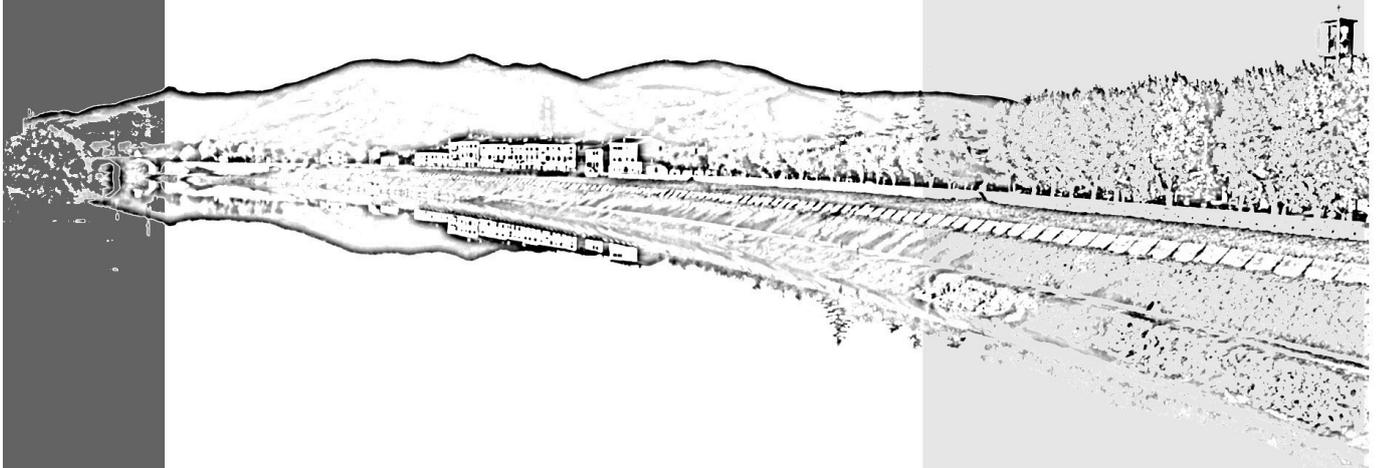




Comune di Calcinaia  
Provincia di Pisa

# PIANO OPERATIVO

- Comune di Calcinaia -



**Quadro propositivo (QP)**

Adozione

RELAZIONE GENERALE  
E DI CONFORMITA'

QP.4



Quadro propositivo (QP)  
**RELAZIONE GENERALE  
E DI CONFORMITA'**

INDICE

<b>1. PREMESSA (NOTE INTRODUTTIVE)</b> .....	<b>5</b>
<b>2. QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO E RELATIVO PROCEDIMENTO</b> .....	<b>6</b>
2.1 Contenuti e principali riferimenti legislativi per il PO .....	6
2.2 Avvio del procedimento e ulteriori adempimenti propedeutici all'adozione .....	10
2.3 Visione strategica, obiettivi e tematiche emergenti del progetto di PO .....	12
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO (QC) E SISTEMA DELLE CONOSCENZE DEL PO</b> .....	<b>19</b>
3.1 Metodologia e articolazione del Quadro Conoscitivo .....	19
3.2 Approfondimenti di indagine territoriale e urbanistica del PO .....	20
3.3 Quadro geologico tecnico (QG) e indagini di fattibilità idrogeologica e sismica .....	25
3.4 Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale e attività di monitoraggio .....	27
<b>4. QUADRO PROPOSITIVO - PROGETTUALE (QP) DEL PO</b> .....	<b>28</b>
4.1 Disciplina generale. Obiettivi, elaborati, articolazione, disciplina del PO .....	28
4.2 Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio rurale .....	36
4.3 Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio urbanizzato .....	40
4.4 Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali .....	44
4.5 Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni .....	47
<b>5. QUADRO VALUTATIVO (QV) DI COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DEL PO</b> .....	<b>53</b>
5.1 Valutazione ambientale e strategica (VAS) e di Incidenza (VINCA) del PO .....	53
5.2 Compatibilità paesaggistica e conformità del PO alla disciplina del PIT/PPR e del PTC .....	54
5.3 Controllo e verifica delle trasformazioni del PO. Monitoraggio degli effetti .....	56
APPENDICE "A". Quadro previsionale strategico quinquennale (Dimensionamento) .....	60
APPENDICE "B". Verifica generale "Standard Urbanistici" del PO (Sintesi dei dati) .....	64
APPENDICE "C". Ricognizione prescrizioni "Beni Paesaggistici" del PIT/PPR .....	65

## 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 propositivo)
QV	(Quadro valutativo)
Sul	(Superficie utile lorda)
Se	(Superficie edificabile e/o edificata)
St	(Superficie territoriale)
UTOE	(Unità territoriale organica elementare)
RA	(Rapporto ambientale di VAS)
VAS	(Valutazione ambientale strategica)
VINCA	(Valutazione di Incidenza)
CTR	(Carta tecnica regionale)
SIG	(Sistema informativo geografico)
APEA	(Area produttiva ecologicamente attrezzata)

---

## 1. PREMESSA (NOTE INTRODUTTIVE)

Il Comune di Calcinaia è dotato di Piano Strutturale (PS), la cui variante generale è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 18.12.2012 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 03/04/2014. In ragione delle norme legislative regionali le previsioni di trasformazione del RU hanno perso la loro efficacia in data 06.05.2019 e, al momento (ovvero in attesa dell'approvazione del Piano Operativo - PO), vige il regime transitorio definito dall'art. 222 della LR 65/2012 (Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014). Tale situazione giustifica (più di ogni altra argomentazione) la necessità di procedere alla formazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale, definito e previsto dalla LR 65/2014.

In questo quadro occorre considerare le esigenze e gli obblighi di conformazione e adeguamento della pianificazione comunale ai principi e alle disposizioni della nuova legge regionale per il governo del territorio (LR 65/2014) e alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato dalla Regione Toscana, che richiedono un rinnovamento delle previgenti pianificazioni alla luce delle nuove finalità generali, degli obiettivi di sviluppo sostenibile e di uso durevole delle risorse, delle prioritarie necessità di riconoscimento e conservazione del patrimonio territoriale e della conseguente rinnovata definizione delle invarianti strutturali, nonché del contenimento del consumo di suolo e della contestuale attenta gestione delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, da realizzarsi attraverso la preliminare identificazione del territorio urbanizzato e di quello rurale.

Al fine di procedere alla complessiva conformazione degli strumenti di pianificazione al quadro di riferimento precedentemente tratteggiato, il Comune di Calcinaia, insieme agli altri comuni facenti parte dell'Unione Valdera, ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) della Valdera (Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 86 del 29.09.2017, successivamente integrato con Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 59 del 25.05.2018).

Alla conclusione della fase preliminare di avvio del procedimento (comprendente anche quella di VAS e VINCA), sulla base della proposta formulata dall'Unione dei Comuni Valdera, il Comune di Calcinaia ha adottato il PSI con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 03.07.2020. L'adozione del PSI si è quindi perfezionata (in esito agli atti dei diversi comuni facenti parte dell'unione) con Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera n. 104 del 07.08.2020 a seguito della quale si è proceduto alla pubblicazione sul BURT n. 35 parte II del 26.08.2020 ai fini delle consultazioni e del recepimento delle osservazioni di rito. Più recentemente, alla scadenza per la presentazione delle osservazioni e dei contributi, con Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 25 del 15.3.2021, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al nuovo PSI e conseguentemente è stata richiesta la convocazione della "Conferenza Paesaggistica" ai fini della verifica di conformazione dello stesso PSI, ai sensi dell'art. 31 comma 1 della LR 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR. Le diverse sedute della conferenza paesaggistica si sono complessivamente tenute a partire dal dicembre 2021 fino a luglio 2023 e hanno peraltro richiesto l'integrazione e la modifica della disciplina di piano, con particolare riferimento alle determinazioni progettuali e conseguenti disposizioni normative concernenti la perimetrazione del territorio urbanizzato e più in generale i contenuti della Strategia di sviluppo sostenibile, nonché di quelli specificatamente riferiti alle previsioni di riqualificazione dei margini urbani e a quelle oggetto di Copianificazione (previsioni di impegno di suolo in territorio rurale), peraltro ricompresi in uno specifico "Atlante" che costituisce parte integrate e sostanziale della disciplina di piano dello stesso PSI.

È con questi presupposti che il Comune di Calcinaia ha anche da tempo approvato l'Avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo (PO) che andrà a sostituire il vigente RU (si veda al riguardo il successivo paragrafo 2.2).

Ai fini di comprendere il complessivo processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale (PO), nei successivi capitoli di questa relazione sono descritti: le principali innovazioni apportate al quadro di riferimento legislativo e pianificatorio e i procedimenti che ne conseguono, gli adempimenti di Quadro conoscitivo (QC) messi in campo ai fini di assicurare un adeguato e commisurato stato delle conoscenze ed i contenuti del Quadro propositivo (QP) che sostanziano la parte progettuale del PO oltre agli ulteriori adempimenti tecnici e metodologici di Quadro valutativo (QV) realizzati in modo da assicurare la massima compatibilità e conformità della relativa disciplina e conseguenti previsioni.

## 2. QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO E RELATIVO PROCEDIMENTO

### 2.1 Contenuti e principali riferimenti legislativi per il PO

Come noto la LR 65/2015 muta la denominazione dello strumento urbanistico operativo comunale: il "Regolamento Urbanistico" (RU), disciplinato dalla previgente LR 1/2005 che viene ora denominato nella rinnovata legge regionale "Piano Operativo" (PO). A differenza di quanto descritto con il PS, alla mutata denominazione non consegue tuttavia un cambiamento sostanziale della configurazione giuridica dello strumento di pianificazione urbanistica e dei suoi contenuti fondamentali. Il PO, come il precedente RU, è lo strumento conformativo del regime e della destinazione dei suoli, generale, perché esteso all'intero territorio comunale, che contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), di quelli concernenti il territorio rurale, unitamente a quella delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.

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

Il riferimento per la determinazione dei contenuti e per la definizione delle previsioni urbanistiche del PO è il nuovo PS, nel caso di Calcinaia predisposto in forma e con procedimenti coordinati. Sia la parte statutaria (Statuto del territorio) che la parte strategica (Strategia dello sviluppo sostenibile) dello strumento di pianificazione territoriale comunale costituiscono guida, riferimento e limite al PO (determinazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, condizioni alle trasformazioni, dotazioni e servizi territoriali, standard urbanistici, ecc.). Come il PS anche il PO deve anche essere redatto in conformità al PIT con valenza di PPR, con particolare riferimento per le disposizioni concernenti i Beni paesaggistici formalmente riconosciuti (tenuto tuttavia conto che il nuovo PS conformato al PIT/PPR deve risultare necessariamente coerente e conforme allo stesso piano regionale).

Al fine di delineare la cornice entro cui si forma il PO, di seguito sono sinteticamente descritti i contenuti rilevanti del nuovo strumento urbanistico, alla luce delle innovazioni normative apportate dalla recente legislazione regionale e dai corrispondenti regolamenti attuativi in materia.

#### - Quadro conoscitivo del PO (contenuti essenziali)

Il sistema delle conoscenze poste a base della formazione del PO dipende dalle indicazioni formulate dal nuovo PS (che richiede, mediante specifiche disposizioni applicative, alcuni specifici adempimenti di costruzione del quadro conoscitivo, soprattutto in riferimento all'aggiornamento ed integrazione

del quadro conoscitivo dei precedenti RU comunali) e dalle indicazioni della stessa legge regionale (art. 95 comma 5), che elenca alcuni contenuti conoscitivi essenziali del PO, da considerare pertanto anche un riferimento essenziale per la formazione del PO di Calcinaia. Si tratta in particolare:

- a) della ricognizione e il recepimento delle prescrizioni del PIT/PPR, che nel caso di Calcinaia sono sostanzialmente da riferirsi ai contenuti della disciplina statutaria del nuovo PS, con particolare riferimento a quella riferita ai "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti;
- b) della formazione del quadro conoscitivo del PEE, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico, che nel caso di Calcinaia sono sostanzialmente da riferirsi alla disciplina degli Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE e agli esiti del Quadro geologico – tecnico (QG) del nuovo PS;
- c) della valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle previsioni e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico (da redigersi secondo le indicazioni del Regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020 ed in conformità al PGRA e ai PAI sovraordinati vigenti);
- d) del monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti, che nel caso di Calcinaia, seppure di rilievo ed interesse marginale (in ragione delle specifiche ed intrinseche caratteristiche territoriali, sono state già sostanzialmente considerate dal nuovo PS, nell'ambito della determinazione delle dimensioni sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni di tipo residenziale;
- e) dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità che nel caso di Calcinaia sono da riferirsi in via prioritaria ai temi dell'accessibilità secondo le specifiche determinazioni e disposizioni applicative del nuovo PS concernenti la rete infrastrutturale e della mobilità.

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

#### **- Quadro propositivo (progettuale) del PO (articolazione e forma)**

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

- mediante la *"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"* (valevole a tempo indeterminato), individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del titolo IV, capo III della LR 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'art. 4 della LR 3/2011 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
- c) gli interventi sul PEE realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della LR 65/2014, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
- e) le (eventuali) zone connotate da condizioni di degrado.
  - mediante la *"Disciplina delle trasformazioni"* degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, individua e definisce:
    - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi (disciplinati al titolo V capo II della LR 65/2014);
    - b) gli interventi di rigenerazione urbana (disciplinati all'art. 125 della LR 65/2014);
    - c) i progetti unitari convenzionati (disciplinati all'art. 121 della LR 65/2014);
    - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
    - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (disciplinati all'art. 63 della LR 65/2014) individuati nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b) e c);
    - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica (ai sensi della LR 2012 - Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);
    - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR n. 327/2001 (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);
    - h) ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale (disciplinate dagli art. 100, 101 e 102 della LR 65/2014) e il piano comunale di protezione civile di cui all'art. 104, c. 4 della LR 65/2014 e le relative discipline.

Il PO è tenuto inoltre a contenere le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, per garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità (c. 6).

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

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

- le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana. In questo caso la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il

piano o progetto;

- i vincoli preordinati all'esproprio (ovvero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli Standard Urbanistici), se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora invece sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue tuttavia la perdita di efficacia della relativa previsione;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine (cinque anni) non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

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

#### - Dimensionamento del PO in rapporto a quello di PS

La legge regionale stabilisce dunque che la sola parte del PO soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita e progettata nel rispetto dimensionamento indicato dal PS (dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana): in questo senso, l'art. 95 c. 8 della LR 65/2014 (che richiama i dimensionamenti del PS) rinvia al c. 3 dello stesso articolo, facendo esclusivamente e specifico riferimento alla solo "Disciplina delle trasformazioni" del PO comprendente la nuova edificazione, le previsioni e gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, a progetto unitario convenzionato, le previsioni e gli interventi di rigenerazione urbana, come elencati al precedente paragrafo.

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

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

#### - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (categorie funzionali)

Secondo quanto indicato dalla nuova legge regionale, la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* può costituire parte integrante del PO ovvero *"... specifico piano di settore ad esso correlato ..."*: in tale seconda ipotesi il piano della distribuzione e localizzazione delle

funzioni è approvato con l'iter stabilito all'art. 111 (art. 98, c. 2 della stessa della LR 65/2014).

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

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

In questo quadro ed ai fini della suddetta disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, occorre precisare che la legge regionale propone anche un riordino delle disposizioni concernenti le "Categorie funzionali" e i "Mutamenti di destinazione d'uso" (art. 99). In particolare la legge stabilisce che le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

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

Secondo un orientamento regionale da tempo consolidato (peraltro richiamato in sede di formazione del PIT con valenza di PPR) la legge conferma le limitazioni all'insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture. Infatti (c. 5); esse sono ammesse solo tramite espressa previsione del PO in conformità con la disciplina del PS, in assenza di tale previsione è precluso l'insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti o l'incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

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

## **2.2 Avvio del procedimento e ulteriori adempimenti propedeutici all'adozione**

Tenendo a riferimento le motivazioni richiamate al precedente Capitolo 1, il Comune di Calcinaia con Deliberazione di Giunta Comunale n° 113 del 18.09.2020, ha formalmente avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo (PO), in coerenza con la disciplina del PSI (in fase di definitiva

approvazione), nonché in adeguamento e conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e smi, unitamente al complementare procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2010 e smi.

Contestualmente alla deliberazione di avvio del procedimento sono stati anche formalmente individuati il *"Garante della Partecipazione"* e dell'informazione e le diverse *Autorità (Proponente, Procedente e Competente) in materia di VAS*. La relazione di avvio del procedimento reca sinteticamente:

- a) Una breve introduzione normativa e metodologica, con riferimenti allo stato della pianificazione comunale vigente e alle modalità di redazione e di compilazione degli elaborati di avvio del procedimento.
- b) L'illustrazione dei principali contenuti della disciplina del PSI in formazione e la conseguente definizione degli *"obiettivi generali"* e dei contenuti attesi per il nuovo PO, procedendo in continuità con la visione strategica definita a livello comprensoriale (si veda al riguardo il successivo paragrafo 2.3). In forma necessariamente sintetica:
  - *Condividere le politiche e le strategie del Piano Strutturale Intercomunale;*
  - *Tutelare le identità ed il carattere policentrico del sistema insediativo;*
  - *Riordinare e qualificare le piattaforme produttive e commerciali;*
  - *Riquilibrare del territorio rurale;*
  - *Un piano per i cittadini.*
- c) L'analisi delle risorse del territorio, comprendente anche la preliminare delineazione dei contenuti ricognitivi concernenti il patrimonio territoriale alla luce dello stato delle conoscenze messe a disposizione con il PSI, nonché dei criteri per la definizione del Rapporto Ambientale (RA) di VAS comprendente anche una preliminare sintesi degli elementi di fragilità o criticità idraulica, geomorfologica e simica locale.
- d) L'individuazione degli enti ed organismi pubblici ai quali chiedere contributi, pareri o atti di assenso comunque denominati, nonché delle modalità e dei contenuti del processo / programma di informazione e partecipazione da attivare.

Secondo i diversi riferimenti legislativi richiamati, in esito all'avvio del procedimento si è anche aperta la fase di raccolta dei contributi conoscitivi e propositivi ai fini della formazione dello strumento di pianificazione urbanistica comunale e quella delle consultazioni in riferimento al complementare procedimento di VAS. In questo quadro il Comune di Calcinaia si è anche avvalso dell'istituto dell'Avviso pubblico, di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2014 e dell'art. 13 del Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017, per la raccolta di istanze, contributi e manifestazioni di interesse utili alla formazione e definizione dei contenuti conoscitivi e propositivi del nuovo PO.

Come anticipato nei precedenti paragrafi di questo stesso capitolo, il limite del territorio urbanizzato (e di conseguenza di quello rurale) individuato dal nuovo PSI costituisce il riferimento di natura prescrittiva mediante il quale sono conseguentemente individuate e disciplinate le *"Localizzazioni ove si prevedono trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato"* subordinate al previo obbligatorio parere della *"Conferenza di copianificazione"* di cui all'art. 25 della LR 65/2014, ai fini di verificarne (prima dell'adozione) la conformità ai principi generali sanciti dalla legge regionale e alla disciplina statutaria del PIT/PPR.

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

- a) Sono subordinate al previo parere della conferenza le *"... le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, [...], comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, [aree con funzioni non agricole], fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c) [di esclusiva competenza*

regionale], e articolo 90, comma 7, lettera b) [di esclusiva competenza provinciale] ...” (articolo 25, c. 1).

- b) Non sono invece soggette alla conferenza “... le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:
- a. interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
  - b. interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
  - c. ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
  - d. ampliamento delle opere pubbliche esistenti [...] ...” (articolo 25, c. 2).

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

Sulla base di quanto disposto dalla legge regionale e delle elaborazioni predisposte del PO, ma al contempo fermo quanto già previsto dal PSI, prima dell'adozione, si è pertanto proceduto alla richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione, con riferimento alle sole previsioni già individuate dallo stesso PSI e quindi puntualizzate e dettagliate dal PO.

La Conferenza di Copianificazione si è svolta - con esito positivo - in data 4.9.2023, approvando la totalità delle previsioni proposte dal nuovo PO, con l'introduzione di prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle già di per sé indicate dallo stesso PSI o dagli elaborati a tal fine predisposti dal Comune di Calcinaia per il PO.

### 2.3 Visione strategica, obiettivi e tematiche emergenti del progetto di PO

Come anticipato ai precedenti paragrafi di questo stesso capitolo il PO comunale andrà, una volta approvato, completamente a sostituire il vigente RU. Il nuovo strumento di pianificazione urbanistica comunale, come il precedente RU, si configura quale strumento urbanistico di natura generale, conformativo del regime e della destinazione dei suoli, comprendente la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti e del territorio aperto e rurale (per i quali sono stabiliti gli interventi urbanistici ed edilizi sul patrimonio edilizio esistente e le disciplina delle funzioni e destinazioni d'uso degli immobili, in ragione della diversa caratterizzazione del territorio urbanizzato e rurale già riconosciuto a livello generale dal PSI), nonché la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (che individua le nuove aree edificabili e le aree soggette a recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana, unitamente alle aree destinate a previsioni di nuovi standard urbanistici, attrezzature servizi e dotazioni infrastrutturali).

Il PO si forma e perfeziona mediante l'adozione e la successiva approvazione, previa controdeduzione sulle osservazioni pervenute, persegue gli obiettivi e attua le disposizioni del PSI sovraordinato, verso il quale si pone in rapporto di necessaria coerenza e conformità.

