



Comune di
Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

NUOVO PIANO STRUTTURALE

Comune di Crespina Lorenzana

Comune di Crespina Lorenzana

Quadro propositivo (QP)
DISCIPLINA GENERALE DI PIANO

QP.
03

DISCIPLINA GENERALE DI PIANO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI	6
Art. 1. Finalità generali, ambito di applicazione ed efficacia	6
Art. 2. Elaborati costitutivi (Quadro conoscitivo, propositivo, valutativo, geologico - tecnico)	6
Art. 3. Articolazione statutaria e strategica del Quadro propositivo	9
Art. 4. Elementi e contenuti generali di coerenza e conformità.....	10
Art. 5. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT con valenza di PPR	11
Art. 6. Obiettivi di livello territoriale in riferimento al PTC.....	13
TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO	17
Art. 7. Statuto del Territorio: definizione, articolazione e contenuti	17
CAPO I - PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI	17
Art. 8. Patrimonio Territoriale di Crespina Lorenzana. Ricognizione e determinazioni	17
Art. 9. Invarianti Strutturali e corrispondenti Morfotipi. Definizione e identificazione.....	20
Art. 10. Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici e morfogenetici. Disciplina.....	21
- I.a Bacini di esondazione	21
- I.b Fondovalle.....	22
- I.c Margine inferiore	22
- I.d Margine	23
- I.e Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti.....	23
- I.f Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti.....	24
Art. 11. Invariante II e IV - Caratteri ecosistemici e agroforestali. Disciplina.....	24
- II.IV.a Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri	24
- II.IV.b Agroecosistemi intensivi di monoculture cerealicole su colline plioceniche	26
- II.IV.c Agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura alluvionale.....	27
- II.IV.d Agroecosistemi intensivi della viticoltura specializzata	28
- II.IV.e Mosaici agricoli collinari	30
- II.IV.f Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali.....	32
Art. 12. Invariante III - Caratteri dei sistemi insediativi ed urbani. Disciplina.....	33
- III.a Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare	33
- Altri elementi che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo (III.b).....	35
Art. 13. Beni Paesaggistici formalmente riconosciuti. Ricognizione e rinvio al PIT/PPR	36
Art. 14. Patrimonio naturalistico e ambientale. Ricognizione e determinazioni.....	37

CAPO II - ULTERIORI RIFERIMENTI E CONTENUTI STATUTARI.....	38
Art. 15. Territorio urbanizzato. Definizione e perimetrazione	38
Art. 16. Insediamenti di impianto storico. Definizione e identificazione.....	39
Art. 17. Sistema idrografico regionale. Ricognizione e rinvio al PIT/PPR	40
Art. 18. Pericolosità geologica, sismica e da alluvioni. Raccordo le apposite indagini.....	41
TITOLO III - STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	43
Art. 19. Strategia dello sviluppo sostenibile: articolazione e contenuti.....	43
CAPO I - UTOE, AMBITI E DETERMINAZIONI PROGETTUALI.....	44
Art. 20. UTOE, Ambiti e Determinazioni progettuali. Definizione e identificazione	44
Art. 21. UTOE. Disciplina (Obiettivi specifici e altre indicazioni applicative)	46
- UTOE 1. Fondovalle e pianura di Lavoria	46
- UTOE 2. Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le Lame e Ceppaiano	48
- UTOE 3. Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle.....	51
- UTOE 4. Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto	54
Art. 22. Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE. Disciplina	57
- Ambiti degli insediamenti storici	57
- Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei	59
- Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano.....	62
Art. 23. Ambiti del territorio rurale delle UTOE. Disciplina	63
- Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali.....	64
- Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi	66
- Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale.....	68
- Ambiti e aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale	69
Art. 24. Determinazioni progettuali della rete della mobilità delle UTOE. Disciplina	70
- Rete della mobilità carrabile	70
- Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)	71
Art. 25. Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Copianificazione)	72
CAPO II - ULTERIORI RIFERIMENTI E CONTENUTI STRATEGICI.....	73
Art. 26. Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni	73
Art. 27. Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici	74
TITOLO IV - NORME DI ATTUAZIONE E OPERATIVITÀ	78
Art. 28. Attuazione e declinazione operativa del PS	78
Art. 29. Istituti innovativi di attuazione del PS. Perequazione e compensazione urbanistica.....	79
Art. 30. Valutazione ambientale strategica (VAS). Raccordo con il Rapporto Ambientale.....	80
Art. 31. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio degli effetti	81
Art. 32. Disposizioni transitorie e di salvaguardia	82
APPENDICE "A". Previsioni esterne al territorio urbanizzato. Disciplina di dettaglio.....	84
- Previsioni oggetto di copianificazione (di cui all'art 25 C. 1 della LR 65/2014).....	84
- Previsioni poste all'attenzione della copianificazione (di cui all'art. 25 C. 2 della LR 65/2014)	93
APPENDICE "B". Dimensioni massime sostenibili. Parametri generali di riepilogo.....	95
APPENDICE "C". Standard urbanistici. Indicazioni generali di riepilogo	96

.....

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)

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1. Finalità generali, ambito di applicazione ed efficacia

1. Il Piano Strutturale (PS) costituisce atto di governo del territorio e strumento della pianificazione territoriale comunale ai sensi degli articoli 10 e 92 della LR 65/2014, con il quale il Comune di Crespina Lorenzana, ai sensi dell'articolo 1 della stessa LR 64/2014, intende perseguire e promuovere lo *“sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future”*.

2. Il PS, secondo il principio espresso al comma 1 ed in coerenza con il quadro propositivo preliminare espresso in avvio del procedimento, definisce una disciplina orientata al prioritario conseguimento delle seguenti **“finalità generali”**, da considerare anche ai fini della successiva formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale comunale, promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;*
- *la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;*
- *la valorizzazione di un sistema di centri, nuclei e insediamenti sparsi equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione tra i diversi contesti territoriali;*
- *lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, collinari, pedecollinari e di pianura, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;*
- *lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotto e di processo privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività così da consentirne lo sviluppo nel tempo;*
- *una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori; la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità della popolazione; la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani; la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici; il risparmio idrico.*

3. Il PS si applica all'intero territorio comunale, ha efficacia a tempo indeterminato e costituisce quadro di riferimento generale e prioritario per la definizione di politiche e la determinazione di azioni di organizzazione, gestione e trasformazione del territorio, per l'attività amministrativa, di pianificazione urbanistica e di programmazione settoriale del comune, di enti, agenzie, istituzioni e aziende che svolgono un ruolo di tutela, manutenzione e valorizzazione del territorio.

4. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni e/o interventi sul territorio di competenza regionale (articolo 88, comma 7, lettera c), LR 65/2014) e provinciale (articolo 90, comma 7, lettera b), LR 65/2014), nonché delle “misure di salvaguardia” indicate (ai sensi dell'articolo 92 comma 2 della L.R. 65/2014) all'articolo 33 della presente Disciplina di piano.

Art. 2. Elaborati costitutivi (Quadro conoscitivo, propositivo, valutativo, geologico - tecnico)

1. Il PS è costituito dagli elaborati del *“Quadro conoscitivo”* (QC), del *“Quadro propositivo”* (QP), del *“Quadro Valutativo”* (QV) e del *“Quadro geologico – tecnico”* (QG).

2. Il **Quadro Conoscitivo (QC)** del PS comprende l'insieme degli studi delle indagini e delle analisi necessari a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k) o 1:20.000 (20k)

- QC.1 Inquadramento geografico e territoriale (20k)
- QC.2 Uso del suolo (10k)
(2a Quadrante Nord – 2b Quadrante sud)
- QC.3 Vegetazione e habitat di interesse comunitario
(3a Quadrante Nord – 3b Quadrante sud)
- QC.4 Siti e beni di interesse archeologico e ricognizione del potenziale archeologico
(4a Quadrante Nord – 4b Quadrante sud)
- QC.5 Caratteri degli insediamenti e beni storico – culturali
(5a Quadrante Nord – 5b Quadrante sud)
- QC.6 Attrezzature, standard urbanistici e funzioni urbane
(6a Quadrante Nord – 6b Quadrante sud)
- QC.7 Rete infrastrutturale della mobilità e percorsi
(7a Quadrante Nord – 7b Quadrante sud)
- QC.8 Impianti tecnologici e infrastrutture a rete
(8a Quadrante Nord – 8b Quadrante sud)
- QC.9 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati
(9a Quadrante Nord – 9b Quadrante sud)
- QC.10 Ricognizione e declinazione del “Patrimonio territoriale”
(10a Quadrante Nord – 10b Quadrante sud)
- QC.11 Ricognizione e declinazione dei “Morfortipi” del PIT/PPR
(11a Quadrante Nord – 11b Quadrante sud)

Elaborati documentali

- QC.12 Schede e atlanti degli insediamenti storici
- QC.13 Relazione archeologica
- QC.14 Relazione strutture ecosistemiche e agro – forestali

3. Il Quadro Propositivo (QP) del PS comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k)

- QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari
(1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud)
- QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali
(1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud)

Elaborati documentali

- QP.3 Disciplina di piano (e relative appendici)
- QP.4 Relazione generale e di conformità (e relative appendici)

4. Il Quadro Valutativo (QV) del PS è costituito dagli elaborati della “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS), comprendenti il “Rapporto ambientale” (RA) e i relativi allegati tecnici e cartografici, nonché la “Sintesi non tecnica” delle informazioni. Il RA integra il quadro conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare i dati di base, il quadro ambientale di riferimento, le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal PS a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il QV è costituito dai seguenti elaborati:

- QV.I Rapporto Ambientale di VAS
- QV.II Sintesi non tecnica della VAS

5. Il Quadro geologico - tecnico (QG) comprende le “Indagini geologiche, sismiche e idrauliche”, redatte ai sensi dell’articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni regolamentari di cui al DPGR 5R/2020, composte da seguenti elaborati:

Elaborati cartografici (QG.I) in scala 1:10.000 (10k)

- QG.I.1 Carta geologica

- QG.I.2 Carta geomorfologica
- QG.I.3 Carta idrogeologica
- QG.I.4 Carta dell'acclività
- QG.I.5 Carta della Pericolosità geologica
- QG.I.6 Pericolosità sismica locale
- QG.I.7 Carta della Vulnerabilità idrogeologica

Elaborati documentali (QG.II) del quadro geologico – tecnico

- QG.II.1 Relazione geologica

Costituiscono altresì contenuti del Quadro geologico – tecnico (QG) gli studi e gli approfondimenti di indagini concernenti la microzonazione sismica e la vulnerabilità idraulica, comprendenti in particolare:

Studio idrologico-idraulico (QG.III), elaborati cartografici

- QG.III.1 Corografia e planimetria di inquadramento dei corsi d'acqua e dei bacini idrografici
- QG.III.2. Planimetria di modellazione idraulica
- QG.III.3a. Altezze di esondazione per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Nord
- QG.III.3b. Altezze di esondazione per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Sud
- QG.III.4a. Velocità di esondazione per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Nord
- QG.III.4b. Velocità di esondazione per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Sud
- QG.III.5a. Magnitudo idraulica per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Nord
- QG.III.5b. Magnitudo idraulica per tempo di ritorno pari a 200 anni Quadrante Sud
- QG.III.6a. Proposta di aggiornamento del PGRA Quadrante Nord
- QG.III.6b. Proposta di aggiornamento del PGRA Quadrante Sud
- QG.III.7a. Aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni ed aree di fondovalle fluviale Quadrante Nord
- QG.III.7b. Aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni ed aree di fondovalle fluviale Quadrante Sud

Studio idrologico-idraulico (QG.IV), elaborati documentali

- QG.IV.1 Relazione idrologica e idraulica
- QG.IV.2 Allegati alla relazione idrologica idraulica

Studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 (QG.V)

- Carta delle indagini e dei dati di base
- Carta geologico-tecnica
- Carta delle MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica)
- Carta di microzonazione sismica di livello 2
- Carta delle frequenze fondamentali
- Sezioni
- Colonne stratigrafiche
- Relazione tecnica esplicativa
- Database delle indagini e dei dati di base

6. Il quadro geologico – tecnico (QG) contiene gli approfondimenti conoscitivi, gli elaborati tecnici, grafici e cartografici di carattere idrologico, idraulico, geomorfologico e sismico redatti in applicazione e nel rispetto delle norme del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e del PAI del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, nonché delle indagini geofisiche e degli approfondimenti di carattere sismico, secondo quanto indicato dalle direttive di cui all'allegato A della suddetta DPGR 5R/2020.

7. Il quadro conoscitivo (QC), il quadro geologico - tecnico (QG) e il quadro valutativo (QV) sono parte integrante e sostanziale del PS, ne determinano le scelte di quadro propositivo (QP) e ne condizionano i contenuti e gli orientamenti progettuali. Il sistema di conoscenze, le sintesi interpretative e valutative e le classi di pericolosità in essi contenute costituiscono fondamento per la formulazione del Quadro propositivo (QP) del PO e degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e per la formulazione delle condizioni di fattibilità e compatibilità delle relative previsioni.

8. L'aggiornamento del quadro conoscitivo (QC) del PS e degli elaborati concernenti il quadro geologico - tecnico (QG) di cui ai precedenti commi 5 e 6 purché non comportante conseguenze sulla presente disciplina, nonché la correzione degli errori materiali contenuti nello stesso PS, sono effettuati ai sensi dell'articolo 21 della LR 65/2014 e non costituiscono variante al PS.

9. Gli uffici comunali, attraverso gli strumenti di cui all'articolo 31 della presente Disciplina di piano, oltre a seguire l'attuazione del PS, sono tenuti a:

- monitorare le variazioni del QC e del QP e aggiornare le analisi, i dati e le informazioni di base contenute nel PS;
- segnalare all'Amministrazione comunale (AC) le variazioni del QC, del QG o del QV, che possono potenzialmente richiedere varianti al PS.

10. Per le finalità sopracitate il Comune predispone, sulla base delle indicazioni di cui all'articolo 31 della presente Disciplina di piano, le infrastrutture comunali che concorrono alla formazione del Sistema informativo geografico regionale (SIG). Il sistema di dati e delle informazioni (conoscitive e progettuali) contenuti nell'infrastruttura comunale, unitamente a quelli provinciali e regionali, costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e valutazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, nonché per la verifica dei loro effetti.

Art. 3. Articolazione statutaria e strategica del Quadro propositivo

1. Il **Quadro propositivo (QP)** del PS, ai sensi degli articoli 92 della LR 65/2014, articola le proprie determinazioni progettuali, le conseguenti indicazioni cartografiche cui corrisponde la presente Disciplina di piano, in:

a) **Statuto del territorio** (di cui al successivo Titolo II), comprendente:

- il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali;
- la ricognizione dalla disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR;
- la ricognizione del patrimonio naturalistico e ambientale
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato e degli Insediamenti storici.

b) **Strategia dello sviluppo sostenibile** (di cui al successivo Titolo III), comprendente:

- le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- gli Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale;
- le Determinazioni progettuali della rete della mobilità;
- le Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato.

2. La disciplina dello **Statuto del territorio** è integrata dalle disposizioni concernenti il sistema idrografico regionale (di cui all'articolo 17 della presente Disciplina di Piano) e quelle concernenti la pericolosità geologica, sismica e da alluvioni (di cui all'articolo 18 della presente Disciplina di piano), in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 16 del PIT/PPR e all'articolo 104 della LR 65/2014.

3. La disciplina della **Strategia dello sviluppo sostenibile** è integrata dalle disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (di cui ai all'articolo 26 della presente Disciplina di piano), di quelle concernenti i servizi e le dotazioni territoriali (di cui all'articolo 27 della presente Disciplina di piano), nonché dalle disposizioni concernenti gli strumenti attuativi, valutativi e di monitoraggio (di cui al successivo Titolo IV).

4. La disciplina di PS trova declinazione e attuazione negli strumenti e negli atti di programmazione del comune, nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale. A tal fine:

a) lo **Statuto del territorio** reca l'insieme delle indicazioni cartografiche e disposizioni normative per il controllo di compatibilità delle previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale e per la conseguente verifica di coerenza e conformità al PS, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensiva del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (quadro di riferimento prescrittivo di compatibilità e conformità);

- b) la **Strategia dello sviluppo sostenibile** reca l'insieme delle indicazioni cartografiche e disposizioni normative per la definizione, nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, delle previsioni e relative disposizioni normative concernenti la "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quelle concernenti la "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio", di cui all'articolo 95 della LR 65/2014 (quadro di riferimento applicativo e di declinazione operativa);
- c) la disciplina integrativa dello **Statuto del territorio** e della **Strategia dello sviluppo sostenibile** (di cui ai precedenti commi 2 e 3) costituisce l'insieme delle indicazioni cartografiche e disposizioni normative per il controllo e la valutazione di compatibilità ambientale strategica e per la determinazione delle condizioni di fattibilità idrogeologica e sismica delle previsioni del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale (quadro di riferimento prescrittivo di sostenibilità e fattibilità).
- 5.** Per il valore fondativo e costitutivo delle strutture, delle componenti e degli elementi territoriali disciplinati nello Statuto del territorio, le disposizioni normative ed i riferimenti cartografici ad esso associati prevalgono, qualora divergenti, sulle altre disposizioni ed indicazioni cartografiche del PS.

Art. 4. Elementi e contenuti generali di coerenza e conformità

- 1.** Il PS è redatto in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Toscana.
- 2.** Lo Statuto del territorio del PS è in particolare conformato alla disciplina statutaria del PIT/PPR nel rispetto di quanto disposto all'articolo 20 della relativa Disciplina di piano e a tal fine:
- a) declina a scala di maggiore dettaglio, persegue e applica, nell'ambito della disciplina del Patrimonio Territoriale e delle Invarianti Strutturali, le **Indicazioni cartografiche**, gli **Obiettivi generali** e le **Indicazioni per le azioni** concernenti le **Invarianti Strutturali di livello regionale**, secondo quanto indicato negli *"Abachi delle invarianti"*, nonché di quanto ulteriormente dettagliato nella *"Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa - Pontedera"* dello stesso PIT/PPR;
- b) tiene conto ed applica in sede di individuazione del Perimetro del territorio urbanizzato delle *"Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta della perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale"* di cui all'Abaco dell'invariante strutturale *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"* del PIT/PPR e persegue gli **Obiettivi specifici** riferiti ad ogni morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee indicato nell'apposita cartografia contenuta nella *"Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa - Pontedera"* dello stesso PIT/PPR;
- c) persegue e fa propri gli **Obiettivi di qualità** ed applica le corrispondenti **Direttive correlate** disciplinate dalla *"Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno - Pisa - Pontedera"* dello stesso PIT/PPR (secondo quanto contenuto all'articolo 5 della presente Disciplina di piano);
- d) persegue la ricognizione e recepisce le **Direttive**, le **Prescrizioni** e le **Prescrizioni d'uso** concernenti la *"Disciplina dei Beni paesaggistici"*, contenuta negli allegati alla Disciplina di piano dello stesso PIT/PPR (allegati 1, 3 e 8b);
- e) recepisce e puntualizza le indicazioni cartografiche e le disposizioni normative concernenti il *"Sistema idrografico regionale"* dello stesso PIT/PPR.
- 3.** La Strategia di sviluppo sostenibile del PS è in particolare redatta in coerenza con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT/PPR secondo le specifiche disposizioni riferite alla pianificazione territoriale intercomunale e comunale in materia di: offerta di residenza urbana, alta formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, presenza industriale, commercio e grandi strutture di vendita.
- 4.** Il PS, conforme e adeguato al PIT/PPR, concorre alla tutela del paesaggio regionale e più in dettaglio dei caratteri costitutivi dell'Ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa – Pontedera, ai

sensi dell'articolo 60 della LR 65/2014.

5. Il PS fa altresì proprie e recepisce le *“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”* (Allegato 1a) e le *“Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”* (Allegato 1b) del PIT/PPR, le cui corrispondenti prescrizioni sono da osservare nel procedimento di formazione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

6. Il PS recepisce e fa propri i criteri e limiti di installazione definiti dalla LR 11/2011 *“Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia”* ed effettua altresì la complementare ricognizione delle *“Aree non idonee agli impianti di produzione di energia elettrica eolico, biomasse fotovoltaico”* individuate dal **Piano ambientale energetico regionale (PAER)**, di cui agli Allegati 1, 2 e 3 alla Scheda A.3 del relativo Disciplinare di piano.

7. Il PS prende atto della identificazione senza effetto prescrittivo dei *“Giacimenti potenziali”* del **Piano Regionale Cave (PRC)** procedendo ad escludere la definizione degli stessi quali *“giacimenti”* in ragione degli aspetti paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici che caratterizzano il territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della relativa Disciplina di piano.

8. Il PS è redatto in coerenza con il quadro conoscitivo e in conformità al quadro conoscitivo e al quadro propositivo del **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)** della Provincia di Pisa, per quanto compatibili con la prevalente e sovraordinata disciplina della LR 65/2014 e del PIT/PPR tenendo conto delle specifiche competenze di cui all'articolo 90 della stessa LR 65/2014. A tal fine:

- a) recepisce, fa propri ed integra gli **Obiettivi specifici** del *“Sistema territoriale delle colline interne e meridionali”*, con specifico riferimento alle diverse risorse interessate (città ed insediamenti, territorio rurale, infrastrutture), qualora riferibili ed attinenti ai caratteri locali di Crespina Lorenzana (secondo quanto contenuto all'articolo 6 della presente Disciplina di piano);
- b) considera le **Invarianti strutturali** definibili di prima generazione dello stesso *“Sistema territoriale delle colline interne e meridionali”* e la relativa disciplina (funzioni e prestazioni da perseguire) quali contenuti integrativi e di dettaglio degli obiettivi specifici, qualora riferibili ed attinenti ai caratteri locali di Crespina Lorenzana;
- c) considera le indicazioni e le disposizioni dei *“Sistemi territoriali funzionali”* e della complessiva *“Strategia di sviluppo”* provinciale quali contenuti di riferimento ed orientamento per la formazione del quadro conoscitivo,
- d) assicura l'applicazione coordinata degli indirizzi, dei criteri e dei parametri della complessiva *“Strategia dello sviluppo”* provinciale, quali contenuti generali di riferimento ed orientamento per la definizione della strategia di sviluppo sostenibile locale e comunale.

Art. 5. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT con valenza di PPR

1. Il PS orienta il quadro propositivo e la propria azione strategica declinando gli *“Indirizzi per le politiche”* contenuti nella *“Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno - Pisa - Pontedera”* del PIT/PPR secondo quanto argomentato e descritto nella Relazione generale e di conformità (QP.4).

2. Il PS prende atto dell'efficacia del PIT/PPR (articolo 18 della Disciplina di piano) e pertanto recepisce, fa propri e persegue gli *“Obiettivi di qualità”* e applica le corrispondenti *“Direttive correlate”* contenuti nella disciplina della *“Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno - Pisa - Pontedera”*. In particolare costituiscono **“Obiettivi di qualità”** e corrispondenti **“Direttive correlate”** dell'Ambito di paesaggio 08. Piana Livorno - Pisa - Pontedera” attinenti ai caratteri del territorio di Crespina Lorenzana, ulteriormente da perseguire ed applicare anche nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- a) Obiettivo 1 del PIT/PPR. *“Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle*

pianure alluvionali dell'Arno [...] e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo". Il perseguimento dell'obiettivo è assicurato mediante l'applicazione delle seguenti Direttive correlate:

- *1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura [...]; [...]*
- *1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale [...], definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;*
- *1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li [...] sia dal punto di vista visuale che ecologico; [...]*
- *1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, [...] anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità poderale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico [...]; [...]*

b) Obiettivo 3 del PIT/PPR. *"Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado". Il perseguimento dell'obiettivo è assicurato mediante l'applicazione delle seguenti Direttive correlate:*

- *[...] 3.2 - valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline Pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari - Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari), e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari [...];*
- *3.3 - nelle Colline Pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; secondo i seguenti orientamenti:*
 - *migliorare l'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;*
 - *promuovere il mantenimento delle corone di colture legnose che contornano i nuclei storici [...] e ne sottolineano la presenza nell'orizzonte paesistico dei seminativi estensivi;*
 - *evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici. [...]*

c) Obiettivo 4 del PIT/PPR. *"Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrukturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, [...]". Il perseguimento dell'obiettivo è assicurato mediante l'applicazione delle seguenti Direttive correlate:*

- *[...] 4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, [...] nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo [...];*

[...]

- 4.4 - *salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico [...] nonché le formazioni boschive che caratterizzano “figurativamente il territorio” come indicate dal Piano, evitando l’apertura di nuove aree estrattive di materiali non pregiati; [...].*

3. I suddetti Obiettivi di qualità e le corrispondenti Direttive correlate specificano ed integrano le finalità generali del PS di cui all’articolo 1 della presente Disciplina di piano. In caso di difformità e/o contrasti tra contenuti delle finalità generali e obiettivi di qualità e corrispondenti direttive correlate prevalgono questi ultimi.

Art. 6. Obiettivi di livello territoriale in riferimento al PTC

1. Il PS recepisce, fa propri ed integra i contenuti della disciplina statutaria e strategica del PTC vigente della Provincia di Pisa, nello specifico gli **“obiettivi”** indicati per il *“Sistema territoriale colline interne e meridionali”*, considerando in forma complementare le **Invarianti strutturali** definibili di prima generazione e la relativa disciplina (funzioni e prestazioni da perseguire) qualora attinenti ai caratteri del territorio di Crespina Lorenzana. I suddetti obiettivi specifici integrano, per quanto compatibili e conformi alla LR 65/2014 e al PIT/PPR, gli obiettivi di qualità dello stesso PIT/PPR di cui all’articolo 5 della presente Disciplina di piano.

2. In particolare secondo la differente triplice articolazione dei caratteri e delle risorse territoriali individuate dal PTC, sono obiettivi per il territorio di Crespina Lorenzana:

a) per la risorsa *“Città ed insediamenti”*.

- *il consolidamento del ruolo ordinatore dei centri urbani e il conseguentemente il riordino e riaggregazione dei servizi di base, riconoscendo la caratterizzazione di Crespina Lorenzana quale “centro ordinatore amministrativo d’interesse locale”;*
- *il miglioramento dell’accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari e superiori, socio-sanitari ed istituzionali in ambito urbano;*
- *il contenimento e l’inversione di tendenza nell’abbandono dei centri antichi, il superamento del degrado edilizio ed ambientale, il miglioramento delle prestazioni di edifici e servizi e l’allocazione delle funzioni compatibili, in relazione agli usi della popolazione e la valorizzazione delle risorse storiche, architettoniche, naturali e produttive;*
- *la crescita qualitativa e quantitativa dei processi produttivi (compresa la riduzione del consumo energetico, di acqua, delle emissioni e dei rumori), dei caratteri insediativi (contenimento delle impermeabilizzazioni dei suoli, qualità edilizia, verde ed arredo urbano), dei livelli servizio delle infrastrutture viarie ferroviarie e telematiche e dei servizi alle imprese;*
- *l’armonizzazione e l’integrazione tra le differenti forme distributive di commercio e una rete distributiva connotata in particolare da caratteri locali e di tipicità regionale nel settore agro-alimentare ed artigianale;*
- *l’approccio integrale alla problematica dell’offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti (attrattive culturali, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, turismo congressuale di studio, termale, archeologico, attrattive naturalistiche, risorse faunistiche, itinerari rurali ciclo-pedonali, enogastronomia ecc..) e qualità ambientale;*
- *la prevenzione e mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico nelle aree che espongono la popolazione ad eventi esondativi, franosi ed erosivi;*
- *l’adozione di misure di prevenzione contro il rischio sismico nella pianificazione territoriale e nella costruzione di nuovi edifici nelle aree ad elevato rischio;*
- *la messa in atto di strategie per il risparmio della risorsa idrica, in particolare nei Comuni a media criticità per consumi industriali e civili e della risorsa energetica, anche in relazione all’applicazione della normativa vigente in materia di contenimento dell’inquinamento luminoso.*

b) per la risorsa "Territorio rurale".

