64 della LR 65/2014:

Aree agricole e naturali (E)

- *Aree agricole produttive (E1)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali” corrispondenti alle “Aree agricole produttive”, costituite prevalentemente da aree agricole della pianura dell’Arno e dei suoi affluenti, anche oggetto di bonifiche e regimazioni idrauliche, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da colture orticole, seminativi di tipo intensivo e/o estensivo, ovvero da colture ed elementi di un’agricoltura tipica dei territori irrigui, proprie delle attività dei contesti agricoli delle pianure alluvionali o di fondovalle.
- *Aree agricole di interesse paesaggistico (E2)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali” corrispondenti alle “agricole di interesse paesaggistico”, costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari o collinari, comprendenti attività agricole tradizionali di valore tipicamente produttivo dominate (prevalentemente con frutteti, orti, colture arboree, oliveti e vigneti) che rivestono uno specifico interesse, anche in ragione della diffusa presenza di sistemazioni idraulico – agrarie e relativi sestri di impianto.
- *Aree di interesse ambientale e naturalistico (E3)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali” corrispondenti alle “Aree di interesse ambientale e naturalistico”, costituite dalle aree di fondovalle perifluviali, pedecollinari e collinari caratterizzate per la prevalenza di boschi, arbusteti, macchie di bosco e formazioni ripariali. Per le specifiche caratteristiche di queste “Zone” il PO garantisce il rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione.

Ulteriori determinazioni progettuali del territorio rurale

- *Reticolo idrografico e specchi d’acqua e relative aree di pertinenza*. Comprende il reticolo idrografico e gli specchi d’acqua naturali ed artificiali riconoscibili in ragione delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, non necessariamente coincidenti con il “Reticolo idrografico regionale” e con il “Reticolo idrografico del PAI o del PGRA” come indentificati nelle “Indagini idrogeologiche e simiche (QG)” di cui all’art. 69 delle presenti Norme.
- *Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio (Casse espansione)*. Tenendo conto delle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica e degli studi idraulici del nuovo PS, come integrati dallo stesso PO, nel rispetto di specifiche disposizioni dei PAI dell’Autorità di Bacino del fiume Arno, nonché del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale, ovvero in applicazione della disciplina di cui alla LR 41/2018 e delle direttive di cui all’art. 104 della LR 65/2014 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 5/2020, queste aree, in attesa del formale recepimento degli studi idraulici del PS nell’ambito della pianificazione di Bacino Distrettuale, sono assimilate alle “Aree B” del “Piano di Bacino (PAI), stralcio Rischio Idraulico” del fiume Arno vigente e cioè quali aree potenzialmente destinate alla realizzazione degli interventi per la mitigazione dal rischio idraulico per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità.

Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)

- *Nuclei rurali di impianto storico (Na)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi” corrispondenti ai “Nuclei rurali di impianto storico”, comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi su versanti e sommità collinari nei quali, oltre ai caratteri dell’architettura di base tradizionale, prevalgono le forti relazioni con gli ambiti agricoli e il territorio aperto.
- *Nuclei rurali di recente formazione (Nb)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come “Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi” corrispondenti ai “Nuclei rurali di recente formazione”, comprendenti agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente

realizzati in accrescimento di nuclei di impianto storico, ovvero da episodi isolati nel territorio rurale determinati da previsioni di trasformazioni di previgenti strumenti di pianificazione.

- *Ville – Fattorie e relativi contesti (parchi) (V)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come *“Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi”* corrispondenti alle *“Ville – fattorie di impianto storico”*, comprendenti le ville – fattorie di valore architettonico e monumentale, limitatamente a quelle ricadenti in territorio rurale.

Secondo le indicazioni preliminari di natura ricognitiva e le disposizioni applicative definite dal nuovo PS, anche in ragione di specifici riferimenti legislativi e regolamentari concernenti il territorio rurale (di cui al Titolo IV Capo II della LR 65/2014 e smi), il PO identifica inoltre l’*“Edificato sparso e isolato nel territorio rurale”*, sia di impianto storico che di recente formazione, ricadente nelle diverse *“Zone”* del territorio aperto (rurale) e diverso dai nuclei rurali (perimetrati sulla base di quanto precedentemente indicato), per il quale sono stati eseguiti approfondimenti di indagine contenuti nel Quadro conoscitivo dello stesso PO (si veda al riguardo il precedente paragrafo 3.2), sulla base dell’attenta ricognizione contenuta nel nuovo PS. In particolare, partendo dalla documentazione che correda i previgenti RU comunali, per il PO è stata prodotta un’apposita e rinnovata classificazione morfotipologica del patrimonio edilizio di impianto storico che costituisce il presupposto per la definizione della relativa disciplina di uso e delle relative conseguenti calibrate e commisurate disposizioni di trasformazione urbanistico – edilizia. In questo quadro, ancora in ragione di appropriate indicazioni legislative e regolamentari, sono riportate in forma univoca dal PO anche le definizioni di *“resede di pertinenza”* e *“aere agricole di pertinenza”* che costituiscono l’ambito spaziale entro cui sono ammissibili e quindi realizzabili gli interventi edilizi sul PEE definiti, per ogni *“Zona”* e dove di norma possono trovare collocazione eventuali manufatti e strutture accessori, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati e omogenei con quelli prevalenti nell’edificio principale.

A differenza del territorio urbanizzato, il PO disciplina in forma generale, ovvero trasversale a tutte le partizioni spaziali costitutive del territorio rurale il territorio aperto e rurale, le trasformazioni urbanistico edilizie ammissibili (categorie di intervento), seguendo l’articolazione delle disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del corrispondente Regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 63R/2016 e pertanto indicando quelle realizzabili da parte dell’imprenditore agricolo, dal conduttore del fondo agricolo e quelle realizzabili da parte di soggetti diversi da questi ultimi.

Secondo questa impostazione, anche al fine di perseguire la massima semplificazione dell’apparato normativo ed una complementare ordinata applicazione delle disposizioni normative in forma omogenea ed organica per tutto il territorio comunale, la disciplina del PO definisce in particolare:

- a) le *“disposizioni per l’edificato sparso e/o isolato”* in territorio rurale (categorie di intervento), sulla base dell’apposita classificazione e secondo la seguente differente origine (impianto) e caratterizzazione morfotipologica
 - *Edificato sparso e/o isolato “di impianto storico”*, comprendenti il patrimonio edilizio esistente di valore o interesse sotto il profilo storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni di valore architettonico e culturale (torri, palazzi, fattorie ed edifici padronali, pievi, chiese, conventi, opifici e altri edifici monumentali), l’edilizia di base di impianto rurale e di interesse tipologico - ambientale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche, ecc.) e gli edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
 - *Edificato sparso e/o isolato “di recente formazione”*, comprendenti le forme insediative elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico;
 - *Insedimenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale*; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (anche in piccoli aggregati) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all’art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.

- b) la *“disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* e le specifiche disposizioni concernenti il *“mutamento di destinazione degli edifici a destinazione agricola”* del territorio rurale;
- c) le apposite *“disposizioni per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti”* in territorio rurale (nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d’uso agricola), ed in particolare le condizioni e le caratteristiche per la realizzazione di:
- *Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell’impresa agricola;*
 - *Nuovi annessi agricoli minimi dell’impresa agricola;*
 - *Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell’impresa agricola;*
 - *Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, ricovero di animali domestici, esigenze venatorie).*

Fermo restando l’ordinamento delle suddette disposizioni normative concernenti le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), per le diverse “Zone” afferenti alla “Disciplina degli insediamenti. Territorio rurale” il PO, oltre alla specifica definizione determinata in relazione al quadro conoscitivo, reca inoltre le disposizioni normative concernenti:

- le trasformazioni urbanistico edilizie ammissibili da parte dell’imprenditore agricolo e da parte di altri titolari e conduttori dei fondi agricoli, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014 e del Regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 63R/2016,
- le dimensioni e il frazionamento delle unità immobiliari, le categorie funzionali ammesse ed insediabili in forma omogenea e complementare a quanto disposto per la Disciplina degli insediati. Territorio urbanizzato, nonché le eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi ammessi.

Il PO stabilisce in questo quadro le condizioni e prescrizioni di carattere generale, per la realizzazione dei suddetti interventi, per la qualità del territorio rurale, per la tutela delle strutture e delle componenti qualificative del patrimonio territoriale (come indicate dal nuovo PS). In particolare gli interventi urbanistico - edilizi di qualsiasi natura previsti dal PO per il territorio rurale, ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 77 della LR 65/2014, devono prevedere e realizzare all’interno del resede di pertinenza, ovvero in caso di mutamento di destinazione d’uso nelle aree agricole di pertinenza:

- il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, argini, briglie, gorili, ecc.), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d’arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ecc.), degli individui arborei ad alto fusto;
- le aree di sosta privata e parcheggio, commisurate alle funzioni da svolgere, con sistemazioni a verde, alberature e aiuole in modo da garantire una adeguata permeabilità nel rispetto delle indicazioni regolamentari richiamate.

Il PO stabilisce infine che i suddetti aspetti devono essere in particolare esplicitamente considerati negli atti autorizzativi ed nei titoli abilitativi (comunque denominati), sulla base delle ulteriori indicazioni e più dettagliate indicazioni che dovranno essere contenute nel RE comunale che è altresì tenuto a definire specifiche disposizioni per il decoro e la cura delle resedi di pertinenza in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, manutenzione degli spazi aperti e a comune, materiali da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

4.4. Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature e della Rete della mobilità

In forma trasversale ed integrata con le discipline concernenti il territorio urbanizzato e il territorio rurale (sinteticamente descritte ai precedenti paragrafi 4.2 e 4.3), la disciplina di *“Gestione delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale”* discende dal riconoscimento e

dall'interpretazione urbanistica definita dal quadro conoscitivo del PO (si veda al riguardo il precedente paragrafo 3.2), considerando il sistema delle attrezzature, dei servizi, degli impianti, delle dotazioni territoriali e tecnologiche, delle infrastrutture della mobilità, di interesse pubblico, generale e collettivo che, per loro natura, possono indifferentemente ricadere all'interno del territorio urbanizzato o del territorio rurale come individuato dal nuovo PS. Essa persegue in particolare gli obiettivi generali ed attua le disposizioni applicative concernenti la disciplina definita per i "Servizi, dotazioni territoriali e Standard Urbanistici" e alle "Determinazioni progettuali della rete della mobilità" del nuovo PS.