Se i contenuti fondamentali dello strumento non risultano mutati, le principali novità concernono i principi fondamentali sanciti dalla legge regionale (tutela e conservazione del patrimonio territoriale, controllo delle trasformazione e contenimento del consumo di suolo, manutenzione e valorizzazione del territorio aperto e delle aree naturali) e il procedimento di formazione che prevede la formalizzazione dell'avvio del procedimento (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.2) e - a determinate condizioni e per le previsioni (impegni di suolo) esterne al perimetro del territorio urbanizzato - la previa acquisizione del parere della conferenza di copianificazione (parere quest'ultimo necessario e vincolante ai fini dell'adozione), nonché - ai fini della successiva definitiva approvazione - della verifica di conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano

Paesaggistico Regionale (PPR), espresso dalla Conferenza Paesaggistica regionale, da convocarsi in esito alle controdeduzioni alle osservazioni.

Il riferimento per la determinazione dei contenuti e per la definizione delle previsioni urbanistiche del PO è il PSI in corso di definitiva approvazione da parte dell'Unione dei Comuni della Valdera. Sia la parte statutaria che la parte strategica dello strumento di pianificazione territoriale intercomunale costituiscono guida e limite al PO (determinazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, condizioni alle trasformazioni, dotazioni e servizi territoriali e infrastrutturali, standard urbanistici, ecc.).

In questo quadro occorre quindi in via generale considerare che lo scenario di sviluppo territoriale e urbanistico definito dal PSI si muove sulla scia dei preliminari obiettivi strategici promossi e identificati all'interno del *"Documento processo partecipativo Valdera 2020"*, approvato dal Consiglio dell'Unione Valdera, avente la finalità di definire un quadro di riferimento d'area vasta nell'ambito del quale sviluppare e determinare un Piano Strategico dell'Unione Valdera.

Gli obiettivi strategici definiti nell'ambito del processo partecipativo *"Valdera 2020"* costituiscono anche la base di riferimento per la declinazione nel PSI di specifici tematismi progettuali, cui segue la determinazione (a livello di area vasta e quindi per i singoli comuni dell'Unione) di una appropriata *"Strategia dello sviluppo sostenibile"* riassunta nelle seguenti obiettivi strategici (tematiche strategiche):

- 1. Intermodalità e interconnessione dei diversi sistemi di mobilità attraverso la razionalizzazione delle infrastrutture e dei sistemi a rete e la promozione della mobilità dolce/sostenibile;*
- 2. Recupero, riqualificazione e rigenerazione dei sistemi insediativi, per mezzo del riuso dei vuoti e della perequazione urbana e territoriale;*
- 3. valorizzazione del territorio rurale attraverso la valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'agricoltura come presidio del territorio;*
- 4. innovazione del sistema produttivo e culturale attraverso il consolidamento delle aree industriali sovralocali e l'integrazione del sistema culturale.*

In attesa della definitiva approvazione del PSI, le linee di indirizzo per la formazione del PO si muovono, in funzione del principio di coerenza dell'azione amministrativa, in forma necessariamente equivalente ai contenuti di livello intercomunale, declinando gli obiettivi e le tematiche precedentemente elencate alla scala locale (comunale).

In particolare gli obiettivi strategici sono tradotti nel provvedimento di avvio del procedimento di formazione del PO in una *"Visione Strategica"* che partendo dall'interpretazione dell'immagine collettiva delle città e del territorio verso cui tendere (propria del PSI), volge alla individuazione di obiettivi di governo del territorio del PO maggiormente attagliati alle esigenze e ai bisogni della comunità di Calcinaia. In questo quadro le previsioni di occupazione di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, oggetto della procedura della conferenza di copianificazione risultano già stabilite e inserite all'interno del PSI dell'Unione Valdera.

Secondo quanto definito nella relazione di avvio del procedimento di formazione del PO *"... i temi di cui sopra dovranno essere integrati e sviluppati all'interno del PO attraverso una serie di scelte progettuali che avranno l'obiettivo di ridisegnare la città e il territorio circostante ..."*. Il nuovo PO dovrà anche essere *"... l'occasione di ricucire tessuti urbani anche di recente costruzione per dotarli di ulteriori servizi attraverso interventi di trasformazione che dovranno garantire un bilancio complessivamente positivo tra recupero del patrimonio edilizio esistente e le previsioni di nuovi interventi che impegneranno nuovo suolo ..."*. Il PO inoltre deve prevedere strumenti di analisi e di verifica dell'efficacia delle azioni di gestione, recupero e trasformazione, configurandosi come strumento funzionale allo sviluppo sostenibile del territorio, definendo al contempo regole certe nella disciplina urbanistica, chiare e semplici da applicare. Deve essere monitorato sugli effetti che produce in una logica di costante pianificazione della città. Deve infine essere un documento dotato di flessibilità, pronto ad accogliere in sé le eventuali modifiche generali che si potranno rendere necessarie nel corso della sua attuazione.

In linea generale PO si orienta dunque verso obiettivi di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, di accessibilità, intermodalità e interscambiabilità delle persone e delle merci, di qualità ambientale e territoriale, di sviluppo della rete ecologica, di efficienza e potenziamento dei servizi, delle attrezzature e delle dotazioni territoriali, di conservazione e recupero dell'identità e del patrimonio territoriale, di ridefinizione della struttura e dell'organizzazione urbana, di valorizzazione del territorio rurale. Del resto *"... le trasformazioni che hanno interessato il comune di Calcinaia e il suo territorio negli ultimi anni determinano infatti la necessità di imprimere un nuovo impulso al processo di pianificazione operativa, capace di armonizzare il modello di governo messo a punto dall'Amministrazione e le esigenze di trasformazione insediativa, di tutela, sviluppo del territorio e del paesaggio nel loro divenire ..."*.

Tali orientamenti si pongono comunque in continuità con le scelte già sviluppate nel RU vigente per assumere le caratteristiche di un processo collettivo di proiezione al futuro, connotato dall'innovazione e dalla sperimentazione, improntato alla sostenibilità e alla resilienza nel tempo.

Più in specifico di seguito sono delineate le tematiche ed i contenuti rilevanti, che costituiscono la "cornice" entro cui sono definite le scelte di governo del territorio, sulle quali è stato peraltro incentrato il confronto con la comunità locale, anche con approfondimenti sulle singole realtà e frazioni, attraverso il processo partecipativo formalmente attivato e animato nei mesi trascorsi prima dell'adozione (si veda al riguardo lo specifico Rapporto del Garante e le note di sintesi nella Relazione del RUP).

#### **- Accessibilità, interconnessione della mobilità e delle reti**

Il perseguimento della strategia di miglioramento dei livelli di intermodalità della rete e più in generale delle infrastrutture della mobilità (delineata dal PSI e perseguita dal PO), si muove mediante la prioritaria razionalizzazione e la qualificazione (dotazionale, funzionale, infrastrutturale e di equipaggiamento paesaggistico ed ambientale) delle strutture e dei sistemi a rete esistenti, nonché con la promozione e definizione di una rete della mobilità dolce/sostenibile locale.

In questo quadro si è in via preliminare proceduto con la definizione di un appropriato quadro conoscitivo della rete infrastrutturale esistente (si veda al riguardo il successivo paragrafo 3.2) che, partendo dalla identificazione e localizzazione delle opere pubbliche realizzate durante il periodo di vigenza del RU, riscontrando i punti e le situazioni di criticità, frammentazione, inadeguatezza, debolezza della rete, al fine di proporre rinnovate soluzioni connesse alla realtà del comune, da porre in relazione con i principali nodi viari. In ragione dei compiti assegnata al PO dalla legislazione regionale, in termini di accessibilità alle aree urbane e alle principali attrezzature pubbliche e di interesse generale, il PO procede con la ricognizione e localizzazione delle seguenti tematiche caratterizzanti la rete della mobilità:

- dei fattori di interferenza, ovvero dei nodi o delle sezioni non adeguatamente risolti tra rete viaria e strutture urbane interessate e/o attraversate,
- degli elementi e dei nodi di interconnessione tra rete locale e rete sovrallocale non risolti o non adeguatamente equipaggiati;
- delle strutture viarie non adeguatamente equipaggiate e infrastrutturate in ragione delle diverse prestazioni e modalità che si intendono realizzare;
- del sistema degli spazi di sosta e parcheggio e dall'analisi delle prestazioni di accessibilità di cui risultano dotati e dei livelli di integrazione tra le diverse modalità (carrabili, pedonali, ciclabili, ecc.)
- degli spazi pubblici e delle attrezzature caratterizzati da barriere urbanistiche e non adeguatamente serviti da itinerari pedonali e ciclabili connessi con la rete degli spazi di sosta e parcheggio.

Da un punto di vista propositivo (progettuale) il PO è volto a determinare un disegno complessivo di

rete modale, infrastrutturale e di accessibilità con la definizione di previsioni e disposizioni normative concernenti le seguenti tematiche:

- i *“Connettori modali e ambientali della città pubblica da mitigare e riqualificare”*, che sono in via prioritaria riferiti alle principali direttrici viarie di matrice storica che nel tempo hanno acquisito una configurazione tipicamente urbana e che assolvono alle contemporanee esigenze di comunicazione, di accessibilità e di modalità di relazione (funzionale e modale) tra i maggiori insediamenti comunali e gli spazi pubblici e le attrezzature di cui risultano dotati. Per queste *“zone”*, anche in coerenza con politiche di programmazione già avviate dal comune, il PO prevede la formazione di *“progetti unitari”* di opera pubblica volti alla riqualificazione funzionale e paesaggistica e all’adeguamento dotazionale della viabilità esistente e degli spazi aperti ad essa adiacenti, finalizzati alla prioritaria realizzazione di itinerari (piste e percorsi) ciclo – pedonali opportunamente corredati dalla organica sistemazione degli arredi, dei corredi infrastrutturali e delle attrezzature di servizio alla mobilità lenta (comprensivi di idonei elementi vegetazionali e di filari alberati di alto fusto). Tali previsioni sono peraltro correlate, in forma complementare ed integrata, al reperimento di spazi a parcheggi e aree di sosta alternativi a quelli dislocati lungo la viabilità, nonché ad interventi ed opere di mitigazione e attenuazione della velocità di traffico (*“traffic calming”*), con la contestuale messa in sicurezza dei principali attraversamenti e degli spazi aperti prospicienti lo spazio urbano, quale prioritari connettori di accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche, anche funzionali alla corretta fruizione dei centri commerciali naturali;
- i *“Nodi per il miglioramento dei livelli di attraversamento ed accessibilità”*, posti in corrispondenza di spazi e attrezzature pubbliche (prevalentemente costituite da parchi urbani, impianti sportivi, attrezzature scolastiche e spazi aperti di interesse collettivo), non adeguatamente collegati ed interconnessi in ragione dell’interferenza determinata dall’infrastruttura viaria, per i quali sono indirizzate soluzioni progettuali (quali sottopassi, spartitraffico e piattaforme rialzate, ecc.) volte ad assicurare, attraverso la risoluzione del nodo di attraversamento, il collegamento e l’accessibilità pedonale e ciclabile tra i diversi spazi, luoghi e attrezzature interessati;
- la *“Rete di fruizione lenta (ciclabile e pedonale) del territorio e del paesaggio”*, per la quale è individuato puntualmente il sistema degli itinerari esistenti e di progetto che vanno a costituire elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli insediamenti e delle aree urbane (con particolare riferimento all’accessibilità agli spazi pubblici), ovvero di fruizione del territorio aperto (con particolare riferimento ai parchi e siti di valenza naturalistico – ambientale e paesaggistica, Cerbaie, ecc.), aventi lo scopo di costituire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi (protetti e ad accessibilità differenziata), dedicata alla mobilità alternativa a quella carrabile. In particolare il PO distingue i percorsi e gli itinerari ciclo - pedonali (generalmente ubicati in pianura e fondovalle, ovvero all’interno dei diversi contesti urbani), nonché i sentieri e gli altri percorsi escursionistici, di norma appartenenti alla *“Rete escursionistica Toscana”* (RET) (generalmente ubicati in contesti collinari e naturali).

Le suddette determinazioni progettuali, unitamente a quelle concernenti la più complessiva armatura infrastrutturale, assicurano in linea generale l’interconnessione con le reti di livello sovralocale (ad esempio la ciclovia dell’Arno o il progetto di recupero della ferrovia Lucca - Pontedera) e con le altre modalità di trasporto pubblico locale a partire da quella ferroviaria, per la quale il PSI prevede l’adeguamento e l’equipaggiamento in termini di caratterizzazione *“metropolitana”* e che il PO conferma e rafforza con la previsione della nuova fermata ferroviaria a Fornacette.

### - **Recupero e rigenerazione dei sistemi insediativi**

Come evidenziato dal PSI, il territorio della Valdera e quindi anche quello di Calcinaia è caratterizzato

da sistemi insediativi di recente formazione consolidatisi intorno all'armatura insediativa storica in cui si riscontrano forme dell'insediamento caratterizzate da morfotipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee con un'articolazione minuta e in costante divenire: gli strumenti della pianificazione trovano, pertanto, nella regolazione e nella disciplina (cura) del PEE, nelle regole per la gestione degli insediamenti e nella progettualità da dedicare a specifici e peculiari aspetti degli insediamenti in disuso, dismessi e degradati, contenuti specifici e consistenti orientamenti per la definizione del proprio apparato normativo e progettuale.

Con queste premesse di carattere generale, tenuto conto di quanto descritto nei precedenti paragrafi e dei contenuti dell'avvio del procedimento del PO, con particolare riferimento agli obiettivi di *"Tutelare le identità ed il carattere policentrico del sistema insediativo"* e *"Riordinare e qualificare le piattaforme produttive e commerciali"*, il PO affronta ed articola tali tematiche secondo quanto segue:

- procedendo alla individuazione delle *tipologie insediative (storiche e recenti)* facendo non solo riferimento ai già citati morfotipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, ma definendo anche le particolari accezioni riscontrabili sui territori attraverso una specifica ricognizione a scala urbanistica e territoriale, svolta anche revisionando le indicazioni contenute nel RU vigente. Attraverso tale operazione il PO consegue la definizione di rinnovate disposizioni normative in modo da ricondurre in maniera omogenea le conoscenze pregresse ed i materiali degli strumenti vigenti circa il PEE alle indicazioni del PIT/PPR;
- introducendo una rinnovata individuazione e classificazione (definitiva, aggiornata e conforme al PIT/PPR) degli stessi *insediamenti storici (con particolare dettaglio e approfondimento di indagine per i centri di Fornacette e Calcinaia)*, nonché del complessivo PEE di impianto storico diffuso e/o sparso in territorio rurale, cui sono associate specifiche disposizioni applicative, anche procedendo con determinazioni progettuali di dettaglio volte a definire una disciplina più accurata e attenta per il fattivo recupero e la riqualificazione degli insediamenti.

Per gli *insediamenti e gli spazi produttivi dismessi, abbandonati o non utilizzati, ovvero degradati e/o dequalificati*, il PO procede altresì con una specifica ricognizione identificativa, basata anche sulle esistenti conoscenze e schedature, attribuendo una definitiva perimetrazione, un aggiornamento e un'attualizzazione delle previgenti schede - norma e la redazione di quelle eventualmente mancanti, con conseguente riformulazione dei materiali propositivi in coerenza con la LR 65/2014. In chiave propositiva il PO procede quindi con la successiva definizione di specifiche determinazioni progettuali e previsioni di *"Riqualificazione rigenerazione urbana"* cui conseguono specifiche disposizioni nell'ambito della disciplina delle trasformazioni, comprensive della definizione dei complessivi dimensionamenti.

#### **- Valorizzazione del territorio rurale e rete ecologica**

Qualità degli agroecosistemi, dei suoli, resilienza e biodiversità sono obiettivi perseguiti dalle politiche agricole e potrebbero trovare risposta nel recupero o nella qualificazione produttiva dei paesaggi agrari storici che caratterizzando parte del territorio rurale della Valdera.

Il lavoro di analisi condotto per il PO assicura la presa di contatto col territorio rurale a partire dai canonici elementi conoscitivi rappresentati dalle principali banche dati disponibili, procedendo all'aggiornamento e alla integrazione al dettaglio e alla scala locale. Sulla base delle tematiche emergenti, la costruzione del quadro conoscitivo si orienta verso gli approfondimenti più utili ad una rappresentazione del territorio finalizzata a sostenere la dimensione statutaria e strategica del PSI e del PIT/PPR e in linea con gli obiettivi espressi nella relazione di avvio del procedimento (*riqualificazione del territorio rurale*).

Il quadro propositivo del PO si orienta conseguentemente verso previsioni e corrispondenti disposizioni normative volte a favorire la riproduzione dei paesaggi agrari di maggior pregio,

contrastando i fenomeni di degrado legati all'abbandono o ad effetti indesiderati nelle aree periurbane. Come ambiti oggetto di specifica tutela sono in particolare considerati quegli elementi che per pregio e qualità risultano caratterizzati il territorio e per i quali si vuole mantenere nel tempo l'attuale condizione ed integrità. Per individuare i morfotipi ecosistemici e agroforestali riscontrabili alla scala locale, la metodologia utilizzata (si veda in dettaglio il successivo paragrafo 3.2) si muove a partire dagli studi fondativi della classificazione paesaggistica, integrando i parametri relativi alle relazioni tra i caratteri geomorfologici e di uso del suolo, con altri indicatori, in parte mutuati dall'ecologia del paesaggio (varietà e dimensioni delle tessere del mosaico agrario), in parte costruite originariamente per evidenziare la capacità morfogenetica delle tecniche colturali contemporanee e degli assetti insediativi della diffusione (frammentazione, marginalità).

Dalla lettura degli elementi naturali e di quelli antropici del paesaggio agrario, effettuata seguendo le indicazioni del PIT/PPR e del PSI e riprendendo ed aggiornando quanto già delineato dal previgente RU, discende la definizione nel quadro propositivo del PO, ovvero delle determinazioni progettuali e corrispondenti disposizioni normative concernenti la *"Rete ecologica comunale"* sostanzialmente disegnata dalla rete degli ecosistemi e (nel caso di Calcinaia) degli agro -ecosistemi.

Per quanto più in dettaglio riguarda le *"aree agricole periurbane"*, ovvero delle diverse tipologie di aree agricole intercluse (varchi ineditati, aree di valore paesaggistico e ambientale, ecc.), per le quali si è proceduto alla loro specifica identificazione e classificazione, sono dal PO destinate a specifiche attività di presidio territoriale (manutenzione e gestione) al fine di preservare le possibilità del perseguimento di obiettivi specifici e all'attuazione di disposizioni applicative definite dallo stesso PSI. Si tratta infatti di potenziali aree di riserva per l'eventuale sviluppo di politiche, previsioni e conseguenti interventi di gestione degli equilibri ecosistemici ed ambientali degli insediamenti, ovvero di qualificazione e controllo degli effetti paesaggistici, tramite eventuali progetti di iniziativa pubblica. Il quadro propositivo del PO prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti e ineditati, ancorché questi risultino di pertinenza di edifici esistenti, con la sostanziale esclusione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. La conservazione e il mantenimento di queste aree è comunque riconosciuta compatibile con la realizzazione di interventi (di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata) esclusivamente finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali ed ecosistemiche (ad esempio boschi urbani, giardini sociali, stanze verdi, ecc.) di queste aree, anche sperimentando forme innovative di conduzione e gestione non necessariamente legate al conduttore agricolo tradizionale.

#### **- Innovazione del sistema insediativo, produttivo e socio-culturale**

Il PO, secondo quanto definito in avvio del procedimento, delinea soluzioni (previsioni e disposizioni normative) volte ad assicurare il *"riordino e la qualificazione delle piattaforme produttive e commerciali"*, individuando complementari metodologie di valutazione delle prestazioni ambientali, paesaggistiche e socio – economiche che devono primo luogo e necessariamente caratterizzare le nuove previsioni di trasformazione urbanistica, ma anche ed in secondo luogo gli interventi e le opere di adeguamento e miglioramento (equipaggiamento e dotazioni) del PEE, con specifico riferimento a quello a destinazione artigianale, industriale e/o specialistica. In questo quadro è inoltre favorita e perseguita la complessiva innovazione del sistema produttivo attraverso il consolidamento delle aree industriali - artigianali di livello e scala sovracomunale.

Secondo esperienze consolidate il PO interviene con specifiche disposizioni normative, anche di indirizzo ed orientamento (buone pratiche), volte a favorire la qualificazione e l'incremento delle dotazioni e dei servizi di base in modo da perseguire, nel tempo e secondo appropriate attività di programmazione (pubbliche e private), la qualificazione dei contesti produttivi di Calcinaia come APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), eventualmente in sinergia e in forma complementare con analoghe aree presenti nell'area vasta della Valdera.

Le determinazioni progettuali del PO sono infatti orientate all'applicazione di metodologie e tecniche di pianificazione urbanistica, rivolte a realizzare interventi ed opere che assicurino l'equipaggiamento di infrastrutture e servizi eco-efficienti, di corretto inserimento paesaggistico e di innalzamento delle prestazioni ambientali connesse con l'uso e la gestione compatibile delle risorse (acqua, aria, rumore, energia, rifiuti, ecc.).

Al contempo il PO affronta e definisce, nell'ambito della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, le capacità e le modalità volte ad assicurare la flessibilità degli usi e delle destinazioni, anche con l'obiettivo di ridurre le possibilità di sottoutilizzo del PEE e di favorire lo sviluppo multifunzionale, l'integrazione delle forme di produzione e lavoro e la complessiva qualificazione e valorizzazione territoriale delle diverse attività (industriali, artigianali, direzionali, commerciali, ecc.) esistenti, con il contestuale miglioramento delle attitudini e delle dotazioni che assicurano lo sviluppo sostenibile e la competitività.