- *il risanamento dal dissesto geomorfologico e la riduzione della pericolosità idraulica attraverso interventi sui corsi d'acqua e sui terreni, coordinata con le politiche e le pratiche agricole e di forestazione;*
- *la conservazione della varietà e delle specificità degli habitat e delle specie, il riequilibrio biologico dei corpi idrici superficiali ed il rafforzamento dei sistemi ambientali e della rete ecologica;*
- *il mantenimento e la salvaguardia della superficie boschiva complessiva valorizzando la silvicoltura per lo sviluppo delle economie locali e il miglioramento della gestione dei boschi e della naturalità complessiva del paesaggio;*
- *la promozione di azioni per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi, in rapporto con le attività forestali e agricole, mantenendo e ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali, indispensabili per la conservazione delle specie faunistiche e per la stabilizzazione delle condizioni idrogeologiche (a tal fine eventuali nuove piantumazioni dovranno essere costituite da elementi vegetali autoctoni o tradizionali);*
- *la gestione attiva per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio e dello sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali;*
- *la promozione della biodiversità animale e vegetale e le interazioni con le attività forestali e agricole per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi;*
- *il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema dei corpi idrici;*
- *la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, ippovie di collegamento con le aree di valore naturalistico e storico culturale;*
- *la valorizzazione e conservazione delle visuali paesaggistiche garantendo la conservazione e la tutela della fruizione delle visuali panoramiche;*
- *la valorizzazione del territorio agricolo attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, preservando le caratteristiche dei suoli, la loro esposizione, la dotazione di infrastrutture, e valorizzando il patrimonio architettonico collinare, adottando strategie che non ne compromettano le risorse;*
- *la tutela dell'interezza del patrimonio collinare, quale che sia l'andamento orografico (collinare, vallivo), il livello di antropizzazione, l'uso, il grado di naturalità e le colture in atto, preservando il territorio dall'insediamento di tipologie riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana;*
- *nell'ambito dei sistemi di crinale, la tutela dell'integrità degli elementi di riferimento e connotazione paesaggistico-ambientale, quali elementi ordinatori di un insediamento storico o storicizzato;*
- *la conservazione degli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, in quanto testimonianze di valore storico-architettonico;*
- *l'incentivazione verso ogni tipo di azione che possa rafforzare il ruolo e la fruibilità di tracce, segni e permanenze storiche di qualsiasi natura appartenenti al patrimonio rurale, attraverso anche il censimento e classificazione, dei caratteri, delle tipologie edilizie e insediative dei fabbricati esistenti e complessi edilizi, attraverso la definizione delle trasformazioni urbanistico-edilizie compatibili con il recupero, e il risanamento del degrado urbanistico edilizio, conservando e valorizzando anche la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale del patrimonio rurale;*
- *l'incentivazione dell'agricoltura biologica e favorire la minore utilizzazione di prodotti derivati da processi di sintesi chimica a favore di concimi di origine prevalentemente vegetale ricorrendo alla distribuzione agronomica del letame e dei liquami zootecnici, nei limiti dei carichi sopportabili in relazione alle esigenze di tutela delle componenti naturali e dei relativi equilibri;*

- *la promozione di sinergie tra agricoltura e ambiente, al fine di valorizzare la interrelazione tra l'ambiente rurale e il territorio circostante, prevedendo di rafforzare la rete ecologica attraverso la conservazione dei varchi naturali di accesso ai corsi d'acqua; promuovere la gestione dei varchi naturali con finalità ambientali e per il tempo libero; conservare la qualità paesaggistica della rete minore viaria; dare impulso alla realizzazione di parchi agricoli extraurbani, sottoponendoli a norme di tutela paesaggistica ed ambientale; assicurare la conservazione delle esistenti orditure dei campi e dei segni significativi dell'evoluzione idrica del territorio, nonché la manutenzione della rete scolante principale.*
 - *la promozione di sinergie tra agricoltura, ambiente, attività produttive tipiche, attività di servizio culturali, commerciali, sportive, turistiche, (turismo termale, d'arte, archeologico, escursionistico, naturalistico, rurale, venatorio, equestre, golfistico ecc.);*
 - *la promozione di attività di servizio culturali, sociali, didattiche e turistiche, incentivando iniziative di ricettività, progetti per il restauro e la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, la diversificazione dell'offerta dei servizi turistici, il sistema delle relazioni, attraverso, la sentieristica, gli itinerari i percorsi e la rete dei servizi correlati, a supporto dell'offerta turistica;*
 - *la crescita strutturale turistica (ricettività e servizi turistici) coordinata, equilibrata e tipologicamente differenziata, nelle aree collinari interne, in alternativa alla costa;*
 - *il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo;*
 - *la promozione della gestione con finalità ambientali e per il tempo libero di aree rurali di frangia agli insediamenti (in particolare produttivi o ad aree per impianti tecnologici) e delle aree di paesaggio fluvio e-lacuale, per le finalità di rafforzamento della rete ecologia;*
 - *il mantenimento della qualità del paesaggio rurale, favorendo la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi tradizionali del paesaggio agrario, l'adeguamento delle strutture e la sostituzione delle attrezzature finalizzata ad un minor impatto ambientale;*
 - *la valorizzazione delle produzioni agricole locali attraverso l'incentivazione di percorsi di adeguamento improntati sulla ricerca di mercati di qualità, sulla differenziazione, sulla creazione di valore e sulla diversificazione produttiva sfruttando le potenzialità derivanti dal flusso turistico, da una qualificazione della domanda dei consumatori locali, da una crescente vivacità e disponibilità alla collaborazione tra imprese, e tra queste e le amministrazioni locali, che hanno incoraggiato la nascita di progetti comuni e iniziative collettive;*
 - *la tutela e la persistenza della qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, degli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali;*
 - *la tutela delle parti di territorio interessate da aree boscate, della silvicoltura per lo sviluppo delle economie locali;*
 - *la salvaguardia delle aree significative dal punto di vista della produttività dei suoli;*
 - *il riconoscimento del valore paesaggistico-ambientale alle aree caratterizzate da dinamiche naturali e o caratteri fisici, che ne escludono la possibilità di produzioni agroforestali, al fine di assicurarne la tutela degli equilibri ambientali e delle risorse;*
 - *la tutela idrogeologica e paesaggistica, il recupero e valorizzazione delle coltivazioni abbandonate, compatibili con il territorio rurale;*
 - *il recupero delle attività agricole e connesse all'agricoltura in aree rurali, migliorando la produzione agricola e la competitività aziendale con una politica di incentivazione a favore di produzioni tipiche;*
 - *il recupero e la riqualificazione delle aree agricole abbandonate o compromesse, connotate da degrado paesaggistico e idrogeologico, attraverso metodi di riqualificazione paesistico-ambientale, adottando criteri di incentivazione a favore di produzioni tipiche;*
- c) per le risorse "Infrastrutture" (mobilità, tecnologiche, reti acquedotto, fognaria, elettrica, ecc.).
- *l'ottimizzazione dell'accessibilità alle infrastrutture viarie d'interesse nazionale, regionale e/o di*

accesso al sistema metropolitano o d'interesse per i collegamenti fra i sistemi locali e tra i centri urbani;

- *la salvaguardia della funzionalità della viabilità provinciale ed in particolare dei tratti di nuova realizzazione, rispetto ad immissioni che possano comprometterne l'efficienza e la sicurezza;*
- *il recupero e lo sviluppo della rete escursionistica;*
- *lo sviluppo della rete ciclabile extra urbana tra centri urbani e tra i luoghi di residenza e di lavoro e della rete cicloturistica attraverso l'integrazione con i percorsi forestali, la rete sentieristica e poderale esistente, in particolare per collegare le aree protette ed i luoghi d'interesse culturale ed ambientale;*
- *la realizzazione prioritaria dei collegamenti alla dorsale telematica delle aree produttive d'interesse comprensoriale e sovracomunale e dei servizi d'interesse sovracomunale, in coerenza con il Piano provinciale delle reti telematiche;*
- *il risanamento della rete acquedottistica e la riduzione delle dispersioni;*
- *il miglioramento della penetrazione del servizio acquedottistico, sia in termini di aumento della popolazione servita, che di disponibilità idrica per abitante;*
- *lo sviluppo della rete fognaria e della depurazione e riciclaggio delle acque;*
- *la determinazione e il monitoraggio dei livelli di campo elettromagnetico delle reti e degli impianti esistenti;*
- *il risanamento degli ambiti critici per i livelli di campo elettromagnetico rilevati;*
- *l'obbligo nella realizzazione di nuovi insediamenti in prossimità di impianti elettrici di AT esistenti, del rispetto delle distanze di sicurezza derivanti dai valori massimi di esposizione ammessi dalla legge regionale, in relazione al campo magnetico indotto e definite nel "Monitoraggio e controllo dell'impatto elettromagnetico prodotto dalle linee di AT esistenti in provincia di Pisa" effettuato da ARPAT nel 2005.*

3. Fermo restando quanto disposto all'articolo 5 della presente Disciplina di piano, i suddetti obiettivi di livello territoriale costituiscono ulteriore contenuto di indirizzo ed orientamento ai fini della formazione dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In caso di difformità e/o contrasto tra obiettivi specifici del PTC e obiettivi di qualità e corrispondenti direttive correlate del PIT/PPR prevalgono questi ultimi.

TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 7. Statuto del Territorio: definizione, articolazione e contenuti

1. Lo **Statuto del territorio**, ai sensi dell'articolo 6 della LR 65/2014 ed in coerenza con la disciplina statutaria del PIT/PPR, costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale di Crespina Lorenzana, attraverso il PS, riconosce il proprio Patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione mediante la conseguente definizione delle Invarianti strutturali.
2. La disciplina dello Statuto del territorio è riferita all'intero territorio comunale e trova riscontro e corrispondenza cartografica negli elaborati di Quadro propositivo (QP) denominati "*QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutarî*" (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud), in scala 1:10.000.
3. La disciplina dello **Statuto del territorio** comprende:
 - il **Patrimonio Territoriale** comunale, di cui all'articolo 8 della presente Disciplina di piano;
 - le **Invarianti Strutturali**, di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 della presente Disciplina di piano;
 - i **Beni paesaggistici del PIT/PPR**, di cui all'articolo 13 della presente Disciplina di piano;
 - il **Patrimonio naturalistico ambientale**, di cui all'articolo 14 della presente Disciplina di piano;
 - il "**Territorio urbanizzato**", di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano;
 - gli **Insedimenti storici**, di cui all'articolo 16 della presente Disciplina di piano;
 - il **Sistema idrografico regionale**, di cui all'articolo 17 della presente Disciplina di piano
 - la **Pericolosità geologica, sismica e da alluvioni**, di cui all'articolo 18 della presente Disciplina di piano.
4. In adempimento di quanto disposto dall'articolo 92, comma 3, lettera f), della LR 65/2014 i suddetti contenuti costituiscono i riferimenti generali per l'individuazione delle UTOE e delle relative strategie di sviluppo secondo quanto disposto all'articolo 20 della presente Disciplina di piano.
5. Lo Statuto del territorio costituisce l'insieme delle indicazioni cartografiche e disposizioni normative di carattere prescrittivo per il controllo generale di coerenza e la verifica di conformità al PS delle previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) contenute nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensivi della verifica del rispetto delle prescrizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR.
6. La definizione e localizzazione cartografica dei diversi contenuti dello Statuto del territorio non ha valore conformativo, ma identificativo, ai fini della verifica di coerenza e conformità di cui al precedente comma 5.

CAPO I - PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 8. Patrimonio Territoriale di Crespina Lorenzana. Ricognizione e determinazioni

1. Il **Patrimonio territoriale**, ai sensi dell'articolo 3 della LR 65/2014, è costituito dall'insieme delle strutture territoriali di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Esso costituisce "bene comune", costitutivo dell'identità collettiva comunale e locale, del quale devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza nel tempo.
2. L'identificazione del **Patrimonio territoriale** è riferita all'intero territorio comunale e trova corrispondenza e rappresentazione cartografica con gli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) denominati "*QC.10 Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale"*" (10a Quadrante Nord –

10b Quadrante sud), in scala 1:10.000.

3. Tenendo a riferimento le indicazioni cartografiche formulate dal PIT/PPR per l'Ambito di Paesaggio n. 8. Piana Livorno – Pisa – Pontedera, il **Patrimonio territoriale** del Comune di Crespina Lorenzana è costituito dalle seguenti **Strutture** e relative **Componenti**:

- a) la **Struttura idro-geomorfologica**, ovvero i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, che comprende le seguenti Componenti:
- *Componenti geologiche e geomorfologiche*
 - Depositi alluvionali di pianura
 - Depositi di versante, terrazzati ed eluvio - colluviali
 - Vallecole e solchi erosivi e di ruscellamento
 - Orli di scarpata di erosione fluviale, selettiva e/o strutturale
 - Assi di alvei fluviali abbandonati o paleoalvei
 - Geositi
 - *Componenti idrogeologiche*
 - Specchi d'acqua (naturali ed artificiali)
 - Reticolo idrografico principale e secondario
 - Rilevati arginali artificiali
 - Pozzi e sorgenti di uso idropotabile
- b) la **Struttura ecosistemica**, ovvero le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, che comprende le seguenti Componenti:
- Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri
 - Boschi a dominanza di leccio *Quercus ilex*, anche con altre latifoglie
 - Boschi di latifoglie termofile a prevalenza di cerro
 - Boschi e nuclei isolati di conifere a dominanza di pini mediterranei
 - Boschi di misti a prevalenza di sclerofille
- c) la **Struttura insediativa**, ovvero città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, che comprende le seguenti Componenti:
- *Insedimenti storici*
 - Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
 - Edifici e beni di valore architettonico e monumentale
 - Ville – fattorie di impianto storico
 - Edificato sparso e/o isolato di impianto storico
 - Aree di matrice agricola interne e a corredo degli insediamenti
 - *Insedimenti recenti e contemporanei*
 - Insediamenti prevalentemente residenziali e/o misti
 - Insediamenti produttivi o specialistici
 - Insediamenti dismessi, abbandonati, degradati e/o dequalificati
 - *Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali*
 - Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati
 - Impianti e attrezzature sportive e ludico ricreative
 - Attrezzature per l'istruzione e l'educazione
 - Attrezzature di interesse generale e collettivo
 - Impianti tecnici e per i servizi territoriali
 - Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale
 - *Rete infrastrutturale e servizi della mobilità*
 - Rete viaria principale e di grande comunicazione
 - Rete viaria locale
 - Parcheggi e aree di sosta

- Distributori di carburante e altri servizi alla mobilità
 - Sentieri e strade bianche
 - Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta)
- d) la **Struttura agricola**, ovvero i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale, che comprende le seguenti Componenti:
- Prati stabili (foraggere), incolti e aree saltuariamente pascolati
 - Seminativi associati a coltivazioni arboree
 - Colture agrarie mosaicate a nuclei boscati e/o siepi e filari alberati
 - Coltivazioni arboree (oliveti)
 - Mosaici di agroecosistemi collinari a maglia densa ed elevate dotazioni ecologiche
- e) altri elementi territoriali di **valore identitario e interesse paesaggistico**, che comprende le seguenti Componenti
- Sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti)
 - Beni culturali minori (croci, edicole, cippi, lavatoi, fontanili, ecc.)
 - Matrici agricole diffuse
 - Matrici forestali ed arbustive diffuse
 - Alberi monumentali
 - Punti di vista e visuali panoramiche
- 4.** L'identificazione del Patrimonio territoriale ha valore ricognitivo e interpretativo delle strutture territoriali e delle componenti identitarie costitutive e caratterizzanti il territorio di Crespina Lorenzana e richiede un costante aggiornamento in relazione alle sue dinamiche evolutive ovvero all'eventuale trasformazione delle sue componenti, con le modalità di cui all'articolo 2 comma 7 della presente Disciplina di piano. Costituisce uno strumento di natura valutativa, di supporto alle decisioni e alle scelte propositive e progettuali di governo del territorio, con particolare riferimento per la valutazione degli atti e degli strumenti di programmazione del comune, del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.
- 5.** Il Patrimonio territoriale, tenendo a riferimento le apposite ricognizioni e gli approfondimenti di dettaglio contenuti nel Quadro conoscitivo (QC), di cui all'art. 2 della presente Disciplina di piano, comprende altresì
- il "*Patrimonio culturale*" costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, così come definiti dall'articolo 131 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13 della presente Disciplina di piano;
 - il "*Patrimonio naturalistico ambientale*", ovvero gli alberi monumentali di cui alla LR 10/2013, le specie di flora e di fauna di cui agli articoli 78, 79 e 80 e gli habitat naturali e seminaturali di cui agli articoli 81 e 82 della LR 30/2015, per le quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14 della presente Disciplina di piano.
 - il "*Patrimonio archeologico*", costituito dai siti e le aree con evidenze e ritrovamenti archeologici noti, ovvero dai beni già individuati e dai siti ove risulta probabile e/o possibile la presenza di beni non ancora esplorati, così come individuati negli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) denominati "*QC.4 Siti e beni di interesse archeologico e ricognizione del potenziale archeologico*" (*4a Quadrante Nord – 4b Quadrante sud*) in scala 1:10.000, per i quali deve essere perseguita la tutela della loro integrità fisica e una destinazione urbanistica compatibile con adeguate forme di tutela comprensive del mantenimento delle caratteristiche peculiari dei paesaggi tradizionali. A tal fine il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale subordinano le pratiche agricole profonde e le trasformazioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie da effettuarsi nelle aree ad "alto" e "medio" potenziale archeologico al parere della Soprintendenza territorialmente competente.
- 6.** In applicazione dei principi fondamentali sanciti dalla LR 65/2014 e in coerenza con il PIT/PPR, le

diverse strutture e relative componenti riconosciute quali Patrimonio territoriale non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio, con particolare riferimento alle previsioni di trasformazione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le diverse strutture e relative componenti.

Art. 9. Invarianti Strutturali e corrispondenti Morfotipi. Definizione e identificazione

1. Le **Invarianti strutturali**, ai sensi dell'articolo 5 della LR 65/2014, comprendono l'individuazione dei caratteri morfotipologici specifici, dei principi generativi e delle conseguenti regole di riferimento (di utilizzazione, manutenzione e trasformazione) che assicurano la tutela, la riproduzione e la trasformabilità delle componenti qualificative del Patrimonio territoriale, al fine di assicurarne la tutela, la persistenza e la riproduzione nel tempo.

2. In coerenza con le definizioni dal PIT/PPR ed in particolare secondo quanto indicato dagli *“Abachi regionali delle invarianti”*, il PS identifica le Invarianti strutturali del Comune di Crespina Lorenzana secondo la seguente formulazione sintetica:

- **Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- **Invariante II e IV - I caratteri ecosistemici e agro-forestali del paesaggio**, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici, costitutivi della rete ecologica, comprensivi dei caratteri che strutturano i sistemi agricoli e forestali;
- **Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**, definita dall'insieme della città e insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.

3. L'identificazione delle Invarianti strutturali è riferita all'intero territorio comunale e trova corrispondenza e rappresentazione cartografica con gli elaborati di Quadro propositivo (QP) denominati *“QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari”*, in scala 1:10.000.

4. Le Invarianti strutturali tengono conto di quanto definito e rappresentato nella *“Scheda d'ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa - Pontedera”* del PIT/PPR e sono declinate e dettagliate alla scala locale (comunale) nei seguenti **Morfotipi**:

Invariante I – I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

- *Morfotipo I.a Bacini di esondazione*
- *Morfotipo I.b Fondovalle*
- *Morfotipo I.c Margine*
- *Morfotipo I.d Margine inferiore*
- *Morfotipo I.e Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti*
- *Morfotipo I.f Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti*

Invariante II e IV - I caratteri ecosistemici e agro-forestali del paesaggio (agro-ecosistemi)

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

- II-IV.e Mosaici agricoli collinari
(seminativo e oliveto prevalenti di collina)
- II-IV.f Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali
(mosaico colturale boscato)

Invariante III – Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

- III.a Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare
(Figura del Sistema reticolare delle colline pisane e livornesi)
- III.b Altre componenti che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo
 - Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
 - Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
 - Ville – fattorie di impianto storico
 - Edificato sparso e isolato di impianto storico

5. La disciplina statutaria definita dal PS per le Invarianti strutturali, secondo quanto riportato agli articoli 10, 11 e 12 della presente Disciplina di piano, reca per ogni singolo **Morfotipo**:

- la “Descrizione e interpretazione di sintesi”, espressa sulla base di quanto contenuto nel Quadro conoscitivo (QC) e tenendo in considerazione i valori, le dinamiche di trasformazione e le criticità indicati e descritti dal PIT/PPR negli Abachi delle Invarianti strutturali regionali;
- la ricognizione delle corrispondenti “Indicazioni per le azioni” del PIT/PPR individuate con riferimento a quelle contenute negli Abachi delle Invarianti regionali dello stesso PIT/PPR e aventi attinenza con quelle definite ed individuate a livello e alla scala locale (comunale);
- le “Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione” definite ad eventuale specificazione, integrazione e declinazione di quanto indicato alla precedente lettera b) al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità e direttive correlate indicati dallo stesso PIT/PPR nella Schede d’ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa - Pontedera.

6. L’individuazione e la disciplina delle Invarianti strutturali non costituisce vincolo di non modificabilità dei beni e degli immobili in esse ricompresi, ma il riferimento prescrittivo per definirne e verificarne le condizioni di uso e trasformabilità nell’ambito dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

7. Il PSI, al fine di perseguire le finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna Invariante strutturale, recepisce e fa propri altresì gli **obiettivi generali** delle Invarianti strutturali contenuti nella Disciplina generale del PIT/PPR che, unitamente alle regole (direttive) di cui al precedente comma 5, costituiscono preliminare riferimento prescrittivo per la formazione dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Art. 10. Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici e morfogenetici. Disciplina

- I.a Bacini di esondazione

Descrizione e interpretazione di sintesi

I bacini di esondazione sono costituiti da suoli sono profondi, a tessiture fini, poco permeabili. Si tratta di suoli poco alterati, calcarei, fertili ma con frequenti problemi di cattivo drenaggio e ristagno d’acqua in superficie. È comune la presenza di “vertisuoli”, che accentuano in modo marcato tutti questi caratteri e richiedono speciali misure geotecniche.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l’esposizione al rischio idraulico e mantenere la

- permeabilità dei suoli;*
- *mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;*
 - *regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolge aree umide di valore naturalistico.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "Relazione geologica", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS individua l'indirizzo prioritario, da perseguire nel PO, di mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali, evitando l'eliminazione di fossette campestri in ambito agricolo e favorendo la realizzazione di nuove linee di scolo nelle zone caratterizzate da colture estensive.

- I.b Fondovalle

Descrizione e interpretazione di sintesi

I fondovalle sono costituiti da suoli profondi, calcarei, chimicamente fertili; con granulometria e permeabilità che varia secondo i tre casi, risultando, rispettivamente, fine e bassa nei primi due casi e grossolana e alta nel terzo caso.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS individua l'indirizzo prioritario, da perseguire nel PO, di limitare la presenza di attività altamente idroesigenti. È da limitare anche la presenza di attività potenzialmente inquinanti oltre a prevedere particolari forme di controllo e tutela delle risorse sotterranee in caso di stoccaggi di fertilizzanti e prodotti chimici in genere.

- I.c Margine inferiore

Descrizione e interpretazione di sintesi

Il margine inferiore è costituito da suoli ben sviluppati, profondi. Gli orizzonti superficiali mostrano spesso tessiture ricche in limo. Il drenaggio è frequentemente imperfetto. Questi suoli sono moderatamente acidi ma con buone riserve di nutrienti; sono suscettibili alla compattazione e, in caso di pendenze anche modeste, all'erosione.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su*

tutte le altre superfici.

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS individua l'indirizzo prioritario, da perseguire nel PO, di evitare la riduzione del numero e della estensione di fossette e delle linee di drenaggio delle acque superficiali.

- I.d Margine

Descrizione e interpretazione di sintesi

Il margine è costituito dai suoli più tipici a tessitura sabbiosa, spesso ricchi di elementi grossolani, fortemente alterati, profondi. Le porzioni più superficiali possono mostrare tessiture limose, per la presenza di contributi eolici. Questi suoli tendono ad essere acidi e ad avere scarse riserve di nutrienti, ma i contributi eolici possono parzialmente compensare questo carattere.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;*
- *favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;*
- *limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS individua l'indirizzo prioritario, da perseguire nel PO, di limitare la presenza di attività altamente idroesigenti. È da limitare anche la presenza di attività potenzialmente inquinanti oltre a prevedere particolari forme di tutela delle risorse sotterranee in caso di stoccaggi di fertilizzanti, pesticidi e prodotti chimici in genere.

- I.e Collina dei bacini neo-aternari, sabbie dominanti

Descrizione e interpretazione di sintesi

I bacini collinari neo-aternari con sabbie dominanti sono costituiti da suoli mediamente profondi o profondi, con tessiture sabbioso-fini, permeabili, leggermente calcarei, notevolmente fertili.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;*
- *favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del*

suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS individua l'indirizzo prioritario, da perseguire nel PO, di:

- *limitare le attività potenzialmente inquinanti e dovranno essere previste particolari forme di tutela delle risorse sotterranee in caso di stoccaggi di fertilizzanti, pesticidi e prodotti chimici in genere;*
- *limitare l'uso della coltivazione rittochino e favorendo sistemi di regimazione delle acque che riducano il loro trasporto solido.*

- I.f Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti

Descrizione e interpretazione di sintesi

I bacini collinari neo-quadernari con argille dominanti sono costituiti da suoli argillosi a media attività, anche profondi, calcarei, fertili ma poco permeabili e fortemente soggetti all'erosione.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;*
- *favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;*
- *evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Le regole (direttive) cui fare diretto riferimento sono contenute nell'elaborato "QG.II.1 Relazione di pericolosità e rischio", che contiene in particolare le disposizioni ed indicazioni da osservare nel PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

Ai fini della considerazione delle indicazioni per le azioni precedentemente richiamate il PS non individua per questo specifico morfotipo indirizzi prioritari.

Art. 11. Invariante II e IV - Caratteri ecosistemici e agroforestali. Disciplina

- II.IV.a Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri

Descrizione e interpretazione di sintesi

Pur nella sua prevalente natura lineare, la componente fluviale del morfotipo costituisce una sorta di rete e di "albero della vita" del territorio comunale, connettendo le diverse aree rurali e forestali. Gli elementi forestali di maggiore valore del morfotipo sono rappresentati da boschi ripariali e, più raramente planiziali, talora ancora con presenza di *Salix alba*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Ulmus minor*, e più raramente *Fraxinus oxycarpa* e *Alnus glutinosa*.

Oltre a breve tratti di vegetazione igrofila presenti lungo il reticolo idrografico della pianura di Cenaia e Lavoria, l'area meglio caratterizzata dalla presenza di tali formazioni è costituita dal corso

del Fiume Isola dalla località Botteghino verso monte, il suo affluente torrente Borra, alcuni affluenti del Fiume Isola in dx idrografica, e alcuni tratti dell'alto bacino del torrente Tora.

Alla presenza di tali formazioni ripariali o planiziali si affianca la presenza di specchi d'acqua di origine artificiale, tratti di canali di bonifica con vegetazione elofitica a cannuccia *Phragmites australis* regolarmente sfalciata, piccole aree palustri con diverse specie di elofite e arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi in aree planiziali.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali.*
- *Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.*
- *Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo.*
- *Mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi.*
- *Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudacacia).*
- *Tutela degli habitat ripariali di interesse comunitario e delle relative fitocenosi.*
- *Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.*
- *Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide e fluviali.*
- *Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse comunitario, delle fitocenosi e delle specie animali e vegetali palustri e lacustri.*
- *Aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (con valore di direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In particolare:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Aumentare i livelli di consumo di suolo nelle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e delle aree umide e nelle pianure alluvionali.*
- *Aumentare i livelli di frammentazione degli ecosistemi fluviali e ripariali in grado di interrompere il continuum fluviale e delle aree umide.*
- *Alterare le formazioni arboree ripariali/planiziali o comunque presenti lungo gli impluvi o attorno alle aree umide e favorire la diffusione di specie vegetali aliene invasive.*
- *Ridurre le portate dei corsi d'acqua al di sotto del Minimo deflusso vitale.*
- *Ridurre lo stato di conservazione degli habitat fluviali e palustri di interesse comunitario e di alterare le popolazioni vegetali e animali di interesse conservazionistico.*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- *Riqualificare e aumentare l'estensione delle formazioni vegetali ripariali/planiziali mediante*

- l'utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.*
- *Perseguire una gestione conservativa attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e la tutela delle specie vegetali e animali forestali di interesse conservazionistico.*
 - *Mitigare l'impatto delle attività agricole sugli ecosistemi fluviali e sulle aree umide, anche individuando adeguate fasce tampone.*
 - *Migliorare il sistema della depurazione delle acque affluenti nei corsi d'acqua e nelle aree umide.*
 - *Favorire una gestione sostenibile della vegetazione spondale, coerente con la conservazione dei valori e delle funzioni ecologiche degli ambienti fluviali e palustri/lacustri e con il mantenimento e/o recupero del continuum fluviale (evitando le attività di sfalcio della vegetazione nel periodo marzo-giugno).*

- II.IV.b Agroecosistemi intensivi di monoculture cerealicole su colline plioceniche

Descrizione e interpretazione di sintesi

Il morfotipo costituisce l'elemento dominante del paesaggio rurale dell'alto bacino del torrente Tora, ai limiti meridionali del territorio comunale. Si tratta di un paesaggio rurale caratterizzato da monoculture intensive cerealicole presenti sulle colline plioceniche meridionali, con scarse dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili) e quindi bassa permeabilità ecologica, pur presentando un rilevante valore paesaggistico.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali.*
- *Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.*
- *Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.*
- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari.*
- *Tutela del rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario:*
 - *evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;*
 - *contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (con valore di direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In particolare:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.*
- *Favorire ulteriormente le monoculture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).*
- *Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.*
- *Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e sviluppo delle attività agricole biologiche.*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità.
- Migliorare la sostenibilità ambientale delle colture specializzate e delle monocolture, attraverso un migliore/efficiente uso delle risorse naturali e di fertilizzanti e fitofarmaci.
- Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone non coltivate dalle aree umide, dal reticolo idrografico e dalla vegetazione ripariale.
- Favorire e incentivare il mantenimento e recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.
- Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e le filiere locali.
- Valorizzare lo strumento del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per la mitigazione degli impatti ecologici e paesaggistici delle colture specializzate e la realizzazione di nuove dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- II.IV.c Agroecosistemi a dominanza di seminativi di pianura alluvionale

Descrizione e interpretazione di sintesi

Costituisce, assieme a quello ad alta componente forestale, il morfotipo più diffuso nel territorio comunale, interessando gran parte della pianura alluvionale della parte centro settentrionale del Comune (pianure adiacenti ai torrenti Orcina, Crespina e Scolmatore dell'Arno, torrente Tora) e le pianure di pertinenza del reticolo idrografico maggiore. Si tratta di paesaggi agricoli dominati dalla presenza di seminativi, con una media-bassa densità delle dotazioni ecologiche quali siepi e filari alberati e una elevata densità del reticolo idrografico minore e delle scoline, spesso a costituire la matrice agricola in cui sono inserite le aree urbanizzate di pianura (in particolare Lavoria e Cenaia).

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano); introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista.*
- *Mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate.*
- *Contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi.*
- *Preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano.*
- *Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;*
- *Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra*

- mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (con valore di direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In particolare:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi, con particolare riferimento ai grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale.*
- *Favorire ulteriormente le monocolture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).*
- *Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.*
- *Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e sviluppo delle attività agricole biologiche.*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- *Favorire il recupero delle attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità.*
- *Migliorare la sostenibilità ambientale delle colture specializzate e delle monocolture, attraverso un migliore/efficiente uso delle risorse naturali e di fertilizzanti e fitofarmaci.*
- *Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, dal reticolo idrografico e dalla vegetazione ripariale.*
- *Favorire e incentivare il mantenimento e recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.*
- *Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e le filiere locali.*
- *Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane.*

- II.IV.d Agroecosistemi intensivi della viticoltura specializzata

Descrizione e interpretazione di sintesi

Il morfotipo è il risultato dello sviluppo della viticoltura specializzata nelle aree agricole situate nei primi bassi versanti collinari settentrionali del territorio comunale, tra Cenaia e Ceppaiano e nella Tenuta Poggio al Casone. Si tratta di agroecosistemi intensivi e specializzati con scarsa presenza di dotazioni ecologiche e bassa permeabilità ambientale sviluppatasi a discapito di paesaggi rurali più tradizionalmente interessati da seminativi e oliveti.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali.*
- *Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.*
- *Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.*

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari.*
- *Creazione di una maglia agraria e paesaggistica di scala medio-ampia articolata e diversificata da conseguire, ove possibile, mediante:*
 - *un'accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto;*
 - *la realizzazione di confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;*
 - *la tutela degli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);*
 - *la costituzione di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;*
 - *il conseguimento di una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;*
 - *la conservazione delle estensioni boscate e delle fasce di vegetazione spontanea presenti (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.*
- *Contenimento dei fenomeni erosivi mediante:*
 - *il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;*
 - *per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.*
- *Tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agrario. In particolare è opportuno:*
 - *preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto. Si raccomanda inoltre di preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;*
 - *nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In particolare:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.*
- *Favorire ulteriormente le monocolture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del*

paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).