Comprendono evidentemente anche le diverse partizioni territoriali (esistenti e di previsioni), assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell'art. 2, del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, che complessivamente concorrono al perseguimento di obiettivi e all'attuazione di disposizioni applicative definiti dal nuovo PS ai fini del soddisfacimento degli Standard Urbanistici riferiti all'intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all'applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificata dalla DPGR n° 32R/2017. Si caratterizzano pertanto come aree tipicamente a destinazione pubblica e/o di uso pubblico e se non di proprietà del comune, o altro ente pubblico, sono sottoposte di norma a vincolo espropriativo o ad attuazione convenzionata.

A tal fine, partendo anche dalla preliminare considerazione della specifica ricognizione effettuata nel quadro conoscitivo e delle eventuali indicazioni già contenute nei RU comunali vigenti, il PO articola, individua e definisce le seguenti partizioni spaziali:

Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F)

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto).* Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a verde pubblico o di uso pubblico, a spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, lo svago e le attività ludico - ricreative all'aperto, nonché le altre aree, comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, così come gli equilibri dell'ecosistema urbano, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione quali orti sociali, boschi urbani, stanze verdi. Sono "Zone" corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e possono anche comprendere le aree e gli spazi privati eventualmente convenzionati e/o da convenzionare all'uso pubblico.
- *Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto).* Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate agli impianti, le strutture e le attrezzature sportive e ricreative, quali campi sportivi, piste, palestre, piscine, palazzetti dello sport, strutture e campi polivalenti di frazione, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Sono "Zone", comprensive degli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità analoghe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativi di uso ed interesse pubblico.
- *Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto).* Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate alle attività ed istituzioni scolastiche, all'educazione e alla formazione, ovvero gli immobili di pertinenza destinati dal PO ad asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e superiori, nonché gli spazi per la didattica, la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili. Queste "Zone" corrispondono in parte a quelle indicate alla lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968
- *Parchi urbani e di qualificazione dell'offerta di servizi comunali (di progetto).* Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano" corrispondenti, in particolare, agli "Ambiti di riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici" interni agli insediamenti consolidati (Cenaia) e a servizio del territorio urbanizzato delle UTOE. Sono "Zone" destinate dal PO alla formazione di parchi urbani, di qualificazione e potenziamento del sistema di attrezzature,

dotazioni e servizi (sportivi e ludico – ricreativi, verde attrezzato, per la ricreazione lo svago e il tempo libero, di miglioramento e sviluppo delle prestazioni e dei servizi ecologico – ambientali) anche in ampliamento ed integrazione degli spazi pubblici esistenti e comprensive di adeguate e complementari aree di sosta e parcheggio, ovvero per la logistica e l'accessibilità alle stesse attrezzature e servizi.

- *Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)*. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. 1444/1968.

Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)

- *Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)*. Comprendono gli immobili destinati ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche ed impianti, servizi di rete, di interesse generale pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico, ovvero affidate in concessione e/o gestione a società pubbliche, a partecipazione pubblica o private.
- *Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)*. Comprendono i cimiteri presenti nel territorio comunale, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono anche a strutture e manufatti di impianto storico, in alcuni casi successivamente ampliati e trasformati rispetto all'impianto originario.

Rete e servizi della mobilità e parcheggi (I)

- *Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) (esistenti e di progetto)*. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, in particolare, alla "Rete della mobilità carrabile" del PS, comprendente la diversa viabilità regionale (SGC FI-PI-LI), provinciale (SP. 12, 21, 31, 35, 43, ecc.) e comunale esistente.
- *Parcheggi e aree di sosta (I2) (esistenti e di progetto)*. Comprendono le "Zone" destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche o di uso pubblico, ovvero ad attrezzature e dotazioni di supporto e servizio alla rete infrastrutturale della mobilità, comprendenti anche immobili attività e servizi comunque a destinazione modale e/o uso pubblico quali, ad esempio, aree e servizi di interscambio modale, spazi e attività di e-mobility e car sharing, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici corrispondenti a quelli indicati alla lettera d) dell'articolo 3 del DM 1444/1968.
- *Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità (I3)*. Comprende le "Zone" esistenti e di progetto destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti e ad altre attività e servizi funzionali alla mobilità, come ad esempio gli autolavaggi, autonoleggi, ecc. Tali zone, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero attività ad esse complementari, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D.lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della LR 62/2018.
- *Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale*. Comprendono gli immobili qualificati dal PS come "Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità" corrispondenti, seppure in termini di complementarietà o in ragione di fattori di prossimità, alla "Rete della mobilità carrabile". In particolare si tratta degli spazi a verde e delle aree inedificate poste a corredo o di pertinenza funzionale della viabilità carrabile e delle altre infrastrutture per la mobilità esistenti, come ad esempio spartitraffico, argini e scarpate, reticolo idrografico di scolo, ovvero ambiti marginali e/o interclusi tra gli insediamenti esistenti e le stesse infrastrutture viarie, di norma non utilizzati o trasformati. Costituiscono "Zone" destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e degli elementi di ambientazione della viabilità comunque configurata.

- *Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta).* Comprendono gli immobili qualificati dal PS come *“Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità”* corrispondenti, in particolare, alla *“Rete della mobilità lenta ciclabile e pedonale”*. In particolare il PO individua con apposita simbologia e carattere grafico, comunque con valore indicativo in ragione della specifica scala di rappresentazione, i *“Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali”* (esistenti o di previsione), comprendenti anche gli itinerari storici e le strade bianche ciclabili, che costituiscono elementi di organizzazione e fruizione degli insediamenti e delle aree urbane con particolare riferimento all’accessibilità alle attrezzature e agli spazi pubblici, aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi protetti ad accessibilità differenziata, dedicati alla mobilità alternativa a quella carrabile.

Come risulta evidente dalle definizioni precedentemente riportate, trattasi in via più generale delle zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell’articolo 2 del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico che concorrono al prioritario soddisfacimento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici riferiti all’intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all’applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificato dal DPGR n° 32R/2017.

Secondo le determinazioni progettuali definite su questi temi dal nuovo PS, con specifico riferimento alle disposizioni concernenti i servizi, le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici, ma anche in forma complementare tenendo conto di quanto disposto in riferimento alla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* (si veda al riguardo il precedente paragrafo 4.1), si tratta di *“Zone”* nelle quali è generalmente annessa dal PO la sola categoria funzionale *“Direzionale e di servizio”*, generalmente pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e per le quali il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso dal PO, se non nel rispetto della specifica disciplina del nuovo PS e della preventiva verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici dallo stesso indicati.

In questo quadro le categorie di intervento ammesse dal PO, sono di norma riferite alle competenze della Pubblica Amministrazione che opera mediante la formazione di progetti di opera pubblica, anche previa formazione di piani attuativi e progetti unitari, da approvarsi secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. Il PO definisce altresì, caso per caso e secondo le diverse caratterizzazioni delle partizioni spaziali individuate, le condizioni e le modalità di possibile intervento e/o attuazione da parte di altri soggetti (anche privati), di norma previa stipula di apposita convenzione con il comune.

Secondo le differenti *“Zone”* precedentemente indicate il PO definisce quindi specifiche previsioni e corrispondenti disposizioni generalmente finalizzate alla riqualificazione funzionale e tipologica e, se necessario, il potenziamento delle attrezzature esistenti, nonché le previsioni di aree invece destinate alla nuova edificazione, ovvero all’ampliamento delle attrezzature, delle dotazioni e dei servizi, sottoposti a vincolo espropriativo.

Ai fini della complessiva articolazione e distribuzione delle tematiche oggetto di questo capitolo, si deve altresì tenere presente che le sopraelencate previsioni (Zone) sono evidentemente e di norma quelle già esistenti, ovvero oggetto di programmazione settoriale, cui devono necessariamente aggiungersi quelle di nuova previsione individuate dal PO nell’ambito della *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”* (si veda al riguardo il successivo paragrafo 4.5), nella quale sono puntualmente e singolarmente individuate sia le previsioni di nuovo impianto che quelle oggetto di integrazione, ampliamento ed adeguamento tecnico e funzionale, oggetto di specifica opera pubblica, ovvero previste (ex novo) quali apposite misure da realizzarsi a cura, carico e spesa di soggetti privati (urbanizzazioni primarie, standard urbanistici e spazi pubblici, mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici) proponenti l’attuazione di previsioni di trasformazione urbanistica ed insediativa.

In questo quadro il PO individua puntualmente le “Zone” di nuova previsione (tipicamente regolate mediante apposita scheda – norma) da attuarsi mediante Piano attuativo (PA), Progetto Unitario convenzionato (PUC) o Titolo abilitativo convenzionato, di iniziativa privata, nelle quali la realizzazione e cessione gratuita al comune di aree destinate dallo stesso PO ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a spazi pubblici è definita secondo quanto appositamente disciplinato dallo stesso PO.

È stabilito tuttavia dallo stesso PO che in assenza dell’iniziativa privata, qualora il Comune per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli spazi pubblici individuati all’interno delle “partizioni spaziali” soggette alla disciplina delle trasformazioni, può procedere all’esproprio delle relative aree per l’esecuzione diretta mediante intervento pubblico. I proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione dell’opera pubblica (con la relativa cessione pubblica o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori (crediti edilizi), corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse partizioni spaziali nelle corrispondenti “Schede norma” di cui all’elaborato *QP. 1a. “Disciplina delle trasformazioni - Schede norma”*, relativi alla “partizione spaziale” entro cui ricadono le aree cedute destinate a spazio pubblico (secondo le disposizioni, i parametri e le prescrizioni stabiliti per ogni singola partizione spaziale nella disciplina delle trasformazioni) che potranno essere utilizzati nell’attuazione degli interventi privati anche in epoca successiva, comunque non oltre il periodo di validità ed efficacia quinquennale delle previsioni dello stesso PO.