Al fine di orientare il progetto sotto il profilo "ecologico", nell'ambito dello sviluppo sostenibile e dell'integrazione delle risorse territoriali preesistenti, sono tenuti a riferimento per la definizione del quadro propositivo del PO i seguenti "criteri guida":

- *"ambientali"*: gestione unitaria e integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire la prevenzione dell'inquinamento, la tutela della salute, la corretta gestione dei cicli delle risorse (aria, acqua, suolo, rifiuti, ecc.), nonché interventi compensativi in grado di caratterizzare l'impronta ecologica dell'insediamento;
- *"urbanistici"*: qualità dell'impianto e degli insediamenti tale da minimizzare gli impatti funzionali e paesaggistici, organizzare efficientemente l'accessibilità, elevare la qualità urbana complessiva e promuovere positive relazioni territoriali rispetto alle funzioni esercitate nelle aree contermini;
- *"edilizi"*: realizzazione di edifici ed infrastrutture tali da ridurre i consumi di risorse, massimizzare le sinergie tra le diverse attività, ridurre l'impatto paesistico – percettivo sul territorio, nonché costituire elementi di integrazione e continuità con la cultura e la tradizione locale;
- *"infrastrutturali"*: dotare le aree di servizi generali (sanitari, formazione, organizzazione) e a rete, nonché di impianti (produzione, distribuzione, trasmissione, ecc.) tali da garantire elevati livelli di efficienza, come gestioni consortili e il monitoraggio complessivo delle attività.

Nel valutare nel merito i criteri guida brevemente accennati, si delineano quindi le modalità di declinazione della "Visione guida" indicata sul tema dal PSI e si possono meglio collocare i diversi contenuti del PO che sono rivolti a perseguire:

- il superamento delle criticità strutturali, con specifico riferimento ai fattori di rischio e vulnerabilità (prevalentemente ambientali e idrogeologici);
- la qualificazione e l'integrazione delle attrezzature, dei servizi di impresa e collettivi, delle dotazioni infrastrutturali e dei sistemi di rete;
- il miglioramento dello stato di fatto, attraverso il prioritario recupero delle situazioni critiche diffuse e la rigenerazione degli insediamenti dequalificati, degradati e/o abbandonati;
- il potenziamento delle capacità e degli equipaggiamenti degli attuali insediamenti produttivi (recupero, riqualificazione e rinnovo dei contesti costruiti).

L'offerta di servizi e dotazioni di tipo collettivo per le APEA, si integra necessariamente con la più ampia organizzazione, nell'ambito delle diverse realtà urbane (Capoluogo, Fornacette, Sardina, Case Bianche, La Botte, Oltrarno, ecc.), delle attrezzature, dei servizi e delle dotazioni pubbliche, di interesse collettivo e generale e più complessivamente delle diverse *"capacità"* in grado di garantire l'esercizio dei diritti di cittadinanza e comunità. Da questo punto di vista il PO ha inteso procedere, in analogia con quanto proposto per altre tematiche, partendo dalla verifica dello stato di attuazione delle previsioni di spazi pubblici e di uso pubblico (scuole, verde, parchi, parcheggi, impianti sportivi, attività culturali e socio- sanitarie, ecc.) individuati da RU vigente e dall'analisi degli strumenti di programmazione comunale delle opere pubbliche che, indipendentemente dai meri adempimenti connessi con il rispetto degli standard urbanistici, costituisce la base di partenza per un rinnovato *"Disegno della città pubblica"*.

Del resto già il RU vigente delinea un disegno ordinato e qualificato degli spazi pubblici da considerare e valutare anche nell'ottica di non disperdere le progettualità realizzate negli anni precedenti. Si è trattato infine anche di procedere di pari passo con le attività e gli approfondimenti conoscitivi svolti nell'ambito del procedimento di VAS in modo da considerare le esigenze di adeguamento, miglioramento ed integrazione del sistema delle reti tecnologiche e di distribuzione (fognature, acquedotto, illuminazione, approvvigionamento energetico, telefonia, reti di trasmissione dei dati, ecc.) in modo che il processo di qualificazione degli insediamenti proceda in forma complementare con quello di efficientamento delle relative prestazioni di rete.

Resta inteso che la complessiva qualificazione della realtà territoriale e degli insediamenti si coniuga ed integra con le azioni e le attività considerate e descritte in altre tematiche (rete della mobilità, qualità del progetto e dello spazio urbano, rigenerazione e recupero degli insediamenti e del PEE, valorizzazione del territorio rurale e rete ecologica comunale).

### **3. QUADRO CONOSCITIVO (QC) E SISTEMA DELLE CONOSCENZE DEL PO**

#### **3.1 Metodologia e articolazione del Quadro Conoscitivo**

Secondo quanto anticipato al precedente paragrafo 2.1, la formazione del PO comunale e ancora prima dello strumento di pianificazione territoriale intercomunale (PSI), esige la definizione di specifici contenuti analitici e conseguenti elaborazioni tecniche, volti ad assicurare la completezza dei quadri conoscitivi, al fine di argomentare e giustificare le modalità di maturazione e formulazione del "disegno di piano" e di verificare altresì il livello di coerenza e conformità dello stesso PO in relazione alle rinnovate disposizioni e ai principi della legge regionale per il Governo del Territorio, alle successive indicazioni regolamentari, nonché alle esigenze di conformazione alla disciplina statutaria sovraordinata del PIT/PPR.

La costruzione del quadro conoscitivo costituisce quindi un'attività di grande rilievo ed importanza perché rappresenta il momento di ricognizione della parte fondamentale delle conoscenze relative alle risorse, ai beni, alle strutture e componenti territoriali già in via generale riconosciute dal PSI e quindi approfondite e dettagliate nel PO con l'obiettivo di definire i contenuti essenziali e necessari a garantire la corretta "conformazione" dello strumento di pianificazione urbanistica comunale ai principi fondamentali sanciti dalla nuova legge regionale ed ulteriormente disciplinati dal PIT/PPR e alla scala intercomunale dal PSI.

Con questi presupposti metodologici, ma perseguendo al contempo la finalità di evitare la duplicazione delle attività analitiche, di ricerca e studio, il lavoro di costruzione del quadro conoscitivo per il PO di Calcinaia è stato in via preliminare orientato a recuperare, ordinare e sintetizzare i materiali e le elaborazioni conoscitive prodotte per gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (PSI, PTC e PIT/PPR), ovvero presenti nel previgente RU e quindi successivamente esteso a specifici approfondimenti di indagine settoriale in riferimento a contenuti disciplinari che, in ragione delle esigenze di conformazione precedentemente richiamate, ovvero per rispondere in maniera adeguata agli obiettivi di avvio del procedimento (si veda al riguardo il precedente capitolo 2), richiedevano di essere aggiornati, integrati ed implementati.

Rimandando agli elaborati del nuovo PSI per la puntuale descrizione dei diversi contenuti analitici e conoscitivi prodotti a livello territoriale e ai fini della conformazione al PIT/PPR, di seguito sono elencati gli elaborati che risultano invece costitutivi dello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

In particolare il "Quadro conoscitivo" del PO, comprendente la ricognizione e classificazione del patrimonio edilizio esistente (PEE), delle aree urbanizzate e delle relative criticità, tenendo conto

della ricognizione del “*Patrimonio territoriale*”, dell’articolazione in “*Unità Territoriali Organiche Elementari*”, della perimetrazione del “*Territorio urbanizzato*” e del complementare territorio rurale del PSI, risulta composto dai seguenti elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k) o 1:5.000 (5k) e documentali:

- QC.1 *Inquadramento territoriale con aggiornamento cartografico (10k)*
- QC.2 *Ricognizione degli insediamenti di impianto storico (5k), comprendente:*
  - QC.2a *Quadrante settentrionale*
  - QC.2b *Quadrante meridionale*
- QC.3 *Siti e beni di interesse e ricognizione del potenziale archeologico (10k)*
- QC.4 *Rilievo urbanistico degli insediamenti e standard urbanistici (5k), comprendente*
  - QC.4a *Quadrante settentrionale*
  - QC.4b *Quadrante meridionale*
- QC.5 *Ricognizione e classificazione della rete della mobilità (10k)*
- QC.6 *Ricognizione vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati (10k)*
- QC.7 *Ricognizione vincoli igienico – sanitari e ambientali (5k), comprendente:*
  - QC.7a *Quadrante settentrionale*
  - QC.7b *Quadrante meridionale*
- QC.8 *Ricognizione e aggiornamento dell’uso del suolo (10k)*
- QC.9 *Vegetazione e habitat di interesse comunitario (10k)*
- QC.10 *Atlanti e schede degli insediamenti storici*
  - QC.11 *Dotazioni infrastrutturali e di rete*
    - QC.11a *Quadrante settentrionale*
    - QC.11b *Quadrante meridionale*
  - QC.12 *Relazione Carta della probabilità archeologica*

L’elenco e la denominazione degli elaborati riscontrano il livello di dettaglio e i contenuti che qualificano le attività conoscitive del PO che, in ragione di quanto richiesto dalla legge regionale (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.1), sono in particolare riferibili ad attività di rilievo territoriale e urbanistico finalizzate a precisare e dettagliare quanto analizzato in forma ricognitiva e generale nel nuovo PSI. Il suddetto quadro conoscitivo si integra con le analisi e gli approfondimenti di natura settoriale e specialistica contenuti nel “*Quadro valutativo*” (QV) ed in particolare nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS e nel “*Quadro geologico – tecnico*” (QG), a cui si rimanda per informazioni ed indicazioni di dettaglio e i cui contenuti essenziali sono descritti ai successivi paragrafi 3.3 e 5.1.

### **3.2 Approfondimenti di indagine territoriale e urbanistica del PO**

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

## - Indagini e analisi concernenti il territorio aperto e rurale

Per la scala territoriale le indagini sono state rivolte alla realizzazione di analisi finalizzate all'aggiornamento e all'implementazione dell'uso del suolo, partendo dai dati informativi disponibili (di livello regionale, provinciale e comunale), ma con livelli di dettaglio diversi in ragione dell'approfondimento di scala, comprendente anche l'analisi delle reticolo idrografico, delle componenti costitutive o caratterizzanti gli ecosistemi naturali; nonché l'individuazione dei contesti del territorio aperto di valore paesaggistico e ambientale, con specifico riferimento alle aree collinari caratterizzate da colture e sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali. In questo quadro sono state necessariamente puntualizzate le "Aree agricole e forestali" individuate dal nuovo PSI e specificatamente riconducibili a specifiche indicazioni e disposizioni contenute nella LR 65/2014, con particolare riferimento per quelle indicate al Titolo IV Capo III (Disposizioni sul territorio rurale), nonché degli insediamenti (nuclei ed edificato sparso) ricadenti in territorio rurale.

La prima fase del processo di analisi delle componenti ecosistemiche e rurali ha previsto la raccolta e l'analisi critica di tutte le informazioni georeferenziate disponibili per il territorio comunale, a partire dalle informazioni presenti nei Sistemi informativi territoriali a scala regionale, provinciale e comunale e negli strumenti di gestione dei Siti Natura 2000 e delle Aree protette e nei Data Base (DB) specificatamente dedicati.

La fase iniziale del lavoro è stata in particolare dedicata alla acquisizione e aggiornamento delle cartografie tematiche di base, e in particolare dell'uso del suolo. La Carta dell'uso del suolo è stata elaborata a partire dallo Strato informativo UCS\_2019 della Regione Toscana, quale dato di partenza sottoposto ad una fase di aggiornamento e di approfondimento delle categorie di uso del suolo Corine Land Cover. L'uso del suolo ha costituito lo strato informativo di riferimento da cui sono stati successivamente elaborati i tematismi derivati: Carta della vegetazione (sensu Corine Biotopes), Carta degli Habitat di interesse comunitario (sensu Allegati I della Direttiva 92/43/CEE). In una fase successiva sono state analizzate e valutate le informazioni, contenute in banche dati georeferenziate o meno, desunte da varie fonti edite ed inedite (progetto HASCITU, piani di gestione forestali, Inventario Forestale Regionale, carta della Vegetazione Forestale - Arrigoni, 1999, layer topografici della CTR 10K, Carta Geologica 10K Regione Toscana).

Nello specifico l'analisi si è sviluppata mediante un aggiornamento del DB dell'uso del suolo regionale e quindi attraverso la attualizzazione delle coperture desunta dalla consultazione di ortofoto più recenti e sopralluoghi in campo, ovvero attraverso la verifica puntuale delle attribuzioni dei poligoni alle diverse categorie anche a seguito della necessità di procedere ad una classificazione di maggior dettaglio per le categorie vegetazionali necessarie alla definizione dei tematismi derivati.

Il lavoro ha dunque previsto la fotointerpretazione mediante utilizzo di fotogrammi di vari anni (tra il 1996 e il 2019), in varie stagioni e anche in falsi colori, questi particolarmente utili per la corretta individuazione di alcune tipologie forestali (ad es. boschi con presenza di conifere). Durante questa fase gli strati informativi di partenza hanno subito una prima verifica e un aggiornamento per dare origine ad una versione preliminare che è stata poi verificata a terra mediante sopralluoghi in campo. La Classificazione adottata è quella del Corine Land Cover (ISPRA, 2010; European Commission, 1997; European Environment Agency, 2002), progetto europeo specificamente condotto per il rilevamento e il monitoraggio delle caratteristiche di copertura e uso del territorio, con particolare attenzione alle esigenze di tutela ambientale. La principale caratteristica è quella di essere una classificazione gerarchica che prevede vari livelli di approfondimento, anche in relazione alla scala di analisi compiuta.

Il livello europeo di base prevede il raggiungimento della III classe gerarchizzata, in cui le categorie distinte sono in tutto 39. Il tematismo della Regione Toscana prevede il III livello, con un approfondimento al IV solo per alcune tipologie, per un totale di 48 categorie. Nel caso della redazione della carta dell'Uso del Suolo del territorio comunale di Calcinaia, rispetto alle suddette

categorie è stato fatto un lavoro di maggior dettaglio per tutti i territori boscati, che sono stati tutti definiti al IV livello; dettagliate al IV livello anche alcune altre tipologie naturali e seminaturali, quali le praterie e le macchie.

Complessivamente sono state individuate 32 diverse tipologie di uso del suolo, con la presenza di un paesaggio fortemente dominato dalla netta contrapposizione tra il paesaggio di pianura alluvionale con matrici agricole (a dominanza di seminativi) ed aree urbanizzate, attraversato dal Fiume Arno, e il paesaggio collinare forestale dei rilievi delle Cerbaie. Quest'ultimo a dominanza dei boschi di categoria 3112 (Boschi a prevalenza di querce caducifoglie con cerro e roverella).

Lo studio e la rappresentazione della componente vegetazionale sono stati inoltre preceduti dalla raccolta e analisi critica di tutte le informazioni georeferenziate disponibili (vegetazione, habitat, flora, ecosistemi, ecc.) a livello di territorio comunale, a partire dalle informazioni disponibili nei sistemi informativi territoriali provinciale e regionale (Inventario Forestale Regionale, Repertorio Naturalistico Toscano -RENATO), i dati di Rete Natura 2000, i dati ARTEA, il Progetto HASCITU). Per la caratterizzazione del paesaggio vegetale del territorio comunale importanti sono stati anche i lavori disponibili alla scala nazionale e regionale quali la "Carta delle serie di vegetazione" d'Italia (Blasi, 2010a; 2010b) e, a livello regionale, la "Carta della vegetazione forestale potenziale" (Mondino, 1997) e la "Carta della vegetazione forestale" (Arrigoni e Menicagli, 1999; Arrigoni et al., 1999).

Per l'area sono state individuate 27 tipologie vegetazionali e 4 habitat di interesse comunitario. Il territorio comunale, per i suoi alti livelli di artificializzazione, mostra una medio-bassa diversità vegetazionale, particolarmente concentrata nei rilievi delle Cerbaie (già Sito natura 2000) e lungo le sponde del Fiume Arno con adiacenti corpi d'acqua artificiali. La porzione meridionale delle Cerbaie ospita un paesaggio forestale con querceti di cerro (*Quercus cerris*), talvolta con rovere (*Quercus petraea*), quercu-carpineti planiziali nei vallini umidi esposti a settentrione, anche con farnia (*Quercus robur*) e carpino bianco (*Carpinus betulus*) e boschi misti di latifoglie, sclerofille (*Quercus ilex*) e conifere nei versanti più caldi. Completano il paesaggio forestale delle Cerbaie i nuclei di Robinia pseudacacia e *Ailanthus altissima*, quale componente non autoctona favorita nelle condizioni ecotonali e ad elevata umidità del suolo.

Lungo le sponde dell'Arno si localizzano invece formazioni arboree ripariali a salici e pioppi (*S. alba*, *Populus nigra*, *P. alba*), formazioni arbustive, erbacee e di elofite spondali (talora regolarmente sfalciate), formazioni di sostituzione ad *Arundo donax* e boschi ripariali a robinia *Robinia pseudacacia*.

A tali due contesti paesaggistici si associano anche gli habitat di interesse comunitario, e in particolare gli habitat cod. 9160 Querceti a farnia (Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa centrale del *Carpinus betuli*) e cod. 91M0 Cerrete con rovere (Foreste Pannonico-Balcaniche di cerro e rovere) alle Cerbaie e cod. 3150 laghi con vegetazione flottante (Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition) e cod. 92A0 boschi di salici e pioppi (Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*) lungo il fiume Arno, principali affluenti e corpi d'acqua limitrofi.

La redazione della Carta degli habitat ha permesso di rispondere alle indicazioni di cui all'art. 8 comma 2 della Disciplina di piano del PIT/PPR, ove per la II Invariante si indica la necessità della "tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario". Tali habitat sono inseriti come elemento qualificante la II invariante del PIT a livello di Abaco (pag. 84-86), costituiscono elementi valoriali per la descrizione dei morfotipi a livello di Ambito di paesaggio e sono oggi "protetti" anche esternamente al Sistema Natura 2000 in base alla LR 30/2015.

### - Indagini e analisi alla scala urbanistica e del territorio urbanizzato

Per la dimensione urbanistica le indagini sono state in via generale rivolte al dettaglio e alla declinazione di scala delle indicazioni concernenti il "Territorio urbanizzato" e i "Nuclei e agglomerati

*rurali*” del PSI, ovvero alla realizzazione di analisi finalizzate a leggere e restituire alla scala comunale e locale le dinamiche d’uso (categorie funzionali) e organizzazione degli insediamenti esistenti, partendo dalla preliminare considerazione di quanto già effettuato per il vigente RU e procedendo con il riconoscimento e la qualificazione dei diversi “tessuti”, delle corrispondenti strutture edificate, dell’articolazione della tipologia e l’organizzazione aggregativa delle diverse parti, considerando al contempo la segnalazione e la puntualizzazione dei capisaldi e delle permanenze degli insediamenti di impianto storico. In questo quadro sono state inoltre necessariamente dettagliati gli “*Insedimenti di impianto storico (Centri e nuclei)*” e gli “*Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee*” individuati dal nuovo PSI e specificatamente riferibili ad indicazioni metodologiche concernenti i “*Morfotipi*” del PIT/PPR.

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

Rimandando alla consultazione dei diversi elaborati per informazioni e dati di dettaglio, preme inoltre evidenziare che costituiscono ulteriori approfondimenti tematici che qualificano i contenuti nel rilievo urbanistico e delle indagini del PO, anche ai fini di garantire la massima coerenza e conformità con il nuovo PSI:

- il riconoscimento dell’articolazione e organizzazione funzionale degli insediamenti, in rapporto ai diversi tessuti indagati, anche ai fini della determinazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (di cui all’art. 98 LR 65/2014), con particolare attenzione per le funzioni specialistiche diverse dalla residenza (commerciali, direzionali, di servizio, artigianali, turistico – ricettive, ecc.);
- la localizzazione e quantificazione degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche ai fini delle necessarie verifiche degli standard urbanistici di cui al DM 15/44/68, comprendente la qualificazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizio e territoriali, con particolare riferimento per le dotazioni infrastrutturali e i servizi di rete;
- la localizzazione, l’articolazione tipologica e funzionale e il dettaglio degli elementi e delle strutture costitutive della rete infrastrutturale della mobilità (viabilità generale, comunale e locale, parcheggi e aree di sosta, ecc.), comprensiva delle dotazioni concernenti l’accessibilità e la mobilità lenta (ciclo – pedonale);

Un tema di approfondimento specifico ha riguardato l’analisi e l’attualizzazione delle indagini (ricognizione, schedatura e classificazione) concernenti gli “*Edifici sparsi e isolati di impianto storico*” e i “*Beni storico culturali*” minori dislocati in “*Territorio aperto e rurale*”, per il quale il PO procede con una specifica verifica dei materiali esistenti (già presente del RU vigente), per poi passare con specifiche elaborazioni ed interpretazioni di dettaglio (anche in esito all’attualizzazione dello stato dell’arte) volte conseguente classificazione di quadro propositivo, anche ai fini di assicurare una disciplina di piano coerente con quanto indicato agli art.li 77 e 79 della LR 65/2014. In particolare le indagini e conseguenti classificazioni comprendono:

- il riconoscimento dell’articolazione e il dettaglio delle “*Ville di impianto storico*” e dei “*Nuclei e agglomerati rurali*” di impianto storico o di recente formazione comprendenti le forme della dispersione insediativa nel territorio rurale (campagna abitata, campagna urbanizzata, agglomerati extraurbani) secondo la definizione tematica data dal PIT/PPR, nonché la verifica e la puntualizzazione delle aree degradate di riqualificazione paesaggistica e ambientale poste nel territorio rurale;

- gli *“Edifici e beni di valore architettonico e monumentale”*, ovvero di edifici di interesse patrimoniale, comprensivi dei manufatti, degli spazi aperti e dei contesti pertinenziali e dei fondi agricoli ad esse relazionati, nonchè le grandi strutture architettoniche e monumentali civili, religiose e militari;
- gli *“Edifici di interesse tipologico e ambientale”*, comprendenti la localizzazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico e dei beni storico-culturali minori (edilizia di base di impianto rurale quali cascinali, annessi agricoli, stalle, rustici, ecc.);
- gli *“Edifici di recente formazione”*, comprendente le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione agricola e residenziale isolate e disseminate in territorio rurale;
- gli *“Edifici con funzioni specialistiche (non agricole)”*, comprendenti le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione specialistica e comprendenti anche le aree che pur ospitando funzioni non agricole, che non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all’art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.