- *Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- *Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità.*
- *Migliorare la sostenibilità ambientale delle colture specializzate e delle monocolture, attraverso un migliore/efficiente uso delle risorse naturali e di fertilizzanti e fitofarmaci.*
- *Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, dal reticolo idrografico e dalla vegetazione ripariale.*
- *Individuare fasce non coltivate di tutela delle aree ripariali o comunque escluse dalla realizzazione di attività agricole intensive.*
- *Favorire e incentivare il mantenimento e recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.*
- *Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e le filiere locali.*
- *Valorizzare lo strumento del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per la mitigazione degli impatti ecologici e paesaggistici delle colture specializzate e la realizzazione di nuove dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).*

- II.IV.e Mosaici agricoli collinari

Descrizione e interpretazione di sintesi

Morfotipo caratteristico del territorio collinare attorno a Lorenzana, si estende su circa 170 ettari ad interessare mosaici di seminativi, oliveti e, secondariamente, vigneti, boschetti e vegetazione arbustiva o arborea lineare. Il morfotipo, pur presentando una significativa urbanizzazione sparsa di tipo residenziale e rurale mostra comunque un medio alto livello di permeabilità ecologica.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.*
- *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*
- *Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).*
- *Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.*
- *Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.*
- *Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:*
 - *la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;*

- *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica;*
- *la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.*
- *Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:*
 - *nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;*
 - *la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;*
 - *il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;*
 - *una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli;*
 - *la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;*
 - *la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In particolare:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi.*
- *Favorire ulteriormente le monocolture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).*
- *Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.*
- *Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e sviluppo delle attività agricole biologiche.*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- *Favorire il recupero delle attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il recupero di adeguati livelli di agrobiodiversità.*
- *Migliorare la sostenibilità ambientale delle colture specializzate e delle monocolture, attraverso un migliore/efficiente uso delle risorse naturali e di fertilizzanti e fitofarmaci.*
- *Migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), la individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, dal reticolo idrografico e dalla vegetazione ripariale.*
- *Favorire e incentivare il mantenimento e recupero/riqualificazione delle sistemazioni idraulico agrarie.*
- *Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e*

le filiere locali.

- *Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane.*

- II.IV.f Mosaici agroforestali collinari, talora a prevalenza delle matrici forestali

Descrizione e interpretazione di sintesi

Assieme al Morfotipo rurale di pianura, costituisce l'unità più caratteristica ed estesa del territorio comunale, estendendosi su circa 1600 ha sui caratteristici rilievi collinari interni. Si tratta di mosaici agricoli ad elevata permeabilità ecologica per il caratteristico alternarsi di aree agricole (seminativi, ma anche oliveti e vigneti), incolti, arbusteti ed aree forestali, talora con predominanza della matrice forestale o di quella agricola.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).*
- *Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*
- *Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali.*
- *Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore.*
- *Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità*
- *Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:*
 - *la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;*
 - *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;*
 - *la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.*
- *Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:*
 - *il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppete;*
 - *la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;*
 - *la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;*
 - *il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;*
 - *per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza*

nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;

- *una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

Sono in via prioritaria da evitare previsioni che determinino l'effetto di:

- *Accentuare, direttamente o indirettamente, i processi di abbandono dei paesaggi agropastorali e la diffusione di arbusteti e boschi di neoformazione su ex coltivi e pascoli.*
- *Favorire le monoculture intensive e la banalizzazione e destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale (riduzione maglia agraria, perdita di sistemazioni idraulico agrarie e di colture tradizionali).*
- *Creare condizioni sfavorevoli alla permanenza e sviluppo delle attività agricole biologiche.*
- *Aumentare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli ecosistemi agropastorali.*
- *Ostacolare il mantenimento e lo sviluppo di filiere produttive agricole locali.*
- *Alterare la componente forestale o favorire la diffusione di cenosi forestali esotiche (robinieti).*

Sono invece da preferire previsioni che determinino l'effetto di:

- *Favorire il recupero delle tradizionali attività agricole, delle attività di pascolo, dell'agricoltura biologica e il mantenimento di alti livelli di agrobiodiversità.*
- *Sostenere la permanenza e/o l'insediamento di aziende zootecniche.*
- *Favorire la multifunzionalità agricola, la tutela dei prodotti agricoli di qualità legati al territorio e le filiere locali.*
- *Mantenere e/o incrementare le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie.*
- *Riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche delle aree agricole periurbane, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.*
- *Realizzare una gestione selvicoltura sostenibile, aumentando la qualità ecologica e maturità delle formazioni forestali, tutelando gli alberi monumentali e i parchi arborei storici e limitando la diffusione di cenosi forestali esotiche.*

Art. 12. Invariante III - Caratteri dei sistemi insediativi ed urbani. Disciplina

- III.a Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

Descrizione e interpretazione di sintesi

Il morfotipo è costituito da insediamenti collinari di impianto storico la cui forma è fortemente condizionata dalla giacitura e dal rapporto con la viabilità di impianto e l'orografia: la configurazione policentrica prende forma da un sistema di piccoli agglomerati, nuclei e centri che si posizionano lungo i percorsi storici tipicamente di crinale seguendo l'andamento morfologico dei dolci rilievi collinari, in assenza di altimetrie significative che ne condizionano la forma e la consistenza. Il reticolo di viabilità minori collega i diversi insediamenti secondo una gerarchia che deriva per lo più dalla tipologia insediativa: quelli lungo strada di crinale come Crespina, Lorenzana, Tremoleto, Colle Berti; quelli propri dell'insediamento in villa come il sistema che fa capo ai

toponimi La Guardia, Guardiavalle, fino a quelli isolati della villa fattoria. Per i caratteri strutturali sopra descritti, permane forte ed evidente la relazione con il contesto agrario sia in termini strettamente paesaggistici, ovvero per la persistenza di elementi e componenti paesaggistiche specifiche come i viali alberati, le architetture connotative dell'insediamento in villa, le chiuse, le cortine dell'edilizia di base a contatto diretto con i nuclei di alimentazione, oppure in termini estetico percettivi favoriti soprattutto dagli elevati fattori di interservisibilità.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.*
- *Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:*
 - *evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;*
 - *evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;*
 - *mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;*
 - *prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.*
- *Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;*
- *Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;*
- *Manutenzione e valorizzazione della fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico testimoniale;*
- *Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.*

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, il PS definisce le seguenti ulteriori regole (direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- *Perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale determinati dall'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione presenti nei centri antichi.*
- *Valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi agricoli aperti, anche assicurando la conservazione dei varchi e delle visuali inedificate di significativa continuità ambientale e paesistico percettiva verso il territorio rurale.*
- *Favorire la collocazione e l'insediamento di "servizi e attrezzature" funzionali ad evitare la monofunzionalità residenziale di centri e borghi, salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.*
- *Garantire nei centri e nei borghi di antica formazione, una disciplina degli interventi finalizzata alla tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, anche tenendo conto della classificazione di valore, delle destinazioni d'uso compatibili e dei livelli di trasformabilità dei singoli edifici afferenti ai beni*

- patrimoniali.*
- *Conservare le visuali aperte e libere che caratterizzano gli insediamenti e le relative aree di pertinenza, quale connotazione paesistico percettiva facente parte integrante e sostanziale del bene patrimoniale in oggetto e pertanto soggetta a speciale ed integrale tutela.*
 - *Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville e delle relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti.*
 - *Conferire un'adeguata coerenza e continuità al disegno urbano nei tessuti delle urbanizzazioni contemporanee, in rapporto alle corrispondenti tipologie insediative ed edilizie dei centri antichi, dei nuclei e l'edilizia sparsa di impianto storico, con specifico riferimento alle nuove e previsioni di trasformazione, assicurando al contempo la qualificazione e il miglioramento paesaggistico e ambientale dei contatti (margini) con il limitrofo territorio rurale.*
 - *Garantire la qualità e il corretto inserimento delle nuove previsioni di trasformazione in forma coerente e compatibile con le tipologie e le soluzioni architettoniche caratterizzanti l'edificato di impianto storico preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; perseguimento di adeguati rapporti tra pieni e vuoti; mantenimento degli allineamenti lungo le principali direttrici di impianto; riduzione delle modificazioni morfologiche dei suoli nelle aree collinari, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta).*

- Altri elementi che concorrono alla configurazione del morfotipo insediativo (III.b)

Descrizione e interpretazione di sintesi

Costituiscono elementi strutturali che concorrono alla configurazione del "Morfotipo" i seguenti insediamenti di impianto storico e le relative aree di pertinenza:

- *Centri antichi:* costituiscono gli insediamenti di maggior rilievo del territorio comunale di cui rappresentano veri e propri caposaldi della struttura insediativa. Il grado di complessità delle strutture urbane, così come la loro consistenza e matrice di impianto, varia in rapporto ai diversi ambiti territoriali che caratterizzano il territorio comunale, prevalendo il tipo di crinale allungato lungo strada (Crespina e Lorenzana);
- *Nuclei e agglomerati di impianto storico:* costituiscono gli insediamenti storici a carattere puntiforme diffusi su versanti e sommità collinari, di cui rappresentano significative persistenze per numero e qualificazione formale degli impianti originari. Il grado di complessità delle strutture urbane, così come la loro consistenza, è sempre contenuto, mentre la matrice di impianto è tendenzialmente quella originata dal percorso di crinale o di fondovalle.
- *Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale:* costituiscono un circoscritto numero di episodi insediativi di particolare rilevanza architettonica e paesistica, spesso legati alla storia dei luoghi. Si tratta di insediamenti puntuali privi di carattere sistemico, differenti per epoca di impianto, origine e tipologia (civile, militare, religiosa, protoindustriale, ecc.) che rappresentano elementi di particolare rilevanza architettonica, variabili nella qualificazione formale delle singole strutture.
- *Ville - fattorie di impianto storico:* costituiscono un'eccellenza paesaggistica ed insediativa nel complesso sistema dei beni patrimoniali caratterizzanti il territorio comunale. Piuttosto diffuse nel numero e nella localizzazione, le ville sono insediamenti a carattere puntuale strutturanti il paesaggio rurale: differenti per epoca di impianto, ma accumulate dalla matrice storica e dalla tipologia (ville - fattoria prevalentemente rustiche) e dalle significative sistemazioni degli spazi aperti pertinenziali (chiuse, orti, giardini, parchi, ecc.).
- *Edificato sparso e isolato di impianto storico:* consistente prevalentemente nell'edilizia rurale di antica formazione e in qualche architettura di valore testimoniale post unitaria, è costituito da un apprezzabile patrimonio di edifici a diverso grado di complessità e conservazione, variabile nelle consistenze e nelle tipologie edilizie, corrispondente alla ricognizione di beni così come

deducibili da fonti cartografiche certe e omogenee.

Indicazioni per le azioni del PIT/PPR

Costituiscono indicazioni (con valore di indirizzo ed orientamento) del PIT/PPR da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

- Tutela e valorizzazione della *“identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici”* per disciplinarne a tal fine trasformazioni ritenute compatibili;
- Assicurazione, *“anche attraverso iniziative di valorizzazione, della permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, della persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze”*. A tal fine devono essere perseguite determinazioni propositive volte a garantire:
 - *“tutela dell'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti”*.
 - *“una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente”*.
 - *“tutela e valorizzazione la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata”*.
 - *“tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano”*.
 - *“non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili”*.

Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione

Al fine di assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio territoriale, per queste specifiche categorie di componenti territoriali il PS definisce le ulteriori regole (direttive) da osservare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale in forma complementare e sinergica alla disciplina della strategia dello sviluppo sostenibile, secondo quanto a tal fine disposto all'articolo 22 della presente Disciplina di piano.

Art. 13. Beni Paesaggistici formalmente riconosciuti. Ricognizione e rinvio al PIT/PPR

1. Il PS effettua la ricognizione delle disposizioni (indirizzi, obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) dei **Beni paesaggistici** del PIT/PPR, secondo quanto descritto ed argomentato nell'elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato *“QP.4 Relazione generale e di conformità (e relative appendici)”* che trova riscontro e corrispondenza cartografica nelle determinazioni contenute nell'elaborato cartografico del Quadro conoscitivo (QC) denominato *“QC.9 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati” (9a Quadrante Nord – 9b Quadrante sud)*, in scala 1:10.000.

2. Il PS dà atto che i **beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli diretti per decreto)** ricadenti nel territorio del Comune di Crespina Lorenzana riconosciuti dal PIT/PPR e conseguentemente dal PS sono i seguenti:

- *“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).

3. Il PS dà altresì atto che i **beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli indiretti – ex Galasso)** ricadenti nel territorio comunale riconosciuti dal PIT/PPR e, conseguentemente, dal PS sono i seguenti:

- i “*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);
 - i “*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);
 - i “*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).
- 4.** Il PS dà atto che, ai sensi dell'art. 5 comma 3, dell'Elaborato 8B (Disciplina dei Beni Paesaggistici) del PIT/PPR, la rappresentazione cartografica delle suddette aree di cui all'art. 142 C.1 lettere b), c), e g) del D.Lgs. 42/2004 contenuta negli elaborati cartografici del Quadro conoscitivo (QC) dello stesso PS e negli allegati al PIT/PPR, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo e che l'individuazione dei suddetti beni deve essere effettuata a fronte delle definizioni e della verifica dei requisiti indicati all'Elaborato 7B “*Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice*” dello stesso PIT/PPR.
- 5.** Il PIP dà altresì atto che l'individuazione e delimitazione delle aree di cui all'art. 136 e all'art. 142 lettera m) del D.Lgs. 42/2004 contenuta negli elaborati cartografici del PS e negli allegati al PIT/PPR ha invece valore prescrittivo.
- 6.** Il PS, sulla base degli approfondimenti di indagine contenuti nel Quadro conoscitivo (QC) svolti in coerenza con le indicazioni contenute nell'Elaborato 7B dello PIT/PPR, ai sensi dell'art. 31 della LR 65/2014 e secondo quanto disposto all'art. 5 comma 4 dell'elaborato 8b dello stesso PIT/PPR, propone la corretta e dettagliata delimitazione e rappresentazione delle aree di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento), secondo quanto a tal fine riportato negli elaborati di Quadro conoscitivo (QC) denominati “*QC.7 Principali vincoli e determinazioni progettuali sovraordinati*” (7a Quadrante Nord – 7b Quadrante sud)” che, una volta validati dal MIC e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle procedure di conformazione del PS, costituiscono integrazione e sono recepiti negli elaborati del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. In ragione della specifica tipologia di bene tutelato, la suddetta individuazione mantiene tuttavia un valore ricognitivo e costituisce un approfondimento conoscitivo che necessita comunque di essere verificato in applicazione dei criteri definiti all'art. 2 del Regolamento di cui alla DPGR n. 48R/2003.
- 7.** Fermo restando quanto disposto ai precedenti commi, lo “*Statuto del territorio*” del PS, per quanto di propria competenza, assicura il perseguimento degli obiettivi con valore di indirizzo, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso della “*Disciplina dei Beni paesaggistici*” del PIT/PPR e in particolare degli Elaborati 1B – 3B, relativi ai beni paesaggistici tutelati e vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e dell'Elaborato 8B, relativo ai beni paesaggistici tutelati e vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004.
- 8.** il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad osservare la “*Disciplina dei Beni paesaggistici*” del PIT/PPR, secondo la ricognizione effettuata dal PS e disciplinata ai precedenti commi di questo stesso articolo.

Art. 14. Patrimonio naturalistico e ambientale. Ricognizione e determinazioni

- 1.** Il PS persegue la conservazione, la valorizzazione e la promozione del **Patrimonio naturalistico-ambientale regionale**, costituito dal “*Sistema regionale della biodiversità*”, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future e di cui devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza nel tempo, ai sensi dell'articolo 1 della LR 30/2015.

2. Ai fini del perseguimento dei principi di cui al precedente comma 1, il PS effettua la ricognizione, riconosce e dettaglia negli elaborati del Quadro conoscitivo (QC) e più in specifico negli elaborati del quadro propositivo (QP) denominati *“QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari” (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud)*, in scala 1:10.000:

- gli **“Habitat di interesse comunitario”**, per i quali si applicano in via prioritaria le disposizioni di cui agli articoli 81 e 82 della LR 30/2015 e le ulteriori indicazioni contenute nel Quadro valutativo (QV) del PS. In particolare sono riconosciuti e dettagliati dal PS:
 - le *“Foreste Pannonico – Balcaniche di cerro e rovere”* (id. 91M0);
 - le *“Foreste a galleria ex Salix alba e Populus alba”* (id. 92A0);
 - le *“Foreste di Quercus Ilex e Quercus rotundifolia”* (id. 9140);
 - le *“Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici”* (id. 9540);
- i **“Geositi puntuali”**, per i quali si applicano in via prioritaria le disposizioni di cui all’articolo 95 della LR 30/2016 e le ulteriori indicazioni a tal fine contenute nel Quadro geologico - tecnico (QG) del PS;
- gli **“Alberi monumentali”**, per i quali si applicano le apposite disposizioni di cui alla LR 10/2013.

3. Fermo restando le disposizioni legislative di cui al precedente comma 2, riferite alle diverse categorie di Patrimonio naturalistico ambientale regionale, il perseguimento dei principi di cui al comma 1 è assicurato anche assicurato mediante la coordinata osservanza delle indicazioni per le azioni e delle regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione di cui agli articoli 10, 11 delle presenti Norme.

CAPO II - ULTERIORI RIFERIMENTI E CONTENUTI STATUTARI

Art. 15. Territorio urbanizzato. Definizione e perimetrazione

1. Il PS, ai sensi dell’articolo 4 della LR 65/2014, individua il perimetro del **territorio urbanizzato** includendovi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, anche tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT/PPR tenendo conto delle specifiche *“Indicazioni metodologiche per l’applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”* di cui all’Abaco dell’invariante strutturale *“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”*.

3. Il Perimetro del territorio urbanizzato trova identificazione e rappresentazione cartografica negli elaborati di Quadro propositivo (Qp) del PS denominati *“QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari” (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud)*, in scala 1:10.000 e corrisponde all’identificazione dell’Invariante strutturale III *Il carattere policentrico dei sistemi insediativi e urbani”*, di cui agli articoli 9 e 12 della presente Disciplina di piano.

4. Il Perimetro del territorio urbanizzato individuato nello *“Statuto del Territorio”*, costituisce anche il riferimento e trova conseguente corrispondenza e congruenza cartografica nella *“Strategia di sviluppo sostenibile”* del PS, con particolare riferimento alla definizione degli *“Ambiti del territorio urbanizzato”* delle UTOE, di cui agli articoli 20 e 22 della presente Disciplina di piano.

5. All’esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il **territorio rurale** che, in applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che,

pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono altresì territorio urbanizzato, oltre all'edificato sparso e/o isolato in territorio rurale e le relative aree di pertinenza:

- gli *"Ambiti delle aree agricole intercluse"* del PS, così come definite ed individuate nella *"Strategia dello sviluppo sostenibile"*, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con il territorio rurale:
- i *"Nuclei rurali"* (di impianto storico o di recente formazione) individuati dal PS ai sensi dell'articolo 65 della LR 65/2014, appositamente identificati attraverso la determinazione del relativo perimetro.

6. Il territorio urbanizzato e il territorio rurale, di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, 4 e 5, sono articolati e suddivisi, 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 (di cui al successivo Titolo III) del PS, tenendo conto delle indicazioni e degli obiettivi specifici concernenti i *"Morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee"* del PIT/PPR, anche al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini, nonché delle disposizioni di cui al Titolo IV della LR 65/2014 e della disciplina del PTC.

7. Fermo restando le diverse proiezioni geometriche, le fonti originarie di ripresa aerea, le caratteristiche tecniche e aerofotogrammetriche, nonché i differenti ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, ovvero strumenti della pianificazione urbanistica comunale, il Perimetro del territorio urbanizzato del PS costituisce contenuto di riferimento con efficacia prescrittiva, per il controllo di conformità dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale alla presente Disciplina di piano e strumento per la verifica del rispetto dei principi generali indicati dalla LR 65/2014.

8. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, tenendo conto degli obiettivi specifici per i diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dal PIT/PPR, sono tenuti ad individuare previsioni e disposizioni normative, nonché modalità attuative per la qualificazione del margine urbano nel rispetto del Perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, anche in coerenza delle disposizioni applicative a tal fine definite dalla *"Strategia di sviluppo sostenibile"*, di cui all'articolo 22 delle presente Disciplina di piano. Il PO potrà in questo quadro definire specifici interventi volti prioritariamente al riconoscimento e alla qualificazione e valorizzazione di particolari "segni" (anche esterni) caratterizzanti gli specifici ambiti del territorio urbanizzato e di quello contermina rurale (quali tracciati viari, sistemazioni infrastrutturali, percorsi, filari alberati, sistemazioni idraulico – agrarie, bordi vegetati, rete idrica superficiale naturale e artificiale, ecc.), allo scopo di definire i confini degli insediamenti e di restituire una identità all'assetto urbano e all'assetto rurale, perseguendo anche da un punto di vista paesistico – percettivo la mitigazione degli effetti determinati dalla dispersione insediativa.

9. La perimetrazione del territorio urbanizzato del PS non determina l'identificazione di aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili. Fermo restando quanto indicato all'articolo 25 comma 2 della LR 65/2014 e di quanto ulteriormente disposto all'articolo 25 della presente Disciplina di piano (anche in esito alla Conferenza di Copianificazione), il perimetro del territorio urbanizzato risulta il limite entro cui si possono eventualmente e generalmente essere definite, in sede di PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali, le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato per fini insediativi ed infrastrutturali.

Art. 16. Insediamenti di impianto storico. Definizione e identificazione

1. Il PS effettua la ricognizione e l'identificazione degli **Insediamenti di impianto storico**, in conformità e adeguamento all'articolo 10 della Disciplina di piano del PIT/PPR, comprensivi di quelli

ricadenti in territorio rurale, ai sensi degli articoli 65 e 66 della LR 65/2014, al fine di:

- tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale di detti insediamenti (centri, nuclei, aggregati storici) disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili;
- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di beni ritenuti Patrimonio territoriale, come individuati all'articolo 8 della presente Disciplina di piano e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

2. La ricognizione e identificazione degli insediamenti di impianto storico trova definizione e corrispondenza cartografica negli elaborati di Quadro propositivo (QP) del PS denominati "*QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutarî*" (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud), in scala 1:10.000 e costituiscono ulteriori componenti che concorrono alla configurazione dell'Invariante I "*Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi e urbani*", cui all'articolo 12 della presente Disciplina di piano.

3. Sulla base della ricognizione e identificazione di cui al precedente comma 2, il PS definisce i seguenti insediamenti di impianto storico, che riscontrano complementari e congruenti identificazioni in specifici "*Ambiti del territorio Urbanizzato*" e/o "*Ambiti del territorio rurale*" delle UTOE della "*Strategia di sviluppo sostenibile*", di cui agli articoli 22 e 23 della presente Disciplina di piano. In particolare:

- i "*Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico*";
- gli "*Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale*";
- le "*Ville – fattorie di impianto storico*";
- l'"*Edificato sparso e/o isolato di impianto storico*".

4. La ricognizione e identificazione degli insediamenti di impianto storico, costituisce quadro di riferimento ed orientamento per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali, che sono tenuti, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, ovvero attraverso l'approfondimento della classificazione morfotipologica, a verificare, tradurre e declinare e, se necessario, integrare in dettaglio le suddette determinazioni definite dal PS, anche in relazione alle diverse proiezioni geometriche e caratteristiche aerofotogrammetriche, agli ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri costitutivi degli stessi insediamenti storici e ad assicurare una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con il mantenimento e il recupero dei valori tipologici e architettonici riconoscibili.

Art. 17. Sistema idrografico regionale. Ricognizione e rinvio al PIT/PPR

1. Il PS in coerenza e conformità all'articolo 16 della Disciplina di piano del PIT/PPR, riconosce e recepisce, nell'ambito del Quadro geologico – tecnico (QG), il **Sistema idrografico regionale**. Individuato dalla Regione Toscana ai sensi della LR 79/2012, composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici, quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio locale (comunale) e quale risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile.

2. Al sistema idrografico, come indicato e rappresentato negli elaborati di Quadro propositivo (Qp) del PS denominati "*QP.1 Statuto del territorio. Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutarî*" (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud), in scala 1:10.000, si applicano le disposizioni di cui alla LR n. 41/2018, recante "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*".

3. Il suddetto reticolo è oggetto di saltuari aggiornamenti e precisazioni, ai sensi della suddetta LR 79/2012. Qualora si riscontrino divergenze tra le localizzazioni individuate dal PS e localizzazioni individuate dalla Regione Toscana ai sensi della LR 79/2012, si deve fare riferimento a quelle temporalmente più aggiornate.

4. Il PS riconosce inoltre, ai sensi dell'articolo 16 comma 3 della Disciplina di piano del PIT/PPR, gli specifici "Contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti" nell'ambito dell'Invariante Strutturale II - IV "I caratteri ecosistemici e agro – forestali del paesaggio", corrispondenti ai morfotipi denominati "Ecosistemi ripariali (arborei, arbustivi ed erbacei), lacustri e palustri" (II-IV.a) per i quali i PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali individuano misure e regole volti a dare attuazione alle indicazioni di cui allo stesso articolo 16 comma 3 della Disciplina di piano del PIT/PPR.

Art. 18. Pericolosità geologica, sismica e da alluvioni. Raccordo le apposite indagini

1. Il PS individua e definisce nell'ambito delle disposizioni concernenti le Invarianti Strutturali di cui ai precedenti articoli 9 e 10, gli specifici caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici del territorio, tenendo conto delle indicazioni del PIT/PPR, del Quadro conoscitivo (QC) e delle apposite **Indagini geologiche, sismiche ed idrauliche** contenute nel Quadro geologico – tecnico (QG), di cui all'articolo 2 comma 5 della presente Disciplina di piano.

2. Le suddette indagini contengono in particolare gli studi, le analisi e gli approfondimenti conoscitivi, gli elaborati grafici e cartografici di carattere idrologico, idraulico e geomorfologico in applicazione e nel rispetto delle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - nonché le indagini geofisiche e gli approfondimenti conoscitivi di carattere sismico in applicazione alle direttive dell'allegato A del DPGR 5R/2020 previste per gli studi di microzonazione sismica di livello 2 realizzati a supporto degli strumenti urbanistici comunali che costituiscono parte integrante del quadro geologico – tecnico (QG) del PS.

3. In applicazione dei diversi riferimenti legislativi, regolamentari e pianificatori richiamati al precedente comma 2, tenendo a riferimento le indicazioni contenute nelle diverse carte di pericolosità e vulnerabilità (QG.I.5 Carta della Pericolosità geologica, QG.I.6 Pericolosità sismica locale e QG.I.7 Carta della Vulnerabilità idrogeologica), di cui all'articolo 2 comma 5 della presente Disciplina di piano, il PS 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.

4. L'elaborato "QG.II.1 Relazione geologica" del 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 quadro di riferimento sovraordinato per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

5. Gli specifici studi contenuti nel Quadro geologico - tecnico (QG) del PS la cui sintesi è rappresentata nelle diverse "Carte di pericolosità o vulnerabilità" (geologica, sismica locale e idraulica) ed in particolare lo "Studio di Microzonazione Sismica di Livello 2" e lo "Studio idraulico", costituiscono altresì il contributo tecnico, analitico ed interpretativo (di natura disciplinare e settoriale) ritenuto essenziale, commisurato ed adeguato ad aggiornare ed integrare il quadro conoscitivo e quello progettuale del PAI e del PGRA di cui al precedente comma 4. A tal fine, i

suddetti studi e relativi elaborati una volta validati e approvati dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e dai competenti Uffici del Genio Civile della Regione Toscana - anche in esito ai pareri espressi, ai sensi di legge, nell'ambito del procedimento di formazione del PS – rappresenteranno l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PAI e del PGRA e costituiscono ulteriore quadro di riferimento prescrittivo per il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

6. In esito agli atti e/o ai provvedimenti di cui al precedente comma 5, ovvero in ragione di ulteriori studi ed indagini che il Comune di Crespina Lorenzana potrà eventualmente elaborare e/o acquisire in relazione alla formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali, si procede all'aggiornamento del PS secondo quanto indicato all'articolo 2, comma 7 della presente Disciplina di piano - ai sensi dell'articolo 21 della LR 65/2014, ed in questo caso vengono meno (decadono) le disposizioni di cui al precedente comma 4 e sui territori interessati si applicano esclusivamente le indicazioni e le disposizioni contenute nel Quadro geologico - tecnico (QG) del PS, eventualmente come modificato e integrato dai diversi atti e provvedimenti richiamati.

TITOLO III - STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 19. Strategia dello sviluppo sostenibile: articolazione e contenuti

1. La **Strategia dello sviluppo sostenibile**, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e di quella provinciale delineata dal PTC e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della LR 65/2014, persegue un assetto del territorio del comune di Crespina Lorenzana fondato sullo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali, paesaggistiche, ambientali e socio – economiche, oggetto di apposita valutazione nell'ambito del procedimento di VAS, di cui all'articolo 30 della presente Disciplina di piano.
2. La disciplina della strategia di sviluppo sostenibile, al pari dello statuto del territorio, è riferita all'intero territorio comunale e trova riscontro e corrispondenza cartografica negli elaborati di Quadro propositivo (QP) denominati "*QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali (1a Quadrante Nord - 1b Quadrante sud)*", in scala 1:10.000.
3. La disciplina della **Strategia dello sviluppo sostenibile** comprende:
 - le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**, di cui agli articoli 20 e 21 della presente disciplina di piano;
 - gli **Ambiti del territorio urbanizzato**, gli **Ambiti territorio rurale** e le **Determinazioni spaziali della rete della mobilità**, delle stesse UTOE, di cui agli articoli 22, 23, 24 della presente disciplina di piano;
 - le **Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione, di cui all'articolo 19;
 - le **Dimensioni massime sostenibili** dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previsti all'interno del territorio urbanizzato e del territorio rurale, articolate per UTOE, di cui all'articolo 26 della presente disciplina di piano;
 - i **Servizi e le dotazioni territoriali pubbliche** necessari per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, comprensivi degli **Standard urbanistici** - di cui al DM 1444/1968 - articolati per UTOE, di cui all'articolo 27 della presente disciplina di piano.
4. La Strategia dello sviluppo sostenibile costituisce l'insieme delle indicazioni cartografiche e disposizioni normative di orientamento ed indirizzo generale e/o specifico da definire, tradurre, declinare ed ulteriormente specificare, o dettagliare, nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali, in appropriate previsioni e disposizioni normative, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli "*Obiettivi di qualità*" e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti "*Direttive correlate*" indicati dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio 08. Piana Livorno – Pisa - Pontedera, di cui all'articolo 5 della presente Disciplina di piano.
5. Fermo restando quanto disposto all'articolo 15 della presente Disciplina di piano in specifico riferimento alla "*Perimetrazione del territorio urbanizzato*", la definizione e localizzazione cartografica dei contenuti della Strategia dello sviluppo sostenibile, diversi dalla perimetrazione delle singole UTOE, non ha valore conformativo e prescrittivo e le diverse articolazioni spaziali (Ambiti, determinazioni progettuali e altre indicazioni territoriali e spaziali, ecc.) costituiscono il quadro di riferimento e orientamento per la successiva definizione e individuazione di previsioni conformative del regime e della destinazione dei suoli del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale che potranno pertanto avere diversa e motivata localizzazione, perimetrazione e sub-articolazione cartografica, ai sensi di legge.
6. Il PO definisce in particolare le suddette previsioni, ai sensi dell'articolo 95 della LR 65/2014, articolandole in "*Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*" e "*Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*".