4.5. Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni

Come anticipato al precedente paragrafo 1.3 e secondo quanto disposto dall’art. 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, la *“Disciplina delle trasformazioni, Nuove previsioni”*, costituisce disciplina del PO destinata a perseguire gli obiettivi specifici e ad attuare le disposizioni applicative della Strategia di sviluppo sostenibile del nuovo PS, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le UTOE e i relativi *“Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano”* nel territorio urbanizzato delle UTOE e gli *“Ambiti e aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale”* nel territorio rurale delle UTOE, secondo un’azione programmata delle previsioni che tiene conto dell’arco temporale di validità del PO per il quale è definito il corrispondente *“Quadro previsionale strategico quinquennale”* nel rispetto delle *“Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni”* indicate dallo stesso PS.

La disciplina si integra inoltre con le *“Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato”* comportanti impegno di suolo non edificato posto in territorio rurale, già indicate in via generale e non conformativa dal nuovo PS, che la Conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR.

La suddetta disciplina discende dal riconoscimento e dall’interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori socio economici, le realtà produttive e del mercato del lavoro, il fabbisogno residenziale, caratterizzanti il contesto locale a scala comunale e territoriale.

In particolare, tenendo a riferimento gli esiti del Quadro valutativo (QV) e del Quadro geologico tecnico (QG), che stabiliscono condizioni e prescrizioni per il controllo delle possibili trasformazioni, ma al contempo gli obiettivi di governo del territorio definiti con l’avvio del procedimento ed infine anche considerando i contenuti e gli esiti dell’apposito “avviso pubblico” emanato dal Comune di Crespina Lorenzana (ai sensi dell’art. 95 comma 8 della LR 65/2104 e dell’art. 13 del Regolamento di cui alla della DPGR n. 32R/2017) che fornisce un preliminare e plurale insieme di proposte ed ipotesi progettuali, il PO individua e perimetra con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici

le seguenti "Zone" (nuove previsioni) sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia. Esse sono:

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

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (U), ricadenti all'interno degli "Ambiti del territorio urbanizzato" delle UTOE del nuovo PS, articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione e modalità di trasformazione in

- 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 delle aree agricole (R), ricadenti all'interno degli "Ambiti del territorio rurale" delle UTOE del nuovo PS, articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione e modalità di trasformazione in:

- Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)
- Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)

Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F - I - G), ricadenti all'interno degli "Ambiti del territorio rurale" delle UTOE del nuovo PS, articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione e modalità di trasformazione in:

Le sopraelencate "Zone" e le corrispondenti nuove previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia sono sempre ed esclusivamente finalizzate finalizzata alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle attività produttive, all'adeguamento e all'integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all'incremento dell'offerta abitativa privata e sociale e di lavoro, nel quadro del complessivo perseguimento degli obiettivi specifici e dell'attuazione programmata delle disposizioni applicative concernenti la disciplina della "Strategia di sviluppo sostenibile" del nuovo PS. Sono altresì aree specificatamente individuate al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento qualitativo e quantitativo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché di integrare e migliorare la dotazione standard urbanistici in applicazione alla disciplina del nuovo PS riferita alle singole UTOE di Crespina Lorenzana.

Il PO, per tutte le diverse "Zone", prevede interventi urbanistico - edilizi di trasformazione da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un "Piano Attuativo" (PA) e/o di un "Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sulla base delle disposizioni normative contenute in apposite schede - norma e vincolate, ai sensi della disciplina del nuovo PS vigente (Istituti innovativi di attuazione del PS. Perequazione e compensazione urbanistica) alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di mitigazione, ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, ad esclusivo carico del proponente (*Urbanizzazioni primarie Standard urbanistici e spazi pubblici, Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici*).

La stessa disciplina assicura complessivamente anche ed al contempo il controllo delle prescrizioni dimensionali, parametriche e premiali, nonché il perseguimento degli obiettivi specifici concernenti il combinato disposto dato dalle norme sul "*Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni*" e sui "*Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici*" dello stesso strumento di pianificazione territoriale comunale (nuovo PS).

A tal fine per ogni singola "Zona", ovvero nuova previsione, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico nelle cartografie di quadro propositivo (progettuale), il PO definisce mediante apposite "*schede - norma*" di dettaglio di cui all'elaborato denominato "*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede - Norma*", specifiche disposizioni

attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto precedentemente indicato. In particolare nelle “schede norma” sono di norma ed in via generale definite ed individuate (salvo minimi discostamenti di contenuto da una tipologia di zona all’altra ed con esclusione di alcune categorie tipicamente riferibili al progetto di opera pubblica:

- a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione, comprendente:
 - *Inquadramento geografico;*
 - *Indicazioni localizzative di dettaglio del PO;*
 - *Riferimenti catastali.*
- b) Caratteri generali e identificativi della previsione, comprendente:
 - *Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi;*
 - *Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio;*
 - *Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento.*
- c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni, comprendente:
 - *Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti);*
 - *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse.*
- d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere).
- e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione, comprendente:
 - *Urbanizzazioni primarie;*
 - *Standard urbanistici e spazi pubblici;*
 - *Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni);*
 - *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici;*
 - *Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS;*
 - *Ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica.*
- f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico – tecnica, comprendente:
 - *Classi di “Pericolosità” in relazione alle indagini del nuovo PS (ai sensi della DPGR 5R/2020);*
 - *Interferenze con il “Reticolo - sistema idraulico regionale”;*
 - *Condizioni di fattibilità (idraulica, geologica e sismica);*
 - *Schema di massima degli interventi di messa in sicurezza idraulica o geologica.*

Fermo restando la “Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento” (lettera b) e il “Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi” dei nuovi insediamenti (lettera c) precedentemente elencati per ogni singola “Zona” nelle specifiche “Schede norma”, che risultano vincolanti ai fini della formazione dei PA, dei PUC e dei PdC convenzionati, il PO per le “Zone” nelle quali è prevista la “nuova edificazione” indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento, l’organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento a:

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- b) Le eventuali Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

Fatto salvo quanto disposto in termini di tolleranze e di adeguamento in sede attuativa delle relative superfici di riferimento, le “Zone” e conseguenti nuove previsioni individuate dal PO sono da considerarsi unità minime di intervento non derogabili ai fini dell’attuazione degli interventi previsti e pertanto i Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari convenzionati PUC) o i Permessi a costruire (PdC) convenzionati devono essere estesi all’intera zona indicata nelle cartografie di Quadro propositivo (QP) del PO e più in dettaglio nelle singole “Schede - norma”.

Resta inteso che, al pari delle altre discipline del PO, anche la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni” si applica fermo restando il rispetto:

- delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (idraulica, sismica, geomorfologica ed), così come definite relative indagini ed in particolare nell’elaborato

- denominato “QG.II.1 Relazione di fattibilità” ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione, nella corrispondente scheda - norma;
- delle prescrizioni e condizioni definite nell’ambito del procedimento di VAS (comprendente anche la verifica di compatibilità acustica), così come definite ed individuate nell’elaborato denominato “QV.I Rapporto Ambientale di VAS (di cui all’art. 24 della stessa LR 10/2010)” ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma;
 - delle prescrizioni e prescrizioni d’uso concernenti la “Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR”, così come definite per ogni singola categoria di bene paesaggistico all’allegato 8b dello stesso PIT/PPR ed ulteriormente specificate, per ogni singola previsione nella corrispondente scheda – norma.

- PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA. STANDARD URBANISTICI E ULTERIORI MISURE

Come anticipato al precedente paragrafo, il PO al fine dell’applicazione delle disposizioni di cui agli art.li 27 e 29 della Disciplina di Piano del nuovo PS, definisce specifiche prescrizioni per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e standard urbanistici, finalizzate alla qualità degli insediamenti e delle trasformazioni, poste a carico del proponente l’attuazione di previsioni concernenti la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche”, di cui al Titolo V delle presenti Norme, riferite in particolare alle seguenti “Zone”:

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

- *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). Schede norma

- *Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)*
- *Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)*

In particolare il PO per le suddette “Zone”, ovvero nuove previsioni, sulla base di quanto disposto e prescritto nelle relative “Schede norma”, di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato QP.III.1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”, definisce una o più delle seguenti “Misure per l’attuazione della previsione” (prescrizioni):

- *Urbanizzazioni primarie*, concernenti la cessione gratuita al Comune e la contestuale realizzazione a cura dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della “Zona” oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.).
- *Standard urbanistici e spazi pubblici*, concernenti la cessione gratuita al Comune e l’eventuale contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti, di quota parte delle aree costituenti la Superficie territoriale (St) della “Zona” oggetto di trasformazione, individuate e destinate dal PO alla formazione di standard urbanistici e/o di spazi pubblici e di uso pubblico (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.), ovvero di opere di urbanizzazione secondaria, anche eccedenti gli standard urbanistici minimi di cui al DM 1444/68.
- *Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici*, concernenti la contestuale realizzazione a cura e spese dei soggetti proponenti di interventi ed opere di corretto inserimento paesaggistico e/o di qualificazione ambientale delle trasformazioni, da realizzarsi sia sulle aree e/o gli immobili da cedere gratuitamente al comune indicati alle precedenti linee, sia sulle aree e/o gli immobili che rimangono di proprietà privata.

L’attuazione e realizzazione delle previsioni concernenti le “Zone” per le quali sono indicate le suddette prescrizioni, presuppone dunque la redazione di un preventivo strumento attuativo (PA, PUC o PdC), comprensivo della stipula della relativa convenzione a norma di legge. Il Po stabilisce che il rilascio o l’efficacia dei conseguenti titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione

della convenzione con la quale sono definite le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra il comune ed i soggetti aventi titolo. Il Comune può sempre richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula della convenzione. In questo quadro restano tuttavia valide le modalità di scomputo dei “Contributi” (oneri di urbanizzazione primaria) eventualmente dovuti.

