

# INDIRIZZI METODOLOGICI PER L'ADEGUAMENTO E LA CONFORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AL PIT-PP DELLA REGIONE TOSCANA

A cura di

ANNA DI BENE, LIONELLA SCAZZOSI, RAFFAELLA LAVISCIO E ANTONELLA VALENTINI



Soprintendenza  
Archeologia  
Belle Arti  
e Paesaggio  
per le province di  
Siena, Grosseto  
e Arezzo



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA,  
INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI  
E AMBIENTE COSTRUITO



**MAGGIOLI**  
EDITORE

## **Indirizzi metodologici per l'adeguamento e la conformazione della pianificazione urbanistica comunale al PIT-PP della Regione Toscana**

*A cura di Anna Di Bene, Lionella Scazzosi, Raffaella Laviscio e Antonella Valentini*

### **Gruppo di lavoro della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo**

Anna Di Bene (Soprintendente, responsabile scientifico e coordinamento); collaborazioni: referenti di area: Liliana Mauriello, Donatella Grifo, Matteo Milletti (ricerche scientifiche e testi)

### **Gruppo di lavoro del Politecnico di Milano, Dip. di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (Dip. ABC)**

Lionella Scazzosi (responsabile scientifico, coordinamento e testi); Raffaella Laviscio (coordinamento, ricerche scientifiche e testi), Antonella Valentini (ricerche scientifiche e testi), Andrea L'Erario (collaborazione alla redazione); Collaborazioni: Andrea Arcidiacono, Lisa Astolfi, Annapaola Canevari, Leonardo Lombardi, Fabio Lucchesi, Maurizio Ori

*Contratto di ricerca* tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo e Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (ABC), 23/12/2016, Rep. 9

### **Autori dei testi (in ordine alfabetico per cognome)**

Andrea Arcidiacono, Lisa Astolfi, Annapaola Canevari, Anna Di Bene, Raffaella Laviscio, Andrea L'Erario, Leonardo Lombardi, Fabio Lucchesi, Giovanni Matteo Mai, Matteo Milletti, Ada Salvi, Lionella Scazzosi, Jacopo Tabolli, Antonella Valentini (per l'articolazione dei singoli contributi vedere la sezione "Autori dei testi" in fondo al volume)

### **Ringraziamenti**

Arch. Cecilia Berengo (Regione Toscana), Arch. Alberta Cazzani (Politecnico di Milano)  
Ing. Aldo Ianniello (Resp. Settore "Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio", Regione Toscana), Dott. Jacopo Tabolli (Funzionario Archeologo - Soprintendenza ABAP Siena, Grosseto e Arezzo), Dott.ssa Ada Salvi (Funzionario Archeologo - Soprintendenza ABAP Siena, Grosseto e Arezzo), Arch. Mariella San Carlo (Funzionario Architetto - Soprintendenza ABAP Siena, Grosseto e Arezzo), Silvia Viviani (Presidente INU - Istituto Nazionale di Urbanistica), Arch. Leonardo Zinna (Resp. Servizio Urbanistica, Comune di Collesalveti)

### **Progettazione grafica e impaginazione**

Andrea L'Erario

**ISBN 978-88-916-3600-3**

© Copyright 2019 degli Autori

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata. Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale, con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

Ricerca avviata nel 2016. Materiali aggiornati e consegnati per la pubblicazione il 15 Febbraio 2019. Pubblicato da Maggioli Editore nel mese di Marzo 2019.

Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.A.

Azienda con sistema qualità certificato ISO 9001:2008

47822 Santarcangelo di Romagna (RN) - Via del Carpino, 8

Tel. 0541/628111 | Fax 0541/622595 | [www.maggiolieditore.it](http://www.maggiolieditore.it) | e-mail: [clienti.editore@maggioli.it](mailto:clienti.editore@maggioli.it)

**INDIRIZZI METODOLOGICI PER  
L'ADEGUAMENTO E LA CONFORMAZIONE DELLA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE AL  
PIT-PP DELLA REGIONE TOSCANA**