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

Del resto la stessa LR 65/2014 dispone che (art. 65), *“... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica disciplinano le trasformazioni dei nuclei rurali [...] previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale ...”*. Inoltre dispone anche che (art. 82) *“... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica comunale contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale [...] e disciplinano specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d’uso ...”*.

#### **- Ulteriori indagini di natura specialistica (mobilità, vincoli e rischio archeologico)**

Nell’ambito degli approfondimenti di quadro conoscitivo (QC), in ragione della visione strategica e degli specifici obiettivi definiti con l’avvio del procedimento (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.3) sono state anche svolte apposite indagini in riferimento alla *“Rete infrastrutturale e della mobilità”* comprendente l’analisi e la classificazione della rete viaria (anche ai fini della corretta applicazione del Codice della Strada, di cui al DPR. N. 435/199), anche funzionale alla identificazione delle relative fasce di rispetto (che determinano effetti e condizionano l’attività urbanistico – edilizia), la ricognizione e classificazione della rete di mobilità lenta ciclabile e pedonale e della rete viaria soggetta a specifiche limitazioni alla mobilità carrabile (zone a traffico limitato e zone 30 km/ora). A tali dati e informazioni è stato inoltre associato il complessivo sistema dei parcheggi e della sosta e le linee e fermate del trasporto pubblico locale (TPL), secondo l’attuale contratto definito tra concessionario e Regione Toscana, al fine di verificare le interconnessioni tra le diverse modalità di trasporto e i livelli di effettiva accessibilità ai diversi contesti territoriali e alle diverse aree urbane.

Ulteriore specifica indagine, anche propedeutica alla efficace e positiva conclusione della Conferenza paesaggistica del PSI, sono state svolte le specialistiche indagini concernenti la *“Potenzialità archeologica” del territorio di Calcinaia*. Tali approfondimenti infatti rappresentano l’evoluzione – non solo tecnica, ma soprattutto concettuale – delle comuni carte archeologiche (ove sono registrate tutte le informazioni desunte dagli scavi, dalle fonti letterarie antiche, dai documenti d’archivio, dalle foto aeree e satellitari) che riassumono le conoscenze già acquisite su un’area, urbana o rurale, ma non sono di aiuto per lo studio di quelle porzioni di territorio per le quali non si ha alcuna informazione. La carta di potenziale archeologico rappresenta il superamento di questo limite. Si

tratta di una mappa che unisce le informazioni di carattere storico-archeologico ad altri dati desumibili da indagini non invasive (quali ricognizioni di superficie e prospezioni geologiche e geofisiche), da ricostruzioni geomorfologiche, da cartografie e catasti storici, dati toponomastici e analisi delle componenti di edilizia urbana. Una serie di elaborazioni successive, effettuate secondo modelli interpretativi codificati, consente quindi di formulare ipotesi sulla maggiore o minore probabilità che vi siano resti archeologici in zone per le quali, ad oggi, non si dispone di alcuna informazione. Si tratta, in altre parole, di una carta predittiva, in cui la valutazione della possibilità che determinate aree nascondano resti archeologici di cui non si ha alcuna notizia, viene fatta proiettando su di esse le conoscenze relative alle aree limitrofe, con un grado di approssimazione che varia a seconda della quantità e della qualità dei dati a disposizione. Nello specifico di Calcinaia lo studio è proceduto attraverso distinte fasi di attività:

- Acquisizione di un apparato documentale relativo alle presenze archeologiche documentate e/o individuate nel contesto d'esame, mediante l'analisi dei dati desumibili da varie fonti (bibliografiche e d'archivio, cartografiche e vincolistiche). L'indagine bibliografica è consistita nell'acquisizione di dati desunti da bibliografia archeologica relativa a studi e testi pertinenti al contesto territoriale indagato, pubblicati in formato cartaceo o disponibili sul web. La ricerca d'archivio, invece, è consistita nell'acquisizione di dati desunti dalla consultazione dei documenti relativi a segnalazioni di rinvenimento, o agli esiti delle indagini archeologiche condotte nell'area in oggetto (scavi, sondaggi, trincee, ricognizioni) conservati unicamente presso l'archivio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Pisa.
- Acquisizione e analisi della cartografia storica, delle ortofoto aeree e delle immagini satellitari disponibili da servizi WMS.
- Acquisizione e analisi dei vincoli archeologici e architettonici inerenti il territorio in esame.
- Analisi del potenziale archeologico su base geologica.

Gli esiti dello studio riassunti e sintetizzati nella specifica relazione archeologica e corredati di allegati tecniche e schede analitico – descrittive, costituiscono anche il riferimento per la definizione nel quadro propositivo (del PSI come del PO) di indicazioni e prescrizioni cautelative in ordine alla richiesta di titoli abilitativi e alla conduzione delle successive attività di cantiere

Integrano in ultimo le indagini precedentemente richiamate, anche ai fini di assicurare una efficace e fattiva applicazione del successivo quadro propositivo (QP), le analisi concernenti la ricognizione e corretta determinazione dei *“Principali Vincoli sovraordinati”* (paesaggistici, ambientali ed igienico – sanitari), a partire da quelli in via generale indicati dal PIT/PPR e dal PSI, che condizionano o limitano l'attività urbanistico – edilizia, procedendo al contempo alla verifica dei relativi riferimenti legislativi e regolamentari di natura prescrittiva, utili e propedeutiche alla determinazione delle norme tecniche di attuazione del PO..

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

Come è noto l'art. 104, c. 3 della LR 65/2014 stabilisce che *“... in sede di formazione del PO, [...] sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste ...”*. In questo quadro (c. 4) *“... il piano comunale di protezione civile di cui alla LR 67/2003, costituisce parte integrante del PO ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi ...”*.

Al contempo il nuovo PSI, tenendo a riferimento le indicazioni contenute nelle diverse carte di pericolosità ed effettuando la ricognizione della pianificazione di bacino distrettuale sovraordinata (PAI e PGRA), definisce le specifiche 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 sono 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.

Le indagini geologico tecniche dello stesso PSI effettuano la ricognizione e danno altresì conto delle prescrizioni di diretta applicazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno, ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale, che costituiscono ulteriore quadro di riferimento sovraordinato per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

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

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

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

Il PO è dunque corredato del *“Quadro geologico – tecnico”* (QG), ovvero delle indagini idrogeologiche e sismiche, secondo le indicazioni e disposizioni contenute nel regolamento attuativo di cui alla DPGR n° 5R/2020. Le suddette indagini contengono la valutazione delle classi di fattibilità relative alle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia individuate dal PO effettuate sulla base delle classificazioni della pericolosità sismica, geomorfologica e idraulica degli stessi PAI, del PGRA e del nuovo PSI. In particolare il quadro geologico – tecnico così delineato è costituito dai seguenti elaborati (cartografici e documentali):

- QG.0 Relazione illustrativa e di fattibilità geologico-tecnica
- QG.1 Carta della pericolosità sismica locale (5k)
  - QG.1a Quadrante settentrionale
  - QG.1b Quadrante meridionale
- QG.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (5k)
  - QG.2a Quadrante settentrionale
  - QG.2b Quadrante meridionale
- QG.3 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (5k)
  - QG.3a Quadrante settentrionale
  - QG.3b Quadrante meridionale
- QG.4 Carta della pericolosità sismica livello 2 (5k)
  - QG.4a Quadrante settentrionale
  - QG.4b Quadrante meridionale
- QG.5 Carta della vulnerabilità sismica livello 2 (5k)
  - QG.5a Quadrante settentrionale
  - QG.5b Quadrante meridionale

- QG.6 Carta dell'esposizione sismica livello 2 (5k)
  - QG.6a Quadrante settentrionale
  - QG.6b Quadrante meridionale
- QG.7 Carta delle aree a rischio sismico livello 2 (5k)
  - QG.7a Quadrante settentrionale
  - QG.7b Quadrante meridionale

Costituisce inoltre specifico allegato al Quadro geologico – tecnico lo “Studio di Microzonazione Sismica” di livello 2, comprendente i seguenti elaborati cartografici in scala 1:10.000 (10k) e documentali:

- Carta delle indagini (10k)
- Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (10k)
- Carta geologico-tecnica (10k)
- Sezioni geologico-tecniche (10k)
- Carta delle MOPS (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 01-05 (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 04-08 (10k)
- Carta di Microzonazione Sismica livello 2 - FA 07-11 (10k)
- Relazione Microzonazione Sismica Livello 2
- Relazione illustrativa indagini geologiche e geofisiche

Gli strumenti attuativi del PO comunque denominati, le opere e gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti la realizzazione di progetti, comunque denominati, previsti dal PO, sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e condizioni riferite alle diverse classi di fattibilità (sismica, geomorfologica ed idraulica) così come individuate ed indicate dalle stesse indagini ed in particolare nelle apposite parti (costituite da tabelle e schede di fattibilità) contenute nella “Relazione di fattibilità”. Le schede e le tabelle richiamate, oltre a definire prescrizioni e condizioni alla trasformabilità costituiscono altresì specifico contributo per la valutazione di compatibilità delle previsioni concernenti la Disciplina delle trasformazioni, contenute nel RA di VAS (s veda al riguardo il successivo paragrafo 4.1).

### 3.4 Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale e attività di monitoraggio

Tenendo a riferimento gli standard tecnici definiti a livello regionale, il PO è dotato di una apposita infrastruttura cartografica allestita nell'ambito del relativo procedimento di formazione in coerenza con le omologhe attività svolte per il PSI, che concorre alla costruzione del “Sistema informativo geografico” (SIG) comunale. Ai sensi dell'art. 55 della LR 65/2014, il SIG comunale risulta organizzato e strutturato in coerenza e in forma complementare con le infrastrutture provinciali e regionali. L'ufficio tecnico, secondo gli indirizzi formulati dalla Giunta comunale, definisce con apposito provvedimento le modalità operative di organizzazione e gestione di detta infrastruttura e le interazioni tra il SIG comunale e le infrastrutture allestite dagli altri soggetti del governo del territorio, individuando le modalità di collaborazione, interazione e conseguente integrazione dei dati e delle informazioni.

Nello specifico il PO (come il PSI) è oggetto ad attività di monitoraggio svolte dall'Ufficio competente che ne informa la Giunta Comunale e il Consiglio Comunale, con cadenza almeno biennale.

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

- il controllo degli effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del PO, al fine di individuare tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive;

- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dal PSI vigente, al fine di individuare le eventuali disfunzionalità e carenze della relativa disciplina e di adottare le opportune politiche correttive.

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

## 4. QUADRO PROPOSITIVO - PROGETTUALE (QP) DEL PO

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

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

Il PO si applica all’intero territorio comunale e costituisce il completamento degli atti di governo del territorio di livello e competenza comunale, qualificandosi quale strumento di pianificazione urbanistica comunale, di livello generale e ad efficacia direttamente precettiva e conformativa del regime, della destinazione e dell’uso dei suoli.

Il PO, tenendo conto delle indagini e delle analisi contenute negli elaborati del proprio quadro conoscitivo (QC), i cui contenuti sono sinteticamente descritti al precedente capitolo 3, nonché sulla base degli esiti del “*Quadro geologico – tecnico*” (QG) e del “*Quadro valutativo*” (QV), i cui contenuti sono meglio descritti al successivo capitolo 5, articola il proprio “*Quadro propositivo*” (QP), definendo previsioni urbanistiche (zonizzazione) riportate negli elaborati grafici e cartografici e conseguenti disposizioni normative riportate nelle Norme tecniche di attuazione e gestione (Norme).

In particolare il quadro propositivo (QP) del PO è composto dai seguenti elaborati cartografici, alla scala generale 1:5.000 (5k), di dettaglio 1:2.000 (2k) e di ulteriore e più specifica indicazione per i centri storici di Calcina e Fornacette (Atlanti) in scala 1:1.000 (1k) e documentali:

- *QP.0 Quadro generale delle previsioni (5k)*
  - *QP.1a Quadrante settentrionale*
  - *QP.1b Quadrante meridionale*
- *QP.1 Quadro di dettaglio delle previsioni (2k)*
  - *QP.1.1 Sardina nord*
  - *QP.1.2 Sardina sud - Moretti*
  - *QP.1.3 Cerbaie nord*

- QP.1.4 La Botte - Cerbaie
- QP.1.5 Calcinaia
- QP.1.6 Ponte alla Navetta
- QP.1.7 Fornacette ovest
- QP.1.8 Fornacette est
- QP.1.9 Arno -Montecchio
- QP.1.10 Fornacette sud – Borselli
- QP.2 Centri storici. Atlante di dettaglio (1k)
  - QP.2a Classificazione degli edifici e degli spazi aperti
  - QP.2b Indicazioni per il controllo degli interventi
- QP.3 Norme tecniche di attuazione e gestione, corredate dei seguenti allegati:
  - QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede norma
  - QP.3b Disciplina delle trasformazioni. Elenco beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- QP.4 Relazione tecnico – illustrativa e di conformità, comprendente anche (appendici):
  - Quadro previsionale strategico quinquennale del PO. Sintesi
  - Verifica standard urbanistici del PO. Sintesi
  - Elementi per la verifica di conformità del PO

Gli elaborati del quadro propositivo (QP) precedentemente elencati, hanno valore direttamente precettivo e prescrittivo per gli strumenti attuativi e gli altri atti di governo del territorio di livello comunale (piani e programmi settoriali), per la formazione dei titoli abilitativi e/o autorizzativi concernenti l'attività urbanistico - edilizia, nonché per l'attività edilizia libera, aventi generalmente per oggetto la realizzazione di interventi ed opere previsti dallo stesso PO.

Nel rispetto di quanto disposto all'art. 95 della LR 65/2014 (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.1), come per il previgente RU, il PO conferma la sostanziale distinzione tra due specifici contenuti del relativo quadro propositivo, comprendente in particolare:

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

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

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si qualifica e si integra con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, in conformità alle disposizioni di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014 (Titolo I, Capo IV delle Norme);

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

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

La disciplina delle trasformazioni si qualifica e si integra con la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, in conformità alle disposizioni di cui agli art.li 98 e 99 della LR 65/2014, secondo quanto puntualmente disciplinato nelle singole schede - norma (si veda al

riguardo il successivo paragrafo 4.5).

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

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

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

I Titoli II, III, IV e V delle norme tecniche di attuazione e gestione del PO, sono invece dedicati alle specifiche disposizioni normative riferite all'articolazione delle diverse *“Zone”* (secondo quanto di seguito descritto), mentre il Titolo VI reca invece la disciplina di compatibilità e sostenibilità (valutazione), comprendente anche ulteriori disposizioni concernenti la qualità degli insediamenti e delle trasformazioni, in applicazione delle indicazioni di cui all'art. 62 della LR 65/2014 e del Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007, così come modificata dal DPGR n. 32R/2017.

#### **- Articolazione territoriale delle previsioni e partizioni spaziali (zonizzazione)**

Sulla base delle indicazioni cartografiche e la complessiva disciplina della *“Strategia di sviluppo”* del nuovo PSI (che costituisce quadro di riferimento per la formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali), nonché dei riferimenti legislativi tratteggiati al precedente paragrafo 2.1, il quadro propositivo (QP) del PO, individua, classifica e articola l'intero territorio comunale in *“Zone”* (Zonizzazione) - comprendenti indifferentemente, aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e inedificati - a cui corrisponde la specifica disciplina urbanistica contenuta nelle Norme, suddivisa secondo la duplice ripartizione ad efficacia e validità differenziata definita dall'art. 95 della LR 65/2014 (precedentemente richiamata), in Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e Disciplina delle trasformazioni.

In particolare per ogni *“Zona”* il PO individua previsioni urbanistiche conformative del regime e della destinazione dei suoli (zonizzazione) e corrispondenti disposizioni normative (discipline), comprendenti indicativamente (per ogni singola zona): la definizione dei principali caratteri morfotopologici (desunti dal PSI e dagli approfondimenti di indagine del quadro conoscitivo), le

categorie di intervento ammesse, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e di rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi, le destinazioni d'uso e le corrispondenti categorie funzionali ritenute compatibili, le eventuali ulteriori prescrizioni (talvolta comprendenti le condizioni di fattibilità e compatibilità), nonché ogni altra regola di governo e gestione del territorio, eventualmente ritenuta necessaria per l'attuazione delle stesse previsioni urbanistiche.

La zonizzazione del PO, anche considerando le previgenti indicazioni di RU, tiene conto dell'articolazione dello strumento di pianificazione urbanistica data dalla legge regionale e la associa e sub-articola sulla base delle indicazioni e caratterizzazioni delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) del "Territorio urbanizzato" e del "Territorio rurale", nonché delle previsioni concernenti la rete infrastrutturale della mobilità indicati in via generale e territoriale dal nuovo PSI. In particolare le "Zone" individuate e disciplinate del PO sono:

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

##### *Aree della rete ecologica comunale (RE)*

- *Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)*
- *Corridoi e connessioni ambientali dell'Arno e dei canali secondari (RE2)*
- *Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)*

##### *Aree agricole, forestali e naturali (E)*

- *Aree prevalentemente agricole dell'Arno (E1)*
- *Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)*
- *Aree agricole periurbane, marginali di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3)*

##### *Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)*

- *Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na)*
- *Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb)*
- *Ville e relativi giardini e parchi storici (V)*
- *Insedimenti specialistici (funzioni non agricole) in territorio rurale (NS)*

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

##### *Insedimenti di impianto storico (A)*

- *Centri storici (A1)*
- *Insedimenti di interesse storico (A2)*

##### *Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)*

- *Insedimenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1)*
- *Insedimenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)*
- *Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)*
- *Insedimenti di edilizia sociale e pubblica (BP)*
- *Insedimenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)*

##### *Insedimenti recenti prevalentemente produttivi (D)*

- *Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1)*
- *Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2)*
- *Insedimenti turistico - ricettivi (D3)*
- *Insedimenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF)*

##### *Contesti ineditati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)*

- *Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1)*
- *Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)*
- *Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)*

#### DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. ATTREZZATURE, SERVIZI E DOTAZIONI TERRITORIALI

##### *Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)*

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) (esistenti e di progetto)*

- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) (esistenti e di progetto)
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) (esistenti e di progetto)
- Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G)
- Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) (esistenti e di progetto)
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) (esistenti e di progetto)
- Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)
- Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*) (esistenti e di progetto)
- Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2)
- Viabilità di progetto di interesse locale (M3)
- Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana
- Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)
- Rete della mobilità lenta (esistente e di progetto)
- Distributori di carburante (MD)

#### DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

*Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L - U)*

- Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)
- Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)

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

- Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)

*Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (S) in territorio rurale*

- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)
- Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)

Le diverse "Zone" del PO sono indicate (rappresentate) con apposita simbologia e caratterizzazione grafica - a cui corrisponde specifica campitura e colorazione dell'areale individuato e del suo conseguente perimetro, nonché univoco codice alfanumerico - nelle cartografie del "Quadro generale delle previsioni", in scala 1:5.000 (coprenti l'intero territorio comunale) e più in dettaglio in quelle del "Quadro di dettaglio delle previsioni", in scala 1:2.000 (riferiti alle parti maggiormente insediate del territorio comunale), precedentemente elencate. A queste si associano le ulteriori e più specifiche determinazioni progettuali definite per i "Centri storici" (Zone A1) di Calcinaia e Fornacette.

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

urbanizzato del nuovo PSI che il PO intende confermare e declinare, anche in esito alla positiva conclusione delle Conferenze di copianificazione, a tal fine convocata ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

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

### - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

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

- a) le categorie funzionali (destinazioni d'uso) ammesse;
- b) le eventuali limitazioni all'insediamento di alcune categorie funzionali o relative sub-articolazioni, ovvero l'indicazione di esclusive sub articolazioni ammesse;
- c) le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante all'interno della stessa categoria funzionale tenendo a riferimento la relativa sub articolazione;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili è ammesso in assenza di opere edilizie.

Come è noto, ai sensi degli art.li 9.bis e 23.ter del DPR 380/2001 (TUEL), la destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare (UI) esistente è quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 133, comma 7 bis della LR 65/2014, fermo restando quanto previsto dall'art. 83 della stessa LR 65/2014 per gli edifici situati nel territorio rurale. Inoltre ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014 la "*Categoria funzionale*" e la relativa "*Destinazione d'uso*" di un edificio o di una unità immobiliare (UI) è quella prevalente in termini di superficie utile (Su). È pertanto da considerarsi mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare (UI) in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile (UI) dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita (Sv) per esercizi di vicinato di cui all'art. 13 della LR 62/2018 (Codice del Commercio).