Al fine di assicurare la massima operatività dell’azione amministrativa, il PO stabilisce inoltre che, in assenza di PA, PUC o titolo abilitativo diretto convenzionato, qualora il Comune, per motivi di interesse pubblico, intenda procedere alla realizzazione anticipata degli spazi pubblici previsti nell’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *QP.III.1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*, può procedere all’esproprio delle aree per l’esecuzione delle opere mediante intervento diretto di iniziativa pubblica. In questo caso i proprietari che metteranno gratuitamente a disposizione le aree per la realizzazione delle opere pubbliche (con la relativa cessione o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori o di trasformazione, corrispondenti ai parametri urbanistici specificatamente indicati per le diverse “Zone” nelle relative “Schede norma” di cui allo stesso elaborato *QP.III.1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*. Inoltre, ove non sia necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, l’intervento potrà essere effettuato mediante titoli abilitativi diretti, senza necessaria previa approvazione di un PA, di un PUC o di un PdC convenzionato. In assenza di cessione bonaria l’esecutore dell’intervento dovrà invece corrispondere all’Amministrazione, a titolo di monetizzazione per gli standard non realizzati, un importo non inferiore all’indennità di espropriazione corrisposta.

- PREVISIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Come precedentemente anticipato, le “Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti” (U), sono quelle espressamente ricadenti all’interno degli “Ambiti del territorio urbanizzato” delle UTOE del nuovo PS e risultano articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione, destinazione funzionale e modalità di trasformazione (categoria di intervento) e corrispondente strumento attuativo (PA, PUC e PdC), in:

- *Aree residenziali e produttive (lotti liberi) di completamento (Ub) e (Ud)*. Comprendono lotti liberi ineditati dotati delle opere di urbanizzazione primaria e delle principali reti e dotazioni territoriali, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del nuovo PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee” dello stesso PS.
- *Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)*. Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, spazi aperti abbandonati e degradati, nonché contesti urbani caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del nuovo PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano” ed in particolare dei “Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo e rigenerazione urbana”, ovvero degli “Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee” dello stesso PS.
- *Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)*. Comprendono aree e spazi aperti ineditati dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” delle UTOE del nuovo PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano”, ovvero degli “Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee” dello stesso PS.

La disciplina riportata nelle schede - norma riferite alle diverse e singole nuove previsioni precedentemente elencate è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA, dei PUC, De PdC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa il PO ammette di norma la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi. Il PO stabilisce inoltre le disposizioni da applicarsi alla scadenza di validità quinquennale delle previsioni nonché la disciplina da applicarsi successivamente all’attuazione della previsione e alla realizzazione dei relativi interventi.

- PREVISIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE E LA QUALITÀ DELLE AREE AGRICOLE

Come precedentemente anticipato, le “Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole” (R), sono quelle espressamente ricadenti all’interno degli “Ambiti del territorio rurale” delle UTOE del nuovo PS e risultano articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione, destinazione funzionale e modalità di trasformazione (categoria di intervento) e corrispondente strumento attuativo (PA, PUC e PdC), in:

- *Nuove aree produttive e/o specialistiche (Rn)*. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1 della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominate “A. Nuove aree produttive e/o specialistiche” del nuovo PS. Le suddette “Zone” sono prioritariamente finalizzate a favorire lo sviluppo dei poli produttivi esistenti, perseguendo al contempo la realizzazione di equipaggiamenti, infrastrutture e attrezzature di riordini e completamento dei tessuti esistenti, nonché per la relativa riqualificazione paesaggistica ed ambientale, con particolare riferimento ai margini urbani, anche propedeutica al conseguimento dei requisiti di attestazione quale APEA.
- *Aree degradate o inutilizzate di riqualificazione paesaggistica e ambientale (Rd)*. Comprendono aree trasformate e singoli insediamenti abbandonati, dequalificati, ovvero con funzioni non compatibili con il contesto agricolo o forestale entro cui risultano inseriti, comunque caratterizzati da fenomeni di degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio rurale” delle UTOE del nuovo PS, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina degli “Ambiti delle aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale” ed in particolare degli “Edifici e e aree degradate e/o dequalificate” dello stesso PS.

La disciplina riportata nelle schede - norma riferite alle diverse e singole previsioni precedentemente elencate è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA, dei PUC, dei PdC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa il PO ammette di norma la sola categoria di intervento della “manutenzione straordinaria”, senza cambio di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi. Il PO stabilisce inoltre le disposizioni da applicarsi alla scadenza di validità quinquennale delle previsioni nonché la disciplina da applicarsi successivamente all’attuazione della previsione e alla realizzazione dei relativi interventi.

- PREVISIONI DI INTEGRAZIONE DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN TERRITORIO RURALE

Come precedentemente anticipato, le “Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali” (F - G - I), sono quelle ricadenti all’interno degli “Ambiti del territorio rurale” delle UTOE del nuovo PS e risultano articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione, destinazione funzionale e modalità di trasformazione (anche in riferimento agli esiti della Conferenza di copianificazione), in:

- *Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F - G)*. Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 1

della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominati “B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali” del nuovo PS. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione” concernenti “Opere di Urbanizzazione primaria o secondaria”, da realizzarsi mediante Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica, pertanto queste “Zone” sono sottoposte a vincolo espropriativo. Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e il rilascio di un “Permesso di costruire” (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione all’interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

- *Ampliamento o integrazione di servizi e dotazioni territoriali (F - G - I).* Comprendono le previsioni di trasformazione del PO oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 comma 2 della LR 65/2104 che declinano e dettagliano le specifiche localizzazioni denominati “C. Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali” e “D. Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità” del nuovo PS. Per la natura stessa delle previsioni, aventi per oggetto l’integrazione e il potenziamento dell’offerta di attrezzature, servizi e dotazioni di livello territoriale, queste “Zone”, in base alle previsioni del nuovo PS, sono anche considerate ai fini degli standard urbanistici. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione” concernenti “Opere di Urbanizzazione primaria o secondaria”, da realizzarsi mediante Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica, pertanto queste “Zone” sono sottoposte a vincolo espropriativo. Le previsioni possono essere realizzate anche mediante interventi ed opere di iniziativa privata - previa concessione delle aree e degli spazi qualora pubblici - e il rilascio di un “Permesso di costruire” (PdC) Convenzionato. In particolare la durata della concessione alla gestione degli spazi è determinata dal Comune caso per caso, in relazione all’interesse comune e generale, alle modalità di impiego, manutenzione e utilizzazione dei diversi spazi e delle attrezzature in esse realizzate.

In applicazione della “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, in queste zone è generalmente annessa la sola categoria funzionale “Direzionale e di servizio”, pubblica, ovvero di uso pubblico convenzionato e il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante non è di norma ammesso dal PO, se non nel rispetto della specifica disciplina del nuovo PS e della preventiva verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici dallo stesso indicati.

- PIANI ATTUATIVI, PROGETTI UNITARI, ALTRI STRUMENTI CONVENZIONATI, NON DECADUTI

In funzione del quadro legislativo vigente e delle verifiche effettuate dall’Ufficio tecnico in riferimento allo stato di attuazione dei RU comunali vigenti, il PO conferma e mantiene l’efficacia dei “Piani attuativi” (PA) comunque denominati e dei “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC) non decaduti in forza e fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d’obbligo stipulati, come individuati con apposita simbologia, campitura grafica e codice alfanumerico negli elaborati di Quadro propositivo (QP) dello stesso PO. Nell’arco di validità stabilito dalle relative convenzioni, sono quindi evidentemente confermate le previsioni, la disciplina e gli allegati grafici e cartografici di tali piani attuativi. In questo quadro sono anche fatti salvi gli interventi previsti dai “Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale” (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici.

Per i suddetti atti di governo del territorio restano quindi valide, in via esclusiva e transitoria, le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel previgente RU, come eventualmente meglio specificate nel RE vigente alla data di approvazione dei relativi atti.

Eventuali varianti ai “PA”, ai “PUC” e ai “PAPMAA” fatti salvi dal PO, sono ammesse purché conformi alla disciplina del nuovo PS e nel rispetto, in particolare, delle disposizioni concernenti le “Dimensioni

massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni” (art. 26 della Disciplina di piano del PS) ed i *“Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici”* (art. 27 della Disciplina di piano del PS).

Il PO definisce inoltre le disposizioni normative di raccordo da applicarsi alla scadenza di efficacia dei suddetti atti che rimanda a quanto disciplinato all’articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e, in caso di complessiva e sostanziale decadenza ovvero di impossibilità applicative e attuative delle disposizioni precedentemente richiamate, all’applicazione in via precauzionale le disposizioni relative alle aree non pianificate.

5. Quadro valutativo (QV) di compatibilità e conformità del PO

5.1. Valutazione ambientale e strategica (VAS) del PO

Il PO, come il nuovo PS, è corredato di un proprio *“Quadro valutativo” (QV)*, redatto ai sensi dell’art. 14 della LR 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla LR 10/2010 e smi, nonché in forma coordinata (stante la complementarietà dei procedimenti avviati) con le disposizioni ed indicazioni dello stesso PS. In particolare il processo valutativo del PO è descritto, articolato ed argomentato nel *“Rapporto ambientale” (RA)* di VAS (elaborato QV.I), di cui all’art. 24 della stessa LR 10/2010, redatto secondo le indicazioni contenute all’allegato II della stessa legge regionale, corredato dei relativi allegati tecnici (matrici, schede, tabelle di valutazione, ecc.). Il processo di valutazione è inoltre sommariamente e in via breve descritto nell’apposita *“Sintesi non tecnica”* (elaborato QV.II) che riassume in forma discorsiva e semplificata i contenuti delle elaborazioni prodotte e gli esiti del processo valutativo svolto.

Si deve in via preliminare considerare che il PO costituisce, per sua natura, strumento attuativo (peraltro parziale e ad efficacia temporale quinquennale delle relative revisioni) del nuovo PS nell’ambito del quale sono già effettuate - a scala territoriale ed in termini cumulativi - le verifiche di sostenibilità e compatibilità delle relative determinazioni propositive contenute nella Disciplina della *“Strategia di sviluppo sostenibile”*.