CAPO I - UTOE, AMBITI E DETERMINAZIONI PROGETTUALI

Art. 20. UTOE, Ambiti e Determinazioni progettuali. Definizione e identificazione

1. Il PS, al fine di assicurare un'equilibrata e commisurata distribuzione delle dotazioni (attrezzature, servizi e reti infrastrutturali) necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, all'efficienza e alla qualità degli insediamenti in rapporto alla complessiva strategia di sviluppo sostenibile e alla determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, articola la Strategia di sviluppo sostenibile locale (comunale) in **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**.

2. Attraverso le UTOE, il PS definisce il quadro di riferimento per l'attuazione nei PO degli obiettivi di qualità e direttive correlate (di cui all'articolo 5 della presente Disciplina di piano) del PIT/PPR e degli obiettivi di livello territoriale del PTC (di cui all'articolo 6 della presente Disciplina di piano) finalizzata prioritariamente al miglioramento delle condizioni complessive di qualità della vita della comunità e dei rispettivi contesti territoriali di relazione e appartenenza. L'organicità, il disegno e la denominazione delle UTOE sono dati dalle relazioni geografiche, culturali e socio – economiche che si sono storicamente e tradizionalmente instaurate in un determinato territorio, riconosciuto in unità (UTOE) che il PS intende mantenere, consolidare e valorizzare.

3. In particolare le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuate dal PS, sono:

- **UTOE 1. Fondovalle e pianura di Lavoria**
- **UTOE 2. Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le Lame e Ceppaiano**
- **UTOE 3. Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle**
- **UTOE 4. Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto**

4. Le UTOE sono individuate in coerenza con i riferimenti statutari (Patrimonio territoriale, Invarianti strutturali, Perimetrazione del territorio urbanizzato e degli insediamenti storici) del Quadro propositivo (QP) del PS tenendo conto del Quadro conoscitivo (QC) e con particolare riferimento per:

- le istanze ed i risultati emersi nell'ambito del processo partecipativo nell'ambito dell'avvio del procedimento di formazione del PS e tenendo conto dei caratteri amministrativi del Comune di Crespina Lorenza derivanti dalla fusione di due precedenti municipalità;
- gli studi, le indagini, le analisi e il sistema di conoscenze che costituiscono il Quadro conoscitivo (QC) del PS, con particolare riferimento ai seguenti approfondimenti: *QC.2 Uso del suolo, QC.5 Caratteri degli insediamenti e beni storico – culturali, QC.10 Ricognizione e declinazione del "Patrimonio territoriale", QC.11 Ricognizione e declinazione dei "morfotipi" del PIT/PPR;*
- la considerazione dei potenziali fabbisogni insediativi determinati valutando i mutamenti socio-economici recenti, le previsioni non attuate dei prevalenti strumenti urbanistici e ridistribuiti secondo le effettive necessità e la propensione (urbanistica e territoriale) allo sviluppo sostenibile locale delle attività pubbliche e private (previa valutazione di sostenibilità rispetto al quadro di vulnerabilità delle risorse interessate);
- la verifica della disponibilità, della distribuzione e dell'efficienza delle dotazioni infrastrutturali, delle attrezzature, dei servizi e degli spazi pubblici, con particolare riferimento agli "standard urbanistici" e alle reti di mobilità, considerando i vincoli di prossimità e accessibilità in rapporto alle comunità insediate.

5. La perimetrazione delle singole UTOE del PS e le disposizioni normative ad esse riferite (con particolare riferimento per le dimensioni massime sostenibili e gli standard urbanistici) costituiscono quadro di riferimento con valore prescrittivo per il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

6. In ragione delle diverse e variegate articolazioni delle UTOE e tenuto conto delle disposizioni del PIT/PPR e della LR 65/2014, il PSI individua altresì, all'interno delle medesime, gli **Ambiti del Territorio urbanizzato**, gli **Ambiti del Territorio rurale** e le ulteriori determinazioni progettuali della **Rete della mobilità e dell'accessibilità**. I suddetti "Ambiti" (del territorio urbanizzato e del territorio rurale delle UTOE) e le "Determinazioni progettuali" sono individuati dal PS al fine delineare un

quadro propositivo e un disegno strutturale di lungo periodo verso cui tendere, organico ed integrato in rapporto ai diversi caratteri territoriali, ritenuto in grado di esprimere ed orientare, in coerenza con l'articolo 95 della LR 65/2014, i principali contenuti e l'articolazione e partizione spaziale in zone del futuro quadro progettuale dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare il PS individua:

Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE

Ambiti degli insediamenti storici

- Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico
- Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
- Ville – fattorie di impianto storico

Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei

- Ambiti a prevalente funzione residenziale o mista
- Ambiti a prevalente funzione produttiva o specialistica

Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano

- Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici
- Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di insediamenti e aree produttive
- Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo o rigenerazione urbana

Ambiti del territorio rurale delle UTOE

Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali

- Ambiti delle aree agricole produttive
- Ambiti delle aree agricole di interesse paesaggistico
- Ambiti delle aree agricole di interesse ambientale e naturalistico

Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi

- Aree agricole intercluse
- Ville – fattorie di impianto storico
- Nuclei e borghi rurali di impianto storico
- Nuclei e borghi rurali di recente formazione

Ambiti e aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale

Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale

- Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale
- Edifici di impianto storico
- Edifici di recente formazione
- Edifici con funzioni specialistiche (non agricole)

Determinazioni progettuali della Rete della mobilità e dell'accessibilità

Rete della mobilità carrabile

- Strada regionale
- Strade provinciali e strade comunali

Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)

- Sentieri e strade bianche
- Piste ciclabili

7. Il PS individua altresì le **Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato** comportanti impegno di suolo non edificato che la Conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, secondo quanto disciplinato all'articolo 25 della presente Disciplina di piano.

8. L'identificazione delle UTOE, degli Ambiti del territorio urbanizzato e degli Ambiti del territorio rurale, delle Determinazioni progettuali della Rete della mobilità, unitamente alle Previsioni oggetto di copianificazione, è riferita all'intero territorio comunale e trova riscontro e rappresentazione

cartografica con gli elaborati di Quadro propositivo (Qp) denominati “QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali” (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud), in scala 1:10.000.

9. Come disposto dall’articolo 19, comma 5 e fermo restando le disposizioni dell’articolo 15 della presente Disciplina di piano, con specifico riferimento alla “Perimetrazione del territorio urbanizzato”, l’individuazione cartografica degli Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale e le ulteriori Determinazioni progettuali della rete della mobilità, unitamente alle Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, non ha valore conformativo e prescrittivo e costituisce il quadro di riferimento e orientamento per la definizione e individuazione delle previsioni conformative del regime e della destinazione dei suoli (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.

Art. 21. UTOE. Disciplina (Obiettivi specifici e altre indicazioni applicative)

1. Le disposizioni normative delle UTOE del Comune di Crespina Lorenzana, come individuate e definite all’articolo 20 della presente disciplina di piano, di seguito riportate in forma di scheda - norma, stabiliscono e recano per ogni singola UTOE:

- a) **“Identificazione di sintesi”**, comprendente la descrizione dei principali caratteri territoriali e la sommaria indicazione degli Ambiti del territorio urbanizzato e di quello rurale e le Determinazioni spaziali della Rete della mobilità e accessibilità, presenti e qualificanti l’UTOE.
- b) **“Dimensioni massime sostenibili”** dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni dell’UTOE, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a rispettare ai sensi di quanto disposto all’articolo 26 della presente Disciplina di piano.
- c) **“Standard urbanistici”** dell’UTOE, comprendente quelli esistenti e quelli previsti che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire ed applicare ai sensi di quanto disposto nell’articolo 27 della presente Disciplina di piano.
- d) **“Obiettivi specifici”** di orientamento generale e strategico dell’UTOE, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire, diversamente riferiti agli Ambiti (del territorio urbanizzato e del territorio rurale), ovvero alla Determinazioni progettuali della rete della mobilità e accessibilità.

2. Le disposizioni normative delle UTOE si integrano e qualificano mediante le ulteriori disposizioni normative di dettaglio concernenti gli Ambiti (del territorio urbanizzato e rurale delle UTOE) e le Determinazioni progettuali della rete della mobilità di cui agli articoli 22, 23 e 24 della presente Disciplina di piano.

- UTOE 1. Fondovalle e pianura di Lavoria

a) Identificazione di sintesi

L’UTOE 1 “Fondovalle e pianura di Lavoria”, si caratterizza per una circoscritta porzione di territorio omogeneo per caratteri geografici (pianura alluvionale dell’Arno) dove l’attraversamento della SP.31 ne costituisce il baricentro e la matrice di impianto degli insediamenti esistenti, prevalentemente artigianali e specialistici. L’ambito territoriale infatti, oltre alla presenza di residuali aree agricole produttive a coltura estensiva, si distingue per la particolare omogeneità della struttura insediativa, dovuta allo svilupparsi di un originario insediamento lungo strada, sorto in ragione della presenza dello svincolo di ingresso – uscita alla SGC FI-PI-LI, recentemente saturato ed espanso che, nel contesto del territorio comunale e del più ampio fondovalle pisano, ha assunto la configurazione di “polo – piattaforma” logistica e produttiva.

Abitanti al 31.12.2021 (fonte Anagrafe comunale): 180 ab

b) Dimensioni massime sostenibili

Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			Previsioni esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			
	(Art. 92 c. 4 lett. c; Reg. Tit. V art. 5 c. 2)			Subordinate alla Conferenza di Copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non Subordinate Conf. di Cop.
(Art. 99 LR 65/2014)	Nuovi insediamenti	Nuove funzioni	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 1; Art. 64 c. 6)	Nuove funzioni (Art. 64 c. 8)	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 2)
Residenziale	0	0	0	0	0	0	0
Industriale - Artigianale	16.000	5.000	25.000	55.000	0	55.000	2.000
Commerciale al dettaglio	10.000	3.000	13.000	8.000	0	8.000	0
Turistico - ricettivo	4.000	2.000	6.000	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	8.000	3.000	12.000	32.000	0	32.000	1.000
Commerciale ingrosso	3.000	0	3.000	8.000	0	8.000	1.000
TOTALE	41.000	13.000	58.000	103.000	0	103.000	4.000

c) Standard urbanistici

Verifica dello stato attuale (Quadro conoscitivo)				Fabbisogno tendenziale ottimale da conseguire (Quadro propositivo)			
Tipologia di standard urbanistico	Superficie territoriale esistente (mq)	Dotazione pro capite per abitante insediato (mq/ab)	Verifica dotazione minima in riferimento al DM 1444/68	Tipologia di standard urbanistico	Obiettivo tendenziale minimo da conseguire (mq)	Obiettivo tendenziale massimo da conseguire (mq)	Obiettivi da perseguire nel PO
Istruzione	0	0,0	NO	Istruzione	0	0	-
Attrezzature	4.221	23,5	SI	Attrezzature	5.000	10.000	=
Verde	1.548	8,6	NO	Verde	15.000	40.000	+
Parcheggi	18.716	104,0	SI	Parcheggi	30.000	70.000	++
TOTALE	24.485	136,0	NO	TOTALE	50.000	120.000	/

d) Obiettivi specifici

In ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi dell'UTOE, il PS definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica che integrano e qualificano gli obiettivi di cui agli articoli 5 e 6 della presente Disciplina di piano:

- il consolidamento e il potenziamento delle funzioni, delle attività, delle attrezzature e degli spazi in grado di perseguire la qualificazione degli insediamenti industriali – artigianali e per servizi logistici di Lavoria quale polo produttivo di riferimento di livello comprensoriale ed "area produttiva ecologicamente attrezzata" (APEA), attraverso l'individuazione di previsioni, opere ed interventi volti ad innalzare l'efficienza e le capacità funzionali, energetiche ed ambientali degli insediamenti e delle relative infrastrutture di supporto, anche in sinergia con le apposite localizzazioni oggetto di copianificazione;
- la riqualificazione e lo sviluppo delle funzioni prevalentemente artigianali - industriali del polo produttivo, in via prioritaria attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili sottoutilizzati, il miglioramento e/o l'adeguamento dimensionale e prestazionale delle attività e degli insediamenti esistenti, il completamento e/o la saturazione dei lotti interclusi o inutilizzati, l'eventuale previsione di nuovi impegno di suolo in conformità con le localizzazioni oggetto di copianificazione, in un quadro che assicuri complessivamente l'incremento delle dotazioni territoriali e di servizio alle imprese e l'adeguamento della rete infrastrutturale di supporto;
- l'adeguamento e l'integrazione del sistema viario esistente al fine di renderlo funzionale al polo produttivo e alle esigenze di completamento e riassetto della viabilità generale, in via prioritaria attraverso il completamento degli interventi per il miglioramento dell'accessibilità e dell'interconnessione con lo svincolo della SGC FI-PI-LI, con il contestuale incremento degli spazi di sosta di servizio agli insediamenti e delle aree a parcheggio specializzate per la logistica e per l'interscambio modale;
- il completamento, l'adeguamento e l'incremento delle attrezzature, dei servizi e delle dotazioni

- di supporto e qualificazione del polo produttivo, in forma complementare e contestuale all'individuazione di previsioni, interventi ed opere di trasformazione, anche perseguendo la diffusa e sistematica applicazione degli istituti innovati di attuazione (perequazione, compensazione e mitigazione) disciplinati dal PS, da orientare verso capacità e servizi di ausilio e supporto alle imprese, a spazi e aree di sosta e parcheggio e al complessivo incremento del gradiente verde dell'insediamento (parchi e boschi urbani, verde pubblico e attrezzato);
- paesaggistica e ambientale degli spazi aperti, delle attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi sottoutilizzati, abbandonati e/o degradate e dei relativi manufatti ed infrastrutture di servizio e/o pertinenziali, in forma complementare e sinergica alle esigenze e agli obiettivi di formazione del Parco per servizi e attrezzature pubbliche ad Ovest del Polo produttivo (verde attrezzato, sportive e per il tempo libero) oggetto di copianificazione.
 - la tutela e la compatibile gestione delle aree agricole e dei residui ambienti seminaturali esistenti, esterni al perimetro del territorio urbanizzato, quali fondamentali spazi aperti complementari al più ampio obiettivo di mantenimento di una adeguato gradiente verde dell'ambito territoriale, favorendo il consolidamento delle funzioni e delle destinazioni rurali, il recupero produttivo dei fondi e degli immobili abbandonati o sottoutilizzati, ovvero la sperimentazione di forme innovative di uso, gestione e conduzione agricola;
 - la mitigazione e la qualificazione paesaggistica ed ambientale dei margini urbani del polo produttivo, assicurando al localizzazione di previsioni, interventi ed opere in grado di realizzare una fascia a verde "ecotonale" costituita da spazi a verde attrezzato e servizi di supporto al polo produttivo, in forma complementare ed in conformità con le misure di mitigazione individuate per le localizzazioni oggetto di copianificazione, garantendo al contempo l'attenuazione degli effetti di natura paesistico – percettiva determinati dall'invasiva presenza dell'elettrodotto dell'Acciauolo;
 - la tutela, la conservazione e la manutenzione delle connessioni ambientali costituite dalla rete dei canali di bonifica (a partire dal canale scolmatore ed i torrenti Crespina, Crespina ecc.), a presidio e conservazione delle dinamiche ecosistemiche ed idrogeologiche, con previsioni, interventi ed opere in grado di assicurare il mantenimento degli equilibri idraulici e geomorfologici, in un quadro che ne assicuri al contempo la fruizione ciclo pedonale del territorio rurale e la valorizzazione in chiave sportiva, ludico ricreativa e per il tempo libero.

- UTOE 2. Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le Lame e Ceppaiano

a) Identificazione di sintesi

L'UTOE 2 "*Fondovalle e pianura di Cenaia, Volpaia, Le lame e Ceppaiano*" si caratterizza per un'ampia porzione territoriale di pianura alluvionale e fondovalle omogenea per caratteri geografici, delimitata a sud dalle prime pendici collinari e a nord dal Canale scolmatore e dalla discontinuità degli insediamenti del polo produttivo di Lavoria. L'ambito territoriale si distingue per l'omogeneità della struttura insediativa dovuta ad un contesto urbano (prevalentemente residenziali e corredato di attrezzature e servizi) attestato al crocevia della principale viabilità di pianura e sorto, per addizione e saturazione degli spazi liberi intorno centro storico di "Cenaia", secondo uno schema di impianto lottizzativo denso e compatto. All'omogeneità geografica e insediativa corrispondono anche omogenee caratterizzazioni paesaggistiche ed ambientali costituite da un diffuso mosaico di aree agricole produttive di tipo estensivo, con rari elementi episodi di macchi e fasce forestali per lo più distribuiti lungo gli argini dei canali di bonifica. Completano il sistema insediativo ambito territoriale i presidi storici di Ceppaiano in posizione pedecollinare, l'insediamento lungo strada di recente formazione di "Le Lame" e quello produttivo di "Volpaia", quest'ultimo secondo una configurazione a piastra specializzata.

Abitanti al 31.12.2021 (fonte Anagrafe comunale): 2.820 ab

b) Dimensioni massime sostenibili

Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			Previsioni esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			
	(Art. 92 c. 4 lett. c; Reg. Tit. V art. 5 c. 2)			Subordinate alla Conferenza di Copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non Subordinate Conf. di Cop.
(Art. 99 LR 65/2014)	Nuovi insediamenti	Nuove funzioni	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 1; Art. 64 c. 6)	Nuove funzioni (Art. 64 c. 8)	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 2)
Residenziale	11.500	4.000	15.500	0	2.000	2.000	0
Industriale - Artigianale	4.000	0	4.000	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	3.000	3.000	6.000	0	0	0	1.000
Turistico - ricettivo	2.000	3.000	5.000	0	2.000	2.000	1.000
Direzionale e di servizio	1.000	3.000	4.000	0	0	0	1.000
Commerciale ingrosso	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	21.500	13.000	34.500	0	4.000	4.000	3.000

c) Standard urbanistici

Verifica dello stato attuale (Quadro conoscitivo)				Fabbisogno tendenziale ottimale da conseguire (Quadro propositivo)			
Tipologia di standard urbanistico	Superficie territoriale esistente (mq)	Dotazione pro capite per abitante insediato (mq/ab)	Verifica dotazione minima in riferimento al DM 1444/68	Tipologia di standard urbanistico	Obiettivo tendenziale minimo da conseguire (mq)	Obiettivo tendenziale massimo da conseguire (mq)	Obiettivi da perseguire nel PO
Istruzione	8.833	3,1	NO	Istruzione	20.000	20.000	++
Attrezzature	16.374	5,8	SI	Attrezzature	20.000	20.000	=
Verde	45.020	16,0	SI	Verde	60.000	105.000	++
Parcheggi	19.545	6,9	SI	Parcheggi	30.000	35.000	+
TOTALE	89.772	31,8	SI	TOTALE	130.000	180.000	

d) Obiettivi specifici

In ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi dell'UTOE, il PS definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica che integrano e qualificano gli obiettivi di cui agli articoli 5 e 6 della presente Disciplina di piano:

- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale e se necessario il potenziamento delle attrezzature, dei servizi e delle dotazioni territoriali del centro urbano di Cenaia, attraverso l'individuazione di previsioni, interventi ed opere volte a garantire il consolidamento delle attività sociali, culturali e per l'educazione, delle aree a verde attrezzate e degli spazi, tenendo conto delle specificità locali e delle relazioni con il più ampio sistema insediativo di nuclei e agglomerati di pianura e pedecollinari, con la prioritaria configurazione di spazi in grado di assicurare la formalizzazione di centralità - luoghi di identificazione collettiva e per l'esercizio dei diritti di cittadinanza;
- il completamento e l'integrazione delle previsioni, delle opere e degli interventi di sviluppo dell'insediamento prevalentemente residenziale e misto di Cenaia, con la finalità di perseguire la definizione del nuovo margine urbano, partendo dalla corretta localizzazione dei nuovi impegni di suolo all'interno del territorio urbanizzato - nelle aree residuali e nei lotti liberi interclusi - in modo da assicurare la ricucitura e la riconfigurazione dei tessuti urbani in forma complementare alla contestuale definizione di un disegno organico ed integrato di spazi, attrezzature, servizi pubblici e conseguenti e dotazioni territoriali ;
- la definizione di previsioni, interventi ed opere per il recupero, la riqualificazione (tipologica e funzionale) e la valorizzazione dei tessuti edilizi costitutivi del centro storico di Cenaia, degli insediamenti di Cenaia Vecchia e del sistema di attrezzature pubbliche e servizi (alla persona e di vicinato) ivi insediate, favorendo la massima potenzialità di utilizzazione e riuso degli immobili e la conservazione delle strutture di interesse architettonico, orientando al contempo l'azione del progetto pubblico verso la qualificazione degli spazi aperti e delle viabilità storiche di impianto

- con soluzioni tecniche e favoriscono l'accessibilità pedonale, il miglioramento dell'arredo urbano e degli spazi di relazione (slarghi, piazzali, ecc.) e l'introduzione di soluzioni di qualificazione paesaggistica e ambientale (alberature, siepi, ecc.);
- la realizzazione di nuova centralità di servizi e attrezzature per Cenaia, ovvero di un "Parco urbano" e area a verde attrezzato di tipo "multifunzionale" da porre in continuità e a completamento del sistema di spazi ed attrezzature esistenti. Costituiscono elementi e funzioni essenziali di qualificazione del parco le attività all'aperto e per funzioni civiche, per attrezzature, servizi ed impianti sportivi, per attività ludico – ricreative e di pubblico spettacolo all'aperto, complessivamente dotate di commisurate aree di sosta e parcheggi, nonché di una elevata densità del gradiente verde (boschi urbani, stanze vegetate, filari e quinte alberate, ecc.), anche con la finalità di innalzare le complessive prestazioni ambientali dell'insediamento;
 - la prioritaria riqualificazione, riconfigurazione e - se necessario - rigenerazione degli insediamenti e degli spazi aperti inutilizzati, abbandonati e/o destrutturati interni al centro abitato (Cenaia) e ai nuclei minori (Le Lame e Ceppaiano), da porre in stretta relazione ed integrazione con le potenzialità di impegno di nuovo suolo, anche al fine di assicurare il miglioramento e l'incremento di attrezzature e spazi pubblici prioritariamente orientati ad incrementare le aree di sosta e parcheggio a servizio degli insediamenti di impianto storico e dei servizi di vicinato e alla persona;
 - la definizione di misure e azioni per la mitigazione del traffico veicolare sulla via SP. 12 e sulla via di Lustignano, con la realizzazione e il completamento della viabilità veicolare complementare e con la definizione di previsioni, interventi ed opere in grado di favorire la ciclo – pedonalità (in raccordo con gli itinerari già realizzati), l'accessibilità ai servizi e alle attrezzature dei centri e dei nuclei attraversati (Cenaia, Volpaia, Le Lame, Ceppaiano), alle funzioni pubbliche e di interesse pubblico, alle attività di vicinato e/o alla persona, in modo da migliorare le relazioni ed i rapporti di prossimità, funzionalità ed accessibilità tra residenza e funzioni specialistiche di servizio;
 - il completamento e l'integrazione del sistema dei percorsi a modalità dolce (ciclabili e pedonali) di livello territoriale di collegamento tra Cenaia e le frazioni, i nuclei (Volpaia, Ceppaiano e Le Lame) della pianura e pedecollinari, garantendo al contempo (anche mediante l'adeguamento delle strade bianche e vicinali) la connessione e l'accessibilità verso le aree collinari, la fruizione delle continuità ambientali date dai canali di bonifica (torrenti Crespina, Le Lame e Crespina) e più in generale del sistema delle aree agricole ed i principali beni culturali di valore storico e documentali (ville – fattorie, edifici religiosi, ecc.) caratterizzanti il territorio aperto;
 - il recupero e la riqualificazione formale e funzionale dei margini urbani degli insediamenti lineari (centri nuclei e agglomerati), diffusi e sparsi dislocati lungo le direttrici viarie della pianura e negli spazi di contatto con gli ambiti pedecollinari, con particolare riferimento alla tutela e conseguente configurazione ambientale e paesaggistica degli spazi e delle fasce rurali di contatto con la rete idrica superficiale, i canali di bonifica, le residue aree umide e ripariali, perseguendo la prevalente utilizzazione per funzioni agricole e periurbane;
 - la definizione di previsioni, interventi ed opere in grado di assicurare la corretta gestione e il pieno utilizzo dei nuclei rurali e dell'edificato sparso e/o isolato di impianto storico, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (case coloniche, cascine, agglomerati lungo strada, ville - fattoria, edifici puntuali, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali;
 - la definizione di previsioni, interventi ed opere finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti di recente formazione, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione funzionale e il conseguente miglioramento ed adeguamento prestazionale e morfo – tipologico, degli edifici anche con l'individuazione di soluzioni volte a favorire l'adeguamento, l'ampliamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
 - la tutela dalle trasformazioni urbanistiche del sistema delle aree agricole produttive, nonché di

quelle periurbane residuali e marginali poste a contatto con i centri abitati del territorio urbanizzato ed i nuclei del territorio rurale, fatte salve le esigenze di sviluppo delle aziende agricole e quelle connesse con la conduzione e l'utilizzazione dei fondi rurali, con particolare attenzione per l'inderogabile conservazione e il mantenimento dei varchi ineditati e delle relative visuali paesistico percettive verso il territorio rurale e gli ambiti di valenza naturalistica e ambientale;

- l'efficiente gestione delle aree agricole a differente destinazione e caratterizzazione attraverso la sostanziale applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il "territorio rurale", anche con la massima apertura alle possibilità di riconversione agricola produttiva delle eventuali aree rurali dismesse e/o abbandonate, delle connesse programmazioni e progettazioni dei servizi e delle infrastrutture di supporto all'impresa agricola (anche con possibilità di impiego delle fonti di integrazione del reddito agricolo professionale)
- il riconoscimento e la tutela delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale;
- la tutela, la conservazione e la manutenzione delle connessioni ambientali costituite dalla rete dei canali di bonifica (a partire dai torrenti Crespina, Le Lame e Crespina ecc.), a presidio e conservazione delle dinamiche ecosistemiche ed idrogeologiche, con previsioni, interventi ed opere in grado di assicurare il mantenimento degli equilibri idraulici e geomorfologici, in un quadro che ne assicuri al contempo la fruizione ciclo pedonale del territorio rurale e la valorizzazione in chiave sportiva, ludico ricreativa e per il tempo libero.

- UTOE 3. Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle

a) Identificazione di sintesi

L'UTOE 3 "Rilievi pedecollinari e collinari di Crespina, Siberia, Gioielli, Tripalle" si caratterizza per l'ampia porzione di territorio collinare e pedecollinare posto in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale. Omogenea per caratteri territoriali e geografici è centrata sull'insediamento di impianto storico del capoluogo comunale di "Crespina", dislocato lungo il crinale collinare secondo una direttrice lineare costituita dalla viabilità principale e su cui insistono le principali attrezzature ed i servizi di interesse comunale. Fanno da corona al capoluogo i nuclei ed agglomerati in posizione pedecollinare di "Siberia", "Gioielli" e "Tripalle" che ne riprendono la matrice di impianto, impreziosita dalla diffusa presenza delle ville e fattorie storiche. L'ambito territoriale si caratterizza altresì per le qualità paesaggistico – ambientali rappresentate dalle strutture agro – forestali del sistema collinare che alterna il classico mosaico agrario dei bassi rilievi della collina marittima (prevalentemente costituito dall'alternarsi delle colture di olivo e vite), alle estese coperture forestali anche di interesse naturalistico ed ecosistemico.