Tenendo conto dei diversi riferimenti legislativi precedentemente richiamati, sono in particolare considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti degli immobili i passaggi dall'una all'altra delle seguenti "*Categorie funzionali*" principali:

- a) *residenziale*;
- b) *industriale e artigianale*;
- c) *commerciale al dettaglio*;
- d) *turistico - ricettiva*;
- e) *direzionale e di servizio*;
- f) *commerciale all'ingrosso e depositi*;

*g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Al fine di una corretta e coordinata applicazione della complessiva disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni con quella concernente le attrezzature, i servizi e le dotazioni territoriali, nonché al fine di assicurare la coerenza con le disposizioni del PSI relative agli standard urbanistici, il PO suddivide inoltre formalmente la categoria funzionale principale denominata *“Direzionale e di servizio”*, nelle seguenti sub-categorie funzionali:

*e.a) direzionale;*

*e.b) di servizio.*

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

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

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

In ragione degli esiti delle attività valutative (si veda al riguardo il successivo capitolo 5) e ai fini di assicurare una adeguata qualità ambientale dei contesti insediati, in tutto il territorio comunale di Calcinaia è vietato dal PO:

- l'insediamento di *“Aziende a rischio di incidente rilevante”*, di cui al D.Lgs 334/1999, come da ultimo modificato dal D.Lgs 238/2005;
- L'insediamento di *“Industrie insalubri del gruppo A”*, di cui al D.M. 05.09.11994, sia di prima che di seconda classe;
- l'insediamento di *“Grandi strutture di vendita commerciali”* e di *“Centri commerciali”*, di cui all'art. 13 comma 1 lettere f) ed e) della LR 62/2018;
- l'insediamento di *“Allevamenti intensivi di animali equiparabili ad attività produttiva-industriale”*. Sono altresì vietati allevamenti compatibili con l'attività agricola se collocati ad una distanza inferiore a metri 500 dal perimetro del territorio urbanizzato del PSI, fatti salvi gli allevamenti da realizzare mediante PAPMAA comunque da assoggettare a Piano Attuativo.

### **- Modalità, strumenti di attuazione e gestione e relative categorie di intervento**

Come comunemente noto ed ampiamente sperimentato già con il previgente RU i e secondo quanto oggi specificatamente indicato dalla LR 65/2014 e dalla diversa legislazione e dai regolamenti nazionali e regionali vigenti, gli strumenti urbanistici attuativi delle diverse previsioni del PO, di iniziativa pubblica o privata, sono in particolare i Piani Attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati

(PUC), i Permessi di costruire (PdC) convenzionati, i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA). Le previsioni del PO si attuano inoltre mediante i titoli abilitativi diretti, di iniziativa pubblica o privata, comprendenti i Permessi di costruire (PdC), le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA). In questo quadro il PO specifica in particolare:

- le previsioni e gli interventi (urbanistico-edilizi) riferiti a specifiche Zone del PO soggette alla preventiva formazione e approvazione dei diversi strumenti attuativi precedentemente elencati;
- le previsioni e gli interventi (urbanistico-edilizi) riferiti a specifiche Zone del PO soggetti alla presentazione di titoli abilitativi (comunque denominati) che risultano comunque subordinati alla stipula di una convenzione, ovvero di un atto d'obbligo unilaterale, registrati e trascritti a cura e spese dell'interessato proponente.

In questi ultimi casi gli strumenti attuativi di che trattasi devono essere obbligatoriamente estesi a l'intera "Zona" indicata e perimetrata negli elaborati cartografici del PO, che costituiscono quindi unità minime non derogabili per la formazione degli stessi strumenti. Le convenzioni e/o gli atti d'obbligo unilaterali, ove richiesti e previsti dal PO, sono di norma volti a garantire la verifica degli interessi pubblici e generali, ovvero il rispetto di determinate disposizioni e condizioni stabilite dallo stesso PO, con particolare riferimento agli standard urbanistici, le urbanizzazioni primarie, gli spazi pubblici e gli ulteriori interventi ed opere di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, ovvero da convenzionare per la loro utilizzazione nel tempo (servitù di uso pubblico).

Ulteriore strumento attuativo del PO è il vigente "*Regolamento Edilizio Unificato (REU)*", redatto dall'Unione dei comuni della Valdera ai sensi e per gli effetti dell'art. 106 della LR 65/2014 e dell'art. 4 del DPR n. 380/2001 ed approvato con Deliberazione G.U. n. 11 del 06.02.2015 e con successiva Deliberazione del C.C. n. 25 del 30.04.2015, ed avente per oggetto "*la disciplina delle opere edilizie e le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano i territori dei Comuni aderenti facenti parte dell'Unione Valdera*". Le Norme del PO recano quindi le disposizioni e le indicazioni di carattere generale per la definizione dei contenuti essenziali del REU e del suo aggiornamento, con specifico riferimento all'Allegato A "*Disposizioni contenenti ulteriori normative diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni*", di cui all'art. 1 comma 3 dello stesso REU. In particolare è disposto che l'Allegato A al REU è tenuto a definire specifiche disposizioni regolamentari con riferimento a:

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

L'Allegato A al REU definisce altresì apposite disposizioni normative in riferimento ai caratteri dimensionali, tipologici e funzionali delle "*Piscine ed impianti sportivi*", degli "*Interventi pertinenti*", delle opere, degli interventi e dei manufatti "*Privi di rilevanza edilizia*", nonché le indicazioni per la definizione e realizzazione dei "*Volumi tecnici*" in relazione alle diverse categorie

funzionali esistenti e/o insediabili (residenziale, artigianale – industriale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, turistico – ricettive). Il REU definisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni di dettaglio riferite ai “*Centri storici*” (A1) che integrano quelle definite – in via transitoria e in attesa dell’adeguamento dell’Allegato “A” dal PO all’Appendice “C” alle Norme.

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

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

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

## 4.2 Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio rurale

La disciplina di “*Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale*” persegue gli obiettivi specifici ed attua le disposizioni normative del PSI concernenti le UTOE del territorio rurale denominate “*Cerbaie di Calcinaia*” e “*Piana alluvionale di Calcinaia*”, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi definiti per l’Invariante Strutturale ecosistemica e l’invariante Strutturale agro -forestale dello stesso PSI. A tal fine, partendo anche dalla preliminare considerazione delle indicazioni già contenute nel previgente RU, ma procedendo al contempo per questa tematica ad una più puntuale ricognizione di temi, aree e articolazioni morfotipologiche (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 3.2) in ragione delle innovazioni introdotte dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR, il PO articola, individua e definisce le seguenti “*Zone*”, evidentemente riferite al solo territorio rurale del nuovo PSI, in coerenza con le disposizioni di cui all’art. 64 della LR 65/2014:

### **Aree della rete ecologica comunale (RE)**

- *Aree di significativo interesse naturale (Cores Area) (RE1)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come “*Elementi strutturali della rete ecologica*” ed in particolare quali “*nodi e matrici forestali ad elevata connettività*” dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del

PIT/PPR, nonché del *“Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie”*, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree boscate, prevalentemente naturali o seminaturali, sostanzialmente coincidenti con il perimetro del *“Sito della Rete Natura 2000”* denominato delle *“Cerbaie”* (Id. IT5170003), caratterizzate dalla dominanza delle coperture forestali, comprendenti i boschi misti con prevalenza di latifoglie, i boschi con prevalenza di conifere, i rimboschimenti, i boschi degradati, le formazioni riparie e i cespuglieti, talvolta alternati a radure, pascoli e aree agricole residuali tipicamente caratterizzate da forme mature di degradazione forestale e/o rinaturalizzazione.

- *Corridoi e connessioni ambientali dell’Arno e dei canali secondari (RE2)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Elementi strutturali della rete ecologica”* ed in particolare quali *“corridoi ripariali”* dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del PIT/PPR. Si tratta di *“Zone”* sostanzialmente coincidenti con gli alvei dall’asta fluviale dell’Arno e da quelle dei canali secondari (Scolmatore, Emissario) dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso pertinenti (briglie, argini, chiuse, muraglioni, opere di presa, casse di laminazione, ecc.), nonché dagli ambiti territoriali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico (ambiti di naturale esondazione) che da un punto di vista paesaggistico, storico-culturale e ambientale, contraddistinti dal paesaggio naturale e semi-naturale e dagli ambienti *“fluviali”* dominato dall’andamento (sostanzialmente artificializzato) dei corsi d’acqua, dagli specchi d’acqua e dalla vegetazione ripariale, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idraulico.
- *Parchi storici ed altre aree di rilevanza ambientale (RE3)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Elementi strutturali della rete ecologica”* ed in particolare quali *“nuclei di connessione ed elementi forestali isolati”* dei morfotipi dei caratteri ecosistemici del PIT/PPR, nonché del *“Mosaico colturale e boscato delle Colline delle Cerbaie”*, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprende le *“Zone”* sostanzialmente coincidenti con gli spazi aperti e le aree agricole e a parco della *“Villa di Montecchio”* e le altre aree di rilevanza ambientale, anche residuali o marginali agli insediamenti, disseminate nel territorio comunale di Calcinaia. Si tratta di *“Zone”* destinate dal PO alla formazione di parchi urbani, di qualificazione e potenziamento del sistema di attrezzature, dotazioni e servizi (sportivi e ludico – ricreativi, verde attrezzato, per la ricreazione lo svago e il tempo libero, di miglioramento e sviluppo delle prestazioni e dei servizi ecologico – ambientali) di qualificazione degli insediamenti esistenti.

#### **Aree agricole, forestali e naturali (E)**

- *Aree prevalentemente agricole dell’Arno (E1)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali *“Paesaggi delle colture erbacee”* ed in particolare come *“Seminativi semplificati tra Fornacette e Pontedera”* e *“Seminativi semplificati del meandro di Montecchio”*, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprendono prevalentemente, nell’ambito della complessiva *“UTOE della piana alluvionale di Calcinaia”* del PSI, le aree agricole della pianura bonificata di interesse rurale, ovvero limitate porzioni del territorio aperto pedecollinare, in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da seminativi di tipo intensivo ed estensivo, ovvero da colture ed elementi di un’agricoltura tipica dei territori irrigui, definite tra il fiume e gli antichi meandri dei paleoalvei dell’Arno.
- *Aree prevalentemente agricole di pianure (E2)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali *“Paesaggi complessi delle associazioni colturali”* ed in particolare come *“Mosaico colturale complesso dei tagli dell’Arno tra Bientina e Calcinaia”* e *“Mosaico colturale perifluviale dell’Arno”*, dei morfotipi dei caratteri agro-forestali del PIT/PPR. Comprendono di norma, nell’ambito della complessiva *“UTOE della piana alluvionale di Calcinaia”* del PSI, aree agricole con prevalenza di colture orticole, seminativi (intensivi ed estensivi) che, seppur interessate dalla tendenziale frammentazione della proprietà fondiaria e da un processo di contaminazione insediativa (dovuta alla presenza delle contermini aree urbane), che ha in parte alterato l’originaria rete drenante e di regimazione idraulica, mantengono ancora sostanzialmente inalterate l’originaria prevalente struttura e destinazione agricola, disponendo di ampie superfici

utilizzate o ancora utilizzabili per attività rurali, anche se di carattere economico tendenzialmente marginale.

- *Aree agricole periurbane, marginali di controllo ambientale e valore paesaggistico (E3).* Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI quali *“Paesaggi complessi delle associazioni colturali”* ed in particolare come *“Mosaico colturale complesso dei tagli dell'Amo tra Bientina e Calcinaia”* e *“Mosaico colturale perifluviale dell'Arno”*, dei morfotipi dei caratteri agroforestali del PIT/PPR, poste in più stretta relazione (funzionale, ambientale e paesistico – percettiva), con gli insediamenti del territorio urbanizzato. Si tratta, nell'ambito della complessiva *“UTOE della piana alluvionale di Calcinaia”* del PSI, delle aree agricole periurbane o contermini (di frangia) degli insediamenti e dei centri abitati, caratterizzate da suoli liberi a sostanziale vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite, mediante le quali il PO persegue e regola un equilibrato e compatibile rapporto tra città e campagna.

#### **Insedimenti periurbani e/o rurali (N - V)**

- *Nuclei, borghi e aggregati di impianto storico (Na).* Comprende gli immobili qualificati dal PSI come *“Nuclei rurali”* e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli *“di impianto storico”*, comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi nella pianura agricola. All'interno della medesima *“Zona”* (Na), il PO prevede interventi differenziati e gradualmente - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile - secondo la classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della *“Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato”*.
- *Nuclei, borghi e aggregati di recente formazione (Nb).* Comprende gli immobili qualificati dal PSI come *“Nuclei rurali”* e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli *“di recente formazione”*, comprendenti piccoli borghi e agglomerati a carattere puntiforme prevalentemente diffusi nella pianura agricola.
- *Ville e relativi giardini e parchi storici (V).* Comprende gli immobili qualificati dal PSI come *“Nuclei rurali”* e corrispondenti in particolare, in ragione degli approfondimenti di quadro conoscitivo (QC) del PO, a quelli riconosciuti quali *“Ville suburbane e relativi giardini e parchi storici”*, afferenti al territorio rurale e tipicamente comprendenti la villa di interesse architettonico, gli edifici ed i manufatti accessori di impianto storico e quelli di più recente formazione. All'interno della medesima *“Zona”* il PO distingue in particolare la specifica classificazione del patrimonio edilizio esistente indicata con apposita simbologia e codice alfa-numericamente negli elaborati cartografici del quadro propositivo (QP).

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

correlati e omogenei con quelli prevalenti nell'edificio principale.

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

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

- a) le *"disposizioni per l'edificato sparso e/o isolato"* in territorio rurale (categorie di intervento), sulla base dell'apposita classificazione e secondo la seguente differente origine e caratterizzazione morfotipologica:
- *Edificato sparso e/o isolato "di impianto storico"*, comprendenti il patrimonio edilizio esistente di valore o interesse sotto il profilo storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni di valore architettonico e monumentale (palazzi, fattorie ed edifici padronali e altri edifici di interesse culturale), l'edilizia di base di impianto rurale e di interesse tipologico - ambientale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche, ecc.) e gli altri edifici di impianto storico, comprensivi di quelli privi di interesse storico e/o trasformati;
  - *Edificato sparso e/o isolato "di recente formazione"*, comprendenti le forme insediative elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico;
  - *Insedimenti specialistici (con funzioni non agricole) in territorio rurale*; comprendenti le forme insediative articolate e complesse (di rilevante dimensione) a prevalente destinazione specialistica, nonché le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.
- b) la *"disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* e le specifiche disposizioni concernenti il *"mutamento di destinazione degli edifici a destinazione agricola"* del territorio rurale;
- c) le apposite *"disposizioni per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti"* in territorio rurale (nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola), ed in particolare le condizioni e le caratteristiche per la realizzazione di:
- *Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola;*
  - *Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola;*
  - *Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola;*
  - *Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, ricovero di animali domestici, esigenze venatorie).*

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

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

Il PO stabilisce inoltre le condizioni e prescrizioni di carattere generale, per la realizzazione dei suddetti interventi, finalizzati alla qualità del territorio rurale, al mantenimento, al recupero e – ove necessario - al ripristino dei caratteri di ruralità e morfo-tipologici delle aree interessate. In

particolare, fatto salvo quanto ulteriormente disciplinato dal REU e dal relativo Allegato "A", gli interventi urbanistico - edilizi di qualsiasi natura previsti dal PO per il territorio rurale, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 77 della LR 65/2014, devono prevedere e realizzare all'interno del resede di pertinenza, ovvero in caso di mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole di pertinenza:

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

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

### 4.3 Disciplina di gestione degli insediamenti. Territorio urbanizzato

La disciplina della "*Gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato*" persegue gli obiettivi specifici ed attua le disposizioni normative del PSI concernenti le UTOE del "territorio urbanizzato di Calcinaia" del PSI, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi definiti per l'Invariante Strutturale ecosistemica (ST2) e l'invariante Strutturale del sistema Insediativo (ST3) dello stesso PSI.

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

#### ***Insediamenti di impianto storico (A)***

- *Centri storici (A1)*. Comprende gli immobili qualificati quali "*Tessuti urbani storicizzati*" (TRS) dal PSI. Si tratta di insediamenti di impianto storico, diversi da quelli individuati all'art. 37 dei presenti Norme, individuati e catalogati tenendo conto delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro conoscitivo (QC) del PO. Si tratta in particolare dei due principali centri storici del Comune di Calcinaia, comprendenti l'antico sedime del "*castello di Calcinaia*" e i contermini insediamenti storici di più recente formazione e il "*tessuto urbano di prevalente impianto ottocentesco di Fornacette*". Gli edifici si caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di fondazione, ovvero impianto storico, con tipologie aggregate ad isolato, schiera o a corte, oppure costituiti da singoli complessi edilizi aggregati per corpi di fabbrica con tipologia urbana riconoscibile che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale.
- *Insediamenti di interesse storico (A2)*. Comprende gli immobili ricadenti in nuclei, agglomerati o piccoli insediamenti storici, ovvero di impianto storico, diversi da quelli individuati all'art. 36 delle

presenti Norme, individuati e catalogati sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro conoscitivo (QC) del PO. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie semplici che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani rilevati. Sono prevalentemente organizzati all'interno di corti e androni, oppure sono costituiti da singole case (anche di origine rurale) che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di originarie finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico – culturale del territorio comunale. All'interno di questa "Zona" il PO prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione urbanistico – edilizia ammissibile – secondo una specifica classificazione già adottata, in forma complementare, anche nell'ambito della "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale".

**Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)**

- *Insedimenti residenziali ad elevata articolazione e complessità (B1). residenziali" (TR2) e "Tessuti ad isolati aperti a blocchi" (TR3)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta delle parti di territorio edificate con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è caratterizzata da strutture e articolazioni complesse, ovvero relativamente densa o ad alta densità edilizia, con insediamenti dalle forme tendenzialmente ibride e con funzioni articolate. Sono contesti urbani prevalentemente residenziali ma risultano compresenti funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, servizi sociali e assistenziali, ricreativi, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.
- *Insedimenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B1)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *"Tessuti ad isolati aperti a blocchi" (TR3) e "Tessuti ad isolati aperti a blocchi prevalenti" (TR4)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta delle parti di territorio edificate non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali) il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente la cui forma e tipologia di riferimento è quella prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; ovvero a bassa densità edilizia. Sono contesti urbani sostanzialmente residenziali con limitate presenze di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.
- *Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B3)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *"Tessuti a pavillonaire" (TR5) e "Tessuti a tipologie miste" (TR6)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR. Si tratta gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del PRG e dei RU previgenti al PO. Sono complessi edilizi con funzioni varie per lo più residenziali il cui assetto insediativo, l'impianto urbanistico e l'assetto edilizio, stante la recente realizzazione, non richiedono specifici adeguamenti funzionali ed interventi di miglioramento qualitativo.
- *Insedimenti di edilizia sociale e pubblica (BP)*. Comprende indipendentemente dalla qualificazione dei tessuti edificati definita dal PSI in riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR, gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza di edilizia residenziale pubblica e sociale (convenzionata e/o sovvenzionata), tendenzialmente realizzati mediante Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), comunque decaduti. Sono complessi edilizi con funzioni generalmente residenziali, il cui impianto urbanistico e l'assetto edilizio è improntato sulla prevalenza di edifici plurifamiliari (condomini in linea o complessi a schiera) e con spazi aperti pertinenziali ad uso comune.
- *Insedimenti residenziali con altre funzioni di servizio e/o vicinato (BD)*. Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *"Tessuti ad isolati aperti a blocchi" (TR3), "Tessuti*

*ad isolati aperti a blocchi prevalenti” (TR4) e “Tessuti a tipologie miste” (TR6), dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista del PIT/PPR, caratterizzati dalla ricorrente presenza di attività di servizio, commerciali, direzionali, ecc. poste di norma al piano terra degli edifici e che ne condizionano conseguentemente la forma e la struttura tipologica, nonché le modalità di utilizzazione e gestione degli spazi aperti pertinenziali.*

***Insedimenti recenti prevalentemente produttivi (D)***

- *Insedimenti industriali e artigianali consolidati (D1).* Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Tessuti a proliferazione produttiva lineare” (TPS1)* e *“Tessuti a piattaforme produttive e commerciali” (TPS2)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate artigianali ed industriali esistenti e di quelle produttive in genere caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali (anche direzionali e commerciali se connesse e dipendenti dall’attività principale) e attività espositive commerciali all’ingrosso, in contesti tipicamente pianificati e organizzati in forma specialistica, per le quali il PO persegue le finalità di qualificazione ambientale e paesaggistica.
- *Insedimenti commerciali e direzionali consolidati (D2).* Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Tessuti a proliferazione produttiva lineare” (TPS1)* e *“Tessuti a piattaforme produttive e commerciali” (TPS2)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate commerciali e di quelle direzionali e di servizio esistenti caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenziali (anche residenziali se connesse e dipendenti dall’attività principale) e attività espositive commerciali all’ingrosso, in contesti tipicamente pianificati e organizzati in forma specialistica, per le quali il PO persegue le finalità di qualificazione ambientale e paesaggistica.
- *Insedimenti turistico - ricettivi (D3).* Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Tessuti a piattaforme residenziali e turistico ricettive” (TP4)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR. Si tratta in particolare delle aree edificate esistenti con funzioni turistico ricettive, ricreative e alberghiere, comprensive dei luoghi di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale giochi, cinema, sale scommesse e da gioco), per le quali il PO persegue le finalità di recupero edilizio al fine incentivare il processo di ammodernamento e qualificazione funzionale.
- *Insedimenti produttivi consolidati con funzioni miste e flessibili (DF).* Comprende in linea prevalente gli immobili qualificati dal PSI come *“Tessuti a proliferazione produttiva lineare” (TPS1)* e *“Tessuti a piattaforme produttive e commerciali” (TPS2)*, dei morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva del PIT/PPR, a diversificata e plurale articolazione funzionale. Si tratta in particolare delle aree edificate con funzioni miste (artigianali, industriali, commerciali, direzionali e commerciali all’ingrosso), poste lungo la strada statale Tosco – Romagnola a Fornacette e lungo la strada regionale Sarzanese Valdera a Sardina. Il PO persegue la semplificazione dei processi di rifunzionalizzazione e, più in generale, per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree e degli spazi), in modo da assicurare la proficua continuità all’uso produttivo delle strutture e dei manufatti, eliminando i fenomeni di abbandono e di degrado socio-economico.

***Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (I)***

- *Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (I1).* Comprende gli spazi aperti residuali interni ai tessuti edificati, generalmente riconducibili ai diversi *“Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista”* e *“Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica”* del PSI, ubicati di stretta relazione con gli insediamenti esistenti riconducibili alle *“Zone”* di cui al Titolo II, Capi I, II e III delle presenti Norme, senza escludere quelli marginali e/o liberi dall’edificazione storica o recente. Tali spazi, circoscritti nel numero e nelle dimensioni, ricadendo all’interno degli *“Territorio urbanizzato”* del PSI non sono riconosciuti e risultano, in termini morfotipologici, diversi dagli *“Aree agricole*

- intercluse*” definite e appositamente individuate dallo stesso PSI.
- *Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)*. Comprende spazi aperti di valenza paesistico percettiva rispetto agli insediamenti esistenti, generalmente riconducibili ai diversi “*Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista*” e “*Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica*” del PSI, comunque di originaria destinazione agricola e/o a prevalente caratterizzazione rurale, seppure residuale o marginale. Tali spazi, comunque ricadenti nei diversi “*territorio urbanizzato*” del PSI, sono posti in stretta relazione con le contermini aree agricole (territorio rurale) del PO. Si tratta di aree e spazi nell’ambito dei quali sono riconosciute componenti patrimoniali di valenza paesistico percettiva (varchi ineditati di continuità ambientale, visuali libere e con ottici) e da tutelare e salvaguardare. In altri casi costituiscono spazi di qualificazione ambientale e paesaggistica delle previsioni concernenti la “*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni*”, di cui al Titolo V delle Norme.
  - *Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie di sviluppo del PSI (I3)*. generalmente riconducibili ai diversi “*Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale mista*” e “*Morfotipi delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica*” del PSI, dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e diversi dalle precedenti “*Zone*”. Si tratta anche di spazi aperti e aree di significativa dimensione interclusi rispetto ai contesti insediati, ricadenti all’interno del “*territorio urbanizzato*” dello stesso PSI, suscettibili di potenziali capacità di trasformazione.

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

Una particolare novità del PO, in ragione degli specifici approfondimenti e dei rilievi urbanistico di dettaglio solti per il quadro conoscitivo (QC), riguarda la disciplina dei “*Centri storici*” (A1) di Calcinaia e Fornacette per i quali il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute negli elaborati cartografici denominati “*QP.2 Centri storici. Atlante di dettaglio*” (1k) e comprendenti in particolare:

- *QP.2a Classificazione degli edifici e degli spazi pubblici*
- *QP.2b Indicazioni per il controllo degli interventi*

Attraverso l’elaborato cartografico *QP.2a “Classificazione degli edifici e degli spazi pubblici”*, il PO articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, connotativi dei centri storici, che costituiscono pertanto sub-articolazione delle “*Zone*” indeterminate a livello generale e riferimento per la determinazione dei “*lotti urbanistici di riferimento*” dei singoli edifici. In questo quadro sono quindi definite dal PO apposite disposizioni normative di dettaglio (comprendenti: la definizione della classificazione morfotipologica, le categorie di intervento, la dimensione e il frazionamento delle unità immobiliari, la disciplina delle funzioni, le indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi), con riferimento a:

- *l’“Edificato di impianto storico” e relativi spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico);*
- *gli “Spazi aperti a carattere pubblico” e relativa sub-articolazione;*

che risultano individuati con apposita simbologia, codice univoco alfanumerico e caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici di dettaglio precedentemente elencati

Ai fini di assicurare una adeguata e calibrata qualità delle diverse categorie di intervento ammesse

dal PO in riferimento alla classificazione degli edifici e degli spazi aperti precedentemente richiamata, mediante l'elaborato cartografico *QP.2b "Indicazioni per il controllo degli interventi"*, indica con apposita simbologia e rappresentazione grafica:

- a) *la diversa caratterizzazione degli Spazi aperti pertinenziali (diversi dallo spazio pubblico);*
- b) *la diversa caratterizzazione dei Fronti degli edifici o complesso di edifici;*
- c) *la diversa caratterizzazione delle Coperture (tetti) degli edifici o complesso di edifici.*

Tenendo a riferimento le suddette indicazioni, il PO definisce inoltre apposite e puntuali *"prescrizioni di dettaglio"*, a tal fine riportate nell'Appendice "C" alle Norme, da osservare nella redazione dei progetti, ai fini della corretta e compatibile determinazione delle modalità di attuazione e realizzazione delle categorie di intervento ammesse.

Fermo restando quanto ulteriormente disciplinato dal REU, le *"Indicazioni e prescrizioni di dettaglio"*, costituiscono una disciplina, con valore prescrittivo, finalizzata a garantire la corretta ed efficace applicazione delle disposizioni normative del PO e le conseguenti modalità di elaborazione degli specifici contenuti tecnici dei progetti e dei conseguenti titoli abilitativi o autorizzativi, con l'intento di assicurare il controllo qualitativo e la corretta configurazione formale e architettonica degli interventi e delle opere e dei conseguenti effetti attesi che sottendono al fattivo perseguimento degli obiettivi di tutela, conservazione, recupero e valorizzazione dei centri di antica formazione di Calcinaia e Fornacette.

#### **4.4 Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e dotazioni territoriali**

In forma trasversale ed integrata con le discipline concernenti il territorio urbanizzato e il territorio rurale (sinteticamente descritte ai precedenti paragrafi 4.2 e 4.3), la disciplina di *"Gestione delle trasformazioni. Attrezzature, servizi e rete modale"* discende dagli approfondimenti analitici e dalle specifiche indagini di quadro conoscitivo del PO (si veda al riguardo il precedente paragrafo 3.2), considerando il sistema delle attrezzature, dei servizi, degli impianti, delle dotazioni territoriali e tecnologiche, delle infrastrutture della mobilità, di interesse pubblico, generale e collettivo che, per loro natura, possono indifferentemente ricadere all'interno del territorio urbanizzato o del territorio rurale come individuato dal nuovo PS. Essa persegue in particolare gli obiettivi generali e le strategie comuni concernenti il livello macro delle diverse *"UTOE"* del PSI, in forma complementare alla disciplina definita per gli *"Standard Urbanistici"* dello stesso PSI. La disciplina si integra inoltre con le *"Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato"* comportanti impegno di suolo non edificato, già contenute nell'apposito *"Atlante"* del PSI, che la Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR.

Trattasi, salvo particolari e circostanziate eccezioni, delle zone assimilabili a quelle indicate alla lettera f) dell'art. 2 del DM 1444/68, destinate a spazi pubblici e di uso pubblico che concorrono al prioritario soddisfacimento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici riferiti all'intero territorio comunale e alle singole UTOE, nonché all'applicazione delle disposizioni sulla qualità degli insediamenti definite dal Regolamento di cui alla DPGR n° 2R/2007 come da ultimo modificato dal DPGR n° 32R/2017

A tal fine, partendo anche dalla preliminare considerazione della specifica ricognizione effettuata nel quadro conoscitivo e delle eventuali indicazioni già contenute nel Ru vigente, il PO articola, individua e definisce le seguenti *"Zone"*:

##### **Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (F)**

- *Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).* Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a verde pubblico o di uso pubblico, a spazi aperti attrezzati a verde per il gioco e il tempo libero, lo svago e le attività ludico - ricreative all'aperto, nonché le altre aree, comunque a destinazione e/o uso pubblico, finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta

ecologica degli insediamenti, così come gli equilibri dell'ecosistema urbano, anche con forme innovative di gestione e utilizzazione. Sono "Zone" corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e possono anche comprendere le aree e gli spazi privati eventualmente convenzionati e/o da convenzionare all'uso pubblico e che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.

- *Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2)*. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate agli impianti, le strutture e le attrezzature sportive e ricreative, quali campi sportivi, piste, palestre, piscine, palazzetti dello sport, strutture e campi polivalenti di frazione, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Sono "Zone", comprensive degli eventuali impianti ed attrezzature, anche di proprietà privata, aventi comunque finalità analoghe a quelle pubbliche e comunque eroganti servizi sportivi, ludico ricreativi di uso ed interesse pubblico e che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.
- *Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3)*. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate alle attività ed istituzioni scolastiche, all'educazione e alla formazione, ovvero gli immobili di pertinenza destinati dal PO ad asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e superiori, nonché gli spazi per la didattica, la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza quali parchi, giardini, cortili. Queste "Zone" corrispondono in parte a quelle indicate alla lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 e concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.
- *Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)*. Comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza, destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968. Queste "Zone" concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI.
- *Orti urbani pubblici e di uso pubblico (F5)*. Comprendono aree verdi e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, indipendentemente ricadenti all'interno del territorio urbanizzato o del territorio rurale del psi, appositamente destinati all'agricoltura part time, per autoconsumo e amatoriale, ovvero alla gestione comunale, associativa, cooperativa, consortile o per iniziative sociali, culturali, di didattica ambientale, generalmente utilizzati o da utilizzare per usi esclusivamente agricoli, ovvero orticoli, vivaistici o comunque connessi alle funzioni pertinenti a quelle pubbliche e di servizio, ovvero - tramite specifiche modalità convenzionali - accessorie di quelle residenziali. Qualora di esclusivo uso pubblico sono da considerarsi aree a "Standard urbanistici" assimilabili a quelli precedenti (F1), ovvero per finalità sociali strettamente relazionate a politiche di pubblica utilità.

#### **Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (S)**

- *Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (S1)*. Comprendono gli immobili destinati ad attrezzature generali, dotazioni tecnologiche ed impianti, servizi di rete, di interesse generale pubbliche, private e/o private convenzionate per l'uso pubblico, ovvero affidate in concessione e/o gestione a società pubbliche, a partecipazione pubblica o private, quali: Impianti idrovori ed impianti di sollevamento delle acque di bonifica; Impianti e attrezzature di smaltimento e depurazione delle acque reflue; Campi pozzi e di presa idropotabili ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto; Impianti e attrezzature per la distribuzione di fonti energetiche e produzione di energia elettrica.
- *Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (S2)*. Comprendono i cimiteri presenti nel

territorio comunale, comprensivi degli spazi aperti pertinenziali e di stretta relazione funzionale che corrispondono anche a strutture e manufatti di impianto storico, in alcuni casi in epoca recente ampliati e trasformati rispetto all'impianto originario.

#### **Rete e nodi infrastrutturali della mobilità (M)**

- *Parcheggi e aree per la sosta pubblici (MP) e di uso pubblico (MP\*)*. Comprendono le "Zone" destinate a parcheggi e aree di sosta pubbliche o di uso pubblico, ovvero ad attrezzature e dotazioni di supporto e servizio alla rete infrastrutturale della mobilità, comprendenti anche immobili attività e servizi comunque a destinazione modale e/o uso pubblico quali, ad esempio, aree e servizi di interscambio modale, spazi e attività di e-mobility e car sharing, finalizzate ad incrementare la dotazione di standard urbanistici corrispondenti a quelli indicati alla lettera d) dell'articolo 3 del DM 1444/1968 e che concorrono complessivamente al conseguimento degli obiettivi concernenti la disciplina degli "Standard urbanistici, servizi e dotazioni territoriali" del PSI. Comprendono altresì parcheggi privati che in esito all'attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici sono comunque destinati all'uso pubblico.
- *Viabilità esistente (M1) o da adeguare e migliorare (M2), Viabilità di progetto di interesse locale (M3)*. Comprendono gli immobili e le aree qualificate dal PSI nell'ambito della rete infrastrutturale e della mobilità corrispondenti, in particolare, alla "Rete viaria", comprendente la diversa viabilità di livello regionale, provinciale e comunale esistente, nonché la viabilità che in esito all'attuazione delle previsioni dei previgenti strumenti urbanistici è comunque destinata all'uso pubblico. Il PO distingue inoltre con apposita campitura grafica nelle cartografie del quadro propositivo (QP) la rete viaria e gli assi di collegamento principali e locali esistenti (tratto nero con fondo bianco), da quelli soggetti ad ampliamento, adeguamento o miglioramento prestazionale e funzionale e quelli di nuova previsione, ossia di nuovo impianto.
- *Rete ferroviaria esistente (M4) e ambiti per la fermata metropolitana*. Comprendono gli immobili e le aree qualificate dal PSI nell'ambito della rete infrastrutturale e della mobilità corrispondenti, in particolare, alla "Rete ferroviaria". Il PO, oltre alla linea ferroviaria Firenze-Pisa, riconosce con specifica simbologia grafica le "Zone" destinate ad aree, immobili e spazi funzionali, ovvero pertinenziali ed accessori alla rete ferroviaria, comprensive delle relative dotazioni infrastrutturali, dei tronchetti ferroviari e degli altri elementi pertinenziali o funzionali.
- *Aree di corredo e verde di ambientazione della viabilità (MV)*. Comprendono, generalmente, gli spazi a verde e delle aree inedificate poste a corredo o di pertinenza funzionale della viabilità carrabile e delle altre infrastrutture per la mobilità esistenti, di cui agli art.li 59 e 60 delle presenti Norme, come ad esempio spartitraffico, argini e scarpate, reticolo idrografico di scolo, ovvero ambiti marginali e/o interclusi tra gli insediamenti esistenti e le stesse infrastrutture modali, di norma non utilizzati o trasformati. Costituiscono "Zone" destinate al potenziale miglioramento delle prestazioni funzionali e delle dotazioni delle infrastrutture di cui sono a corredo, ovvero al miglioramento paesaggistico e degli elementi di ambientazione della rete viaria o ferroviaria comunque configurata.
- *Rete della mobilità lenta*. Comprendono gli immobili individuati, anche in coerenza con le indicazioni formulate dal PSI, quali percorsi per la mobilità lenta (pedonali e ciclabili). In particolare il PO individua con apposita simbologia e carattere grafico, comunque con valore indicativo in ragione della specifica scala di rappresentazione, i "Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali" (esistenti o di previsione), che costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione delle aree urbane (con particolare riferimento all'accessibilità agli spazi pubblici) e del territorio aperto (con particolare riferimento all'Arno, al Sito (ZSC) delle Cerbaie, ai parchi storici e a beni ambientali e culturali), aventi lo scopo di costruire, nel loro insieme, una rete diffusa di percorsi (preferibilmente protetti e ad accessibilità differenziata) dedicata alla mobilità alternativa a quella carrabile.
- *Distributori di carburante (MD)*. Comprende le "Zone" esistenti e di progetto destinate ad impianti e servizi per la distribuzione dei carburanti e ad altre attività e servizi funzionali alla mobilità,

come ad esempio gli autolavaggi, autonoleggi, ecc. Tali zone, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le localizzazioni da ritenersi idonee ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero attività ad esse complementari, ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2 del D.lgs. 32/1998 e dell'art. 68 della LR 62/2018.

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

Secondo le differenti "Zone" precedentemente indicate il PO definisce quindi specifiche previsioni e corrispondenti disposizioni generalmente finalizzate alla riqualificazione funzionale e tipologica e, se necessario, il potenziamento delle attrezzature esistenti, nonché le previsioni di aree invece destinate alla nuova edificazione, ovvero all'ampliamento delle attrezzature, delle dotazioni e dei servizi, sottoposti a vincolo espropriativo. In questo quadro le categorie di intervento ammesse dal PO, sono di norma riferite alle competenze della Pubblica Amministrazione che opera mediante la formazione di progetti di opera pubblica, da approvarsi secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici. Il PO definisce altresì, caso per caso e secondo le diverse caratterizzazioni delle diverse "Zone" individuate, le condizioni e le modalità di possibile intervento e/o attuazione da parte di altri soggetti (anche privati), di norma previa stipula di apposita convenzione con il comune.

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

In questo quadro il PO individua puntualmente le "Zone" di nuova previsione (tipicamente regolate mediante apposita scheda – norma) da attuarsi mediante Piano attuativo (PA), Progetto Unitario convenzionato (PUC) o Titolo abilitativo convenzionato, di iniziativa privata, nelle quali la realizzazione e cessione gratuita al comune di aree destinate dallo stesso PO ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a spazi pubblici è definita secondo quanto appositamente disciplinato dallo stesso PO. (si veda al riguardo il successivo paragrafo 4.5)

#### **4.5 Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni**

Come anticipato al precedente paragrafo 1.3 e secondo quanto disposto dall'art. 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, la "Disciplina delle trasformazioni, Nuove previsioni", è destinata dal PO a perseguire gli obiettivi generali e le strategie comuni concernenti il livello macro delle diverse "UTOE", nonché gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della complessiva Strategia di sviluppo sostenibile del PSI, in specifico riferimento alle disposizioni concernenti le UTOE del Comune d

Calcinaia. La disciplina si integra inoltre con le “*Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato*” comportanti impegno di suolo non edificato, già contenute nell’apposito “Atlante” PSI, che la Conferenza di copianificazione di cui all’art. 25 della LR 65/2014 ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR.

La suddetta disciplina è inoltre definita secondo un’azione programmata delle previsioni che tiene conto dell’arco temporale di validità del PO per il quale è definito il corrispondente “*Quadro previsionale strategico quinquennale*” nel rispetto delle “*Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni*” definite per le UTOE del Comune di Calcinaia dal PSI.

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

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

***Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L- U)***

- *Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)*
- *Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)*
- *Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)*

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

- *Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)*

***Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (S) in territorio rurale***

- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV)*
- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (SF)*

Le sopraelencate “Zone” e le corrispondenti nuove previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia sono sempre ed esclusivamente finalizzate alla riqualificazione insediativa e territoriale, al recupero ambientale e paesaggistico, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, allo sviluppo delle attività produttive, all’adeguamento e all’integrazione delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali, al miglioramento e all’incremento dell’offerta abitativa privata e sociale e di lavoro. A tal fine alle “Zone” precedentemente indicate si applicano espressamente le prescrizioni di cui all’art. 10 delle presenti Norme (*Disciplina delle trasformazioni. Standard urbanistici e ulteriori misure*) volte ad assicurare, nell’ambito del procedimento di attuazione delle previsioni di questo stesso Titolo V, la realizzazione e cessione gratuita al comune di “*Urbanizzazioni primarie*” e “*Standard urbanistici e spazi pubblici*”, nonché l’esecuzione di specifiche misure di “*Corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici*”.

Il PO, per tutte le diverse “Zone”, prevede interventi urbanistico - edilizi di trasformazione da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “*Piano Attuativo*” (PA) e/o di un “*Progetto Unitario Convenzionato*” (PUC), sulla base delle disposizioni normative contenute in apposite schede - norma e vincolate, alla cessione e realizzazione di aree destinate a standard urbanistici, spazi pubblici (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di mitigazione, ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, ad esclusivo carico del proponente.

La stessa disciplina assicura complessivamente ed al contempo il controllo delle prescrizioni dimensionali, parametriche e premiali, nonché il perseguimento degli obiettivi specifici concernenti il combinato disposto dato dalle norme sul “*Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove*

funzioni” e sui “*Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici*” definite per il Comune di Calcinaia dallo stesso PSI. A tal fine per ogni singola “Zona”, ovvero nuova previsione, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico nelle cartografie di quadro propositivo (QP), il PO definisce mediante apposite “*schede - norma*” di dettaglio di cui all’elaborato denominato “*QP.III.1a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma*”, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto precedentemente indicato. In particolare nelle “*schede norma*” sono di norma ed in via generale definite ed individuate (salvo minimi discostamenti di contenuto da una tipologia di zona all’altra) ed con esclusione di alcune categorie tipicamente riferibili al progetto di opera pubblica:

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

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

- a) La Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf) di progetto;
- b) L’eventuale quota parte di superficie fondiaria che il PO vincola a specifiche destinazioni urbanistiche (verde privato, varichi inedificati e cinture verdi di ambientazione, ecc.);
- c) Le diverse Superfici destinate a spazi pubblici di progetto da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

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

“Schede - norma.

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

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

#### - **Perequazione e compensazione urbanistica. Standard urbanistici e ulteriori misure**

Come anticipato al precedente paragrafo, il PO al fine di dare applicazione a specifici istituti disciplinati in forma innovativa dalla LR 65/2014 (perequazione e compensazione urbanistica) e di perseguire localmente le finalità generali di conseguire la massima qualità degli insediamenti e delle trasformazioni urbanistico - edilizie di particolare complessità o rilevanza, definisce specifiche prescrizioni per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali e standard urbanistici, poste a carico del proponente l’attuazione di previsioni concernenti la “*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni urbanistiche*”, riferite in particolare alle seguenti “*Zone*”:

*Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L- U)*

- *Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)*
- *Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur)*

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

- *Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale (Tc)*

In particolare il PO, sulla base di quanto disposto e prescritto per ogni singola “Zona” nelle Norme e nelle relative “Schede norma”, di cui all’elaborato di quadro propositivo (QP) denominato *QP.3a “Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma”*, definisce una o più delle seguenti “*Prescrizioni e misure per l’attuazione della previsione*”, vincolanti e precettive, ai fini della formazione e dell’approvazione dei relativi strumenti attuativi e titoli abilitativi:

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

gli immobili da cedere gratuitamente al comune indicati alle precedenti linee, sia sulle aree e/o gli immobili ricadenti nella superficie fondiaria di trasformazione che rimangono di proprietà privata. L'attuazione e realizzazione delle previsioni concernenti le "Zone" per le quali sono indicate le suddette prescrizioni, presuppone dunque la redazione di un preventivo strumento attuativo (PA, o PUC), comprensivo della stipula della relativa convenzione a norma di legge. Il PO stabilisce che il rilascio o l'efficacia dei conseguenti titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione e trascrizione della convenzione con la quale sono definite le modalità di intervento ed esecuzione delle opere e sono al contempo effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra il comune ed i soggetti aventi titolo. Il Comune può sempre richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula della convenzione. In questo quadro restano tuttavia valide le modalità di scomputo dei "Contributi" (oneri di urbanizzazione primaria) eventualmente dovuti.