Secondo la filiera prevista dalla legislazione regionale per la pianificazione comunale e tenendo a riferimento le valutazioni già svolte per il nuovo PS (secondo il principio di non duplicazione delle attività valutative) anche il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina di quadro propositivo, con particolare riferimento alle previsioni concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, descritta al precedente paragrafo 4.5, è quindi sottoposto a ulteriore specifica ed appropriata valutazione ambientale strategica (VAS), e le analisi, come le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti e descritti nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS, precedentemente richiamato. In questo quadro e secondo quanto disposto nelle Norme del PO, il RA, unitamente ai relativi allegati, costituisce pertanto parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste, con particolare riferimento per quelle preordinate alla formazione di strumenti attuativi. (PA e PUC) dallo stesso PO. La parte finale del RA contiene quindi la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscono, in termini di indirizzi, direttive e prescrizioni nelle Norme del piano, nella differente e variabile forma di contributi normativi (prescrizioni) di integrazione delle disposizioni normative dello stesso PO, di misure di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici, di integrazione delle schede – norma riferite alle diverse previsioni (Zone) della *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*.

Tenendo a riferimento i complessivi contenuti del RA di VAS, il PO stabilisce che le successive eventuali attività di valutazione degli atti di governo del territorio, con particolare riferimento alle previsioni soggette a *“Piani Attuativi” (PA)*, ove richieste ai sensi di legge, si articolano

esclusivamente secondo i seguenti contenuti:

- a) il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo con le prescrizioni e misure contenute nelle schede prescrittive di valutazione del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e perequazione);
- b) la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione, nonché di quella concernente l'edilizia sostenibile e le fonti energetiche rinnovabili (specificatamente regolate con apposite disposizioni normative dallo stesso PO);
- c) l'ulteriore controllo e la certificazione concernente l'erogazione di specifici servizi territoriali (fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, ecc.).

In questo quadro il PO stabilisce altresì che i Programmi aziendali (PAPMAA), qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei soli casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi. Infine, in applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite delle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse "Zone" di trasformazione del PO, ed in particolare di quelle connesse con l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall'Autorità Idrica Toscana (AIT), è disposto che esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell'ambito dell'attuazione delle stesse previsioni. quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio idrico integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.

5.2. Compatibilità paesaggistica e conformità del PO alla disciplina del PIT/PPR

Secondo la filiera della pianificazione stabilita e regolata dalla LR 65/2014, il PO costituisce strumento operativo ed attuativo del nuovo PS formato, (quindi adottato e approvato) quale strumento di pianificazione territoriale conformato al PIT con valenza di PPR. In questo quadro si deve in via generale considerare che la conformità della complessiva disciplina del nuovo PS al PIT/PPR è verificata, riscontrata e quindi certificata nell'ambito della Conferenza Paesaggistica, svolta ai sensi dell'art. 31 della LR 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR. La conferenza costituisce il presupposto per l'entrata in vigore, la pubblicazione e l'efficacia del nuovo PS e certifica la conformità della relativa Disciplina delle corrispondenti indicazioni e disposizioni di quadro propositivo, alla disciplina statutaria del PIT/PPR (comprendente, tra l'altro la disciplina dei "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La "Relazione generale e di conformità" del nuovo PS è a tal fine corredata di un apposito capitolo contenente le indicazioni, le argomentazioni e le opportune verifiche circa gli "Elementi e contenuti generali di coerenza e conformità al PIT/PPR e al PTC", a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio. Essi danno in particolare conto delle modalità e dei contenuti di coerenza e conformazione al PIT/PPR, argomentando in particolare le modalità e gli strumenti mediante i quali il quadro propositivo dello stesso PS e la relativa disciplina di piano assicurano il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni contenute nella Disciplina statutaria del PIT/PPR. In questo quadro la stessa relazione è anche corredata di un ulteriore capitolo e di una corrispondente appendice (Appendice "A") che effettua la ricognizione dei "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti, ne descrive le relative attività di declinazione e puntualizzazione e procede con la verifica della relativa disciplina d'uso, assicurando in particolare il

rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso riferite ad ogni singolo bene paesaggistico eventualmente (ex art. 136 e ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) presente nel comune di Crespina Lorenzana.

Secondo la filiera della pianificazione comunale stabilita dalla LR 65/2104, il Quadro propositivo (QP) del PO è quindi formato e redatto sulla base della Disciplina del nuovo PS, declinando le diverse disposizioni della Strategia di sviluppo sostenibile ed assicurando, al contempo, il rispetto delle diverse disposizioni dello Statuto del territorio. Nel costituire strumento di attuazione del nuovo PS, il PO si configura quindi e per sua natura come ulteriore strumento di dettaglio e di declinazione ed applicazione della disciplina del PIT/PPR, secondo una modalità di definizione delle previsioni che dalla scala regionale si perfezionano, articolano e dettagliano fino a quella comunale e locale. Il PO, eseguendo le indicazioni del nuovo PS, garantisce pertanto – secondo il presupposto teorico dato dal quadro legislativo richiamato – almeno in termini generali e territoriali necessari contenuti di conformazione richiesti dal PIT/PPR. Tale considerazione di livello generale e riferita alla complessiva articolazione del PO si integra, ai fini di una necessaria di conformazione puntuale delle singole previsioni, con le verifiche più puntuali e di dettaglio (anche in termini localizzativi), svolte caso per caso, per ogni singola “Zona” individuata e contenuta nella *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*. In questo caso le singole schede riportate nell’elaborato *QP.III.1a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*, contengono apposite sezioni finalizzate a riscontrare gli eventuali effetti di natura territoriale determinabili dalle previsioni di PO, elementi e strumenti anche cartografici per la verifica dell’interferenza con gli eventuali “Beni paesaggistici” formalmente riconosciuti e la conseguente indicazione (ove ritenuto necessario) di misure ed indicazioni di mitigazione, ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, comprensive del richiamo al rispetto delle prescrizioni impartite dal PIT/PR qualora ritenuto necessario.

In forma del tutto precauzionale il PO, sulla base delle specifiche indicazioni del nuovo PS, prende atto e fa propria la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR, riportate per esplicito rimando in appendice alla presente relazione (Appendice “C”), con specifico riferimento ai “Beni Paesaggistici” formalmente riconosciuti a tal fine contenuta nell’elaborato *QC.9 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati* dello stesso PS, assicurandone il rispetto, secondo apposite disposizioni contenute nelle Norme del piano. È infatti stabilito che *“... le previsioni e la disciplina del PO si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella specifica “Disciplina dei beni paesaggistici” (allegato 8b) del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 19 dello stesso PIT con valenza di PPR ...”*.

Per quanto argomentato, le suddette disposizioni generali si integrano con le *“Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica”* di dettaglio, o specifiche di ogni singola previsione definite nell’ambito della *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*, ovvero nelle singole schede – norma di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *“QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*.

5.3. Controllo e verifica delle trasformazioni del PO. Monitoraggio degli effetti

- QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE DEL PO

Tenendo a riferimento le fonti legislative e regolamentari richiamate al precedente paragrafo 2.1 e la specifica disciplina del nuovo PS concernente le *“Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni”*, nonché di quanto già in via preliminare anticipato in termini propositivi in sede di avvio del procedimento il *“Quadro Previsionale Strategico Quinquennale”* del PO è specificatamente riferito alle previsioni concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove*

previsioni” del PO, descritta al precedente paragrafo 4.5 e che comprendente le previsioni e gli interventi di nuova edificazione, di demolizione e nuova edificazione (ovvero comportanti consumo suolo non edificato), di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica (ovvero comportanti la riqualificazione e/o la rigenerazione degli insediamenti esistenti), soggetti a pianificazione attuativa (PA), a progetto unitario convenzionato (PUC) o a Permesso di Costruire (PdC) convenzionato. In questo quadro già la Relazione di avvio del procedimento, ha indicato gli obiettivi generarli mediante i quali definire il quadro previsionale strategico quinquennale del PO nel rispetto e nei limiti del più ampio e generale dimensionamento definito dal nuovo PS. Secondo le disposizioni legislative più volte richiamate il quadro previsionale del PO è definito nell’arco temporale di validità quinquennale delle relative previsioni urbanistiche e costituisce pertanto un prelievo necessariamente parziale di quanto dimensionato senza limiti di tempo e per più strumenti di pianificazione urbanistica dal nuovo PS (che ha infatti validità a tempo indeterminato).

Sulla base di quanto indicato in avvio del procedimento, anche tenendo conto degli esiti del processo partecipativo, sia in termini di contributi pervenuti che di manifestazioni di interesse raccolti in relazione all’apposito avviso pubblico (si veda la riguardo quanto descritto al precedente capitolo 2), anche al fine di consentire le opportune e necessarie verifiche di coerenza con il nuovo PS il Quadro previsionale strategico quinquennale del PO, conformemente allo strumento di pianificazione territoriale, risulta articolato in:

- previsioni riferibili a *“Nuovi insediamenti”* (concernenti interventi di nuova edificazione);
- previsioni riferibili a *“Nuove funzioni”* (concernenti interventi di recupero e rigenerazione del PEE);

complessivamente definite alla scala comunale e ulteriormente suddivise per singole UTOE.

Occorre in questa sede precisare che in osservanza delle disposizioni contenute nel Regolamento di cui alla DPGR n. 39R/2018, il Quadro previsionale strategico quinquennale del PO è espresso in *“Superficie Edificabile”* (SE) e, in ottemperanza ai diversi riferimenti regolamentari richiamati ed in linea con quanto già indicato dal nuovo PS, è inoltre ulteriormente articolato secondo le diverse categorie funzionali stabilite dalla legge.

Rimandando alla puntuale e dettagliata lettura delle tabelle riportate in appendice alla presente relazione (*Appendice “A”*) il *Quadro previsionale strategico quinquennale del PO* si qualifica per una rimodulazione e una significativa riduzione delle previsioni di nuova edificazione presenti nei RU comunali, con specifico riferimento a quelle interne al territorio urbanizzato, anche per effetto dell’applicazione dei principi generali stabilito dalla LR 65/2014 dalla conseguente relativa Disciplina di piano del nuovo PS. A tali previsioni si aggiungono quelle di impegno di suolo all’eterno del territorio urbanizzato e quindi in territorio rurale, in esito al positivo parere espresso dalla Conferenza di copianificazione. In questo caso tuttavia in ragione di un’azione programmata delle capacità di prelievo dei dimensionamenti previsti dal nuovo PS, il PO si muove con un quadro previsionale strategico quinquennale complessivo relativo alla nuova edificazione che risulta ben inferiore alle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni disciplinati dallo strumento di pianificazione territoriale comunale.