Abitanti al 31.12.2021 (fonte Anagrafe comunale): 1.283 ab.

b) Dimensioni massime sostenibili

Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			Previsioni esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			
	(Art. 92 c. 4 lett. c; Reg. Tit. V art. 5 c. 2)			Subordinate alla Conferenza di Copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non Subordinate Conf. di Cop.
(Art. 99 LR 65/2014)	Nuovi insediamenti	Nuove funzioni	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 1; Art. 64 c. 6)	Nuove funzioni (Art. 64 c. 8)	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 2)

Residenziale	2.500	3.000	5.500	0	2.500	2.500	0
Industriale - Artigianale	0	0	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	2.000	2.000	4.000	0	0	0	0
Turistico - ricettivo	2.000	2.000	4.000	0	3.000	3.000	2.000
Direzionale e di servizio	1.000	2.000	3.000	0	0	0	1.000
Commerciale ingrosso	0	2.000	2.000	0	0	0	0
TOTALE	7.500	11.000	18.500	0	5.500	5.500	3.000

c) Standard urbanistici

Verifica dello stato attuale (Quadro conoscitivo)				Fabbisogno tendenziale ottimale da conseguire (Quadro propositivo)			
Tipologia di standard urbanistico	Superficie territoriale esistente (mq)	Dotazione pro capite per abitante insediato (mq/ab)	Verifica dotazione minima in riferimento al DM 1444/68	Tipologia di standard urbanistico	Obiettivo tendenziale minimo da conseguire (mq)	Obiettivo tendenziale massimo da conseguire (mq)	Obiettivi da perseguire nel PO
Istruzione	7.075	5,5	SI	Istruzione	8.000	10.000	=
Attrezzature	16.688	12,9	SI	Attrezzature	20.000	30.000	+
Verde	36.514	28,2	SI	Verde	40.000	50.000	+
Parcheggi	7.998	6,2	SI	Parcheggi	12.000	20.000	++
TOTALE	68.275	52,8	SI	TOTALE	80.000	110.000	

d) Obiettivi specifici

In ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi dell'UTOE, il PS definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica che integrano e qualificano gli obiettivi di cui agli articoli 5 e 6 della presente Disciplina di piano:

- la tutela attiva, il recupero e il consolidamento dei valori riconosciuti (storici, culturali, urbanistici, documentali, ecc.) espressi dalla struttura dell'insediamento di antica formazione e impianto storico del Capoluogo di Crespina, definita dalla continuità del sistema di ville – fattorie e dall'alternanza delle quinte urbane e dagli spazi aperti determinate dagli isolati sviluppati lungo le direttrici lineari di crinale (secondo una stratificazione della crescita settecentesca, ottocentesca e novecentesca), mediante il prioritario recupero e il miglioramento qualitativo e prestazionale del patrimonio architettonico, degli spazi aperti pertinenziali e degli spazi pubblici di impianto, assicurando al contempo il recupero e la rifunzionalizzazione di parti abbandonate e/o inutilizzate, favorendo la prevalenza e la pluralità delle funzioni pubbliche e di uso pubblico, integrate con quelle compatibili con i valori riconosciuti (di vicinato e alla persona);
- la valorizzazione e l'incentivazione della qualificazione paesistico - percettiva de capoluogo comunale in rapporto al suo intorno ambientale ed rurale, con particolare riferimento al mantenimento dell'elevata qualità dei contesti e degli spazi pubblici intorno alle ville – fattorie e al centro antico, favorendo l'incremento dei livelli di accessibilità e garantendo il consolidamento e la valorizzazione dei poli civici esistenti (amministrativi, culturali, sportivo-ricreativi, per l'istruzione e l'educazione, ecc.) e l'incremento delle attrezzature e dei parchi urbani per le attività del tempo libero e ludico ricreative, anche in attuazione di specifiche localizzazioni oggetto di copianificazione;
- la definizione di previsioni, interventi ed azioni in grado di assicurare la corretta gestione, la piena utilizzazione e la complessiva e fattiva rigenerazione dello spazio pubblico e delle strutture urbane e del centro storico di Crespina, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (fisica, tipologica e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (pubblico e/o privato) costituito da ville - fattorie, tessuti e cortine edilizie, agglomerati lungo strada, villini e palazzi, edifici puntuali, ecc. e dei relativi spazi aperti pertinenziali (cortili, giardini, parchi, orti, ecc.), secondo una gradualità degli interventi e delle opere in funzione dei valori riconoscibili;
- la definizione di previsioni, interventi ed opere per il recupero e la valorizzazione dei nuclei e agglomerati minori pedecollinari (Siberia, Gioielli, Tripalle, La Guardia, ecc.) e dei relativi ambiti periurbani e rurali di pertinenza, posti nei contesti collinari, sommitali e di crinale, in via

- prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico, il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici recenti, degradati e/o abbandonati, ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento e al rinnovo dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei diversi centri e nuclei, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività civiche, sociali e culturali e per la valorizzazione del territorio, degli spazi ludico ricreativi e sportivi esistenti, tenendo conto delle specificità locali, con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (chiese, piazze, scuole, verde pubblico e attrezzato punti e luoghi panoramici, ecc.);
 - il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale data in via prioritaria dalle ville - fattorie, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti di impianto storico, anche disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale, con particolare riferimento per le ville - fattorie dislocate nei contesti vallivi, pedecollinari e collinari e relativi spazi aperti e fondi agricoli e forestali di pertinenza;
 - la corretta manutenzione e il recupero degli spazi periurbani e delle aree agricole di pertinenza dei centri, nuclei e agglomerati (sia di impianto storico che di recente formazione), attraverso la prioritaria tutela delle funzioni rurali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali di natura residenziale e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità (aree di sosta e parcheggio) e la fruizione delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti;
 - il miglioramento della mobilità e della viabilità locale di collegamento e attestamento ai centri e nuclei collinari, con prioritario riferimento alla prevenzione e al contrasto delle potenziali condizioni di vulnerabilità idrogeomorfologica della viabilità esistente, anche con l'adeguamento funzionale e prestazionale degli itinerari ritenuti inadeguati o in cattivo stato di manutenzione, perseguendo soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico e l'impiego di materiali e tecnologie ad elevato contenuto di compatibilità;
 - l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei diversi centri e nuclei, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche, morfologiche e agricole – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
 - la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra insediamenti collinari e il fondovalle e la pianura, con particolare attenzione per le antiche percorrenze di valenza storica e documentale, le strade bianche (vicinali e comunali), anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali (collina, fondovalle e pianura), ovvero di favorirne l'utilizzazione ai fini ricreativi e di fruizione del paesaggio;
 - la tutela dei corridoi di naturalità e dei nodi ambientali costituiti dalle risorse naturalistiche (aree boscate, formazioni ripariali e a macchia, ecc.) poste sui versanti e gli impluvi collinari e pedecollinari verso la pianura, perseguendone la conservazione, la riproduzione e la gestione

forestale e l'impiego per finalità prioritariamente collettive e/o di protezione e difesa del suolo in conformità con le indicazioni espresse dalla regolamentazione regionale, in un quadro che assicuri comunque le potenziali integrazioni delle funzionalità rurali e il presidio territoriale;

- la valorizzazione delle aree agricole specializzate o con funzioni produttive, sia pedecollinari che di collina, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio agricolo tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con la riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle colture tradizionali e tipiche (oliveti, vigneti, frutteti, ecc.) e delle relativi sistemazioni idraulico – agrarie.

- UTOE 4. Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto

a) Identificazione di sintesi

L'UTOE 4 "Rilievi pedecollinari e collinari di Lorenzana, Laura, Greppioli e Tremoleto" si caratterizza per l'estesa porzione del quadrante meridionale del territorio comunale che alterna i caratteri del rilievo collinare a quelli pedecollinari, di fondovalle e di pianura aperta, centrati sull'insediamento storico di crinale di "Lorenzana" (già capoluogo comunale) e dei suoi più recenti sviluppi urbani lungo strada. Gli insediamenti che caratterizzano l'ambito territoriale sono quelli dei nuclei storici di "Colleberti" e "Tremoleto", cui si somma l'insediamento aggregato lungo strada di "Greppioli". Il sistema lineare di "Laura" completa il quadro degli insediamenti, associando strutture urbane di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale, a piattaforme produttive e a un diffuso sistema di attrezzature e servizi. L'ambito territoriale si caratterizza altresì per le qualità paesaggistico – ambientali rappresentate dal sistema collinare e pedecollinare che alterna il classico mosaico agrario dei bassi rilievi della collina marittima, alle estese coperture forestali anche di valore naturalistico ed ecosistemico, a quello di pianura dominato dal disegno ancora chiaro e persistente della maglia agraria delle colture agricole estensive.

Abitanti al 31.12.2021 (fonte Anagrafe comunale): 1.177 ab

b) Dimensioni massime sostenibili

Categorie funzionali	Previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			Previsioni esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (SE - mq)			
	Nuovi insediamenti	Nuove funzioni	Totale	Subordinate alla Conferenza di Copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non Subordinate Conf. di Cop.
Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 1; Art. 64 c. 6)				Nuove funzioni (Art. 64 c. 8)	Totale	Nuovi insediamenti (Art. 25 c. 2)	
(Art. 99 LR 65/2014)	(Art. 92 c. 4 lett. c; Reg. Tit. V art. 5 c. 2)						
Residenziale	2.000	2.500	4.500	0	2.000	2.000	0
Industriale - Artigianale	4.000	2.000	6.000	19.000	0	19.000	0
Commerciale al dettaglio	2.000	2.000	4.000	0	0	0	0
Turistico - ricettivo	2.000	2.000	4.000	0	2.000	2.000	1.000
Direzionale e di servizio	2.000	2.000	2.000	0	0	0	1.000
Commerciale ingrosso	0	0	0	19.000	0	19.000	0
TOTALE	12.000	10.500	22.500	38.000	4.000	87.000	2.000

c) Standard urbanistici

Verifica dello stato attuale (Quadro conoscitivo)				Fabbisogno tendenziale ottimale da conseguire (Quadro propositivo)			
Tipologia di standard urbanistico	Superficie territoriale esistente (mq)	Dotazione pro capite per abitante insediato (mq/ab)	Verifica dotazione minima in riferimento al DM 1444/68	Tipologia di standard urbanistico	Obiettivo tendenziale minimo da conseguire (mq)	Obiettivo tendenziale massimo da conseguire (mq)	Obiettivi da perseguire nel PO

Istruzione	2.855	2,4	NO	Istruzione	3.000	5.000	=
Attrezzature	15.492	13,2	SI	Attrezzature	17.000	20.000	=
Verde	20.032	17,0	SI	Verde	35.000	50.000	+
Parcheggi	8.659	7,4	SI	Parcheggi	15.000	25.000	++
TOTALE	47.038	40,0	NO	TOTALE	70.000	100.000	

d) Obiettivi specifici

In ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi dell'UTOE, il PS definisce i seguenti "Obiettivi specifici" da perseguire nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica che integrano e qualificano gli obiettivi di cui agli articoli 5 e 6 della presente Disciplina di piano:

- il consolidamento e il potenziamento delle funzioni, delle attività, delle attrezzature e degli spazi in grado di perseguire la qualificazione degli insediamenti industriali – artigianali e per servizi logistici di Laura quale polo produttivo di riferimento di livello comprensoriale ed "area produttiva ecologicamente attrezzata" (APEA), attraverso l'individuazione di previsioni, opere ed interventi volti ad innalzare l'efficienza e le capacità funzionali, energetiche ed ambientali degli insediamenti e delle relative infrastrutture di supporto, anche in sinergia con le apposite localizzazioni oggetto di copianificazione;
- l'adeguamento e l'integrazione del sistema viario esistente al fine di renderlo funzionale al polo produttivo e alle esigenze di completamento e riassetto della viabilità generale, in via prioritaria attraverso il completamento degli interventi per il miglioramento dell'accessibilità e dell'interconnessione tra viabilità di servizio al polo, la SP.31 e la SP.21, con il contestuale incremento degli spazi di sosta di servizio agli insediamenti e delle aree a parcheggio specializzate per la logistica e per l'interscambio modale;
- la tutela attiva, il recupero e il consolidamento dei valori riconosciuti (storici, culturali, urbanistici, documentali, ecc.) espressi dalla struttura dell'insediamento di antica formazione e impianto storico di Lorenzana, definita dalla presenza di ville – fattorie e dall'alternanza delle quinte urbane e dagli spazi aperti determinate dagli isolati sviluppati lungo le direttrici lineari di crinale (secondo una stratificazione della crescita settecentesca, ottocentesca e novecentesca), mediante il prioritario recupero e il miglioramento qualitativo e prestazionale del patrimonio architettonico, degli spazi aperti pertinenziali e degli spazi pubblici di impianto, assicurando al contempo la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di parti abbandonate e/o inutilizzate, favorendo la prevalenza e la pluralità delle funzioni pubbliche e di uso pubblico, integrate con quelle compatibili con i valori riconosciuti (di vicinato e alla persona);
- il mantenimento, la valorizzazione e lo sviluppo del ruolo civico, sociale ed amministrativo determinato dalle funzioni e dalle attività presenti nel centro abitato di Laura e dalla sua particolare ubicazione strategica (pedecollinare e di fondovalle) all'intersezione dei principali itinerari di collegamento sovracomunali, favorendo l'incremento dei livelli di accessibilità e garantendo l'adeguamento - ampliamento delle attrezzature e dei servizi esistenti (amministrativi, culturali, socio – sanitarie, sportivo-ricreativi, per l'istruzione e l'educazione, ecc.) e l'incremento dei parchi urbani per le attività del tempo libero, sportive e ludico ricreative, anche in attuazione di specifiche localizzazioni oggetto di copianificazione;
- la definizione di previsioni, interventi ed opere per il recupero e la valorizzazione dei nuclei e agglomerati minori collinari e pedecollinari (Greppioli, Tremoleto, ecc.) e dei relativi ambiti periurbani e rurali di pertinenza, in via prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico, il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici recenti, degradati e/o abbandonati, ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento e al rinnovo dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle

- dotazioni territoriali a servizio dei diversi nuclei e agglomerati, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività sociali e culturali e per la valorizzazione del territorio, degli spazi a verde attrezzato, tenendo conto delle specificità locali, con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (chiese, piazze, punti e luoghi panoramici, ecc.);
- la definizione di previsioni, interventi ed opere in grado di assicurare la corretta gestione e il pieno utilizzo dei nuclei rurali e dell'edificato sparso e/o isolato di impianto storico, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (case coloniche, cascine, agglomerati lungo strada, ville - fattoria, edifici puntuali, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali;
 - la definizione di previsioni, interventi ed opere finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti di recente formazione, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione funzionale e il conseguente miglioramento ed adeguamento prestazionale e morfo – tipologico, degli edifici anche con l'individuazione di soluzioni volte a favorire l'adeguamento, l'ampliamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
 - il miglioramento della mobilità e della viabilità locale di collegamento e attestamento ai centri e nuclei collinari, con prioritario riferimento alla prevenzione e al contrasto delle potenziali condizioni di vulnerabilità idrogeomorfologica della viabilità esistente, anche con l'adeguamento funzionale e prestazionale degli itinerari ritenuti inadeguati o in cattivo stato di manutenzione, perseguendo soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico e l'impiego di materiali e tecnologie ad elevato contenuto di compatibilità;
 - l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei diversi centri e nuclei, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oridrografiche, morfologiche e agricole – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
 - la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra insediamenti collinari e il fondovalle e la pianura, con particolare attenzione per le antiche percorrenze di valenza storica e documentale, le strade bianche (vicinali e comunali), anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali (collina, fondovalle e pianura), ovvero di favorirne l'utilizzazione ai fini ricreativi e di fruizione del paesaggio;
 - il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale data in via prioritaria dalle ville - fattorie, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti di impianto storico, anche disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale, con particolare riferimento per le ville - fattorie dislocate nei contesti vallivi, pedecollinari e collinari e relativi spazi aperti e fondi agricoli e forestali di pertinenza;
 - la tutela dalle trasformazioni urbanistiche del sistema delle aree agricole produttive, nonché di quelle periurbane residuali e marginali poste a contatto con i centri abitati del territorio urbanizzato ed i nuclei del territorio rurale, fatte salve le esigenze di sviluppo delle aziende agricole e quelle connesse con la conduzione e l'utilizzazione dei fondi rurali, con particolare attenzione per l'inderogabile conservazione e il mantenimento dei varchi ineditati e delle relative visuali paesistico percettive verso il territorio rurali e gli ambiti di valenza naturalistica e ambientale;
 - l'efficiente gestione delle aree agricole a differente destinazione e caratterizzazione (collinari e

- pedecollinari di tipo specialistico e di fondovalle di natura estensiva) attraverso la sostanziale applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il "territorio rurale", anche con la massima apertura alle possibilità di riconversione agricolo produttiva delle eventuali aree rurali dismesse e/o abbandonate, delle connesse programmazioni e progettazioni dei servizi e delle infrastrutture di supporto all'impresa agricola (anche con possibilità di impiego delle fonti di integrazione del reddito agricolo professionale);
- la valorizzazione delle aree agricole specializzate pedecollinari e collinari, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio agricolo tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con la riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle colture tradizionali e tipiche (oliveti, vigneti, frutteti, ecc.) e delle relativi sistemazioni idraulico – agrarie;
 - la tutela, la conservazione e la manutenzione delle connessioni ambientali costituite dalla rete dei canali di bonifica (a partire dai torrenti Tora, Ghivone, Lenze ecc.), a presidio e conservazione delle dinamiche ecosistemiche ed idrogeologiche, con previsioni, interventi ed opere in grado di assicurare il mantenimento degli equilibri idraulici e geomorfologici, in un quadro che ne assicuri al contempo la fruizione ciclo pedonale del territorio rurale e la valorizzazione in chiave sportiva, ludico ricreativa e per il tempo libero.

Art. 22. Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE. Disciplina

1. Fermo restando le disposizioni normative delle UTOE di cui agli articoli 20 e 21 della presente Disciplina di piano, per gli Ambiti del territorio urbanizzato delle stesse UTOE il PS definisce i contenuti di **"Identificazione e articolazione"** e reca corrispondenti **"Disposizioni applicative"**, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire, declinare e attuare.
2. Ai fini della efficace e fattiva applicazione delle suddette disposizioni applicative il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale provvedono – ove ritenuto necessario – anche mediante la sperimentazione e declinazione degli indirizzi e direttive di cui agli articoli 29 e 30 della presente Disciplina di piano.

- Ambiti degli insediamenti storici

a) Identificazione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le perimetrazioni contenute nello Statuto del Territorio, di cui all'articolo 16 della presente Disciplina di piano, individua i seguenti **"Ambiti degli insediamenti storici"** delle UTOE:

- *Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico;*
- *Ville – fattorie di impianto storico.*

I suddetti ambiti sono individuati dal PS 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 storici, in conformità all'articolo 10 del PIT/PPR.

Il PS individua altresì gli **"Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale"** ricadenti all'interno dei diversi Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE.

b) Disposizioni applicative per il PO

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli ambiti dei **"Centri, nuclei e agglomerati di impianto storico"**, sono definite le seguenti **"Disposizioni applicative"** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- realizzare una analisi di dettaglio finalizzata ad articolare e classificare le diverse parti e gli elementi costitutivi di questi ambiti, con riferimento alle diverse funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale, ambientale e paesaggistica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati, previa verifica, controllo ed eventuale implementazione di quella contenuta nei vigenti RU, attribuendo una disciplina delle categorie di intervento ammissibili in ragione dei valori riconoscibili e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, anche individuando in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti ai fini di assicurare una definizione delle disposizioni di trasformazione coerente ed integrata tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
- definire una appropriata disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso, contenente anche eventuali specifici approfondimenti e/o disposizioni relativi ai piani terra degli edifici e agli spazi aperti, al fine di favorire la godibilità, l'accessibilità e la permeabilità dello spazio urbano, nonché il mantenimento e la valorizzazione delle attrezzature pubbliche, dei servizi alla persona e di quelli di vicinato;
- definire una disciplina urbanistico – edilizia in grado di assicurare l'equilibrio tra delle categorie di intervento e le categorie funzionali ammissibili, in modo da garantire l'integrazione delle esigenze residenziali con quelle di erogazione dei servizi essenziali di cittadinanza, perseguendo al contempo un disegno unitario ed organico delle potenziali azioni di trasformazione ammissibili, in un quadro che assicuri la prioritaria tutela e il recupero dei valori architettonici e tipologici riconoscibili;
- individuare previsioni, interventi ed azioni finalizzate al riconoscimento, all'affermazione e al consolidamento dei "casisaldi" (amministrativi, religiosi, civici, ecc.) degli insediamenti storici con la prioritaria conferma delle funzioni di servizio (pubbliche e private di uso pubblico), ma anche con l'identificazione di ulteriori funzioni complementari in grado di assicurare il mantenimento dei presidi territoriali nei diversi centri e nuclei, ovvero connesse con la valorizzazione dei siti e dei beni storico-culturali esistenti in forma sinergica con le opportunità di fruizione degli spazi pubblici all'aperto e dei contermini luoghi di interesse paesaggistico e agro - ambientale;
- individuare gli eventuali edifici e le strutture urbane degradate, ovvero dequalificate o non compatibili con i valori storici riconoscibili, definendo conseguente azioni e previsioni di rigenerazione o di rottamazione, con la contestuale pianificazione e/o programmazione di interventi - anche trasformativi - volti a valorizzare il contesto urbano e ad innalzare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e/o private per la qualificazione degli insediamenti;
- individuare previsioni in grado di favorire il riuso e l'adeguamento tipologico e funzionale degli edifici inutilizzati o abbandonati, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano e disciplinino interventi di miglioramento prestazionale degli edifici, il recupero e la riqualificazione degli spazi pertinenziali e dei manufatti precari e secondari, con particolare riguardo per gli interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze delle categorie sociali deboli o maggiormente vulnerabili;
- definire previsioni ed interventi in grado di assicurare elevati livelli di qualità e compatibilità ambientale degli spazi aperti (escludendo alterazioni del mosaico agrario tradizionale e di pregio, interferenze con le strutture e i tessuti storici, interruzione delle principali visuali di interesse paesistico-percettivo) e favorendo gli interventi e le azioni in grado di innalzare le dotazioni di standard urbanistici e l'accessibilità allo spazio pubblico.

Per gli ambiti delle "Ville – fattorie di impianto storico" e per i "Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale" sono altresì definite le seguenti ulteriori "Disposizioni applicative" da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- eseguire la ricognizione, l'analisi di dettaglio (schedatura) e la corretta identificazione delle diverse parti e degli edifici e manufatti costitutivi di questi ambiti, previa verifica, controllo ed eventuale implementazione delle indagini contenute nei vigenti RU, al fine di definire previsioni

urbanistiche e conseguenti categorie di intervento ammissibili, in ragione dei valori architettonici riconoscibili e dello stato di conservazione dei caratteri originari e tipologici, anche individuando in dettaglio le aree e gli spazi aperti pertinenziali in modo da assicurare una definizione delle disposizioni coerente ed integrata tra spazio costruito e spazio aperto orientata al mantenimento e alla tutela degli elementi delle strutture di interesse paesaggistico ed ambientale;

- formulare, previa classificazione morfo – tipologica e funzionale, una appropriata disciplina urbanistico-edilizia delle categorie di intervento e delle categorie funzionali ammissibili, anche graduale in relazione allo stato di conservazione o ai caratteri originari, storico – culturali e documentali riconoscibili, in grado di assicurare le prioritarie esigenze di tutela e conservazione dei valori storico – architettonici, in forma sinergica e complementare a quelle che favoriscano il fattivo utilizzo e alla corretta fruizione degli insediamenti, perseguendo a tal fine il consolidamento della residenza stabile, l'individuazione di altre categorie funzionali ritenute compatibili e il recupero e la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree e degli spazi pertinenziali;
- individuare in dettaglio le eventuali aree, gli edifici e i manufatti privi di valore, ovvero caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale, per i quali definire previsioni e categorie di intervento volte al ripristino e/o alla riqualificazione tipologica e ambientale, anche funzionale alla migliore utilizzazione e rifunzionalizzazione, in forma compatibili con i valori architettonici riconoscibili.

Per questi ambiti, indipendentemente dalla categoria degli edifici eventualmente individuabile dal PO, stante il riconoscimento dell'interesse e dell'impianto storico, sono comunque di norma da escludere le categorie di intervento della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica se non finalizzati alla sola riconfigurazione di superfetazioni, manufatti e strutture incongrui ed estranei agli organismi di impianto storico in ragione degli obiettivi specifici precedentemente enunciati.

- Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei

a) Identificazione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le perimetrazioni contenute nello Statuto del Territorio, di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano, individua i seguenti "Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei" delle UTOE:

- *Ambiti a prevalente funzione residenziale o mista*, comprendenti:
 - *Tessuti puntuali (TR.5);*
 - *Tessuti a tipologie miste (TR.6);*
 - *Tessuti lineari (TR.8);*
 - *Campagna abitata e/o urbanizzata (TR.10 e TR.11).*
- *Ambiti a prevalente funzione produttiva o specialistica*, comprendenti:
 - *Tessuti a proliferazione produttiva lineare (TP.S1);*
 - *Insule specializzate (TP.S3).*

I suddetti ambiti e corrispondenti tessuti sono individuati tenendo conto della ricognizione e dell'interpretazione di dettaglio dei "morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee" e la corrispondente sub-articolazione in "tessuti" contenuta nel Quadro conoscitivo del PS, in applicazione delle disposizioni concernenti l'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR.

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli ambiti dei "Ambiti a prevalente destinazione residenziale o mista", sono definite le seguenti "Disposizioni applicative" da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica

comunale, previa individuazione dei diversi “tessuti” in rapporto alle funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica e socio-economica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- individuare e definire in dettaglio i tessuti caratterizzanti gli ambiti a prevalente funzione residenziale, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione (giardini, corti, orti, ecc.) e, conseguentemente, disciplinare le categorie di intervento ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinenziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina d'uso e funzionale, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati, anche in coerenza con gli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto;
- definire la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, volte a favorire ed assicurare la prevalente utilizzazione residenziale, individuando al contempo le eventuali categorie funzionali complementari e compatibili, in relazione alle diverse caratteristiche morfotipologiche dei tessuti, anche al fine di assicurare il mantenimento e l'erogazione dei servizi essenziali (di vicinato, all persona, ecc.) per la comunità, definendo in questo quadro le condizioni ritenute ottimali per l'efficientamento e l'adeguamento funzionale e prestazionale degli immobili eventualmente interessati;
- catalogare le parti urbane eventualmente connotate da condizioni di degrado e conseguentemente definire previsioni che - attraverso le categorie di intervento della sostituzione edilizia o della ristrutturazione urbanistica, accompagnata da contestuali misure finalizzate ad assicurare l'incremento degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali - favorisca la proposizione di un rinnovato e qualificato disegno degli assetti urbani, comprensivi della configurazione degli spazi aperti e di relazione e delle infrastrutture per la mobilità e l'accessibilità (viabilità percorsi, reti di urbanizzazione, parcheggi e aree di sosta, verde, ecc.), anche orientato all'eventuale riqualificazione dei margini urbani, tenendo conto degli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto;
- riconoscere gli spazi aperti inutilizzati, i parchi e i giardini (pubblici e privati) che - per consistenza, localizzazione spaziale e caratterizzazione vegetazionale - costituiscono importanti aree per il mantenimento del “gradiente verde” degli insediamenti e delle connessioni ambientali con il territorio aperto ed individuare conseguentemente previsioni e disposizioni normative per il miglioramento qualitativo e formale, l'incremento della copertura vegetazionale e delle prestazioni ambientali, individuando soluzioni che contribuiscano all'integrazione con gli insediamenti contermini e alla qualificazione del relativo margine urbano;
- rilevare gli spazi aperti non edificati, i fondi ed i lotti abbandonati, non utilizzati e residuali che hanno perso le destinazioni d'uso agricole originarie, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione, al fine di promuovere eventuali previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica e/o privata), anche comportanti nuova edificazione, secondo gli obiettivi specifici e i criteri guida indicati per i diversi tessuti dal PIT/PPR;
- specificare e dettagliare le attrezzature collettive ed i servizi di interesse generale esistenti, lo spazio pubblico e i principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.) e conseguentemente definire previsioni e relative disposizioni normative volte all'efficientamento, al miglioramento prestazionale e qualitativo, nonché alla complessiva valorizzazione dotazionale e/o all'incremento della consistenza dimensionale e spaziale, anche al fine di conseguire gli obiettivi di standard urbanistici per le singole UTOE.

Per gli “Ambiti a prevalente destinazione produttiva o specialistica” (artigianale, commerciale,

direzionale, turistico - ricettiva), sono definite le seguenti “*Disposizioni applicative*” da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, previa individuazione dei diversi “tessuti” in rapporto alle funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica e socio-economica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati

- individuare e definire in dettaglio i tessuti caratterizzanti gli ambiti a prevalente funzione produttiva e specialistica, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione (piazzali, depositi all’aperto, parcheggi pertinenziali, ecc.) e, conseguentemente, disciplinare le categorie di intervento ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l’ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinenziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina d’uso e funzionale che favorisca l’adeguamento tipologico, tecnologico e funzionale degli edifici, dei manufatti delle infrastrutture e degli impianti di servizio e pertinenza, anche in coerenza con gli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto;
- definire la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, volte ad assicurare la massima flessibilità nel cambio di destinazione d’uso nell’ambito delle funzioni produttive (industriali, artigianali, direzionali, commerciali all’ingrosso), ovvero l’impiego e la dislocazione delle attività di commercio al dettaglio, di quelle direzionali, artigianali di servizio alla persona, assicurando al contempo la programmazione delle attività e delle azioni ritenute ottimali per le necessità di adeguamento funzionale e prestazionale degli immobili;
- definire previsioni ed interventi volti a favorire il pieno e fattivo utilizzo dei contenitori (volumetrie) artigianali, commerciali e direzionali esistenti dimessi o abbandonati, con particolare riferimento a quelli inutilizzati all’interno degli insediamenti, in modo da ampliare l’offerta di mercato (anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa), garantendo al contempo la flessibilità nel cambio d’uso da una categoria funzionale all’altra, semplificando le misure per la definizione dei titoli abilitativi ed attenuando gli oneri fiscali locali ad essi correlati;
- catalogare le parti urbane eventualmente connotate da condizioni di degrado e/o dequalificazione e definire conseguentemente previsioni e categorie di intervento finalizzate alla prioritaria rifunzionalizzazione degli edifici e degli impianti, con possibilità di rigenerazione e densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze), ovvero di “rottamazione” con conseguente rifunzionalizzazione (previa sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti o decontestualizzati, anche orientate al miglioramento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di compensazione, tenendo conto degli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto;
- identificare le strutture turistico - ricettive e di servizio esistenti (non solo quelle alberghiere e nel senso più ampio del termine) e i relativi spazi pertinenziali (comprensivi degli spazi e dei manufatti accessori), nonché gli altri tessuti con destinazioni e funzioni specialistiche e definire conseguentemente previsioni e disposizioni normative volte a favorire la riqualificazione e l’adeguamento delle attività esistenti, nonché l’ampliamento e l’efficientamento tecnico e prestazionale, anche orientando gli interventi alla riqualificazione dei margini urbani, tenendo conto degli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per ogni singolo tessuto;
- rilevare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti abbandonati, non utilizzati e residuali che hanno perso le destinazioni d’uso agricole originarie, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica e/o privata), anche comportanti nuova edificazione, secondo gli obiettivi specifici e i criteri guida indicati per i diversi tessuti dal PIT/PPR;
- definire disposizioni normative per l’incremento delle prestazioni ambientali e di efficienza

tecnologica ed energetica degli edifici, nonché per il miglioramento e l'adeguamento della qualità delle sistemazioni e degli spazi esterni pertinenziali (piazzali di movimentazione e scarico, depositi, aree di sosta e parcheggio, ecc.), con particolare attenzione per quelli posti in diretta relazione con lo spazio pubblico, assicurando in particolare la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica;

- effettuare la puntuale ricognizione delle attrezzature e degli spazi pubblici di servizio alle aree produttive ed individuare previsioni e conseguenti disposizioni normative volte all'efficientamento, al miglioramento prestazionale e qualitativo, nonché alla complessiva valorizzazione dotazionale e/o all'incremento dell'offerta di servizi e spazi (pubblici o di interesse pubblico) a supporto e sostegno delle imprese, con particolare attenzione per l'incremento degli standard urbanistici con attività ludico-ricreative, sportive, aggregative e socio – sanitarie.

Nell'ambito dell'applicazione delle suddette disposizioni applicative, il PO è in ogni caso tenuto alla verifica del perseguimento degli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per i diversi tessuti dei *"Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"*, di cui al relativo Abaco regionale.

- Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano

a) Identificazione e articolazione

Il PS individua i seguenti *"Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano"* delle UTOE, tenendo conto degli *"obiettivi"* definiti per ogni singola UTOE in coerenza con il perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PIT/PPR per i diversi *"Tessuti"* costitutivi dei *"Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"*. In particolare:

- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di attrezzature generali e servizi pubblici;*
- *Riqualificazione, ricucitura e/o integrazione di insediamenti e aree produttive;*
- *Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo o rigenerazione urbana.*

I suddetti ambiti sono altresì individuati allo scopo di assicurare la riorganizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo degli insediamenti e delle aree urbane, anche regolando i processi di trasformazione a favore della qualità e dell'efficienza territoriale e dell'incremento delle capacità sociali, imprenditoriali ed economiche, in relazione alle corrispondenti risorse ambientali, insediative ed infrastrutturali. Essi sono inoltre identificati al fine di garantire un equilibrato processo di riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti e di sviluppo degli assetti urbanistici ed edilizi in modo da determinare un progetto della città contemporanea e dei suoi margini nel rispetto dei principi generativi originari e delle regole che ne determinano un ordinato e coerente disegno.