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

#### - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti

Come precedentemente anticipato, le "Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio urbanizzato (L- U)", sono quelle espressamente ricadenti all'interno delle UTOE del "Territorio urbanizzato" di Calcinaia del nuovo PSI e risultano articolate, in funzione alla diversa caratterizzazione, destinazione funzionale e modalità di trasformazione (categoria di intervento) e corrispondente strumento attuativo (PA, PUC), in:

- *Lotti interclusi di completamento degli insediamenti (Lb)*. Comprendono le "Zone" aventi le caratteristiche di lotti liberi inedificati dotati delle opere di urbanizzazione primaria e delle principali reti e dotazioni territoriali, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" del PSI e appositamente individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare disposizioni normative concernenti la disciplina delle "UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia" dello stesso PSI. Per queste "Zone" il PO prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", destinati al completamento dei tessuti urbani consolidati, da realizzarsi mediante "Permessi di Costruire" (PdC), sulla base delle specifiche disposizioni e prescrizioni indicate nelle Norme e nella relativa Appendice "B".
- *Aree di nuovo impianto e compensazione urbanistica (Uc)*. Comprendono aree e spazi aperti inedificati dotati delle essenziali opere di urbanizzazione primaria, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" del PSI, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell'apposito "Atlante" dello stesso PSI finalizzata a definire le modalità di riqualificazione dei tessuti edificati e di definizione del relativo margine

urbano. Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi di “nuova edificazione”, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA) o “Progetto Unitario Convenzionato” (PUC), sulla base delle specifiche disposizioni indicate nelle Norme e vincolate, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di opere ed interventi di natura perequativa o compensativa (si veda al riguardo la precedente linea di questo stesso paragrafo).

- *Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rigenerazione e riqualificazione urbana (Ur).* Comprendono tessuti edificati con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inseriti, spazi aperti abbandonati e degradati, nonché contesti urbani caratterizzati da fenomeni di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, posti esclusivamente all’interno del “Territorio urbanizzato” del PSI, individuati dal PO al fine di perseguire obiettivi ed attuare direttive concernenti la disciplina delle “UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia” dello stesso PSI e finalizzata a definire le modalità di rigenerazione e rifunionalizzazione dei tessuti edificati degradati, dequalificati e/o inutilizzati. Come le precedenti anche per queste aree il PO prevede interventi edilizi differenziati, da realizzarsi mediante la preventiva formazione di “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC), ovvero di “Permessi di Costruire” (PdC) convenzionati, sulla base delle specifiche disposizioni indicate nelle Norme e vincolate, alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di opere ed interventi di natura perequativa o compensativa (si veda al riguardo la precedente linea di questo stesso paragrafo).

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

### - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole

Come precedentemente anticipato, le “Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale (T)”, sono quelle espressamente ricadenti all’interno delle UTOE del “Territorio rurale” di Calcinaia (Cerbaie e Piana alluvionale) del nuovo PSI e risultano articolate, in funzione della specifica disciplina definita dallo stesso PSI, anche in esito alla positiva conclusione della “Conferenza di Copianificazione” (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 2.2). Si tratta in particolare di “Nuove aree di trasformazione e valorizzazione territoriale” (Tc), già in via preliminare ed indicativa individuate dal PSI e comprendenti aree trasformate e singoli insediamenti abbandonati, dequalificati, ovvero con funzioni non compatibili con il contesto agricolo entro cui risultano inseriti, comunque caratterizzati da fenomeni di degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionale, individuati dal PO allo scopo di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell’apposito “Atlante” dello stesso PSI, finalizzata a definire le modalità di riqualificazione e valorizzazione del territorio rurale e di mitigazione dei fenomeni di degrado. In particolare in PO individua le seguenti “Zone”:

- *Tc.1 Recupero e riqualificazione ex area di escavazione, lago del Marrucco in Calcinaia;*
- *Tc.2 Recupero e riqualificazione ex edificio commerciale, a Ponte alla Navetta.*

Per queste “Zone” il PO prevede interventi edilizi differenziati da realizzarsi mediante la preventiva formazione di un “Piano Attuativo” (PA), sulla base delle specifiche disposizioni indicate nelle Norme e vincolate, alla eventuale contestuale esecuzione di specifiche misure di “Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici” ad esclusivo carico, onere e spesa del proponente.

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

Nell'ambito delle previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità del territorio rurale, sono inoltre individuati dal PO gli "Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione modale" (SV - SF), comprendenti le aree finalizzate alla conferma, mediante la necessaria puntualizzazione nella scala del PO, delle specifiche localizzazioni di corridoi di salvaguardia e fasce di tutela assoluta concernenti la "Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità" del PSI. In particolare il PO, al fine di perseguire obiettivi ed attuare le direttive concernenti la disciplina contenuta nell'apposito "Atlante" dello stesso PSI individua le seguenti "Zone":

- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione viaria (SV);*
- *Ambiti e tracciati di salvaguardia per la programmazione ferroviaria (Sf).*

## 5. QUADRO VALUTATIVO (QV) DI COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DEL PO

### 5.1 Valutazione ambientale e strategica (VAS) e di Incidenza (VINCA) del PO

Come tutti gli strumenti di pianificazione (di qualsiasi livello e denominazione) anche il PO è corredato di un proprio "Quadro valutativo" (QV), redatto ai sensi dell'art. 14 della LR 65/2014 e secondo le specifiche disposizioni di cui alla LR 10/2010 e smi. In particolare il processo valutativo del PO sé descritto, articolato ed argomentato nel "Rapporto ambientale" (RA) di VAS (elaborato QV.1), di cui all'art. 24 della stessa LR 10/2010, redatto secondo le indicazioni contenute all'allegato II della stessa legge regionale, corredato dei relativi allegati tecnici (matrici, schede, tabelle di valutazione, ecc.). In considerazione che il Comune di Calcinaia è interessato dal "Sito della rete Natura 2000" denominato "ZSC Cerbaie" (Cod. Id. 5170003), il RA del PO è inoltre corredato di apposito "Studio di Incidenza ambientale" (SIA) per la VINCA (elaborato QV.3).

Il processo di valutazione è infine sommariamente e in via breve descritto nell'apposita "Sintesi non tecnica" (elaborato QV.2) che riassume in forma discorsiva e semplificata i contenuti delle elaborazioni prodotte e gli esiti del processo valutativo svolto.

Ai fini di inquadrare i contenuti del quadro valutativo si deve in via preliminare considerare che il PO costituisce, per sua natura, strumento attuativo (peraltro parziale e ad efficacia temporale quinquennale delle relative revisioni) del nuovo PSI nell'ambito del quale sono già effettuate - a scala territoriale ed in termini cumulativi - le verifiche di sostenibilità e compatibilità delle relative determinazioni propositive contenute nella disciplina della "Strategia di sviluppo sostenibile".

Secondo la filiera prevista dalla legislazione regionale per la pianificazione comunale e tenendo a riferimento le valutazioni già svolte per il nuovo PSI (in applicazione del principio di non duplicazione delle attività valutative) anche il PO, ovvero le previsioni urbanistiche e la conseguente disciplina di quadro propositivo, con particolare riferimento alle previsioni concernenti la "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni", descritta al precedente paragrafo 4.5, è quindi sottoposto a ulteriore specifica ed appropriata valutazione ambientale strategica (VAS), e le analisi, come le verifiche e gli esiti di tale valutazione sono contenuti e descritti nel RA di VAS, precedentemente richiamato. In questo quadro e secondo quanto disposto nelle Norme del PO, il RA, unitamente ai

relativi allegati, costituisce pertanto parte integrante e sostanziale del PO e riferimento per la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni da esso previste, con particolare riferimento per quelle preordinate alla formazione di strumenti attuativi (PA e PUC) dallo stesso PO. La parte finale del RA contiene quindi la considerazione degli esiti delle attività valutative, che confluiscono, in termini di indirizzi, direttive e prescrizioni nella disciplina del piano, nella differente e variabile forma di contributi normativi (prescrizioni) di integrazione delle disposizioni normative dello stesso PO, di misure di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici, di integrazione delle schede – norma riferite alle diverse previsioni (Zone) della *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”*.

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

- a) il controllo di conformità e coerenza dello strumento attuativo alle prescrizioni e misure contenute nelle schede -norma del PO, comprensive della certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto e della declinazione operativa delle misure (di mitigazione, compensazione e perequazione);
- b) la certificazione, ovvero argomentazione, del rispetto della disciplina per la qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione, nonché di quelle concernenti l’edilizia sostenibile e la promozione delle fonti energetiche rinnovabili (secondo le specifiche direttive contenute nelle Norme dello stesso PO);
- c) l’ulteriore controllo e la certificazione concernente l’erogazione di specifici servizi territoriali di cui (fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, ecc.).

In questo quadro il PO stabilisce altresì che i Programmi aziendali (PAPMAA), qualora prevedano la realizzazione di nuovi edifici a destinazione rurale sono soggetti ad eventuale ulteriore procedura di VAS nei soli casi espressamente indicati dalla LR 10/2010 e smi. Infine, in applicazione delle disposizioni e delle indicazioni impartite dalle autorità competenti in materia di acque, qualora le opere di urbanizzazione da realizzare per l’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse *“Zone”* di trasformazione del PO, ed in particolare di quelle connesse con l’approvvigionamento e lo smaltimento idrico, non siano previste nel piano degli investimenti triennali approvato dall’Autorità Idrica Toscana (AIT), è disposto che esse dovranno essere obbligatoriamente realizzate a cure e spese dei proponenti nell’ambito dell’attuazione delle stesse previsioni. quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali e quindi oggetto di convenzione tra il soggetto attuatore, il Comune ed il Concessionario (soggetto gestore delle reti), secondo le prescrizioni che verranno preventivamente indicate e definite dal Servizio idrico integrato, sentito obbligatoriamente ai sensi delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia. In attuazione dell’art. 5, Comma 3, del DPR n. 357/1997 ed in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III Capo IV della LR 30/2015, gli strumenti attuativi del PO (comunque denominati), non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte il Sito della Rete Natura 2000 precedentemente richiamato, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sullo stesso sito, contengono apposito studio finalizzato alla valutazione di incidenza (VINCA) di cui all’art. 5 del DPR 357/1997, volto a individuare i principali effetti (diretti e indiretti) sugli habitat e le specie e sull’integrità del sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, delle ulteriori disposizioni contenute nello specifico *“Piano d Gestione”* (PdG) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Pisa 9 del 20 gennaio 2014, nonché dei contenuti e delle risultanze dello SIA che correda la VINCA del PO.

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

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

Le complessive elaborazioni del nuovo PSI sono pertanto a tal fine corredate di contenuti, indicazioni, e argomentazioni volti a verificare la coerenza e conformità dello stesso PSI agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata (tra i quali il PIT/PPR e il PTC) a cui si rimanda per approfondimenti ed informazioni di dettaglio. Essi danno in particolare conto delle modalità e dei contenuti di coerenza e conformazione al PIT/PPR, argomentando in particolare le modalità e gli strumenti mediante i quali il quadro propositivo dello stesso PSI e la relativa disciplina di piano assicurano il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni contenute nella relativa disciplina statutaria. In questo quadro lo stesso PSI è anche corredato della specifica ricognizione dei "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti dal PIT/PPR, comprendenti anche la verifica del rispetto della relativa disciplina d'uso (obiettivi, direttive e prescrizioni), ovvero delle prescrizioni d'uso riferite ad ogni singolo bene paesaggistico eventualmente (ex art. 136 e ex art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) presente nel comune di Calcinaia.

Secondo la filiera della pianificazione comunale stabilita dalla LR 65/2104, il quadro propositivo (QP) del PO è quindi formato e redatto sulla base della disciplina del nuovo PSI, declinando le diverse disposizioni della "Strategia di sviluppo sostenibile" ed assicurando, al contempo, il rispetto delle diverse disposizioni dello "Statuto del territorio". Nel costituire strumento di attuazione del nuovo PSI, il PO si configura quindi e per sua natura come ulteriore strumento di dettaglio e di declinazione ed applicazione della disciplina del PIT/PPR, secondo una modalità di definizione delle previsioni che dalla scala regionale si perfezionano, articolano e dettagliano fino a quella comunale e locale.

Il PO, eseguendo le indicazioni del nuovo PSI, garantisce pertanto – secondo il presupposto teorico dato dal quadro legislativo richiamato – almeno in termini generali e territoriali i necessari contenuti di conformazione richiesti dal PIT/PPR. Tale considerazione di livello generale e riferita alla complessiva articolazione del PO si integra, ai fini di una necessaria conformazione delle singole previsioni, con le verifiche più puntuali e di dettaglio (anche in termini localizzativi), svolte caso per caso, per ogni singola "Zona" individuata e contenuta nella "Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni". In questo caso le singole schede riportate nell'elaborato QP.3a "Disciplina delle trasformazioni. Schede norma", contengono apposite sezioni finalizzate a riscontrare gli eventuali effetti di natura territoriale determinabili dalle previsioni di PO, elementi e strumenti anche cartografici per la verifica dell'interferenza con gli eventuali beni paesaggistici formalmente riconosciuti e la conseguente indicazione (ove ritenuto necessario) di misure ed indicazioni di mitigazione, ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, comprensive del richiamo al rispetto delle prescrizioni impartite dal PIT/PPR qualora ritenuto necessario.

In forma del tutto precauzionale il PO, sulla base delle specifiche indicazioni del nuovo PSI, prende atto in ogni caso e fa propria la ricognizione delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR, riportate per esplicito rimando in appendice alla presente relazione (Appendice "C"), con specifico riferimento ai "Beni Paesaggistici" formalmente riconosciuti a tal fine contenuta nell'elaborato di quadro conoscitivo (QC) denominato QC.6 "Ricognizione vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati" (10k) dello stesso PO, assicurandone il rispetto, secondo apposite disposizioni contenute nelle Norme del piano. È infatti stabilito (art. 74 delle Norme del PO) che "... Le previsioni e la disciplina del PO si applicano comunque nel prioritario rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso

contenute nella specifica *“Disciplina dei beni paesaggistici”* (allegato 8b) del Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) vigente, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all’art. 19 dello stesso PIT con valenza di PPR...”.

Secondo quanto precedentemente descritto e al fine di assicurare il massimo controllo sulle attività di conformazione delle previsioni e della complessiva disciplina del PO, le stesse Norme specificano che *“... Le suddette prescrizioni si integrano con le “Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica” di dettaglio, definite per la “Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”, di cui al Titolo V delle [...] Norme, nelle singole schede – norma di cui all’elaborato di Quadro propositivo (QP) denominato “QP.3a Disciplina delle trasformazioni. Schede – Norma” ...”.*

Secondo i dispositivi precedentemente richiamati il PO, in quanto strumento attuativo e conformativo della disciplina del nuovo PSI, mediante le Norme di carattere generale e le ulteriori indicazioni e misure contenute nelle singole Schede – norma, assicura pertanto il perseguimento degli obiettivi, l’applicazione e l’attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni della complessiva disciplina statutaria del PIT/PPR.

Nel Rapporto Ambientale (RA) di VAS (si veda al riguardo il precedente paragrafo 5.1) ed in particolare nello specifico paragrafo denominato *“Rapporto con altri pertinenti piani o programmi”* (3.3) sono più in dettaglio descritti e verificati i complessivi contenuti di coerenza e conformità del PO con riferimento allo stesso PIT/PPR, al PTC e al nuovo PSI, a cui si rimanda per approfondimenti, informazioni e controlli di dettaglio.

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

#### **- Quadro previsionale strategico quinquennale del PO**

Tenendo a riferimento le fonti legislative e regolamentari richiamate al precedente paragrafo 2.1 e la specifica disciplina del nuovo PSI concernente le *“Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni”*, nonché di quanto in via preliminare delineato in termini propositivi e di scenari strategici in sede di avvio del procedimento (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.3) il *“Quadro Previsionale Strategico Quinquennale”* del PO (di seguito Dimensionamento) è specificatamente riferito alle previsioni concernenti la *“Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni”* del PO, descritta al precedente paragrafo 4.5 e che comprendente le previsioni e gli interventi di nuova edificazione (ovvero comportanti consumo di suolo non edificato), di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica di particolare complessità o rilevanza (ovvero comportanti la riqualificazione e/o la rigenerazione degli insediamenti esistenti), soggetti a pianificazione attuativa (PA), a progetto unitario convenzionato (PUC) o a Permesso di Costruire (PdC) convenzionato. In questo quadro già la relazione di avvio del procedimento, ha indicato gli obiettivi generarli mediante i quali definire il quadro previsionale strategico quinquennale del PO nel rispetto e nei limiti del più ampio e generale dimensionamento definito dal nuovo PSI. Sempre secondo le disposizioni legislative e regolamentari più volte richiamate il dimensionamento del PO è definito nell’arco temporale di validità quinquennale delle relative previsioni urbanistiche e costituisce pertanto un prelievo necessariamente parziale di quanto più in generale dimensionato senza limiti temporali dal nuovo PSI (che ha infatti validità a tempo indeterminato e che pertanto definisce un dimensionamento da attuare con più piani operativi).

Anche tenendo conto degli esiti del processo partecipativo, sia in termini di contributi pervenuti che di manifestazioni di interesse raccolti in relazione all’apposito avviso pubblico (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 2.2) pubblicato dal Comune di Calcinaia, anche al fine di consentire le opportune e necessarie verifiche di coerenza con il nuovo PSI, il Dimensionamento del

PO, conformemente allo strumento di pianificazione territoriale intercomunale, risulta espresso ed articolato in:

- previsioni riferibili a “Nuovi insediamenti” (concernenti interventi di nuova edificazione);
  - previsioni riferibili a “Nuove funzioni” (concernenti interventi di recupero/rigenerazione del PEE);
- complessivamente definite alla scala comunale e ulteriormente suddivise per singole UTOE, del territorio urbanizzato e del territorio rurale di Calcinaia.

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

Rimandando alla puntuale e dettagliata lettura delle tabelle riportate all’Appendice “A” alla presente relazione il *Dimensionamento del PO* si qualifica per una rimodulazione delle residue previgenti previsioni di nuova edificazione del RU, con specifico riferimento a quelle interne al territorio urbanizzato individuato dal PSI, nonché per la ridefinizione e implementazione di quelle concernenti il recupero e la riqualificazione degli insediamenti degradati e dequalificati. Queste ultime riguardano in particolare edifici e manufatti produttivi in stato di abbandono, oppure degradati o dequalificati, di norma collocati in contesti prevalentemente residenziali, destinati generalmente ad accogliere interventi di recupero a fini abitativi. Particolarmente rilevante è infatti la scelta operata dal PO, in coerenza con i principi generali definiti dalla legge regionale, di orientare le nuove previsioni residenziali verso gli interventi di recupero e rigenerazione a discapito di quelli di nuova edificazione (le previsioni di recupero a fini residenziali risultano infatti in termini dimensionali quasi il doppio di quelle da nuova edificazione).

A tali previsioni si aggiungono quelle di impegno di suolo all’esterno del territorio urbanizzato e quindi in territorio rurale, in esito al positivo parere espresso dalla Conferenza di copianificazione. In questo caso tuttavia si tratta di previsioni (già in via preliminare indicate dal PSI) che pur comportando impegno di suolo sono comunque riferite a contesti abbandonati, degradati e/o dequalificati posti in territorio rurale che attendono di essere riqualificati e rifunzionalizzati sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

In ragione di un’azione programmata delle capacità di prelievo dei dimensionamenti previsti dal nuovo PSI, il PO si muove dunque con un quadro previsionale strategico quinquennale relativo alla nuova edificazione che risulta ben inferiore alle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni disciplinati dallo strumento di pianificazione territoriale intercomunale.

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

I suddetti scenari progettuali, opportunamente definiti sulla base della strategia di sviluppo disegnata dal nuovo PSI, segnano un significativo consolidamento dell’approccio alle politiche di governo del territorio attuate dal Comune di Calcinaia, che vanno a rafforzate quanto già operato con il previgente RU.

Si apre dunque con il PO una nuova stagione urbanistico – edilizia per il comune di Calcinaia, orientata allo sviluppo delle attività economiche e produttive, all’incremento delle attrezzature, delle dotazioni e dei servizi territoriali, nonché di riqualificazione e rigenerazione dei contesti urbani e degli insediamenti esistenti, con specifica attenzione per il recupero delle aree degradate, accompagnata da contestuali minime e circoscritte politiche di riordino e completamento dei tessuti esistenti (strettamente circoscritte alle UTOE del territorio urbanizzato), nell’ambito delle quali le previsioni residenziali e abitative sono comunque opportunamente ponderate nella ricerca di un

equilibrio tra offerta esistente e fabbisogno potenziale. Tali azioni si integrano con le più ampie disposizioni riferite alla disciplina di gestione degli insediamenti esistenti (si veda la riguardo il precedente paragrafo 4.3) nell'ambito della quale sono definiti appositi strumenti normativi volti a favorire ed agevolare la realizzazione di interventi per il consolidamento della residenza stabile, con una attenzione particolare per il recupero del PEE di impianto storico (in territorio urbanizzato come in quello rurale).