Si deve in questo quadro inoltre osservare come una quota significativa (rilevante e prevalente) del dimensionamento sia riservata a previsioni (sia di nuova edificazione che di recupero del PEE) destinate allo sviluppo e all’integrazione delle attività a rilevanza economica e a caratterizzazione produttiva, con specifico riferimento ed attenzione alla categoria industriale -artigianale, il cui peso rilevante è dato proprio dalle previsioni oggetto di Conferenza di copianificazione.

Occorre infine evidenziare il forte ridimensionamento delle capacità assegnate dal PO alle previsioni di trasformazione di natura residenziale, peraltro significativamente orientate nell’ambito del recupero del PEE. Tale propensione progettuale, opportunamente definita sulla base della strategia di sviluppo disegnata dal nuovo PS, segna un significativo mutamento (e un importante cambio di orientamento) dell’approccio alle politiche di governo del territorio attuate dal Comune di Crespina Lorenzana, soprattutto se raffrontate con le previsioni e gli esiti dei previsioni RU. Persano in questo

caso le valutazioni effettuate sullo stato di attuazione delle previsioni dei RU comunali e l'analisi dell'andamento delle dinamiche demografiche e di popolazione che registrano indici meno crescenti e tendenzialmente stabili nel tempo (si veda al riguardo quanto riportato nella Relazione illustrativa e di conformità del nuovo PS).

Si apre dunque con il PO una nuova stagione urbanistico – edilizia per il comune di Crespina – Lorenzana, orientata allo sviluppo delle attività economiche e produttive, all'incremento delle attrezzature, delle dotazioni e dei servizi territoriali (anche di rango sovralocale, in ragione di specifiche previsioni di servizio oggetto della Conferenza di copianificazione), nonché di recupero, riqualificazione e rigenerazione dei contesti urbani e degli insediamenti esistenti, con specifica attenzione per il recupero delle aree degradate, accompagnata da contestuali minime e circoscritte politiche di riordino e completamento dei tessuti esistenti (strettamente circoscritte al territorio urbanizzato delle UTOE), nell'ambito della quale le previsioni abitative sono comunque opportunamente ponderate nella ricerca di un equilibrio tra offerta esistente e fabbisogno potenziale. Tali azioni si integrano con le più ampie disposizioni riferite alla gestione degli insediamenti esistenti (si veda al riguardo il precedente paragrafo 4.3) nell'ambito del quale sono definiti appositi strumenti normativi volti a favorire ed agevolare la realizzazione di interventi per il consolidamento della residenza stabile, con una attenzione particolare per il recupero del PEE di impianto storico (in territorio urbanizzato come in quello rurale).

L'azione di recupero e riqualificazione degli insediamenti si accompagna alle complementari politiche di valorizzazione, tutela e rivalutazione economico – produttiva del territorio aperto e rurale, per il quale sono riservate previsioni e politiche volte ad assicurare la manutenzione e il presidio territoriale e l'identificazione di azioni che assicurino la conservazione e manutenzione attiva delle aree di pregio paesaggistico e ambientale (prevalenti nei contesti collinari e pedecollinari) ed al contempo favorite quelle per il consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole - produttive tradizionali e di qualità.

- VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (DM 1444/68)

Il PO, tenendo a riferimento la specifica disciplina del nuovo PS, procede – nell'ambito del quadro conoscitivo - con la puntuale ricognizione ed identificazione degli spazi pubblici delle attrezzature, dei servizi e delle dotazioni territoriali esistenti, comprensivi delle infrastrutture per la mobilità, i parcheggi e le aree di sosta, attraverso il rilievo urbanistico del territorio sulla base della preliminare ricognizione contenute nel nuovo PS. Le suddette elaborazioni (rappresentate anche in termini cartografici) nel Quadro conoscitivo (QC) del PO, consentono di puntualizzare e contabilizzare la dotazione complessiva e pro – capite (per abitanti) di standard urbanistici esistenti che costituisce il punto di partenza (lo stato attuale) della verifica del rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari di cui al DM 1444/68 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 2R/2007 come da ultimo modificata dalla DPGR n. 32R/2017.

Le suddette verifiche e le relative contabilizzazioni sono riportate nella apposita *Appendice "B"* (*Verifica standard urbanistici di cui al DM 1444/68*) alla presente relazione e nella quale è riportata alla scala comunale e per single UTOE, la dotazione (generale e pro-capite per abitante insediato) degli standard urbanistici esistenti, suddivisa per le diverse tipologie indicate dalla legge (verde, istruzione, attrezzature, parcheggi). Come peraltro già evidenziato con il nuovo PS, la tabella riscontra allo stato attuale una dotazione pro - capite di standard significativamente superiore a minimi indicati dalla legge (42 mq per abitante).

L'analisi dello stato attuale riscontra quindi la proficua attività di progettazione e realizzazione di spazi pubblici svolta in questi ultimi anni, in attuazione dei previgenti RU comunali e degli altri strumenti di pianificazione attuativa o programmazione settoriale comunale. Le dotazioni risultano in questo quadro assai rilevanti per quanto concerne gli spazi destinati alle attrezzature collettive e di

carattere generale e ai parcheggi e le aree di sosta, cui si aggiungono alcune specifiche caratterizzazioni in riferimento alle diverse UTOE (impianti sportivi e verde attrezzato nelle UTOE di Cenaia e Crespina, parcheggi e aree di sosta a Lavoria). Alcune criticità (già peraltro evidenziate nella relazione del nuovo PS) si riscontrano in relazione alla dotazione di spazi per l'istruzione, che sono motivabili in ragione della significativa contrazione della popolazione in età scolastica che caratterizza, la piramide dell'età del comune di Crespina Lorenzana (al pari degli altri comuni toscani, così come dell'intero paese) e delle relative politiche di razionalizzazione e concentrazione dell'offerta formativa, oggi significativamente orientata verso la formazione "poli scolastici" di tipo verticale (comprensivi di tutti i livelli della formazione ed educazione).

I dati richiamati consentono pertanto di procedere nel Quadro propositivo (QP) del PO con una attenta e puntuale azione programmatica finalizzata al miglioramento, adeguamento dello spazio pubblico che lo stesso PO è in grado di esprimere nell'arco di validità quinquennale delle relative previsioni, anche in rapporto alla *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"* e al conseguente potenziale incremento del carico insediativo ed abitativo (dato dal quadro previsionale strategico quinquennale precedentemente descritto).

L'appendice "B" alla presente relazione riporta dunque il riepilogo delle previsioni di *"Standard Urbanistici"* definiti dal Quadro propositivo (QP) del PO ed in particolare riferibili alla complessiva disciplina delle trasformazioni (si veda la riguardo i precedenti paragrafo 4.4 e 4.5) comprendenti sia gli spazi e le aree definiti nell'ambito delle nuove previsioni insediative di natura privata (*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni*), sia quelli definiti nell'ambito delle previsioni di iniziativa pubblica (*Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature e rete della mobilità*).

La tabella riscontra un ulteriore incremento della dotazione complessiva e di quella pro – capite per abitante di standard urbanistici, anche tenendo conto del potenziale aumento della popolazione insediabile (stimata in circa 401 abitanti) in ragione delle previsioni di natura residenziale previste dal PO. L'incremento (pari a 47,8 mq per abitante) si qualifica nelle tipologie di spazi riferibili al verde (pubblico, attrezzato, di ambientazione, per impianti e strutture sportive e ricreative) e, in forma meno marcata, per i servizi di mobilità (parcheggi ed aree di sosta) e le attrezzature collettive o scolastiche.

Tali risultati rispondono allo specifico perseguimento nel PO di obiettivi e disposizioni applicative definite dalla strategia di sviluppo sostenibile del nuovo PS, che vedono la determinazione di azioni propositive e conseguenti previsioni urbanistiche coerenti con le finalità e gli obiettivi generali espressi in avvio del procedimento e, al contempo, conformi alla rinnovata disciplina del nuovo PS

- DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI ED EDILIZIA SOSTENIBILE

Il PO, secondo preliminari obiettivi espressi in avvio del procedimento e confermati dal nuovo PS, persegue l'applicazione delle disposizioni concernenti la *"Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni"* di cui all'art. 62 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017, che costituiscono, secondo quanto disposto dalle Norme del piano, riferimento prioritario per la formazione degli strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) concernenti la *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"*.

In particolare, nelle more di definizione del nuovo Regolamento Edilizio (RE), sono definiti dal PO appositi *"indirizzi"* da osservare e considerare nella formazione dei suddetti strumenti attuativi (PA, PUC e PdC) e nella conseguente realizzazione degli interventi e delle opere dagli stessi previsti. In particolare:

a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.

- *Le nuove edificazioni, le sostituzioni edilizie e le ristrutturazioni comunque denominate che riguardino almeno il 50% delle Se degli edifici, devono rispettare quanto previsto dalla normativa*

vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

b) Raccolta delle acque meteoriche.

- Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico ed essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche e per la raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, con stoccaggio in cisterne od accumuli naturali, della capacità minima di 5 mc per le case unifamiliari e per ciascuna unità di bifamiliari o a schiera, ed un minimo di 20 mc per tutti gli altri edifici con incremento di mc 1 ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc.
- In ogni caso nella realizzazione gli interventi di trasformazione deve essere garantita la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.
- Gli interventi di nuova edificazione e l'insediamento di nuove attività in esito al mutamento di destinazione d'uso degli immobili, con esclusione delle "Zone" classificate "Tessuti storici (A -V) sono subordinati alla verifica e al conseguente progettazione delle fonti di approvvigionamenti idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

c) Materiali da costruzione.

- Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l'uso di materiali atossici, asetticci, durevoli, facilmente manutenibili, eco -compatibili e riciclabili. Si deve a tal fine considerare:
 - l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
 - l'utilizzo di materiali asetticci inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;
 - favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
 - l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
- Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione è favorito l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo. Si deve al fine considerare la riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

e) Gestione del ciclo dei rifiuti.

- Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione, dovrà essere previsto per ogni unità abitativa uno spazio apposito per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Nelle nuove unità provviste di spazio esterno non permeabile ed asciutto, dovrà inoltre essere previsto apposito spazio per alloggiatura e gestione di biocompostiera, finalizzata alla riduzione alla fonte del rifiuto organico.

In forma complementare agli indirizzi precedentemente elencati il PO promuove la realizzazione di interventi ed opere volte a perseguire una "Edilizia sostenibile" (ovvero riferibile agli approcci progettuali quali la bioarchitettura e la bioedilizia e più in generale l'utilizzo delle tecnologie a basso impatto ambientale), in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della LR 65/2014 (Norme per l'edilizia sostenibile) e con il Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017. A tal fine è previsto dal PO che il comune proceda con la definizione di appositi incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione

secondaria, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, sulla base di quanto dovrà essere appositamente disposto nel RE comunale o in uno specifico regolamento.

Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali, di cui all'art. 219 della LR 65/2014, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi si dovrà tenere conto delle *"Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana"*, approvate con DGR n. 322/2005 e successivamente modificate con DGR n. 218/2006.

In questo uadro inoltre il RE comunale è tenuto a definire norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico da installare negli interventi sul PEE. A tal fine, contiene indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare. Il RE definisce altresì le indicazioni e gli incentivi per la generazione e l'impiego di energia da fonti rinnovabili, tenendo a riferimento gli allegati del PIT/PPR denominati *"Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio"* e *"Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio"*, nonché delle apposite *"Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale-architettura, centri e nuclei storici ed urbani"*, redatto a cura del MIC.

Appendice "A". Quadro previsionale strategico quinquennale del PO

Tabella 1. Previsioni di trasformazione del PO. Sintesi per categorie funzionali e per UTOE

Tabella 2. Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero)

Tabella 3. Previsioni di trasformazione comportanti nuovi impegni di suolo (Nuova edificazione)

NUOVI INSEDIAMENTI							
Previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo (nuova edificazione)							
Categorie funzionali (destinazioni d'uso) Art. 99 LR 65/2014	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
UTOE 1. [...] LAVORIA	0	35.200	3.000	0	0	100	38.300
UTOE 2. [...] CENAIA	8.170	3.000	700	0	0	800	12.670
UTOE 3. [...] CRESPINA	2.360	0	0	0	0	0	2.360
UTOE 4. [...] LORENZANA	840	22.000	240	0	0	440	23.520
TOTALE DIMENSIONAMENTO	11.370	60.200	3.940	0	0	1.340	76.850

NUOVE FUNZIONI							
Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero)							
Categorie funzionali (destinazioni d'uso) Art. 99 LR 65/2014	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	SE(mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
UTOE 1. [...] LAVORIA	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. [...] CENAIA	2.760	0	420	0	0	0	2.820
UTOE 3. [...] CRESPINA	3.040	0	0	0	0	0	3.040
UTOE 4. [...] LORENZANA	940	0	650	0	250	0	1.840
TOTALE DIMENSIONAMENTO	6.740	0	1.070	0	250	0	7.700

Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 63 della LR 65/2014

Nota (2). La dimensione non comprende le previsioni di nuovi Standard Urbanistici e le nuove previsioni ed attrezzature e servizi pubblici (Zone F), di cui al D.M. 1444/68

NOTA GENERALE. Le dimensioni tengono conto delle categorie funzionali principali contenute nelle schede - norma, come indicate nelle tabelle di dettaglio. Nota con (*)

Esse pertanto sono suscettibili di diversa articolazione in ragione delle alternative categorie funzionali ammesse in ogni singola scheda - norma, nel rispetto del dimensionamento del PS

Categorie funzionali (destinazioni d'uso) Art. 99 LR 65/2014	NUOVE FUNZIONI						
	Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero)						
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. [...] LAVORIA Territorio urbanizzato	0	0	0	0	0	0	0
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. [...] LAVORIA Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. [...] LAVORIA Totale	0	0	0	0	0	0	0
Ur.2.1 "Aree ed immobili di via Giovanni Falcone a Cenaia"	400	0	0	0	0	0	400
Ur.2.2 "Aree ed immobili traverse di via Vittorio Veneto a Cenaia"	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Ur.2.3 "Aree ed immobili tra piazza G. di Vittorio e via V. Veneto a Cenaia"	900	0	300	0	0	0	1.200
Ur.2.4 "Aree ed immobili di via Piave a Ceppaiano"	220	0	0	0	0	0	220
Ur.2.5 "Aree e spazi interni alla SP.12 (centro storico) a Cenaia"	240	0	120	0	0	0	360
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio urbanizzato	2.760	0	420	0	0	0	2.820
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio rurale	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. [...] CENAIA Totale	2.760	0	420	0	0	0	2.820
Ur.3.1 "Aree ed immobili in via Siberia a Siberia"	120	0	0	0	0	0	120
Ur.3.2 "Aree ed immobili lungo la SP.35 a Botteghino"	1.000	0	0	0	0	0	1.000
Ur.3.3 "Aree ed immobili lungo la SP.35 a Crespina" (*)	120	0	0	0	0	0	120
UTOE 3. [...] CRESPIINA Territorio urbanizzato	1.240	0	0	0	0	0	1.240
Rd.3.1 "Aree ed immobili in via Campocosimo a Crespina" (*)	1.800	0	0	0	0	0	1.800
UTOE 3. [...] CRESPIINA Territorio rurale	1.800	0	0	0	0	0	1.800
UTOE 3. [...] CRESPIINA TOTALE	3.040	0	0	0	0	0	3.040
Ur.4.1 "Aree ed immobili lungo la SP.43 a Laura" (*)	100	0	400	0	0	0	500
Ur.4.2 "Aree ed immobili tra la SP.43 e via Bancarelle a Laura" (*)	0	0	250	0	250	0	500
Ur.4.3 "Aree ed immobili di via Chiudendini a Lorenzana"	240	0	0	0	0	0	240
Ur.4.4 "Aree ed immobili di via del Popolo a Lorenzana"	120	0	0	0	0	0	120
Ur.4.5 "Aree ed immobili di via Selvapiana a Lorenzana"	240	0	0	0	0	0	240
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio urbanizzato	700	0	650	0	250	0	1.600
Rd.4.1 "Aree ed immobili in via B. Valcorbi a Creppioli"	240	0	0	0	0	0	240
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio rurale	240	0	0	0	0	0	240
UTOE 4. [...] LORENZANA Totale	940	0	650	0	250	0	1.840
Totale Territorio urbanizzato	4.700	0	1.070	0	250	0	5.660
Totale Territorio rurale	2.040	0	0	0	0	0	2.040
TOTALE DIMENSIONAMENTO	6.740	0	1.070	0	250	0	7.700

Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 63 della LR 65/2014

Nota (2). La dimensione non comprende le previsioni di nuovi Standard Urbanistici e le nuove previsioni ed attrezzature e servizi pubblici (Zone F), di cui al D.M. 1444/68

Nota (*). La dimensione è riferita alla/e categoria/e funzionale/i principale/i. La scheda - norma prevede in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PS