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE in forma complementare e coerente con gli obiettivi specifici dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, per gli *"Ambiti di riqualificazione e rigenerazione degli insediamenti e del margine urbano"*, sono definite le seguenti *"Disposizioni applicative"* da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare, per i suddetti ambiti, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad individuare prioritariamente le eventuali previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica, pubblico – privata e/o privata) anche comportanti nuovo impegno di suolo, ovvero, comportanti l'ampliamento, la sostituzione e ristrutturazione dei tessuti edificati esistenti, procedendo in particolare a:

- predisporre la ricognizione dei suoli potenzialmente liberi interni al territorio urbanizzato, con particolare riferimento quelli dotati di opere di urbanizzazione, e definire conseguentemente un disegno organico, sistematico e articolato di previsioni di trasformazione urbanistico – edilizia e correlate disposizioni normative che, nell'ambito della prevalente destinazione indicata dal PS

- (attrezzature di interesse generale e servizi pubblici, ovvero produttiva o specialistica), assicurino la realizzazione e cessione gratuita al comune di infrastrutture, attrezzature, impianti, spazi pubblici e/o di uso pubblico necessari all'incremento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici delle UTOE, con particolare attenzione per il verde attrezzato, la viabilità (carrabile e ciclo - pedonale), le aree di sosta ed i parcheggi;
- verificare (in termini di effetti ambientali, paesaggistici e socio-economici) le diverse alternative di dislocazione spaziale delle previsioni di trasformazione e le conseguenti opzioni di assetto infrastrutturale, urbanistico e funzionale, determinando conseguentemente le soluzioni e le misure per la formazione e/o qualificazione dei margini urbani, assicurando prioritariamente l'adeguamento delle attrezzature esistenti, ovvero l'incremento e/o la formazione di giardini e parchi urbani, nonché di altri spazi aperti e a verde di relazione e connessione ambientale (quali ad esempio gli orti ed i boschi urbani), anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico;
 - individuare un insieme complesso di previsioni specifiche ed interventi mirati, anche costituiti da diversi progetti organici riferiti ad ambiti spaziali definiti, da realizzarsi per unità minime di intervento (piani attuativi, progetti unitari convenzionati, ecc.), tali da garantire anche attraverso l'attuazione programmata, la continuità e la rispondenza con le disposizioni applicative precedentemente elencate.

Per gli ambiti eventualmente caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e socio – economico (secondo le definizioni date dall'articolo 123 della LR 65/2014), di norma corrispondenti agli *“Contesti degradati, dequalificati e/o inutilizzati di rinnovo o rigenerazione urbana”*, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti altresì ad individuare prioritariamente le eventuali previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica, pubblico – privata e/o privata) comportanti la sostituzione e ristrutturazione (rigenerazione) dei tessuti edificati esistenti, procedendo in particolare a:

- predisporre un'accurata analisi delle aree interessate che, previa schedatura o rilievo urbanistico degli insediamenti, estenda le conoscenze di base agli spazi aperti e ai percorsi, alla verifica della consistenza e delle dimensioni dei complessi edilizi e dei manufatti degradati, inutilizzati e/o decontestualizzati, all'indagine sulle condizioni di degrado, alla valutazione degli assetti socio-economici e di proprietà fondiaria, in modo da definire conseguentemente un disegno organico, sistematico e articolato di previsioni di trasformazione urbanistico – edilizia e correlate disposizioni normative che assicurino la realizzazione e cessione gratuita al comune di infrastrutture, spazi pubblici e/o di uso pubblico necessari all'incremento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici delle UTOE;
- verificare in termini di effetti ambientali, paesaggistici e socio-economici le diverse alternative di riutilizzo funzionale e di rigenerazione degli immobili e degli spazi aperti e le conseguenti opzioni di assetto infrastrutturale, urbanistico ed edilizio, determinando conseguentemente le soluzioni e le misure per la rimozione delle condizioni di degrado, assicurando prioritariamente l'adeguamento delle attrezzature esistenti, ovvero l'incremento e/o la formazione di servizi e dotazioni territoriali in grado di innalzare i livelli di qualificazione paesaggistica e ambientale degli insediamenti interessati;
- individuare un insieme complesso di previsioni specifiche ed interventi mirati, costituiti da diversi progetti unitari riferiti ad ambiti spaziali definiti da realizzarsi per unità minime di intervento, tali da garantire anche attraverso l'attuazione programmata, la continuità e la rispondenza con le disposizioni applicative precedentemente elencate.

Nell'ambito dell'applicazione delle suddette disposizioni applicative, il PO è in ogni caso tenuto à alla verifica del perseguimento degli obiettivi specifici indicati dal PIT/PPR per i diversi tessuti dei *“Morfortipi delle urbanizzazioni contemporanee”*, di cui al relativo Abaco regionale.

Art. 23. Ambiti del territorio rurale delle UTOE. Disciplina

1. Fermo restando le disposizioni normative delle UTOE di cui agli articoli 20 e 21 della presente Disciplina di piano, per gli Ambiti del territorio rurale delle stesse UTOE il PS definisce i contenuti di **“Identificazione e articolazione”** e reca corrispondenti **“Disposizioni applicative”**, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire, declinare e attuare.

2. Ai fini della efficace e fattiva applicazione delle suddette disposizioni applicative il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale provvedono – ove ritenuto necessario – anche mediante la sperimentazione e declinazione degli indirizzi e direttive di cui agli articoli 29 e 30 della presente Disciplina di piano.

- Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali

a) Identificazione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le perimetrazioni contenute nello Statuto del Territorio, di cui all’articolo 15 della presente Disciplina di piano, individua i seguenti **“Ambiti degli insediamenti storici”** delle UTOE individua i seguenti **“Ambiti delle aree agricole, forestali naturali”** delle UTOE:

- *Ambiti delle aree agricole produttive;*
- *Ambiti delle aree agricole di interesse paesaggistico;*
- *Ambiti delle aree di interesse ambientale e naturalistico.*

I suddetti ambiti discendono dal riconoscimento e dall’interpretazione (tipologica, funzionale, storico-culturale e socio-economica) delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, considerando i fattori caratterizzanti il territorio rurale, i criteri di identificazione indicati dal PTC e tenendo conto dell’articolazione morfo-tipologica degli assetti paesistici cui corrispondono elementi e componenti già indicati nello Statuto del territorio del PS in applicazione e coerenza con il PIT/PPR (Invarianti Strutturali **“Caratteri ecosistemi e agro-forestali”**).

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli **“Ambiti delle aree agricole, forestali naturali”** sono definite le seguenti **“Disposizioni applicative”** da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, anche in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali specificatamente concernenti l’attività e gli interventi di natura urbanistico-edilizia in territorio rurale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- a) definire, precisare e – se necessario – sub articolare in dettaglio le aree agricole e forestali precedentemente elencate al fine di individuare quelle da sottoporre alla specifica disciplina legislativa e regolamentare regionale sul territorio rurale (Titolo IV Capo II della LR 65/2014 e DPGR n. 63R/2016) e quelle escluse, in tutto o in parte, da tale applicazione;
- b) riconoscere, dettagliare e disciplinare prioritariamente, previo approfondimento del quadro conoscitivo, in relazione alle diverse funzioni agricole e silvo – pastorali e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica dei contesti precedentemente indicati:
 - le aree indicate dal PS quali **“Ambiti di interesse ambientale e naturalistico”**, che sono da destinare a previsioni e funzioni prevalentemente ecosistemiche, nelle quali l’applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa compatibilmente con il prioritario rispetto delle disposizioni di cui alla LR 39/2000 e smi (legge forestale) e del relativo regolamento di attuazione;
 - le aree indicate dal PS quali **“Ambiti delle aree agricole di interesse paesaggistico”** che, seppure da destinare a previsioni e funzioni agricole, l’applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa e condizionata dal prioritario rispetto della disciplina statutaria dello stesso PS e del PIT/PPR e dalle finalità generali di tutela delle strutture e componenti di interesse paesaggistico;

- le aree indicate dal PS quali *“Ambiti delle aree agricole produttive”* che sono da destinare a previsioni e funzioni esclusivamente agricole nelle quali l’applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa in via prioritaria e, se necessario, esclusiva rispetto ad altre disposizioni legislative e regolamentari eventualmente interessate;
- c) disciplinare le previsioni e disposizioni normative finalizzate a favorire la creazione e/o lo sviluppo dell’impresa agricola e silvo pastorale, con particolare attenzione alla sperimentazione di forme innovative per la determinazione del reddito agricolo, quali ad esempio: le forme cooperative e consortili, le attività agrituristiche di cui alla LR 30/2003 e l’albergo diffuso di cui alla LR 86/2016, l’applicazione e l’utilizzo dell’inventario regionale di cui alla LR 82/2012;
- d) disciplinare l’installazione di *“manufatti aziendali temporanei e non temporanei”* per lo svolgimento dell’attività agricola, ovvero di ulteriori manufatti ad uso agricolo, da parte dell’imprenditore agricolo e in assenza di PAPMAA, secondo quanto indicato dall’articolo 70 della LR 65/2014 e dalla DPGR n. 63R/2017 (articoli 2 e 3). In particolare sono disposizioni applicative per il PO:
 - l’installazione di manufatti aziendali temporanei, nei limiti temporali previsti per legge, realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, compreso le serre, gli altri manufatti è ammessa in tutte le aree agricole e forestali;
 - l’installazione di manufatti non temporanei, comprese le serre fisse, necessari alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo è ammessa prioritariamente negli *“Ambiti delle aree agricole produttive”*;
- e) disciplinare la costruzione di nuovi edifici rurali da parte dell’imprenditore agricolo, ovvero di *“nuovi annessi agricoli e nuovi edifici ad uso abitativo” (agricolo)*, necessari alla conduzione del fondo e all’esercizio dell’attività agricola e di quelle connesse, nonché di *“nuovi annessi agricoli minimi”* (non commisurati alla conduzione dei fondi agricoli), secondo quanto indicato dall’articolo 73 della LR 65/2014 e più in dettaglio dalla DPGR n. 63R/2017 (articoli 4, 5 e 6). In particolare sono disposizioni applicative per il PO:
 - *nuovi edifici rurali ad uso abitativo* (articolo 73 comma 2 LR 65/2014) sono ammessi esclusivamente negli *“Ambiti delle aree agricole produttive”*, mediante approvazione del PAPMAA presentato dall’imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l’edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell’attività agricola e previo impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime, secondo i parametri indicati dal PTC della Provincia di Pisa per quanto compatibili con il prioritario rispetto dei requisiti indicati dalla DPGR n. 63R/2017;
 - *nuovi annessi agricoli* (articolo 73 comma 4 LR 65/2014) sono ammessi in tutti gli Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali, mediante approvazione del PAPMAA presentato dall’imprenditore agricolo a titolo professionale, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell’impresa e alla capacità produttiva dell’azienda agricola previo impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime, secondo i parametri indicati PTC della Provincia di Pisa per quanto compatibili con il prioritario rispetto dei requisiti indicati dalla DPGR n. 63R/2017;
 - *nuovi annessi agricoli minimi* (articolo 73 comma 5 LR 65/2014) strettamente necessari all’attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del PAPMAA sono ammessi esclusivamente negli *“Ambiti delle aree produttive”*. I PO possono individuare le dimensioni ottimali e le caratteristiche tipologiche di detti annessi in relazione alle caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree agricole e forestali. È comunque di norma da escludere nel PO la costruzione di Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, come definiti all’art. 6, commi 4 e 5 del Regolamento di cui alla DPGR n° 63R/2016;

- f) disciplinare la realizzazione di *manufatti per l'attività agricola e amatoriale* e per il *ricovero di animali domestici*, da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto indicato dall'articolo 78 della LR 65/2014 e più in dettaglio dalla DPGR n. 63R/2017 (articoli 12 e 13), allo scopo di garantire comunque, anche nei casi di agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per hobby, il presidio del coltivatore agricolo, come condizione necessaria per il mantenimento dei caratteri e delle qualità ambientali del territorio rurale, che sono di norma ammessi in tutte le aree agricole e forestali. Il PO procede ad individuare le dimensioni ottimali e le caratteristiche tipologiche di detti manufatti in relazione alle caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree agricole e forestali;
- g) definire la disciplina delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio rurale (identificato dal PS come "*Edifici sparsi e/o isolato in territorio rurale*"), con destinazione d'uso agricola e non agricola che possono essere realizzate parte dell'imprenditore agricolo e da soggetti diversi da esso, sulla base delle apposite "*Disposizioni applicative*" a tal fine di seguito indicate. In questo quadro, fermo restando gli interventi ammissibili ai sensi dell'articolo 82 della LR 65/2014 (mutamento di destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale), secondo quanto indicato all'articolo 83 della stessa LR 65/2014, il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli potrà essere ammesso dai PO e dagli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale in tutti gli Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali, con prioritario riferimento agli "*Edifici di impianto storici*", previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale mediante i quali i proprietari si impegnano a realizzare gli specifici interventi di sistemazione ambientale delle relative *aree agricole di pertinenza* da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, ai sensi dello stesso articolo 82 commi 3 e 4.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 64 della LR 65/2014, non sono soggetti al previo parere della conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico edilizi previsti dai PAPMAA delle aziende agricole (anche comportanti impegno di suolo), con esclusione di quelli che prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

- Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli periurbani o interclusi

a) Identificazione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le perimetrazioni contenute nello Statuto del Territorio, di cui all'articolo 15 e 16 della presente Disciplina di piano individua i seguenti "*Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli e periurbani o interclusi*", posti in stretta relazione con gli altri Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato. In particolare:

- *Aree agricole intercluse;*
- *Nuclei e borghi rurali di impianto storico;*
- *Nuclei e borghi rurali di recente formazione;*
- *Ville – fattorie di impianto storico.*

I suddetti insediamenti sono individuati dal PS anche ad integrazione della disciplina dello Statuto del territorio 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 alle correlate disposizioni del PIT/PPR.

Per tutti i nuclei e borghi rurali il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica potranno prevedere nuovi impegni di suolo non edificato a fini insediativi e infrastrutturali limitatamente a quelli ammissibili ai sensi di legge, secondo quanto disposto all'articolo 25 della LR 65/2014.

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli *“Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli e periurbani o interclusi”* sono definite le seguenti *“Disposizioni applicative”* da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, anche in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali specificatamente concernenti l'attività e gli interventi di natura urbanistico - edilizi in territorio rurale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- a) puntualizzare in dettaglio la perimetrazione delle *“Aree agricole intercluse”*, individuate in via generale ed in forma indicativa dal PS e che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico o presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali contermini, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 5 della LR 65/2014. Per queste aree non sono di norma ammesse trasformazioni urbanistiche comportanti nuovi impegni di suolo fatto salvo quanto indicato all'art. 25 della stessa LR 65/2014;
- b) realizzare una analisi di dettaglio finalizzata ad articolare e classificare le diverse parti e gli elementi costitutivi dei *“Nuclei e borghi rurali di impianto storico”*, considerando in particolare le diverse funzioni esistenti e la caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale, ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi, delle diverse forme di aggregazione e degli spazi aperti ad essi relazionati, previa verifica, controllo ed eventuale implementazione di quella contenuta nei vigenti RU, attribuendo una disciplina delle categorie di intervento ammissibili in ragione dei valori riconoscibili e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, anche individuando in dettaglio le aree e gli spazi pertinentziali degli insediamenti ai fini di assicurare una definizione delle disposizioni di trasformazione coerente ed integrata tra spazio costruito e spazio aperto pertinentziale;
- c) individuare e definire in dettaglio i *“Nuclei e borghi rurali di recente formazione”* per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione (giardini, corti, orti, ecc.) e, conseguentemente, disciplinare le categorie di intervento ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinentziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina d'uso e funzionale, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- d) definire una appropriata disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e delle destinazioni d'uso, contenente anche eventuali specifici approfondimenti e/o disposizioni relativi ai piani terra degli edifici e agli spazi aperti, in grado di assicurare e favorire in via prioritaria il mantenimento e il consolidamento della residenza stabile, il recupero e la valorizzazione delle eventuali attrezzature pubbliche, dei servizi alla persona e di quelli di vicinato, compatibilmente con le prioritarie esigenze di tutela e conservazione degli edifici ed i complessi di valore architettonico, assicurando al contempo la contestuale riqualificazione ambientale, paesaggistica e funzionale delle aree pertinentziali anche in rapporto ai limitrofi Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali;
- e) definire inoltre per tutti gli *“Ambiti degli insediamenti in territorio rurale”* ed in particolare per *“Nuclei e borghi rurali di impianto storico”*, per gli *“Nuclei e borghi rurali di recente formazione”*, previsioni e correlate disposizioni normative volte a regolare:
 - le modalità di recupero, riqualificazione e valorizzazione delle attrezzature esistenti, dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano;
 - le modalità di utilizzazione degli ambiti periurbani, le aree marginali e di frangia, gli spazi ineditati di relazione e gli spazi aperti di pertinenza dei tessuti edificati, con particolare

riferimento a quelli di interesse storico – documentale e di valenza ambientale, ovvero caratterizzati da sistemazioni tradizionali, individuando previsioni ed interventi in grado di assicurare il recupero e la valorizzazione, anche mediante l’eliminazione, ovvero la sostituzione edilizia di eventuali manufatti, strutture e funzioni incompatibili con il contestuale inserimento di nuove qualificanti il contesto;

- le trasformazioni urbanistiche degli spazi aperti residuali, marginali e/o non utilizzati, anche con eventuali previsioni ed interventi comportanti impegno di suolo limitatamente a quelli ammissibili ai sensi di legge (articolo 25 della LR 65/2014), garantendo in via prioritaria il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali, ovvero di incremento o miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale.
- f) Identificare e classificare in dettaglio le *“Ville – fattorie di impianto storico”* e definire previsioni e disposizioni normative in forma coerente e complementare, anche in ragione degli analoghi caratteri costitutivi degli edifici e dei manufatti, con le *“Disposizioni applicative”* definite dal PS per gli omologhi *“Ambiti degli insediamenti storici”*, di cui all’art. 22 della presente Disciplina di piano.

- Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale

a) Identificazione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le indicazioni contenute nello Statuto del Territorio, di cui all’articolo 16 della presente Disciplina di piano, effettua la ricognizione ed individua altresì gli *“Edifici sparsi e/o isolati in territorio rurale”*, variamente ricadenti all’interno di diversi Ambiti delle aree agricole, forestali e naturali, comunque in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, di cui all’articolo 15 della presente Disciplina di piano. In particolare:

- *Edifici e beni di rilevante valore architettonico e monumentale;*
- *Edifici di impianto storico;*
- *Edifici di recente formazione;*
- *Edifici con funzioni specialistiche (non agricole).*

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli *“Ambiti delle aree e degli insediamenti agricoli e periurbani o interclusi”* sono definite le seguenti *“Disposizioni applicative”* da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, anche in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali specificatamente concernenti l’attività e gli interventi di natura urbanistico - edilizi in territorio rurale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- effettuare la puntuale e dettagliata localizzazione e classificare gli *“Edifici di impianto storico”*, già identificati in via preliminare dal PS, verificando ed implementando la catalogazione già contenuta nei vigenti RU, attribuendo una disciplina delle categorie di intervento ammissibili, orientata a favorire il recupero, la riqualificazione e la piena utilizzazione, compatibilmente con i valori storico, architettonici e ambientali eventualmente riconoscibili e dello stato di conservazione (fisica e tipologica), individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenti anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente con quanto indicato all’articolo 77 della LR 65/2014;
- definire le modalità e le disposizioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero, ristrutturazione e/o adeguamento degli *“Edifici di recente formazione”* estranei all’attività agricola per i quali, secondo i caratteri di ognuno, in relazione ai diversi caratteri, alle categorie funzionali riconoscibili e al contesto territoriale e paesaggistico entro cui risultano relazionati e collocati, secondo quanto indicato all’articolo 79

della LR 65/2014;

- definire le modalità e le disposizioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero e/o adeguamento, anche comportanti mutamento di destinazione d'uso, degli edifici e dei manufatti (sia di impianto storico che di recente formazione) a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante titolo edilizio diretto e/o previo PAPMAA (secondo quanto indicato agli articoli 71 e 72 della LR 65/2014), ovvero da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (secondo quanto indicato dagli articoli 81, 82 e 83 della LR 65/2014);
- individuare in dettaglio e puntualizzare gli *“Edifici con funzioni specialistiche (non agricole)”* e i relativi spazi aperti pertinenziali, per i quali possono essere definite categorie di intervento e conseguenti categorie funzionali ammissibili, comprensive delle condizioni e delle modalità di eventuale mutamento delle destinazioni d'uso attuali o originarie, in grado di assicurare la contestuale realizzazione di misure volte alla mitigazione delle interferenze paesaggistiche ed ambientali ed in grado di assicurare il complementare corretto inserimento funzionale e tipologico in rapporto al conterminare territorio rurale interessato. L'adeguamento e l'eventuale incremento della consistenza edilizia degli edifici esistenti, può essere ammesso dal PO nel solo caso in cui sia vincolato alla contestuale eliminazione dei fenomeni di degrado e dequalificazione o alla formazione di spazi, infrastrutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, volte al mantenimento dei presidi territoriali o all'incremento e alla qualificazione di servizi e dotazioni del territorio rurale.

Per gli *“Edifici di impianto storico”*, stante il riconoscimento dell'interesse o del valore architettonico e/o tipologico, sono comunque di norma esclusi dal PS gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica se non finalizzati alla riconfigurazione di superfetazioni, manufatti e strutture incongrui ed estranei agli organismi di impianto storico in ragione dell'obiettivo specifico precedentemente enunciato.

- Ambiti e aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale

a) Identificazione e articolazione

Il PS effettua la ricognizione ed individua gli *“Ambiti e le aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale”* posti in territorio rurale, caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale, diversi per consistenza, rilevanza e dequalificazione, da quelli individuati quali *“Edifici sparsi e/o isolati”* in territorio rurale.

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per gli *“Ambiti e le aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale”* sono definite le seguenti *“Disposizioni applicative”* da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare, ai fini di assicurare la riqualificazione ambientale e paesaggistica, delle aree e degli immobili e degli spazi pertinenziali interessati assicurando il prioritario ripristino dei valori territoriali riconosciuti e la contestuale mitigazione dei fattori di criticità e vulnerabilità, il PO definisce previsioni e categorie di intervento finalizzate alla rigenerazione e/o rottamazione degli insediamenti esistenti, con la sperimentazione di soluzioni ad elevato contenuto di progettualità che assicurino la corretta riconfigurazione morfotopologica e funzionale, mediante:

- la demolizione degli edifici ritenuti incompatibili e/o incongrui, ovvero non recuperabili (per condizioni tipologiche, strutturali, ambientali o di vulnerabilità in relazione ai valori territoriali interessati) e la loro ricostruzione, anche mediante l'eventuale riduzione delle consistenze planivolumetriche originarie e la contestuale riconfigurazione delle aree e degli spazi, comunque con la prioritaria riduzione dell'impegno o dell'artificializzazione del suolo a favore del complessivo incremento del gradiente verde e dello spazio aperto rispetto a quello costruito ed

- insediato;
- la contestuale rifunzionalizzazione delle aree e degli insediamenti con la ridefinizione di nuove categorie funzionali, degli edifici come degli spazi aperti, ritenute compatibili con i contesti territoriali interessati da orientarsi preferibilmente verso funzioni turistico - ricettive, ludico - ricreative, direzionali e di servizio, per attrezzature e dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico;
 - la contestuale risistemazione e riconfigurazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti pertinenziali e di relazione, nonché dei margini e degli spazi di relazione con i contesti rurali esterni, ovvero il ripristino degli assetti territoriali originari, anche in relazione alla esecuzione di misure di mitigazione e ambientazione volte a ridurre le condizioni di degrado, vulnerabilità e criticità esistenti

Art. 24. Determinazioni progettuali della rete della mobilità delle UTOE. Disciplina

1. Fermo restando le disposizioni normative delle UTOE di cui agli articoli 20 e 21 della presente Disciplina di piano, per le Determinazioni progettuali della rete della mobilità il PS definisce i contenuti di **“Identificazione e articolazione”** e reca corrispondenti **“Disposizioni applicative”**, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire, declinare e attuare.

2. Ai fini della efficace e fattiva applicazione delle suddette disposizioni applicative il PO e gli altri strumenti della pianificazione comunale provvedono – ove ritenuto necessario – anche mediante la sperimentazione e declinazione degli indirizzi e direttive di cui agli articoli 29 e 30 della presente Disciplina di piano.

- Rete della mobilità carrabile

a) Identificazione e articolazione

Il PS individua le seguenti **“Determinazioni progettuali della rete della mobilità carrabile”** esistente e/o di adeguamento ed integrazione, in riferimento alla differente classificazione, ovvero in rapporto alla caratterizzazione funzionale e tipologica:

- *Strada regionale;*
- *Strade provinciali e strade comunali.*

Le suddette Determinazioni progettuali sono definite, in coerenza con gli articoli 31 e 32 del PIT/PPR e con l’articolo 17 comma 10 del PTC, attraverso il riconoscimento e l’interpretazione territoriale e infrastrutturale definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori di modalità (locali e sovralocali), di spostamento e organizzazione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali, ecc., nonché i relativi sistemi di sosta e parcheggio e di interscambio modale di persone e merci.

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per le **“Determinazioni progettuali della rete della mobilità carrabile”** sono definite le seguenti **“Disposizioni applicative”** da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- definire previsioni e soluzioni progettuali per il potenziamento dell’accessibilità territoriale di persone e merci **“dal”** e **“al”** sistema intermodale di trasporto d’area vasta (aeroporto di Pisa e Firenze, porti di Livorno e Piombino, Interporto di Guasticce, nodi ferroviari di Pisa e Firenze, ecc.) nonché l’integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci, anche assicurando il rispetto della potenziale realizzazione delle localizzazioni infrastrutturali individuate dalla programmazione settoriale sovraordinata e di area vasta;
- individuare e classificare la rete infrastrutturale - viaria, di servizio e supporto alle aree produttive o con funzioni specialistiche, comprensiva del sistema delle aree di sosta e

- parcheggio, disciplinando le modalità di gestione, manutenzione e adeguamento, in ragione dei livelli di efficienza, manutenzione e qualità riscontrati, assicurando un'organizzazione delle dotazioni e dei servizi infrastrutturali che risulti il più possibile diffusa, integrata ed interconnessa alla viabilità di rango sovralocale;
- individuare e classificare la rete infrastrutturale - viaria esistente di servizio alle altre aree urbane e definire conseguentemente previsioni e disposizioni normative di adeguamento strutturale e funzionale, con il miglioramento prestazionale e - se necessario - potenziamento delle tratte e dei nodi critici, anche in relazione alle problematiche di interconnessione tra contesti e tessuti a differente funzionalità e specializzazione d'uso, da migliorare con specifici interventi locali;
 - perseguire la diffusa dislocazione di previsioni e disposizioni normative colte all'adeguamento, all'integrazione e al potenziamento dei sistemi di accessibilità alle principali funzioni ed attrezzature urbane, con particolare attenzione per le aree di sosta ed i parcheggi a supporto degli insediamenti (centri, nuclei e agglomerati), anche in relazione ai diversi caratteri e alle prevalenti funzioni urbane esistenti (residenziali, produttive, specialistiche);
 - definire previsioni e soluzioni progettuali idonee a migliorare le condizioni di mobilità, la qualità delle dotazioni e la messa in sicurezza degli itinerari stradali di collegamento, attraversamento e di servizio ai centri e ai nuclei urbani, nonché a garantire i collegamenti stradali con i centri e nuclei posti in territorio collinare, migliorando la relativa viabilità locale ed inserendo (ad integrazione e/o potenziamento di quelli esistenti) aree di sosta e parcheggi adeguati;
 - definire adeguate disposizioni per l'adeguamento e/o la realizzazione delle infrastrutture e/o dei percorsi di accessibilità all'edificato sparso (o isolato) ubicato in territorio rurale, senza esclusione di limitati interventi ed opere di accesso ai fondi agricoli, compatibilmente con le esigenze di corretto inserimento ambientale e paesaggistico, individuando in questo quadro gli ambiti del territorio rurale esclusi da tale possibilità in ragione dei valori storico – culturali, ambientali e paesaggistici riconosciuti dal PS.

- Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)

a) Identificazione e articolazione

Il PS individua le seguenti *“Determinazioni progettuali della rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)”* esistente e/o di adeguamento ed integrazione, in riferimento alla differente classificazione, ovvero in rapporto alla caratterizzazione funzionale e tipologica:

- *Sentieri e strade bianche;*
- *Piste ciclabili.*

b) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, per le *“Determinazioni progettuali della rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)”* sono definite le seguenti *“Disposizioni applicative”* da declinare e attuare nei PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In particolare i suddetti strumenti sono tenuti a:

- sperimentare politiche ed azioni rivolte a moderare la domanda di trasporto privato individuale a favore di quello con il mezzo pubblico, soddisfacendo al contempo il bisogno di mobilità e di accessibilità lenta (con particolare riguardo alle fasce deboli) individuando previsioni e soluzioni progettuali di qualificazione, valorizzazione e potenziamento degli itinerari di spostamento in bici e a piedi (ciclabilità e pedonalità) o con infrastrutture ad elevato contenuto di innovazione;
- individuare e classificare il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità allo spazio urbano, con particolare riferimento per la mobilità lenta (ciclabile e pedonale), lo spazio pubblico di relazione (piazze, slarghi, cortili, ecc.) e il sistema della sosta e dei parcheggi, disciplinando le modalità di gestione, manutenzione, adeguamento e ampliamento delle infrastrutture e degli spazi in rapporto alle funzioni pubbliche esistenti, anche attraverso la definizione di soluzioni in grado di

- assicurare l'interconnessione con gli itinerari di livello comunale e la messa in sicurezza (mitigazione del traffico) di quelli interni agli insediamenti;
- definire, mediante apposite previsioni, un sistema di aree di sosta strutturato in modo da favorire lo scambio modale e funzionale, nonché l'adozione di politiche selettive dell'accessibilità alle principali aree urbane con il mezzo privato. A tal fine dovranno essere individuati nuovi spazi per parcheggi scambiatori (in relazione ai punti nodali di accessibilità ai centri storici), per la logistica (ubicati in stretta relazione con i principali poli produttivi), con sosta di relazione e prossimità (in rapporto alle aree a maggiore densità di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale);
 - formalizzare mediante apposite previsioni e localizzazioni la rete di "Strade ciclabili" comunali, costituita da un sistema di percorsi ed itinerari in grado di assicurare i collegamenti tra le diverse articolazione dell'assetto insediativo (centri, nuclei e agglomerati) e le interconnessioni con la rete sovralocale. A tal fine deve essere altresì perseguita la classificazione (funzionale e tipologica) dei percorsi storici e delle strade bianche (vicinali e poderali) esistenti al fine di individuare gli itinerari già utilizzati e in condizioni di facile accessibilità, quelli facilmente ripristinabili con interventi manutentivi, quelli infine che necessitano di interventi strutturali di recupero e ripristino funzionale.

Art. 25. Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Copianificazione)

1. Il PS nell'ambito della Strategia di sviluppo sostenibile disciplina le **Previsioni** non residenziali di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato **all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato** che la Conferenza di copianificazione, convocata ai sensi dell'articolo 25 della LR 65/2014, ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR, del PTC e dei principi della stessa LR 65/2014.

2. Le suddette previsioni di trasformazione trovano riscontro e corrispondenza cartografica negli elaborati di Quadro propositivo (QP) denominati "*QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali (1a Quadrante Nord - 1b Quadrante sud)*", in scala 1:10.000.