L'azione di recupero e riqualificazione degli insediamenti si accompagna alle complementari politiche di valorizzazione economico – produttiva del territorio rurale e di tutela di quello a prevalente caratterizzazione naturale, per i quali sono riservate previsioni e politiche volte ad assicurare la manutenzione e il presidio territoriale e l'identificazione di azioni che assicurino la conservazione e manutenzione attiva delle aree di pregio paesaggistico e ambientale (Cerbaie e aree golenali dell'Arno) ed al contempo favorite quelle per il consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole - produttive tradizionali e di qualità.

### - Verifica degli Standard Urbanistici (DM 1444/68)

Il PO, tenendo a riferimento la specifica disciplina del nuovo PSI, procede – nell'ambito del quadro conoscitivo - con la puntuale ricognizione ed identificazione degli spazi pubblici, delle attrezzature, dei servizi e delle dotazioni territoriali esistenti, comprensivi delle infrastrutture per la mobilità, i parcheggi e le aree di sosta, attraverso il rilievo urbanistico del territorio effettuato sulla base della preliminare ricognizione dei contenuti indicati nel nuovo PSI e procedendo con verifiche e controlli di dettaglio, anche in ragione del monitoraggio effettuato sul RU vigente. Le suddette elaborazioni (rappresentate anche in termini cartografici) nel quadro conoscitivo (QC) del PO (si veda al riguardo quanto descritto al precedente paragrafo 3.2), consentono di puntualizzare e contabilizzare la dotazione complessiva e pro – capite (per abitanti) di standard urbanistici esistenti che costituisce il punto di partenza (lo stato attuale) della verifica del rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari di cui al DM 1444/68 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 2R/2007 come da ultimo modificata dalla DPGR n. 32R/2017.

Le suddette verifiche e le relative contabilizzazioni sono riportate nella apposita *Appendice "B"* (*Verifica standard urbanistici di cui al DM 1444/68*) alla presente relazione, nella quale è riportata alla scala comunale e per le singole UTOE, la dotazione (generale e pro-capite per abitante insediato) degli standard urbanistici esistenti, suddivisa per le diverse tipologie indicate dalla legge (verde, istruzione, attrezzature, parcheggi). La tabella riscontra - allo stato attuale - una dotazione pro - capite di standard urbanistica significativamente superiore a minimi indicati dalla legge (dotazione pro-capite pari a poco meno di 34 mq per abitante).

La verifica effettuata evidenzia quindi una consistente dotazione di standard urbanistici (quasi il doppio del minimo previsto per legge pari a 18 mq per abitante) che riscontra la proficua attività di pianificazione, progettazione e realizzazione di spazi pubblici svolta in questi ultimi anni, in attuazione della disciplina dei previgenti RU comunali e degli altri strumenti di pianificazione attuativa o programmazione settoriale comunale (programma delle opere pubbliche, ecc.). Le dotazioni risultano in particolare rilevanti per quanto concerne gli spazi destinati al verde pubblico attrezzato e agli impianti sportivi, alle attrezzature collettive e di carattere generale e ai parcheggi e le aree di sosta, prevalentemente concentrate nell'UTOE del territorio urbanizzato di Calcinaia. Alcune criticità si riscontrano in relazione alla dotazione di spazi per l'istruzione, che sono motivabili in ragione della significativa contrazione della popolazione in età scolastica che caratterizza la piramide dell'età del comune di Calcinaia (al pari degli altri comuni toscani, così come dell'intero paese) e delle relative politiche di razionalizzazione e concentrazione dell'offerta formativa, oggi significativamente orientata verso la formazione di "poli scolastici" di tipo verticale (comprensivi di tutti i livelli della formazione ed educazione) che evidentemente riducono la necessità e l'estensione

delle previsioni e delle conseguenti superfici fondiarie.

I dati richiamati consentono pertanto di procedere nel quadro propositivo (QP) del PO con una attenta e puntuale azione programmatoria finalizzata al miglioramento, adeguamento dello spazio pubblico che lo stesso PO è in grado di esprimere nell'arco di validità quinquennale delle relative previsioni, anche tenendo conto delle eventuali previsioni individuate nell'ambito della *"Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni"* e al conseguente potenziale incremento del carico insediativo ed abitativo (dato dal quadro previsionale strategico quinquennale precedentemente descritto), comunque condizionato e correlato alla contestuale realizzazione di nuovi standard urbanistici.

L'Appendice "B" alla presente relazione riporta quindi e conseguentemente anche il riepilogo delle nuove previsioni di *"Standard Urbanistici"* definiti dal quadro propositivo (QP) del PO ed in particolare riferibili alla complessiva disciplina delle trasformazioni (si veda la riguardo i precedenti paragrafo 4.4 e 4.5) comprendenti sia gli spazi e le aree definiti nell'ambito delle nuove previsioni insediative di natura privata (*Disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni*) mediante l'applicazione dei principi di perequazione e/o compensazione urbanistica, sia quelli definiti nell'ambito delle previsioni di iniziativa pubblica (*Disciplina delle trasformazioni. Attrezzature e rete della mobilità*) subordinate a vincolo espropriativo.

La tabella riscontra un ulteriore incremento della dotazione complessiva e di quella pro – capite per abitante di standard urbanistici, anche tenendo conto del potenziale aumento della popolazione insediabile in esito alle previsioni di trasformazione (stimata in circa 567 abitanti) in ragione del relativo dimensionamento della categoria funzionale residenziale (da nuova edificazione o da recupero e rigenerazione degli insediamenti esistenti) definita dal PO. L'incremento (pari a 54,5 mq pro – capite per abitate) si qualifica nelle tipologie di spazi riferibili al verde (pubblico, attrezzato, di ambientazione, per impianti e strutture sportive e ricreative, per orti urbani e altre tipologie di spazi pubblici all'aperto) e, in forma meno marcata, per le aree destinate ad attrezzature e servizi scolastici.

Tali risultati rispondono allo specifico perseguimento nel PO di obiettivi e disposizioni applicative definite dalla strategia di sviluppo sostenibile del nuovo PSI, che vedono la determinazione di azioni propositive e conseguenti previsioni urbanistiche coerenti con le finalità e gli obiettivi generali espressi in avvio del procedimento e, al contempo, conformi allo scenario strategico definito dallo stesso PSI.

## APPENDICE "A". Quadro previsionale strategico quinquennale (Dimensionamento)

### QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE. NUOVI INSEDIAMENTI

Categorie funzionali (destinazioni d'uso)	Art. 99 LR 65/2014	NUOVI INSEDIAMENTI						Totale
		Previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo (nuova edificazione)						
		Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttiva (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistica ricettiva	
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	
Uc.1 Completamento insediamenti residenziali, via case vecchie a fornacette		400	0	0	0	0	0	400
Uc.2 Riqualificazione margine urbano, interno a via M. Polo in Sardina		1.200	0	0	0	0	0	1.200
Uc.3 Completamento insediamenti produttivi, in Sardina (*)		0	3.000	0	0	0	0	3.000
Uc.4 Completamento insediamenti residenziali, via vicarese (ovest), in Calcinaia		800	0	0	0	0	0	800
Uc.5 Ricucitura insediamenti residenziali, via Vicarese (est) in Calcinaia		600	0	0	0	0	0	600
Uc.6 Ricucitura insediamenti residenziali e parco urbano, via C. Bianche in Oltrarno		2.400	0	0	0	0	0	2.400
Uc.7 Completamento insediamenti residenziali e spazi pubblici, in Oltrarno		260	0	0	0	0	0	260
Uc.8 Completamento insediamenti produttivi, via Tosco Romagnola, Fornacette (*)		0	20.000	0	0	0	0	20.000
Uc.9 Completamento insediamenti residenziali e produttivi, via C. Bianche a La Botte		1.000	400	0	0	0	0	1.400
Uc.10 Riqualificazione del margine urbano, via Tosco Romagnola, Fornacette (*)		0	0	2.400	0	0	0	2.400
Lb.1 Lotto libero in via del Marrucco, Sardina		110	0	0	0	0	0	110
Lb.2 Lotto libero in via Fermi, Fornacette		110	0	0	0	0	0	110
Lb.3 Lotto libero in via Fosse Ardeatine, Fornacette		110	0	0	0	0	0	110
Lb.4 Lotto libero in via Vagelli, Fornacette		220	0	0	0	0	0	220
Lb.5 Lotto libero in via Toscoromagnola, Fornacette		220	0	0	0	0	0	220
<b>UTOE 1. Territorio urbanizzato (TU) di Calcinaia</b>		<b>7.430</b>	<b>23.400</b>	<b>2.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.230</b>
Nessuna		0	0	0	0	0	0	0
<b>UTOE 2. Territorio rurale (TR). Cerbaie di Calcinaia</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tc.1 Recupero e riqualificazione ex cava, lago del Marrucco in Calcinaia (3)		0	0	900	0	0	2.100	3.000
Tc.2 Recupero e riqualificazione ex edificio commerciale, a Ponte Navetta (3)		0	0	3.000	0	0	0	3.000
<b>UTOE 3. Territorio rurale (TR). Piana alluvionale di Calcinaia</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>6.000</b>
<b>Totale UTOE Territorio urbanizzato (TU)</b>		<b>7.430</b>	<b>23.400</b>	<b>2.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.230</b>
<b>Totale UTOE Territorio rurale (TR)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>6.000</b>
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>		<b>7.430</b>	<b>23.400</b>	<b>6.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>39.230</b>

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 (nuova edificazione), compreso gli impegni di suolo oggetto di Copianificazione (Art. 25 c.1 e 2 - Art. 64 c. 6 e 8 della LR 65/2014)

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

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE. NUOVE FUNZIONI

		NUOVE FUNZIONI						
		Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero)						
Categorie funzionali (destinazioni d'uso)	Art. 99 LR 65/2014	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
		SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE								
Ur.1 Rinnovo insediamenti produttivi dequalificati, via del Tiglio in Sardina		800	0	0	0	0	0	800
Ur.2 Adeguamento insediamenti produttivi dequalificati, via Saragat in Calcinai		360	0	0	0	0	0	360
Ur.3 Rinnovo insediamenti produttivi decontestualizzati, via Buozzi in Calcinai		800	0	0	0	0	0	800
Ur.4 Rigenerazione insediamenti produttivi degradati, via Vicarese in Calcinai (*)		3.000	0	0	0	0	0	3.000
Ur.5 Rigenerazione ex magazzino comunale, via Rosselli in Calcinai (*)		1.800	0	0	0	0	0	1.800
Ur.6 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via dell'Olmo in Sardina		400	0	0	0	0	0	400
Ur.7 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via dell'Olmo a C. Bianche		400	0	0	0	0	0	400
Ur.8 Rigenerazione ex Casa del Popolo e spazi pubblici, in Fornacette (*)		600	0	1.400	0	1.200	0	3.200
Ur.9 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via dell'Olmo a C. Bianche		1.200	0	0	0	0	0	1.200
Ur.10 Rigenerazione insediamenti degradati, via Fermi in Fornacette (*)		2.000	0	0	0	2.000	0	4.000
Ur.11 Rinnovo insediamenti degradati e dequalificati, via XXV Aprile in Calcinai		600	0	0	0	0	0	600
Ur.12 Rinnovo edifici pubblici inutilizzati / inadeguati, via Battisti in Calcinai		2.000	0	0	0	0	0	2.000
UR.13 Rinnovo edifici pubblici inutilizzati / inadeguati, via Genova in Fornacette		1.600	0	0	0	0	0	1.600
<b>UTOE 1. Territorio urbanizzato (TU) di Calcinai</b>		<b>15.560</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>	<b>20.160</b>
Nessuna		0	0	0	0	0	0	0
<b>UTOE 2. Territorio rurale (TR). Cerbaie di Calcinai</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tc.1 Recupero e riqualificazione ex cava, lago del Marrucco in Calcinai (3)		0	0	0	0	0	0	0
Tc.2 Recupero e riqualificazione ex edificio commerciale, a Ponte Navetta (3)		0	0	0	0	1.500	0	1.500
<b>UTOE 3. Territorio rurale (TR). Piana alluvionale di Calcinai</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>
<b>Totale UTOE Territorio urbanizzato (TU)</b>		<b>15.560</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>	<b>20.160</b>
<b>Totale UTOE Territorio rurale (TR)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>		<b>15.560</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>4.700</b>	<b>0</b>	<b>21.660</b>

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 riguarda le previsioni di nuove funzioni (recupero), compreso gli impegni di suolo oggetto di Copianificazione (Art. 25 c.1 e 2 - Art. 64 c. 6 e 8 della LR 65/2014)

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

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE. COMPLESSIVO (SINTESI)

		NUOVI INSEDIAMENTI						
		Previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo (nuova edificazione)						
<i>Categorie funzionali (destinazioni d'uso)</i> Art. 99 LR 65/2014		<i>Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)</i>	<i>Produttivo (industriale - artigianale)</i>	<i>Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)</i>	<i>Commerciale all'ingrosso e depositi</i>	<i>Direzionale e di servizio (privato) (2)</i>	<i>Turistico ricettivo</i>	<b>Totale</b>
<i>Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE</i>		SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
<b>UTOE 1. Territorio urbanizzato (TU) di Calcinaia</b>		7.430	23.400	2.400	0	0	0	33.230
<b>UTOE 2. Territorio rurale (TR). Cerbaie di Calcinaia</b>		0	0	0	0	0	0	0
<b>UTOE 3. Territorio rurale (TR). Piana alluvionale di Calcinaia (3)</b>		0	0	3.900	0	0	2.100	6.000
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>		<b>7.430</b>	<b>23.400</b>	<b>6.300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>39.230</b>

		NUOVE FUNZIONI						
		Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Recupero)						
<i>Categorie funzionali (destinazioni d'uso)</i> Art. 99 LR 65/2014		<i>Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)</i>	<i>Produttivo (industriale - artigianale)</i>	<i>Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)</i>	<i>Commerciale all'ingrosso e depositi</i>	<i>Direzionale e di servizio (privato) (2)</i>	<i>Turistico ricettivo</i>	<b>Totale</b>
<i>Secondo le Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE</i>		SE(mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
<b>UTOE 1. Territorio urbanizzato (TU) di Calcinaia</b>		15.560	0	1.400	0	3.200	0	20.160
<b>UTOE 2. Territorio rurale (TR). Cerbaie di Calcinaia</b>		0	0	0	0	0	0	0
<b>UTOE 3. Territorio rurale (TR). Piana alluvionale di Calcinaia (3)</b>		0	0	0	0	1.500	0	1.500
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>		<b>15.560</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>4.700</b>	<b>0</b>	<b>21.660</b>

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 impegni di suolo (nuova edificazione o recupero) oggetto di Copianificazione (Art. 25 c.1 e 2 - Art. 64 c. 6 e 8 della LR 65/2014)

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

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

SINTESI REDATTA AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI CUI ALLA DPGR. 32R/2017

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE. COMPLESSIVO (SINTESI)

	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)			Previsioni esterne al Territorio urbanizzato Territorio Rurale (Se - mq)				
	<i>Dimensioni massime sostenibili</i>			<i>Subordinate alla Copianificazione (Art. 25 C. 1)</i>			<i>Non subordinate alla Copianificazione (Art. 25 C. 2 e Altro)</i>	
	<i>Nuova edificazione (Ne)</i>	<i>Riuso (R)</i>	<i>Totale (Ne + R)</i>	<i>Nuova edificazione (Ne)</i>	<i>Riuso (R)</i>	<i>Totale (Ne + R)</i>	<i>Nuova edificazione (Ne)</i>	<i>Riuso (R)</i>
<b>Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)</b>								
a) Residenziale	7.430	15.560	22.990	non ammessa	0	0	non ammessa	0
b) Industriale - Artigianale	23.400	0	23.400	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	2.400	1.400	3.800	3.900	0	3.900	0	0
d) Turistico - ricettiva	0	0	0	2.100	0	2.100	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	3.200	3.200	0	1.500	1.500	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>33.230</b>	<b>20.160</b>	<b>53.390</b>	<b>6.000</b>	<b>1.500</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## APPENDICE “B”. Verifica generale “Standard Urbanistici” del PO (Sintesi dei dati)

### VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI. ESISTENTI E DI PROGETTO

Unità Territoriale Organica Elementare	STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq) Disciplina gestione insediamenti (Art. 95 let. a)					STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO (mq) (*) Disciplina delle Trasformazioni (Art. 95 let. b)					STANDARD URBANISTICI TOTALI (mq) Esistenti e di progetto (Art. 95 let. a - b)				
	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2 - F5)	Parcheggi (I2)	Totale	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2 - F5)	Parcheggi (I2)	Totale	Istruzione (F3)	Attrezzature (F4)	Verde, ecc. (F1 - F2 - F5)	Parcheggi (I2)	Totale
<b>UTOE 1. Territorio urbanizzato (TU) di Calcinaia</b>	27.440	74.770	211.740	88.640	402.590	17.690	18.300	121.040	85.960	242.990	45.130	93.070	332.780	174.600	645.580
<b>UTOE 2. Territorio rurale (TR) Cerbaie di Calcinaia</b>	0	0	14.300	0	14.300	0	0	0	0	0	0	0	14.300	0	14.300
<b>UTOE 3. Territorio rurale (TR) Piana alluvionale di Calcinaia</b>	1.550	3.630	9.700	0	14.880	0	0	48.980	300	49.280	1.550	3.630	58.680	300	64.160
<b>TOTALE STANDARD (mq)</b>	<b>28.990</b>	<b>78.400</b>	<b>235.740</b>	<b>88.640</b>	<b>431.770</b>	<b>17.690</b>	<b>18.300</b>	<b>170.020</b>	<b>86.260</b>	<b>292.270</b>	<b>46.680</b>	<b>96.700</b>	<b>405.760</b>	<b>174.900</b>	<b>724.040</b>
<b>Dotazione pro-capite (mq/ab)</b>	<b>2,3</b>	<b>6,2</b>	<b>18,5</b>	<b>7,0</b>	<b>33,9</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>3,5</b>	<b>7,3</b>	<b>30,5</b>	<b>13,2</b>	<b>54,5</b>

Abitanti attuali (1) al 31.12.2022  Nota 1

Abitanti massimi (2) previsti dal PO  Nota 2

Nota (1). Fonte dei dati Anagrafe comunale

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

- Unità immobiliare residenziale media pari a 100 mq (SE)
- Numero medio abitanti per nucleo familiare (fonte Anagrafe comunale) pari a 2,38 ab
- Incremento di SE residenziale prevista dal nuovo PO (nuovi insediamenti e nuove funzioni) pari a 22.990 mq

Incremento massimo di abitanti del PO (Previsioni di trasformazione residenziali):

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

- Nuove previsioni per Standard Urbanistici da schede-norma (disciplina trasformazione)
- Nuove previsioni per Standard Urbanistici a intervento diretto (vincolo espropriativo)
- Nuove previsioni (schede - norma) oggetto di Copianificazione

**N.B. (\*)** Gli standard urbanistici di progetto, riportati nella seconda parte della tabella, comprendono anche gli spazi pubblici ricadenti all’interno di “Piani attuativi” (PA) e “Progetti Unitari Convenzionati” (PUC) non decaduti, che il PO è tenuto necessariamente a recepire nell’ambito della “Disciplina delle trasformazioni”, mantenendone l’efficacia fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d’obbligo già stipulati. Pertanto tali spazi pubblici possono essere anche già stati ceduti al Comune e quindi presi in carico in forza delle convenzioni o atti d’obbligo precedentemente richiamati.

## APPENDICE “C”. Ricognizione prescrizioni "Beni Paesaggistici" del PIT/PPR

### Beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli indiretti – ex Galasso)

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

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

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto per il quale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

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

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

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

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

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

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

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

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

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b** - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c** - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d** - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e** - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f** - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g** - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h** - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

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

- a** - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
  - 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
  - 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- b** - Non sono ammessi:
- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella

“Carta dei boschi planiziani e costieri” di cui all'Abaco regionale della Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi”, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;  
2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

## GRUPPO DI LAVORO

### COMUNE DI CALCINAIA

#### **Responsabile Servizio Urbanistica**

- Forsi Cinzia

#### **Ufficio tecnico comunale**

- Patrizia Lombardi (RUP.)
- Ilenia Latessa
- Paola Geppini

#### **Garante della partecipazione**

- Serena Cerretini

### R.T.I. INCARICATO

#### **Soc. Terre.it srl (mandataria)**

- Progettista e Coordinamento generale: Fabrizio Cinquini
- Esperto Paesaggio: Arch. Michela Biagi
- Esperto Forestale: Dott.sa Carla Bambozzi
- Esperto GIS e SIT: Francesca Furter
- Esperto Economia: Dott. Massimo Luciani
- Esperto Ecologo Paolo Perna

#### **Soc. Città Futura scrll**

- Esperto VAS: Angela Piano
- Esperto Idraulica: Paolo Amadio
- Esperto Geologia: Roberta Giorgi
- Esperto VINCA: Federico Martelluzzi

#### **Soc. NEMO srl**

- Esperto Agronomia: Michele A. Giunti
- Esperto Naturalista. Leonardo Lombardi

#### **Soc. adArte srl**

- Esperto Archeologia: Chiara Cesaretti

#### **Soc. Aleph srl**

- Esperto Mobilità: Luigi Costalli
- 

### **SINDACO**

Cristiano Alderigi