Categorie funzionali (destinazioni d'uso) Art. 99 LR 65/2014	NUOVI INSEDIAMENTI						
	Previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo (nuova edificazione)						
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Uc.1.1 "Aree e spazi di via Galileo Galilei a Lavoria" (*)	0	1.600	0	0	0	100	1.700
Uc.1.2 "Aree e spazi tra via Lavoria e la SP.31 a Lavoria" (*)	0	3.000	3.000	0	0	0	6.000
Uc.1.3 "Aree e spazi lungo la SP.31 a Lavoria" (*)	0	2.000	0	0	0	0	2.000
Ud.1.1 "Area di completamento su SP.31 (Sud) a Lavoria" (*)	0	600	0	0	0	0	600
Ud.1.2 "Area di completamento su SP.31 (Nord) a Lavoria" (*)	0	2.000	0	0	0	0	2.000
UTOE 1. [...] LAVORIA Territorio urbanizzato (3)	0	9.200	3.000	0	0	100	12.300
Rn.1.1 "Completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest" (*)	non ammessa	8.000	0	0	0	0	8.000
Rn.1.2 "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est" (*)	non ammessa	4.000	0	0	0	0	4.000
Rn.1.3 "Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a sud-est" (*)	non ammessa	14.000	0	0	0	0	14.000
UTOE 1. [...] LAVORIA Territorio rurale (4)	0	26.000	0	0	0	0	26.000
UTOE 1. [...] LAVORIA Totale	0	35.200	3.000	0	0	100	38.300
Uc.2.1 "Aree e spazi tra via D. Alighieri e via Togliatti a Cenaia" (*)	220	0	220	0	0	0	440
Uc.2.2 "Aree e spazi lungo via A. Einstein a Cenaia" (*)	660	0	0	0	0	0	660
Uc.2.3 "Aree e spazi interni a via Zavagno a Cenaia" (*)	440	0	0	0	0	0	440
Uc.2.4 "Aree e spazi lungo via Le Lame (est) a Le Lame"	440	0	0	0	0	0	440
Uc.2.5 "Aree e spazi interni a via G. Falcone a Cenaia" (*)	880	0	240	0	0	800	1.920
Uc.2.6 "Aree e spazi tra via A. Moro e via S. Allende a Cenaia"	660	0	0	0	0	0	660
Uc.2.7 "Aree e spazi interni a via Livornese (traversa) a Volpaia" (*)	0	1.800	240	0	0	0	2.040
Uc.2.8 "Aree e spazi interni a via Le Lame (ovest) a Le Lame"	880	0	0	0	0	0	880
Uc.2.9 "Aree e spazi in via A. Moro ovest a Cenaia"	330	0	0	0	0	0	330
Uc.2.10 "Aree e spazi in via A. Moro est a Cenaia"	660	0	0	0	0	0	660
Ub.2.1 "Area di completamento in traversa (nord) di via Zavagno a Cenaia"	240	0	0	0	0	0	240
Ub.2.2 "Area di completamento in interno di via Zavagno a Cenaia"	240	0	0	0	0	0	240
Ub.2.3 "Area di completamento in traversa (ovest) di via Zavagno a Cenaia"	240	0	0	0	0	0	240
Ub.2.4 "Area di completamento in via A. Einstein a Cenaia"	240	0	0	0	0	0	240
Ub.2.5 "Area di completamento interno di via V. Veneto a Cenaia" (*)	360	0	0	0	0	0	360
Ub.2.6 "Area di completamento in interno di via Piave a Ceppaiano"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.7 "Area di completamento interno (nord) di via G. Brodolini a Cenaia"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.8 "Area di completamento interno (centro) di via G. Brodolini a Cenaia"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.9 "Area di completamento interno (sud) di via G. Brodolini a Cenaia"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.10 "Area di completamento in traversa di via Volpaia a Volpaia" (*)	240	0	0	0	0	0	240
Ub.2.11 "Area di completamento interno (nord) di via Le Lame a Le Lame"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.12 "Area di completamento interno (sud) di via Le Lame a Le Lame"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.2.13 "Area di completamento tra via Zavagno e via E. Fermi a Cenaia" (*)	360	0	0	0	0	0	360
Ub.2.14 "Aree e spazi tra via P. Togliatti e via D. Alighieri a Cenaia"	360	0	0	0	0	0	360
Ud.2.1 "Area di completamento su SP.12 a Volpaia"	0	1.200	0	0	0	0	1.200
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio urbanizzato (3)	8.170	3.000	700	0	0	800	12.670
Nessuna	non ammessa	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio rurale (4)	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. [...] CENAIA Totale	8.170	3.000	700	0	0	800	12.670
Uc.3.1 "Aree e spazi interni a via Ottorino a Tripalle" (*)	440	0	0	0	0	0	440
Ub.3.1 "Area di completamento (nord) in via Giolielli a Gioielli"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.3.2 "Area di completamento (sud) in via Giolielli a Gioielli"	240	0	0	0	0	0	240
Ub.3.3 "Area di completamento (nord) in via Siberia a Siberia"	360	0	0	0	0	0	360
Ub.3.4 "Area di completamento (sud) in via Siberia a Siberia"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.3.5 "Area di completamento in via di Botteghino a Botteghino" (*)	360	0	0	0	0	0	360
Ub.3.6 "Area di completamento in interno della SP.35 a Botteghino" (*)	360	0	0	0	0	0	360
Ub.3.7 "Area di completamento in via il Colle a Crespina"	360	0	0	0	0	0	360
UTOE 3. [...] CRESPIA Territorio urbanizzato (3)	2.360	0	0	0	0	0	2.360
Nessuna	non ammessa	0	0	0	0	0	0
UTOE 3. [...] CRESPIA Territorio rurale (4)	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 3. [...] CRESPIA TOTALE	2.360	0	0	0	0	0	2.360
Uc.4.1 "Aree e spazi interni a via F. Coppi a Laura" (*)	0	0	240	0	0	440	680
Ud.4.1 "Aree di completamento in via K. Vojtyla (Nord) a Laura"	0	2.000	0	0	0	0	2.000
Ud.4.2 "Aree di completamento in via K. Vojtyla (Sud) a Laura"	0	1.000	0	0	0	0	1.000
Ub.4.1 "Area di completamento in interno Sp.43 a Laura"	120	0	0	0	0	0	120
Ub.4.2 "Area di completamento in via della Fonte a Laura" (*)	360	0	0	0	0	0	360
Ub.4.3 "Area di completamento in via Selvapiana a Lorenzana" (*)	360	0	0	0	0	0	360
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio urbanizzato (3)	840	3.000	240	0	0	440	4.520
Rn.4.1 "Potenziamento del Polo produttivo di Laura" (*)	non ammessa	19.000	0	0	0	0	0
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio rurale (4)	0	19.000	0	0	0	0	19.000
UTOE 4. [...] LORENZANA Totale	840	22.000	240	0	0	440	23.520
Totale Territorio urbanizzato (3)	11.370	15.200	3.940	0	0	1.340	31.850
Totale Territorio rurale (4)	0	45.000	0	0	0	0	45.000
TOTALE DIMENSIONAMENTO	11.370	60.200	3.940	0	0	1.340	76.850

Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 63 della LR 65/2014

Nota (2). La dimensione non comprende le previsioni di nuovi Standard Urbanistici e le nuove previsioni ed attrezzature e servizi pubblici (Zone F), di cui al D.M. 1444/68

Nota (3). La dimensione comprende le previsioni di nuovi insediamenti collegate agli interventi di trasformazione urbana

Nota (4). La dimensione comprende le previsioni di nuovi insediamenti, compreso gli impegni di suolo oggetto di Copianificazione (Art. 25 c.1 e 2 - Art. 64 c. 6 e 8 della LR 65/2014)

Nota (*). La dimensione è riferita alla/e categoria/e funzionale/i principale/i. La scheda - norma prevede in alternativa anche altre categorie funzionali, nel rispetto del dimensionamento del PS

Appendice "B". Verifica degli Standard Urbanistici

ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI. ESISTENTI E DI PROGETTO

Unità Territoriale Organica Elementare	STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq) Disciplina gestione insediamenti (Art. 95 let. a)					STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO (mq) Disciplina delle Trasformazioni (Art. 95 let. b)					STANDARD URBANISTICI TOTALI (mq) Esistenti e di progetto (Art. 95 let. a - b)				
	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2)	Parcheggi (I2)	Totale	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2)	Parcheggi (I2)	Totale	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2)	Parcheggi (I2)	Totale
UTOE 1. [...] LAVORIA	0	4.221	1.548	18.716	24.485	0	417	31.340	53.384	85.141	0	4.638	32.888	72.100	109.626
UOTE 2. [...] CENAIA	8.833	16.374	45.020	19.545	89.772	13.302	4.449	55.602	16.353	89.706	22.135	20.823	100.622	35.898	179.478
UTOE 3. [...] CRESPIA	7.075	16.688	36.514	7.998	68.275	0	18.394	12.107	2.435	32.936	7.075	35.082	48.621	10.433	101.211
UTOE 4. [...] LORENZANA	2.855	15.492	20.032	8.659	47.038	0	3.018	36.316	13.735	53.069	2.855	18.510	56.348	22.394	100.107
TOTALE STANDARD (mq)	18.763	52.775	103.114	54.918	229.570	13.302	26.278	135.365	85.907	260.852	32.065	79.053	238.479	140.825	490.422
Dotazione pro-capite (mq/ab)	3,4	9,7	18,9	10,1	42,0	2,4	4,8	24,8	15,7	47,8	5,5	13,5	40,7	24,0	83,7

Abitanti attuali (31.12.2021) Nota 1

Abitanti massimi previsti dal PO Nota 2

Nota 1. Fonte dei dati Anagrafe comunale

Nota 2. Il calcolo degli abitanti previsti è effettuato tenendo conto dei seguenti parametri:

- Unità immobiliare residenziale media pari a 110 mq (SE)
- Numero medio abitanti per nucleo familiare (fonte Anagrafe comunale) pari a 2,43 ab
- Incremento di SE residenziale prevista dal nuovo PO (nuovi insediamenti e nuove funzioni) pari a 18110 mq

Incremento di abitanti previsto dal PO (Previsioni di trasformazione residenziali):

Le dotazioni pro-capite indicate sono da intendersi come massime previste in relazione alla complessiva Disciplina delle trasformazioni comprendente:

- Nuove previsioni, schede - norma (nuova edificazione - recupero)
- Nuove previsioni per Standard Urbanistici (vincolo espropriativo)
- Nuove previsioni (schede - norma) oggetto di Copianificazione

Appendice “C”. Ricognizione prescrizioni “Beni Paesaggistici” del PIT/PPR

- BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALL'ART. 136 DEL D.LGS. 42/2004 (VINCOLI DIRETTI PER DECRETO)

“Zona di Valdisonzi, sita nell’ambito del comune di Crespina”, di cui al DM 06/05/1955 pubblicato su GU 123 del 1955 (Id. regionale 9050031 - Id. ministero: 90395). **PRESCRIZIONI**

2 – Struttura eco sistemica/ambientale

- 2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.
- 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l’obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
- 2.c.3. Divieto di abbattimento o danneggiamento degli alberi monumentali e del complessivo disegno del parco e giardino storico, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie.
- 2.c.4. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco.
- 2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere l’integrità della vegetazione forestale del parco

3 - Struttura antropica

- c.1. Per gli interventi che interessano la villa, i complessi monumentali e il relativo parco/giardino di valore storico-architettonico sono prescritti:
 - il mantenimento dell’impianto tipologico/architettonico, l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i caratteri storici;
 - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell’impianto tipologico, l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
 - la compatibilità tra la destinazione d’uso prescelta e il valore storico dell’immobile;
 - il mantenimento dell’unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
 - il mantenimento dei percorsi interni al parco/giardino storico sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (annessi per usi agricoli, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;
 - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
 - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l’unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
- 3.c.2. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali la fattoria e gli annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
- 3.c.3. Sia evitata l’installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei cono visuali che si offrono da tali edifici.
- 3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
 - siano conservate le opere d’arte (muri di contenimento) e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l’assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
 - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l’attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto;
 - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
 - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l’intervisibilità e l’integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4 - Elementi della percezione

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

- BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALL'ART. 142 DEL D.LGS. 42/2004 (VINCOLI INDIRETTI – EX GALASSO)

***“Territori contermini ai laghi” compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (articolo 142, c. 1, lettera b), del Codice).
PRESCRIZIONI***

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occultano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;

- medie e grandi strutture di vendita;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

“Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua” iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, c. 1, lettera c), del Codice). **PRESCRIZIONI**

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1-mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

“Territori coperti da foreste e da boschi”, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs n. 227/2001 (articolo 142, c. 1, lettera g), del Codice). **PRESCRIZIONI**

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

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 geologiche e sismiche

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

Assessore all'Urbanistica

Gianluca Catarzi

SINDACO

Thomas D'Addona