3. Il PS individua, definisce ed articola le suddette previsioni di trasformazione e la relativa disciplina tenendo conto degli esiti e del verbale della Conferenza di copianificazione di cui al comma 1, dei caratteri, della tipologia, delle categorie funzionali e degli specifici riferimenti definiti all'articolo 25 della LR 65/2014. In particolare:

- **Previsioni oggetto di Copianificazione (di cui all'articolo 25 comma 1 LR 65/2014)**

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

- **Previsioni poste all'attenzione della Copianificazione (di cui all'articolo 25 comma 2 LR 65/2014)**

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

4. La disciplina delle previsioni di trasformazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 è specificatamente riportata è contenuta all'Appendice "A" alla presente Disciplina di piano che reca, per ogni singola previsione, con efficacia prescrittiva per il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica:

- a) La "*Definizione generale*", comprendente la determinazione della tipologia e degli obiettivi da perseguire, la definizione dei caratteri e delle categorie funzionali della previsione.
- b) Le "*Disposizioni applicative*" (*direttive*) e le corrispondenti "*Misure di mitigazione*" degli effetti (ambientali e paesaggistici) indotti sul territorio da declinare e prevedere (ai sensi dell'articolo 25 comma 5 della L.R. 65/2014), al fine di assicurare la massima compatibilità e sostenibilità della previsione.
- c) Le "*Dimensioni massime sostenibili*" dei nuovi insediamenti, i parametri urbanistici e le eventuali ulteriori indicazioni di natura applicativa per la definizione della previsione.

5. Fermo restando le “*Dimensioni massime sostenibili*” di cui al precedente comma 4 lettera c), l’identificazione e ubicazione delle previsioni di trasformazione di cui al precedente comma 2 non ha valore conformativo, ma indicativo e meramente localizzativo e deve pertanto essere declinata, puntualizzata, verificata ed eventualmente articolata, mediante la definizione e perimetrazione di previsioni di trasformazione conformative del regime e della destinazione dei suoli, in sede di formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, secondo quanto disposto al successivo comma 6 di questo stesso articolo.

6. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale procedono alla declinazione e identificazione delle sopra elencate previsioni, individuando una conseguente disciplina conformativa e applicativa del regime e della destinazione dei suoli, in ragione del quadro previsionale strategico quinquennale e di un’azione graduata e programmata degli interventi di trasformazione urbanistica, anche considerati e verificati in rapporto alle disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti (di cui all’articolo 26 della presente Disciplina di piano) e la valutazione ambientale strategica VAS (di cui all’articolo 30 della presente Disciplina di piano). L’identificazione delle suddette previsioni nei PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale è comunque subordinata al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all’articolo 25 della LR 65/2014.

CAPO II - ULTERIORI RIFERIMENTI E CONTENUTI STRATEGICI

Art. 26. Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

1. In attuazione delle disposizioni di cui all’articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014 e agli articoli 5 e 6 del Regolamento di cui alla DPGR 32R/2017, il PS definisce le **Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** (di seguito dimensionamento), con riferimento al territorio urbanizzato e al territorio rurale delle UTOE, da attuarsi mediante la definizione della Disciplina delle trasformazioni del PO, di cui all’articolo 95 comma 3 della LR 65/2014, ovvero mediante altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

2. Il Dimensionamento del PS è volto a garantire la complessiva compatibilità e sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed è verificato nell’ambito delle attività di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all’articolo 30 della presente Disciplina di piano, in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse interessate ed ai principi di tutela delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale comunale.

3. Il dimensionamento è espresso dal PS in metri quadrati (mq) di “*Superficie edificabile o edificata*” (SE) ed è determinato in termini generali e per l’intero territorio di Crespina Lorenzana nella Tabella riportata nella Appendice “B” alla presente Disciplina di piano e ulteriormente specificato, per ogni singola UTOE all’articolo 21 della presente Disciplina di piano.

4. Nell’Appendice “B” alla presente Disciplina di piano, il PS ai sensi dell’articolo 6 della DPGR 32R/2017, articola il dimensionamento con riferimento alle seguenti **categorie funzionali**:

- **Residenziale (pubblica e privata);**
- **produttivo (industriale e artigianale);**
- **commerciale al dettaglio;**
- **commerciale all’ingrosso e depositi;**
- **direzionale e di servizio;**
- **turistico-ricettiva.**

Il dimensionamento dell’edilizia residenziale sociale di cui all’articolo 63 della LR 65/2014 è invece ricompreso nel dimensionamento della categoria funzionale residenziale. Il dimensionamento della categoria funzionale “*direzionale e di servizio*” non comprende le previsioni di nuovi Standard Urbanistici e le nuove previsioni di attrezzature e servizi pubblici, di cui al DM 1444/68, in quanto disciplinate all’articolo 27 della presente Disciplina di piano.

Per la funzione agricola e le funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo, il PS non esprime uno specifico dimensionamento, ai sensi dell'articolo 92, comma 4, lettera c), della LR 65/2014 e del citato articolo 6 della DPGR 32R/2017.

5. Nell'Appendice "B" alla presente Disciplina di piano, il PS secondo le categorie funzionali indicate al precedente comma 3, articola inoltre il dimensionamento con specifico riferimento a:

- **Nuovi Insediamenti**, ovvero previsioni comportanti impegno di suolo di suolo non edificato mediante interventi di nuova edificazione da attuarsi attraverso la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a), c), d), e) della LR 65/2014;
- **Nuove Funzioni**, ovvero previsioni comportanti il recupero, il riuso, la riqualificazione degli insediamenti esistenti, mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche comportanti mutamento della destinazione d'uso originaria, da attuarsi attraverso la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a), b), c), e) della LR 65/2014.

6. Il dimensionamento di cui ai precedenti commi comprende altresì le previsioni, comunque denominate, concernenti le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato comportanti nuovi impegni di suolo oggetto o poste all'attenzione della Conferenza di copianificazione di cui all'articolo 27 della presente Disciplina di piano.

7. Nel dimensionamento del PS, definito secondo quanto indicato ai precedenti commi, non sono computati e, conseguentemente, non sono comunque da computare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale ai fini delle verifiche della loro coerenza, conformità e compatibilità al PS le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente concernenti la "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" di cui all'articolo 95, comma 2, della LR 65/2014. Tali previsioni ed interventi, anche laddove comportanti il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento delle unità immobiliari e/o l'ampliamento degli edifici esistenti (compreso le addizioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali), rientrano nelle dinamiche evolutive connesse con l'ordinario mutamento della struttura economica locale e della composizione sociale della comunità e non sono pertanto da considerarsi a contenuto e carattere strategico e strutturale.

8. Nel dimensionamento del PS, definito secondo quanto indicato ai precedenti commi, non sono inoltre computati i dimensionamenti dei Piani attuativi vigenti ed ancora efficaci alla data di adozione dello stesso PS, ovvero delle relative convenzioni stipulate e non decadute. Tali dimensionamenti, o parti di essi, qualora non risultino attuati alla scadenza di validità dei suddetti Piani attuativi o delle relative convenzioni:

- nel caso che ricadano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PS (di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano), rientrano nei dimensionamenti residui disponibili del PS, eventualmente da utilizzare per la determinazione del dimensionamento del PO o di varianti specifiche ad esso. Tali dimensionamenti si integrano pertanto con quelli dell'Appendice "B" di cui ai precedenti commi;
- nel caso ricadano all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato del PS (di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano), decadono e possono essere pertanto eventualmente riproposti e previsti nei PO o mediante specifiche varianti ad esso, solo mediante il previo parere favorevole della "Conferenza di copianificazione", da svolgersi ai sensi dell'articolo 25 della LR 65/2014, propedeutica alla contestuale variante al presente PS di conferma delle relative previsioni.

Art. 27. Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici

1. Ai sensi dell'articolo 3 del DM 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e al Capo IV della DPGR 32R/2017, la verifica della dotazione di **Standard urbanistici**, ovvero "dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli

insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi”, è effettuata dal PS a livello comunale.

2. Alla data di adozione del PS, la dotazione di aree e spazi pubblici e/o ad uso pubblico, ovvero di standard urbanistici, del Comune di Crespina Lorenzana indicata dal DM 1444/68 è di (circa) 229.570 mq (quadro conoscitivo), corrispondenti a circa 42 mq pro-capite per abitante (5.460 abitanti a dicembre 2021 – fonte Anagrafe comunale) e risulta pertanto positivamente verificata.

3. Ai fini della definizione del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche necessarie a garantire l’efficienza e la qualità degli insediamenti il PS, nel rispetto degli standard urbanistici e sulla base delle indicazioni e dei dati desumibili dal quadro conoscitivo (fonti ISTAT e Anagrafe comunale, assume i seguenti parametri generali di riferimento (fonti: anagrafe comunale 2021 e censimento ISTAT 2011):

- *Numero medio dei componenti il nucleo familiare: 2,43 (5.460 ab / 2.242 fam);*
- *Dimensione media delle unità immobiliari residenziali (esistenti/previsione): 110 mq di SE;*
- *Incremento massimo di SE residenziale (nuove funzioni + nuovi insediamenti): 32.000 mq di SE;*
- *Incremento potenziale di abitanti (32.000/110) x 2,43: 705 abitanti.*

4. Tenuto conto del dimensionamento di cui all’articolo 26 della presente Disciplina di piano, il PS con riferimento all’intero territorio comunale, individua i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche ritenuti in grado di garantire lo sviluppo sostenibile e di assicurare la compatibilità delle previsioni di trasformazione territoriale, mediante la disciplina della Strategia di sviluppo locale (comunale) e più in dettaglio delle UTOE e dei relativi Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale, di cui agli articoli 20, 21, 22 e 23 della presente Disciplina di piano.

5. Costituisce *“finalità generale”* del PS, in ragione della accertata positiva dotazione pro-capite per abitante superiore ai minimi di cui al DM 1444/1968, il prioritario consolidamento e il mantenimento di tale dotazione, perseguendo la riqualificazione e il miglioramento prestazionale delle attrezzature e dei servizi esistenti, nonché l’incremento delle dotazioni territoriali ai fini del perseguimento di una adeguata e commisurata qualificazione dei *“Poli per lo sviluppo delle aree produttive ecologicamente attrezzate”* e dei *“Poli per lo sviluppo ei servizi e delle attrezzature di comunità”*, come indicati negli elaborati di Quadro propositivo (Qp) denominati *“QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali” (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud)*, in scala 1:10.000.

6. Ai fini del raggiungimento della finalità generale di cui al comma precedente sono definiti i seguenti *“Obiettivi generali”* da declinare e attuare nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, ove del caso anche facendo ricorso agli strumenti della compensazione e perequazione urbanistica, di cui all’articolo 29 della presente Disciplina di piano:

- perseguire per quanto possibile il recupero dei deficit pro - capite per abitante concernente gli standard per l’istruzione (comprendenti le scuole di diverso grado e livello, gli spazi per l’educazione e la formazione), partendo dal consolidamento ed incremento dei poli scolastici esistenti, con particolare riferimento per le UTOE 2 e 4, anche individuando forme per l’utilizzazione integrata e/o complementare di attrezzature e spazi destinati ad altre categorie di standard quali quelle relative alle funzioni culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero;
- assicurare il consolidamento e/o la creazione dei *“parchi urbani”* nei centri delle UTOE 2 e 4, di servizio alle aree urbane consolidate, che assumano il ruolo, le funzioni e le dotazioni (tecnologiche, infrastrutturali e spaziali) di polarità per funzioni e servizi pubblici verdi *“all’aperto”* specializzati ed integrati con i contermini contesti rurali e/o di interesse ambientale;
- migliorare, qualificare e, se necessario, razionalizzare il sistema degli spazi, delle attrezzature funzionali all’erogazione e all’offerta di servizi sportivi, ludico ricreative e per il tempo libero, anche promuovendo intese di gestione e partenariati pubblico - privati convenzionati;
- favorire l’adesione di tutta la cittadinanza alla tutela e alla gestione attiva del patrimonio pubblico e collettivo, assicurando adeguate strutture e politiche che favoriscano la realizzazione di iniziative e progetti per *“l’adozione”* (cura, manutenzione, gestione, ecc.) dello spazio pubblico, anche attraverso iniziative pattizie che assicurino il consolidamento e il radicamento territoriale

delle associazioni locali;

7. Costituisce inoltre ulteriore obiettivo generale quello volto ad assicurare l'accessibilità ai servizi essenziali e alle attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, agli spazi comuni degli insediamenti e delle infrastrutture per la mobilità, anche mediante la definizione di itinerari "protetti" appositamente destinati alle modalità assistite per i diversamente abili e le utenze deboli, in complementarietà con la definizione della programmazione degli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, con particolare riferimento per i "Contesti di miglioramento dell'accessibilità urbana" come indicati negli elaborati di Quadro propositivo (Qp) denominati "QP.2 Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali" (1a Quadrante Nord – 1b Quadrante sud), in scala 1:10.000.

8. Il PS in coerenza con quanto indicato ai precedenti commi stabilisce ulteriori "Indicazioni applicative" relative alle dotazioni di standard urbanistici con specifico riferimento alle singole UTOE del Comune di Crespina Lorenzana, secondo quanto al tal fine specificatamente indicato nella tabella riportata all'Appendice "C" e più in specifico all'articolo 21 della presente Disciplina di piano. In particolare sono indicati rispettivamente per ogni singola UTOE:

- la dotazione complessiva e pro-capite di standard urbanistici esistenti destinati all'istruzione, alle attrezzature, al verde e ai parcheggi, secondo l'articolazione e le definizioni di legge;
- il fabbisogno ottimale (minimo e massimo) di standard urbanistici da conseguire, in rapporto alla dotazione pro – capite tendenziale, stimato sulla base dei parametri indicati al precedente comma 3 ed in ragione del dimensionamento della categoria funzionale residenziale di cui all'articolo 26;
- gli obiettivi da perseguire con i PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale per il soddisfacimento della dotazione generale di standard indicata al precedente comma dal PS, secondo le seguenti opzioni operative e attuative da definire con specifiche previsioni conformative del regime e della destinazione dei suoli:
 - Razionalizzazione di quelli esistenti (-)
 - Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti (=)
 - Valorizzazione e adeguamento di quelli esistenti (+)
 - Potenziamento e incremento di quelli esistenti (++)

9. Al fine di garantire al PO e agli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, l'autonomia propositiva necessaria a rispondere alle esigenze locali di dotazione degli standard urbanistici, diversamente non individuabili alla scala di PS e fermo restando gli adempimenti e le verifiche di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, non costituisce variante al PS:

- la localizzazione nel PO di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici (di cui al DM 1444/68 e limitatamente alle sole categorie delle attrezzature pubbliche, parcheggi e verde pubblico attrezzato) o l'ampliamento di quelli esistenti, ancorchè ubicate in aree afferenti al territorio rurale, qualora risultino strettamente adiacenti al perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PS (di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano) e le suddette previsioni, nel concorrere comunque all'incremento delle dotazioni pro-capite per abitante dell'insediamento direttamente interessato, contribuiscano al contempo a migliorarne la qualità del margine urbano anche mediante contestuali interventi ed opere di ambientazione e recupero paesaggistico – ambientale;
- la localizzazione nel PO di previsioni concernenti nuovi standard urbanistici (di cui al DM 1444/68 e limitatamente alle sole categorie delle attrezzature, dei parcheggi e del verde pubblico attrezzato) o l'ampliamento di quelli esistenti, se ubicati in aree ricadenti all'interno di ambiti individuati e classificati quali "nuclei rurali" - sia di impianto storico che di recente formazione (di cui all'articolo 23 della presente Disciplina di piano), ovvero in aree ad essi strettamente adiacenti, qualora risultino necessarie a garantire la dotazione minima pro - capite per abitante, ovvero ad assicurare essenziali livelli di accessibilità agli insediamenti interessati.

10. Le suddette disposizioni applicative si integrano inoltre con le ulteriori eventuali indicazioni e misure complessivamente indicate nel "Rapporto Ambientale" (RA) di VAS di cui all'articolo 30 della

presente Disciplina di piano. In particolare tenendo a riferimento gli esiti della valutazione ambientale strategica, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, assicurano altresì il perseguimento e – ove necessario la declinazione e l’attuazione – delle eventuali misure formulate in sede di VAS.

11. Il PO è tenuto inoltre a recepire le indicazioni concernenti il “*Piano comunale di protezione civile*”, in forma integrata e coerente con le previsioni spaziali delle destinazioni di zona, previo aggiornamento e verifica delle informazioni di base in esso presenti.

TITOLO IV - NORME DI ATTUAZIONE E OPERATIVITÀ

Art. 28. Attuazione e declinazione operativa del PS

1. Lo strumento di pianificazione urbanistica comunale che attua, traduce e declinano la disciplina del PS, direttamente precettivo, prescrittivo e conformativo del regime e della destinazione dei suoli, è il **Piano Operativo (PO)**, di cui all'articolo 95 della LR 65/2014. Ai sensi dell'articolo 10 della LR 65/2014 costituiscono ulteriori strumenti della pianificazione urbanistica comunale, formati nel rispetto e in conformità alle disposizioni del PS i piani attuativi (PA) comunque denominati, i progetti unitari convenzionati (PUC), di cui al Titolo V Capo II della LR 65/2014, i piani e i programmi di settore e gli atti di programmazione comunali comunque denominati qualora producano effetti territoriali o comportino variazioni al PO, ovvero ai suddetti strumenti della pianificazione urbanistica.

2. Il PO, in conformità al PSI, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) *la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;*
- b) *la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.*

secondo quanto disposto e disciplinato, in termini di forma, contenuti, efficacia e validità, dall'articolo 95 della LR 65/2014.

3. Il PO, tenendo conto di un proprio quadro previsionale strategico quinquennale e di una azione necessariamente programmata della presente Disciplina di piano, declina, dettaglia e articola in particolare, in applicazione di quanto disposto all'articolo 3 della presente Disciplina di piano, i contenuti e la disciplina concernente la *"Strategia dello sviluppo sostenibile"* del PS di cui al Titolo III, garantendo al contempo il rispetto, la coerenza e la conformità con la disciplina concernente lo *"Statuto del territorio"* dello stesso PS, di cui al Titolo II della presente Disciplina di piano.

4. Nella redazione e formazione del primo PO possono essere individuate previsioni urbanistiche destinate alla realizzazione di interventi di "nuova edificazione" comportanti il prelievo di dimensionamento concernente i "nuovi insediamenti", secondo quanto indicato all'articolo 25 della presente Disciplina di piano, nella misura complessivamente non superiore al 70% della Superficie edificabile (Se) individuata dallo stesso PS per le diverse categorie funzionali.

5. Al fine di assicurare una equilibrata e sostenibile attuazione della disciplina e delle previsioni del PS, di favorire la permanenza e la crescita delle comunità della Lunigiana, di migliorare le dotazioni urbane, dei centri e nuclei minori, di favorire la coesione sociale e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, il PO i e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad assumere i seguenti *"indirizzi operativi"*:

- la ricerca di un'equa e calibrata distribuzione tra oneri di cui farsi carico e utilità di cui beneficiare, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali, nella definizione delle scelte previsionali e di quadro progettuale di interesse generale o di pubblica utilità, aventi effetti sulle politiche e le azioni di enti locali, istituzioni e agenzie complessivamente interessati,
- la ricerca di un'equa e commisurata distribuzione tra oneri di cui farsi carico e vantaggi di cui beneficiare, con specifico riferimento al miglioramento della qualità degli insediamenti, nella definizione dalle scelte previsionali e di quadro progettuale aventi effetti su immobili di proprietà privata;
- la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione degli spazi pubblici, dei servizi e delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento agli standard urbanistici di cui all'articolo 27 della presente Disciplina di piano, mediante la definizione di un rapporto sinergico, equo e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;
- la promozione e la previsione di interventi di recupero e rigenerazione delle aree degradate e degli insediamenti dismessi, sottoutilizzati o abbandonati, mediante l'attivazione di piani attuativi

- e progetti di recupero paesaggistico e ambientale;
- l'allocazione e distribuzione delle potenzialità edificatorie stabilite dal PS secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e di compatibilità paesaggistica ed ambientale, con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini urbani e tenendo conto delle esigenze di realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, connessi con le previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia.
- 6.** Gli indirizzi operativi indicati al precedente comma 5, concorrono nel loro complesso anche a perseguire il soddisfacimento degli obiettivi specifici riferiti agli Standard urbanistici di cui all'articolo 27 della presente Disciplina di piano, comprensivi di quelli volti a garantire il perseguimento delle politiche per la casa di cui all'articolo 63 della LR 65/2014.
- 7.** Costituiscono inoltre strumenti per una coerente messa in opera del PS, secondo gli indirizzi operativi di cui al precedente comma 5, gli istituti innovativi di attuazione definiti all'articolo 29 della presente Disciplina di piano.
- 8.** Il comune, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2015, può dotarsi di un'apposita disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del PO oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina tiene conto degli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE, ovvero per i diversi Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale e definisce i mutamenti di destinazione d'uso secondo quanto indicato dalla stessa legge regionale.
- 9.** Oltre a quanto previsto dai precedenti commi, il PO contiene inoltre le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

Art. 29. Istituti innovativi di attuazione del PS. Perequazione e compensazione urbanistica

- 1.** Il PS persegue l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica, secondo quanto disposto agli articoli 100 e 101 della LR 65/2014, quali strumenti normativi eventualmente da utilizzare – ove ritenuto opportuno o necessario -per la definizione delle previsioni del PO di particolare complessità e rilevanza urbanistica, aventi effetti significativi di natura ambientale, paesaggistica e socio - economica. In particolare nell'ambito delle previsioni urbanistiche concernenti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio:
- la **Perequazione urbanistica** è finalizzata dal PO e dagli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale al prioritario perseguimento degli obiettivi di qualità e degli obiettivi di livello territoriale definiti dal PS, in recepimento della pianificazione territoriale sovraordinata, di cui agli articoli 5 e 6 della presente Disciplina di piano;
 - la **Compensazione urbanistica** è finalizzata dal PO e dagli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale al prioritario perseguimento degli obiettivi specifici definiti dal PS per le singole UTOE, di cui agli articoli 20 e 21 della presente Disciplina di piano;
- 2.** Costituiscono contenuto essenziale (non esaustivo) delle opere e degli interventi da regolare mediante la disciplina della perequazione o compensazione urbanistica e da determinare mediante le previsioni urbanistiche di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del PO, di cui all'articolo 95 comma 3 della LR 65/2014:
- **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 della/e previsione/i 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, spazi pubblici e urbanizzazioni secondarie**, 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 della/e previsione/i 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 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 della/e previsione/i di trasformazione, 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.
- 3.** Qualora i soggetti aventi la titolarità delle aree oggetto della disciplina della perequazione e/o compensazione urbanistica non assumano le iniziative idonee alla realizzazione delle previsioni e delle relative misure (compensazione, perequazione, mitigazione, ecc.) individuate dai PO, il Comune può sempre procedere all'attuazione delle stesse previsioni e/o delle relative misure, attraverso gli strumenti di programmazione comunale e/o con la formazione di strumenti della pianificazione urbanistica comunale di iniziativa pubblica.

Art. 30. Valutazione ambientale strategica (VAS). Raccordo con il Rapporto Ambientale

1. Ai sensi dell'articolo 14 della LR 65/2014, al PS si associa, sin dalla preliminare di elaborazione (avvio del procedimento), l'attività e i processi di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** di cui alla LR 10/2010 e successive modifiche e integrazioni (smi), comprendente gli elaborati del quadro valutativo (QV), di cui all'articolo 2 della presente Disciplina di piano.

2. Il quadro valutativo (QV) si avvale del "**Rapporto ambientale**" (**RA**) di VAS (elaborato QV.I) che costituisce parte integrante e sostanziale del PS, redatto ai sensi e secondo le modalità di cui all'articolo 24 della LR 10/2010 e smi, accompagnato dalla "**Sintesi non tecnica**" (elaborato QV.II) che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del PS e del relativo Rapporto ambientale.

3. Il Rapporto ambientale (RA), oltre ai contenuti propri previsti dalla legge, recepisce i dati e le informazioni del Quadro conoscitivo (QC) e del Quadro geologico - tecnico (QG) del PS. Contiene inoltre approfondimenti conoscitivi tesi a rilevare le condizioni di stato del Patrimonio territoriale e delle relative strutture e componenti, nonché a individuare e ponderare il grado di vulnerabilità e di riproducibilità dei fattori riferibili alle diverse categorie di risorse ambientali che caratterizzano il territorio del Comune di Crespina Lorenzana.

4. Il Rapporto ambientale (RA) formula inoltre "**misure e indicazioni**" generali, specificatamente riferite alle diverse categorie di risorse ambientali, che costituiscono quadro di riferimento ed orientamento metodologico e conoscitivo per l'effettuazione delle indagini e delle valutazioni ambientali strategiche (VAS) del PO e degli altri degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, elaborate in conformità alle norme, ai regolamenti e alle direttive regionali e nazionali in materia. La dimostrazione della considerazione delle suddette misure e indicazioni (anche attraverso elementi e contenuti di approfondimento ed integrazione) nell'ambito del quadro conoscitivo e valutativo, è condizione per la verifica di compatibilità delle previsioni e dei corrispondenti interventi di trasformazione individuati dal PO e dagli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, secondo quanto indicato all'articolo 24 della LR 10/2010 e smi.

5. Fermo restando quanto disposto al precedente comma 4, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nell'ambito delle relative attività di VAS, sono tenuti a dare conto della conformità delle relative previsioni a quelle del PS, esplicitandone al contempo la relazione di coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale regionali e provinciali, nonché con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, motivandone anche le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 7 della LR 65/2014 e dall'articolo 15 della DPGR n. 32R/2017.

Art. 31. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio degli effetti

1. L'infrastruttura cartografica allestita per il PS concorre alla formazione del **Sistema informativo geografico (SIG) comunale** e risulta organizzata e strutturata in coerenza e in forma complementare con quelle provinciali e regionali, di cui all'articolo 55 della LR 65/2014. 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 con il SIT comunale e con quelli degli altri soggetti del governo del territorio, individuando le modalità di collaborazione, interazione e conseguente integrazione dei dati e delle informazioni.

2. Le suddette infrastrutture, unitamente agli altri elaborati documentali del PS, costituiscono il riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e valutazione degli strumenti di programmazione comunale, del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale e degli atti di governo del territorio comunque denominati, nonché per la verifica dei loro effetti, in conformità con le disposizioni di legge, nonché per la conduzione delle **"attività di monitoraggio"** di cui all'articolo 15 della LR 65/2014 e all'articolo 16 della DPGR 32R/2017. Sono componenti essenziali della base dati del SIG comunale:

- i quadri conoscitivi realizzati per la redazione del PS e del PO e relative varianti, unitamente a quelli indicati all'articolo 2 della presente Disciplina di piano, nonché quelli redatti per i piani attuativi approvati in attuazione del PO;
- le indagini svolte per la redazione del quadro valutativo del PS e in particolare il Rapporto ambientale (RA) di VAS, unitamente ai relativi allegati ed appendici tecniche;
- le indagini relazionate alla formazione di piani settoriali, nonché ogni altro materiale conoscitivo riferito a specifiche politiche di programmazione comunale (lavori pubblici, scuola, politiche culturali e associative, ecc.) e progettazione aventi attinenza con il governo del territorio.

3. L'Ufficio tecnico cura inoltre il coordinamento e la collaborazione con enti, istituzioni, distretti, agenzie e aziende pubbliche interessati al governo del territorio, con particolare riferimento a quelli con competenze sovraordinate (Bacino distrettuale, Ambiti territoriali ottimali, Agenzie regionali, ecc.), ovvero con quelli di gestione dei servizi infrastrutturali e delle dotazioni territoriali e tecnologiche (acquedotto, fognatura, erogazione e produzione di energia e gas metano, radiotelevisione, telefonia, reti di trasmissione dati, illuminazione pubblica, sosta e parcheggi, sosta - parcheggi e info-mobilità, ecc.). Inoltre elabora periodicamente un **"Rapporto sullo stato del governo del territorio"** nel quale:

- effettua il monitoraggio sullo stato di attuazione del PS ed aggiorna il Quadro conoscitivo (QC) e il Quadro valutativo (QV) alla luce delle eventuali modifiche intervenute, anche in applicazione di quanto disposto dagli articoli 21 e 22 della LR 65/2014;
- verifica il coordinamento del PS con gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con particolare attenzione per la formazione dei PO e delle relative varianti;
- fornisce informazioni e suggerisce indicazioni e dati conoscitivi e interpretativi a sostegno e sollecitazione delle attività dell'osservatorio paritetico della pianificazione di cui all'articolo 54 della LR 65/2014.

4. Dall'approvazione del PO l'Ufficio tecnico comunale è tenuto a redigere, nell'ambito del rapporto di cui al precedente comma 3, una specifica attività di monitoraggio e verifica sullo stato di attuazione della disciplina del PS, con particolare riferimento per:

- il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, di cui all'articolo 26 della presente disciplina di piano;
- gli obiettivi concernenti i servizi, le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici, di cui all'articolo 27 della presente disciplina di piano;
- le previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, oggetto di copianificazione, di cui

all'articolo 25 della presente disciplina di piano.

5. Le attività di monitoraggio del PS comprendono inoltre le operazioni di aggiornamento del quadro conoscitivo svolte a seguito dell'acquisizione da parte del comune di Crespina Lorenzana di studi e analisi, ovvero di informazioni e dati conseguenti alla formazione e approvazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, con particolare riguardo per gli strumenti urbanistici attuativi del PO.

6. Le attività di monitoraggio dei PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, previa effettuazione della VAS, assicurano invece, anche in applicazione di quanto disposto dall'articolo 29 della LR 10/2010:

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

7. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO, l'Ufficio tecnico predispone altresì, anche in forma integrata con il rapporto di cui al precedente comma 3, una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla "Disciplina delle trasformazioni" di cui all'articolo 95 comma 3 della LR 65/2014, anche ai fini dell'eventuale approvazione dei provvedimenti di proroga di cui al comma 13 dello stesso articolo 95 della LR 65/2014.

Art. 32. Disposizioni transitorie e di salvaguardia

1. Fino all'approvazione del PO e fermo restando le "*Disposizioni transitorie finali*" di cui al Titolo IX della LR 65/2014, sono ammesse le varianti al Regolamento Urbanistico (RU) e ai vigenti strumenti della pianificazione urbanistica comunale solo se coerenti e conformi alla presente Disciplina di piano, ovvero garantiscano il rispetto delle disposizioni concernenti lo Statuto del territorio ed in particolare delle "*Regole (direttive) di utilizzazione, manutenzione e trasformazione*" delle Invarianti Strutturali e concorrano al contempo a perseguire gli "*Obiettivi specifici*" e ad attuare le corrispondenti "*Indicazioni applicative*" delle UTOE, complessivamente ricomprese nella Strategia dello Sviluppo sostenibile del PS.

2. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PS e fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PS, sono immediatamente efficaci le seguenti norme di salvaguardia concernenti l'attività urbanistica ed edilizia:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano, è vietata l'adozione e approvazione di Piani attuativi (comunque denominati) aventi per oggetto l'attuazione di previsioni di nuova edificazione a destinazione residenziale, ancorché previste dal RU vigente e non decadute ai sensi di legge;
- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 15 della presente Disciplina di piano, è vietata comunque l'attuazione di previsioni di nuova edificazione a destinazione residenziale, ancorché previste dal RU vigente e non decadute ai sensi di legge;
- è invece ammessa l'attuazione di previsioni diverse da quelle indicate alle precedenti linee, anche comportati la formazione di Piani attuativi comunque denominati, comprensive di quelle convenzionate e non ancora decadute, se efficaci ai sensi di legge.

3. Esclusivamente all'interno degli "*Ambiti del territorio rurale*" delle UTOE del PS, sono altresì ammessi gli interventi di costruzione di "nuovi edifici rurali" di cui all'articolo 73 della LR 65/2014, sulla base dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA) da redigersi in

conformità ai parametri del PTC vigente, per quanto compatibili con il prioritario rispetto delle disposizioni del Regolamento di cui alla DPGR n. 63R/2016.

APPENDICE “A”.

Previsioni esterne al territorio urbanizzato. Disciplina di dettaglio

- Previsioni oggetto di copianificazione (di cui all’art 25 C. 1 della LR 65/2014)

A. Nuove aree produttive e/o specialistiche (Definizione generale)

Si tratta di previsioni per il potenziamento dei poli produttivi esistenti di Lavoria (UTOE 1) e Laura (UTOE 4) con aree da destinare ad accogliere categorie funzionali direzionali e di servizio, industriali - artigianali, commerciali all’ingrosso, commerciali al dettaglio orientate all’insediamento di nuove attività in ragione della strategie di sviluppo di comparti e categorie produttive che qualificano e caratterizzano i suddetti poli e con specifico riferimento ad attività ed infrastrutture per la logistica e la distribuzione, ovvero di produzione, trasformazione e distribuzione di prodotti agro – alimentari, anche tenendo conto di specifiche manifestazioni di interesse (contributi) formulati in sede di avvio del procedimento. Si tratta di previsioni che, nella più generale finalità di completare e qualificare i poli produttivi, sono anche orientate alla contestuale riconfigurazione del margine del territorio urbanizzato non completato o destrutturato, all’adeguamento delle infrastrutture viarie e della mobilità e all’incremento delle dotazioni e dei servizi (standard urbanistici) degli stessi poli.

In particolare, secondo quanto disposto all’articolo 25 della presente Disciplina di piano, per ogni singola previsione di trasformazione sono individuate dal PS le seguenti “*Disposizioni applicative*”, le conseguenti “*Misure di mitigazione*” degli effetti (ambientali e paesaggistici), le “*Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti*” e gli ulteriori parametri o indicazioni ritenuti essenziali per la declinazione della previsione nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

- **A.1. “Completamento del Polo produttivo di Lavoria ad ovest”.** Si tratta di aree agricole periurbane e residuali, tendenzialmente intercluse, in ragione dell’articolazione degli insediamenti produttivi esistenti poste ai margini di via Lavoria e pertanto già dotate di essenziali opere di urbanizzazione (da completare ed integrare). Per queste aree il PS prevede la prioritaria localizzazione di insediamenti per funzioni industriali – artigianali, commerciali all’ingrosso e/o commerciali al dettaglio, con il contestuale completamento della viabilità di intersezione, degli spazi a verde, di sosta e parcheggio, anche in sinergia con le necessità di riconfigurazione e completamento del margine urbano, in questo caso parzialmente destrutturato. Per queste aree sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con la contestuale risoluzione delle modalità e dei nodi di accesso a via Lavoria e alla SP 31 (eventualmente da adeguare in termini di equipaggiamenti, infrastrutture ed arredi laterali e adeguati percorsi di accessibilità lenta), nonché la complementare integrazione degli standard urbanistici, con specifico riferimento per le aree di sosta a parcheggio, da porre in stretta relazione funzionale con la viabilità esistente;
- la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento, ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all’inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l’esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche assicurando l’opportuna realizzazione di idonee sistemazioni idraulico agrarie di contorno, secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in via orientativa.

Superficie territoriale (St): 20.100 mq. Superficie max edificabile (Se): 8.000 mq. La destinazione commerciale al dettaglio esclude la previsione di medie e grandi strutture di vendita.

- **A.2. “Potenziamento del Polo produttivo di Lavoria a nord-est”.** Si tratta di un’ampia porzione di aree agricole interposte tra gli insediamenti produttivi esistenti con margini destrutturati e

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

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

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

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

Stante la complessità delle indicazioni e disposizioni formulate dal PS la previsione deve essere subordinata dal PO alla preventiva formazione di un Piano Attuativo. Il PA, sulla base delle specifiche indicazioni del PO, è tenuto in particolare a delimitare le diverse aree e gli spazi

suscettibili di trasformazione nell'ambito dei quali si prefigura un disegno progettuale in grado di assicurare equilibri (qualitativi e quantitativi) tra spazio costruito (pubblico e privato) e spazio aperto (di ambientazione e mitigazione) con funzioni di riequilibrio ecologico e ambientale complementari e sinergiche agli insediamenti.

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

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

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

l'impiego di tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti di energia rinnovabile, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, il massimo sfruttamento della radiazione solare.

Superficie territoriale (St): 56.900 mq. Superficie max edificabile (Se): 19.000 mq.

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

- **A.5. "Potenziamento del Polo produttivo di Laura"**. Si tratta di un'ampia porzione di aree agricole che, in ragione della particolare ubicazione (tra l'insediamento produttivo esistente di Laura e il centro urbano di Tremoleto), si trova interposta in posizione strategica alla confluenza tra via Wojtyla (che costituisce la direttrice di sviluppo lineare l'insediamento esistente) la Sp 21 e la Sp 31 e pertanto oltre ad essere già dotate di essenziali opere di urbanizzazione (da completare ed integrare), si configurano come il naturale punto di approdo di eventuali soluzioni di sviluppo produttivo, in ragione della facile accessibilità e della continuità con gli insediamenti esistenti. Per queste aree il PS prevede la prioritaria localizzazione di un nuovo insediamento industriale – artigianale e commerciale all'ingrosso, con particolare riferimento alle attività di produzione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agro - alimentari, da realizzare quale potenziale sviluppo del polo produttivo, con la contestuale realizzazione di attrezzature e dotazioni territoriali di servizio e supporto sia al polo produttivo di Laura che al centro urbano di Lorenzana (Tremoleto), prioritariamente da orientarsi all'adeguamento degli standard urbanistici di accessibilità, sosta e parcheggio. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire la qualificazione funzionale e paesaggistica della viabilità provinciale interessata dall'intervento e la contestuale definizione di un nuovo margine del Polo produttivo (a nord lungo via del Padule) finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

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

- la realizzazione di interventi ed opere in grado di qualificare ed equipaggiare paesaggisticamente la viabilità provinciale, attraverso l'integrazione e il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (se necessario in adeguamento delle sezioni esistenti), delle infrastrutture di rete e delle dotazioni territoriali (eventualmente da adeguare in termini di equipaggiamenti, infrastrutture ed arredi laterali e appropriati percorsi di accessibilità lenta), con la contestuale risoluzione (preferibilmente tramite rotatorie) dei diversi nodi di intersezione tra la stessa viabilità provinciale e quella locale di servizio agli insediamenti;
- la realizzazione di complementari aree di sosta e parcheggio corredate da spazi a verde attrezzato (stanze inverdite e/o boscate), di servizio rispettivamente al polo produttivo di Laura e al centro urbano di Tremoleto, da dislocare in modo da garantire la facile accessibilità, il raccordo fisico, spaziale e morfotipologico tra questi spazi e gli insediamenti contermini (preferibilmente in aree prospicienti via Wojtyla, nonché in quelle prospicienti la Sp 31), in modo da costituire anche elementi di qualificazione dello spazio pubblico urbano di contatto tra nuovi ed esistenti insediamenti;
- la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni del nuovo insediamento (lungo tutta via del Padule e ai margini della

SP 31), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), anche procedendo nella contestuale mitigazione e ambientazione dei contatti con il tornante della stessa Sp 31, in modo da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal PS in forma orientativa;

- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazione di insediamenti eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di tecnologie bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti di energia rinnovabile, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, il massimo sfruttamento della radiazione solare. Dovranno inoltre essere sperimentate soluzioni formali e tecnologiche in grado di qualificare in termini paesaggistici l'assetto volumetrico e la sagoma complessiva degli edifici in modo da garantirne l'integrazione rispetto al contesto interessato (tetti e fronti inerbiti, soluzioni ipogee e/o semipogee, argini e altre strutture di ingegneria naturalistica).

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

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

B. Nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (Definizione generale)

Si tratta di ipotesi di localizzazione di previsioni (ovvero azioni ed interventi) di aree da destinare al potenziamento di attrezzature e servizi di interesse generale, ovvero di standard urbanistici, volti al miglioramento delle capacità di organizzazione dell'offerta di dotazioni territoriali di livello collettivo che in determinate UTOE e per le specifiche caratteristiche tipologiche e funzionali dei rispettivi principali insediamenti (prevalentemente produttive o specialistiche – UTOE 1 Lavoria, ovvero prevalentemente residenziali e miste UTOE 2 Cenaia, UTOE 3 Crespina, UTOE 4 Lorenzana - Tremoleto) possono contribuire a migliorarne la qualità, l'efficienza e le possibilità di fruizione. Queste aree, in ragione delle specifiche dislocazioni (ai margini degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti), possono contribuire in forma complementare al completamento della viabilità locale e dei servizi di mobilità ed accessibilità (anche in relazione alle localizzazioni di cui alla successiva lettera D) al conseguente disegno di un rinnovato margine urbano (con funzioni e caratteri pubblici e/o di uso pubblico), in parte destrutturato e non completato, assicurando la complessiva riqualificazione degli spazi già insediati. Si tratta altresì di previsioni localizzative volte ad incrementare i servizi e le attrezzature di livello territoriale e di area vasta in un quadro finalizzato a caratterizzare e qualificare il Comune di Crespina Lorenzana per particolari funzioni ed attività specialistiche di interesse collettivo (socio – sanitarie e riabilitative).

In particolare, secondo quanto disposto all'articolo 25 della presente Disciplina di piano, per ogni singola previsione di trasformazione sono individuate dal PS le seguenti "Disposizioni applicative", le conseguenti "Misure di mitigazione" degli effetti (ambientali e paesaggistici), le "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti" e gli ulteriori parametri o indicazioni ritenuti essenziali per la declinazione della previsione nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

- **B.1 "Nuovo parcheggio per servizi logistici e di lunga sosta del Polo produttivo di Lavoria".** Si tratta di aree agricole contermini al Polo produttivo di Lavoria, poste in continuità con la stazione

ecologica esistente e la viabilità locale in questa parte dell'insediamento ancora non completata, ancorchè dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria cui si affacciano i corrispondenti e prospicienti insediamenti artigianali – industriali, il cui margine risulta privo di essenziali requisiti di qualità. Per queste aree il PS prevede la prioritaria localizzazione di attrezzature e spazi pubblici (con destinazione direzionale e di servizio) ed in particolare di un parcheggio adeguatamente infrastrutturato ed equipaggiato per l'erogazione, oltre ai servizi di appoggio per la mobilità, di spazi e strutture per la logistica e il trasporto merci (centro servizi, diurno e servizi igienici e sanitari, uffici ed info – point, autolavaggio, ecc.), funzionali alla lunga sosta di mezzi pesanti e di altri mezzi o strutture di autotrasporto comunque di supporto alle attività del polo produttivo. In questo quadro la nuova previsione deve inoltre perseguire il completamento e la qualificazione funzionale e paesaggistica della viabilità esistente (a nord priva delle connessioni con la viabilità provinciale) e la contestuale definizione di un nuovo margine del Polo produttivo (a ovest) finalizzato a distinguere e qualificare la configurazione dei contatti tra territorio urbanizzato e territorio rurale. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- la realizzazione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da dislocare ai bordi esterni della nuova attrezzatura (ad ovest, lungo i margini della viabilità poderale esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volta all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal PS in forma orientativa;
- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazioni di un parcheggio e area di sosta, comprensivo dei relativi manufatti e attrezzature di servizio, eco – efficienti e a basso consumo di risorse, l'impiego di soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico), individuando al contempo assetti distributivi degli spazi di sosta (pavimentati) adeguatamente alternati a filari e spazi a verde di corretto e qualificazione, volti a controllare l'indice di permeabilità dei suoli.

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

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

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

- **B.3. “Nuovo polo scolastico e per servizi educativi di Cenaia”.** Si tratta di un'area agricola posta in continuità (fisica e funzionale), lungo la via Lustignano (in direzione del nucleo Le Lame e il capoluogo) con la porzione meridionale del centro urbano di Cenaia, entro cui risultano già

dislocate attrezzature e servizi generali e di pubblica utilità, destinata al potenziamento dell'offerta di servizi e attrezzature per l'istruzione e l'educazione di livello comunale. Per queste aree, in ragione della posizione lungo la viabilità di collegamento tra i diversi centri abitati comunali, per la quale già risulta realizzato e completato un apposito itinerario ciclo – pedonale in sede propria, il PS prevede la prioritaria localizzazione di attrezzature e spazi pubblici (con esclusiva destinazione di servizio) ed in particolare di un nuovo polo scolastico (le cui dimensioni siano compatibili con la potenziale erogazione dei diversi livelli di istruzione (istituto comprensivo, asilo nido, scuola primaria e secondaria, ecc.) adeguatamente corredato di pertinenti spazi di sosta e parcheggio e di complementari area a verde pubblico ed attrezzato (anche corredati di essenziali attrezzature ludico sportive e ricreative), funzionali a garantire elevati livelli di accessibilità e la qualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti di relativa pertinenza. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):

- le aree a verde attrezzato del polo scolastico devono essere dislocate in modo da realizzare una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della viabilità podereale esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all'inequivocabile qualificazione del margine urbano, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal PS in forma orientativa;
- le aree di sosta e parcheggio devono essere dislocate in modo da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità comunale esistente, anche individuando soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare il nodo di interconnessione (sistemi di "traffic calming" per la attenuazione della velocità di attraversamento, infrastrutture di protezione, messa in sicurezza e di distribuzione per l'accessibilità lenta), ed assicurando al contempo la minima interferenza con l'itinerario ciclo – pedonale esistente;
- l'individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazione di un polo scolastico eco – efficiente e a basso consumo di risorse, con l'impiego di soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e di fonti energetiche rinnovabili, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell'orientamento e nella conformazione degli edifici, del massimo sfruttamento della radiazione solare.

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

- **B.4. "Nuovo parco urbano e per manifestazioni all'aperto di Crespina"**. Si tratta di un'ampia area agricola posta lungo la via Guido Ragli in continuità (fisica e funzionale) con la porzione meridionale del centro abitato di Crespina, nella quale sono dislocate secondo una distribuzione lungo strada diverse attrezzature e servizi di interesse collettivo e generale (attrezzature scolastiche, area a verde attrezzato, spazi ludico ricreativi, ecc.). Per queste aree il PS prevede, in ragione della progressiva crescita e del significativo sviluppo delle attività e delle manifestazioni all'aperto connesse con specifiche tradizioni, attività e feste popolari, la prioritaria localizzazione di un nuovo "Parco Urbano", ovvero di uno spazio a verde pubblico attrezzato, destinato ad accogliere manifestazioni e attività ludico – ricreative all'aperto (spettacoli, fiere, sagre, esposizioni, ecc.), per questo adeguatamente equipaggiato ed attrezzato con essenziali manufatti, arredi, strutture, infrastrutture e servizi di supporto, nonché corredati di interventi ed opere di miglioramento dei livelli di accessibilità (ampliamento di via Ragli), in stretta connessione e in forma complementare alla localizzazione D.3. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
 - il parco urbano e le aree a verde attrezzato devono essere corredate di una fascia vegetata di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della via Ragli e ai bordi dei terrazzi esterni pedecollinari), ovvero

nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, in modo da creare verso l'esterno quinte vegetate di attenuazione e filtro e spazi per l'incremento delle prestazioni ecologiche e ambientali del parco (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.);

- il parco deve essere dotato di adeguate aree di sosta e parcheggio, opportunamente inserite entro i margini delle fasce a verde che qualificano il parco urbano e che devono essere dislocate in modo comunque da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità comunale esistente (via Ragli), anche individuando complementari (esterne) soluzioni in grado di migliorare ed adeguare la sezione ed il tracciato esistente e il nodo di interconnessione con la Sp 35, in forma sinergica alla localizzazione indicata con la lettera D.3;
- la localizzazione di nuove attrezzature e manufatti deve essere limitata alle effettive esigenze di erogazione dei servizi essenziali di supporto alla organizzazione e gestione delle attività e delle manifestazioni all'aperto (servizi igienici, info point, magazzini, ecc.), ovvero al corretto efficientamento delle dotazioni territoriali, delle reti di distribuzione e delle urbanizzazioni primarie, nonché alla facile e versatile installazione di strutture, infrastrutture ed impianti temporanei;
- la progettazione del parco urbano deve definire soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, il prevalere degli spazi permeabili ed inerbiti su quelli permeabili e pavimentati, evitando la significativa alterazione degli assetti morfologici e plano-altimetrici e delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti e perseguendo una dislocazione degli spazi e delle attrezzature che privilegi tecniche di inserimento tradizionali, ovvero di ingegneria naturalistica.

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

- **B.5 “Nuovo parcheggio di servizio al Polo scolastico di Crespina”.** Si tratta di una piccola fascia di aree agricole poste lungo la SP 35 e prospicienti il nuovo polo scolastico e le attrezzature sportive e ludico ricreative di Crespina. Per queste aree il PS prevede il completamento degli spazi di sosta e parcheggio di servizio al suddetto polo, in modo da incrementare i livelli di accessibilità, anche in ragione della particolare dislocazione lungo la via provinciale. Per le particolari caratteristiche della previsione, di limitate dimensioni e destinata alla realizzazione standard urbanistici pubblici funzionali alla riqualificazione del polo scolastico, non si rileva l'esigenza di individuare specifiche misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici), fatta salva esclusivamente l'esigenza di individuare soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare il nodo di interconnessione (tra la Sp. 35 e gli ingressi alle diverse attrezzature e spazi pubblici) con soluzioni di “traffic calming” per la attenuazione della velocità di attraversamento e corredate di infrastrutture di protezione e di messa in sicurezza dell'accessibilità lenta.

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

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

Superficie territoriale (St): 15.300 mq. Superficie max edificabile (Se): 300 mq.

- **B.7. “Nuovo polo per attrezzature e servizi socio – sanitari “Madonna del Soccorso” in Cenaia.** Si tratta di un ampio contesto agricolo circoscritto tra la Sp. 12 (via La Leccia dall’intersezione con Lavoria), la Sp. 31 e la via Cucigliana (al limite del territorio comunale di Crespina Lorenzana) che seppure attualmente a prevalente uso e destinazione rurale risulta dotata di essenziali opere di urbanizzazione in ragione del contesto infrastrutturale esistente). Per queste aree il nuovo PS prevede la prioritaria localizzazione di una attrezzatura di livello territoriale e di interesse per il comprensorio intercomunale (con esclusiva destinazione di servizio) finalizzato alla realizzazione di un nuovo polo sanitario, per la riabilitazione e l’assistenza sociale, anche corredato di servizi direzionali e amministrativi, nonché di complementari spazi a verde attrezzato e di attrezzature ed impianti collegati alla sperimentazione di innovative attività di supporto alla riabilitazione e alle funzioni socio – sanitarie con l’utilizzo dell’ippoterapia e quindi delle strutture connesse . In ragione di garantire adeguate infrastrutture per l’accessibilità ed adeguati livelli di compatibilità il nuovo polo dovrà essere corredato di adeguata viabilità di servizio (a completamento e adeguamento di quella esistente), di spazi di sosta e parcheggio, di giardini, parchi e aree a verde, la cui dislocazione è da individuarsi nel PO in sinergia con le necessità di configurazione del margine del nuovo insediamento e del contatto di questo con il restante territorio rurale. A tal fine sono individuate quali misure di mitigazione degli effetti (ambientali e paesaggistici):
 - le previsioni delle nuove strutture socio - sanitarie devono essere dislocate secondo regole distributive coerenti e correttamente relazionate con gli insediamenti storici esistenti, perseguendo le finalità conseguenti alla specifica destinazione dei nuovi insediamenti evitando di saturare la complessiva superficie territoriale che deve essere in via prevalente destinata a spazi a verde ed attrezzature sportive complementari e di qualificazione paesaggistica ed ambientale del polo;
 - le aree a verde attrezzato e quelle relative al polo socio – sanitario devono comunque essere dislocate in modo da realizzare una fascia di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico da distribuire ai bordi esterni della nuova attrezzatura (lungo i margini della viabilità esistente), ovvero nelle parti a contatto con il prospiciente territorio rurale, volte all’inequivocabile qualificazione del margine dell’attrezzatura, in modo da creare verso l’esterno quinte vegetate decorose e compiute nella forma e nelle prestazioni ambientali e funzionali (alberature di alto fusto, filari vegetati e arborati, siepi, argini inerbiti, ecc.), così da attenuarne i fattori di interferenza e visibilità (effetto schermatura), secondo quanto a tal fine indicato dal nuovo PS in forma orientativa;
 - la viabilità di servizio deve assicurare la messa in sicurezza degli accessi esistenti e le aree di sosta e parcheggio devono essere dislocate in modo da assicurare la corretta ed efficace accessibilità dalla viabilità provinciale esistente, anche individuando soluzioni in grado di qualificare ed infrastrutturare i nodi di interconnessione per la attenuazione della velocità di attraversamento, infrastrutture di protezione, messa in sicurezza e di distribuzione per l’accessibilità lenta), prevedendo inoltre la possibilità di interconnessione con gli itinerari ciclo – pedonali della frazione Cenaia;
 - le aree di sosta e di parcheggio devono essere correttamente distribuite in relazione alle diverse funzioni insediabili ed essere facilmente accessibili dalla viabilità di servizio, nonché dotate di opportune schermature vegetali (alberature) ed inserite nel contesto di progetto;
 - l’individuazione di soluzioni tipologiche, architettoniche e tecnico – funzionali in grado di assicurare la realizzazione di un polo eco – efficiente e a basso consumo di risorse, con l’impiego di soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e di fonti energetiche rinnovabili, individuando al contempo assetti planivolumetrici che tengano conto nell’orientamento e nella conformazione degli edifici, del massimo sfruttamento della radiazione solare;
 - deve essere realizzato il prioritario recupero e la rifunzionalizzazione dell’edificio rurale di

impianto storico esistente, garantendo il mantenimento e la riqualificazione degli elementi architettonici e dei valori tipologici riconoscibili.

Superficie territoriale (St): 136.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 11.000 mq, oltre l'esistente da recuperare e/o ristrutturare.

- Previsioni poste all'attenzione della copianificazione (di cui all'art. 25 C. 2 della LR 65/2014)

C. Ampliamento e adeguamento di servizi e dotazioni territoriali (Definizione generale)

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

In particolare, secondo quanto disposto all'articolo 25 della presente Disciplina di piano, per ogni singola previsione di trasformazione sono individuate dal PS le seguenti "Disposizioni applicative", le "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti" e gli ulteriori parametri o indicazioni ritenuti essenziali per la declinazione della previsione nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunali.

- **C.1 "Ampliamento dell'impianto di depurazione di Cenaia"**. Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l'esistente impianto di depurazione (trattamento dei reflui urbani) di Cenaia, destinate dal PS al potenziale completamento (in ampliamento) dello stesso impianto, in ragione di esigenze di efficientamento o corretto funzionamento, da realizzarsi comunque di concerto con la società concessionaria e il servizio idrico integrato regionale.
Superficie territoriale (St): 3.200 mq. Superficie max edificabile (Se): 100 mq.
- **C.2 "Ampliamento delle attrezzature scolastiche di Ceppaiano"**. Si tratta di un'area agricola marginale posta in continuità fisica e funzionale con le esistenti attrezzature scolastiche e per l'istruzione di Ceppaiano, destinata dal PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse attrezzature, anche con funzioni ad esse complementari (area di sosta e parcheggio, aree a verde attrezzate).
Superficie territoriale (St): 2.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq.
- **C.3 "Ampliamento dei servizi ludico – ricreativi e delle attrezzature di Crespina"**. Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l'esistente sistema di attrezzature, servizi ed infrastrutture ludico – ricreative già utilizzate e allestite per attività e manifestazioni all'aperto di Crespina, destinate dal PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse attrezzature, in ragione di esigenze di efficientamento, adeguamento o corretto funzionamento delle diverse attività e funzioni pubbliche ivi previste ed in forma complementare – sinergica alla previsione del nuovo Parco urbano definito nella localizzazione B.4.
Superficie territoriale (St): 7.000 mq. Superficie max edificabile (Se): 0 mq
- **C.4 "Ampliamento degli impianti e delle attrezzature sportive di Crespina"**. Si tratta di aree agricole poste in continuità (fisica e funzionale) con l'esistente sistema – polo di attrezzature e servizi generali e di interesse collettivo di Crespina (polo scolastico, impianti sportivi e ludico – ricreativi), destinate dal PS al potenziale completamento (in ampliamento) delle stesse attrezzature e servizi, in ragione di esigenze di adeguamento dell'offerta di attività e di differenziazione delle modalità di uso e gestione in ragione delle diverse discipline sportive

interessate (tensostrutture, palestra polivalente al chiuso, ecc.) che possono peraltro costituire, in forma sinergica, spazi di utilità anche per i servizi scolastici e per l'istruzione.

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

D. Adeguamento ed integrazione della rete della mobilità (Definizione generale)

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

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

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

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

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

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

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

APPENDICE “B”. Dimensioni massime sostenibili. Parametri generali di riepilogo

DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE (Articolo 26 della Disciplina di piano)

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI e DELLE NUOVE FUNZIONI (TERRITORIO URBANIZZATO e TERRITORIO RURALE)

Categorie funzionali (destinazioni d'uso) Art. 99 LR 65/2014	NUOVI INSEDIAMENTI							NUOVE FUNZIONI						
	Riferite a previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo (Nuova Edificazione)							Riferite a previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero - Riuso)						
	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	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
Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
UTOE 1. [...] LAVORIA. Territorio urbanizzato (3)	0	16.000	10.000	3.000	8.000	4.000	17.500	0	5.000	3.000	0	3.000	2.000	13.000
UTOE 1. [...] LAVORIA Territorio rurale (4) *	non ammessa	57.000	8.000	9.000	33.000	0	107.000	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. [...] LAVORIA TOTALE	0	73.000	18.000	12.000	41.000	4.000	148.000	0	5.000	3.000	0	3.000	2.000	13.000
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio urbanizzato (3)	11.500	4.000	3.000	0	1.000	2.000	15.370	4.000	0	2.000	0	2.000	3.000	11.000
UTOE 2. [...] CENAIA Territorio rurale (4) **	non ammessa	0	1.000	0	1.000	1.000	3.000	2.000	0	0	0	0	2.000	4.000
UTOE 2. [...] CENAIA Totale	11.500	4.000	4.000	0	2.000	3.000	24.500	6.000	0	2.000	0	2.000	5.000	15.000
UTOE 3. [...] CRESPIA Territorio urbanizzato (3)	2.500	0	2.000	0	1.000	2.000	7.500	3.000	0	2.000	0	2.000	2.000	9.000
UTOE 3. [...] CRESPIA Territorio rurale (4)	non ammessa	0	0	0	1.000	2.000	3.000	2.500	0	0	0	0	3.000	5.500
UTOE 3. [...] CRESPIA Totale	2.500	0	2.000	0	2.000	4.000	10.500	5.500	0	2.000	0	2.000	5.000	14.500
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio urbanizzato (3)	2.000	4.000	2.000	0	2.000	2.000	12.000	2.500	2.000	2.000	0	2.000	2.000	10.500
UTOE 4. [...] LORENZANA Territorio rurale (4) **	non ammessa	19.000	0	19.000	1.000	1.000	40.000	2.000	0	0	0	0	2.000	4.000
UTOE 4. [...] LORENZANA Totale	2.000	23.000	2.000	19.000	3.000	3.000	52.000	4.500	2.000	2.000	0	2.000	4.000	14.500
TOTALE DIMENSIONAMENTO. Dimensioni massime sostenibili del PS	16.000	100.000	26.000	31.000	48.000	14.000	235.000	16.000	7.000	9.000	0	9.000	16.000	57.000

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 e nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana (Art. 92 c. 4 lett. c della LR 65/2014)

Nota (4). La dimensione comprende le previsioni di nuovi insediamenti e nuove funzioni, 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 massima di 55.000 mq industriale - artigianale è ripetuta per alcune diverse categorie funzionali in ragione delle alternative previste in sede di Conferenza di copianificazione

Nota (**). La dimensione massima di 19.000 mq industriale - artigianale è ripetuta per alcune diverse categorie funzionali in ragione delle alternative previste in sede di Conferenza di copianificazione

APPENDICE “C”. Standard urbanistici. Indicazioni generali di riepilogo

ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI. RIPARTIZIONE ED OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE (Articolo 27 della Disciplina di piano)

Unità Territoriale Organica Elementare	STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)					OBIETTIVI SPECIFICI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Valore tendenziale minimo	Valore tendenziale massimo
UTOE 1. [...] LAVORIA	0	4.221	1.548	18.716	24.485	-	=	+	++	50.000	120.000
UOTE 2. [...] CENAIA	8.833	16.374	45.020	19.545	89.772	++	=	+	=	130.000	180.000
UTOE 3. [...] CRESPINA	7.075	16.688	36.514	7.998	68.275	=	+	+	=	80.000	110.000
UTOE 4. [...] LORENZANA	2.855	15.492	20.032	8.659	47.038	=	+	++	=	70.000	100.000
TOTALE STANDARD (mq)	18.763	52.775	103.114	54.918	229.570	+	=	++	+	330.000	510.000
Dotazione pro capite per abitante (mq/ab)	3,4	9,7	18,9	10,1	42,0	Obiettivo di dotazione pro capite per abitante (mq/ab)				53,5	82,7

Abitanti attuali (alla data del 31.12.2021):

5.460

Nota 1

Abitanti massimi previsti (insediabili) dal nuovo PS:

6.165

Nota 2

Nota 1. Fonte dei dati Anagrafe comunale

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

a) Unità immobiliare residenziale media pari a 110 mq di SE

b) Numero medio abitanti per nucleo familiare (fonte anagrafe comunale) pari a 2,43

c) Incremento di SE residenziale prevista dal nuovo PS (nuovi insediamenti e nuove funzioni) pari a 32.000 mq

Incremento abitanti del nuovo PS (Dimensionamento residenziale):

705

Obiettivi del PS per gli standard urbanistici

(-) Razionalizzazione di quelli esistenti

(=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti

(+) Valorizzazione e adeguamento di quelli esistenti

(++) Potenziamento e incremento di quelli esistenti

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

SINDACO

Thomas D'Addona