**A cura di**

**ANNA DI BENE, LIONELLA SCAZZOSI, RAFFAELLA LAVISCIO E ANTONELLA VALENTINI**





# Indice

Premessa. Adeguamento e conformazione dei piani urbanistici comunali toscani al PIT-PP. Motivazioni e funzioni degli Indirizzi metodologici	9
Inserire il paesaggio nella pianificazione territoriale locale: l'occasione del processo di adeguamento/conformazione al Piano Paesaggistico regionale	11
Introduzione agli Indirizzi metodologici: finalità e strumenti	17
▪ <i>Brevi notazioni su criticità e prospettive per l'adeguamento della pianificazione comunale</i>	21
▪ <i>Comunicare il PPR: prima, dopo, durante</i>	24
<b>Piani Strutturali e Piani Operativi: indicazioni per la perimetrazione dell'urbanizzato e la redazione di strumenti normativi e orientativi</b>	<b>26</b>
Premessa: dal PIT ai contenuti paesaggistici dei piani comunali	27
▪ <i>Documenti del PIT-PP indicati nella guida operativa e relativi all'area di competenza della Soprintendenza ABAP per le province di Siena, Grosseto e Arezzo</i>	30
<b>A. Identificazione, perimetrazione e definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale</b>	<b>36</b>
<b>1. Il territorio urbanizzato</b>	<b>37</b>
1.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato: riferimenti	37
▪ <i>Criticità e potenzialità della perimetrazione del territorio urbanizzato nel Piano comunale</i>	40
▪ <i>Appunti per una riflessione sulla perimetrazione del territorio urbanizzato, come previsto dall'art. 4 della LR Toscana 65/2014</i>	41
1.2 Perimetrazione del territorio urbanizzato: guida operativa	43
<b>2. Il territorio rurale</b>	<b>45</b>
2.1 Il riconoscimento degli ambiti nel territorio rurale: riferimenti	45
2.2 Gli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali: guida operativa	46
2.3 Gli ambiti periurbani: guida operativa	48
▪ <i>Esempi di perimetrazione dell'urbanizzato e del territorio rurale in Piani comunali toscani</i>	50

<b>3.</b>	<b>Focus: il centro storico</b>	<b>63</b>
3.1	Perimetrazione del territorio urbanizzato storico: riferimenti	63
3.2	Perimetrazione del territorio urbanizzato storico: guida operativa	64
	▪ <i>Criticità e potenzialità della perimetrazione del territorio urbanizzato storico nel Piano Comunale</i>	66
	▪ <i>Chiusi, Piano Strutturale e Piano Operativo</i>	67
<b>4.</b>	<b>Focus: il margine urbano</b>	<b>71</b>
4.1	Riqualificazione del margine urbano: riferimenti	71
4.2	Riqualificazione del margine urbano: guida operativa	72
<b>B.</b>	<b>Strumenti normativi e orientativi: Piani tematici, Schede Norma, Norme figurate</b>	<b>74</b>
<b>5.</b>	<b>La conoscenza paesaggistica a scala comunale</b>	<b>75</b>
5.1	Premessa	75
	▪ <i>Lettura delle componenti paesaggistiche alla scala comunale: spunti per l'operatività</i>	77
	▪ <i>L'Archeologia nei Piani. La redazione della Carta del potenziale e del rischio archeologico</i>	81
	▪ <i>Suggerimenti dalle Linee guida del PPR del Piemonte: gli aspetti scenico-percettivi del paesaggio</i>	83
	▪ <i>Per una verifica – Check List a scala comunale</i>	84
5.2	Il territorio urbanizzato storico	86
	▪ <i>Strumenti per il tessuto storico: il “Piano del colore” del centro storico di Siena</i>	90
	▪ <i>Strumenti per il tessuto storico: la “Guida agli interventi nei tessuti storici” di Ivrea</i>	93
	▪ <i>Strumenti per il tessuto storico: il Piano di recupero Centro storico e Borgo, Fabriano</i>	95
5.3	Il territorio urbanizzato recente	96
5.4	Il margine urbano	97
	▪ <i>Lettura dei caratteri del margine urbano</i>	98
5.5	Il territorio rurale	100
<b>6.</b>	<b>Le Schede Norma: ruolo e contenuti dal punto di vista paesaggistico</b>	<b>105</b>
6.1	Schede Norma: caratteristiche generali	105
6.2	Schede Norma: caratteristiche in dettaglio	106
	▪ <i>Contenuti paesaggistici del Piano Strutturale e redazione delle Schede Norma del Piano Operativo: richieste della Soprintendenza ABAP per le province di Siena, Grosseto e Arezzo</i>	108
	▪ <i>Dal Piano alle Schede Norma</i>	112
	▪ <i>Spazi aperti residuali e architetture vegetali</i>	113
	▪ <i>Chiusi, Piano Operativo, Progetti norma aree di trasformazione (stralcio)</i>	119
<b>7.</b>	<b>La norma figurata orientativa e/o cogente</b>	<b>123</b>
7.1	Premessa: il disegno come dispositivo del Piano	123
7.2	La norma figurata: riferimenti	124
7.3	La norma figurata: guida operativa	125
	▪ <i>La “norma figurata”. Esperienze regionali in ambito nazionale significative</i>	126
	▪ <i>La “norma figurata”. Esperienze internazionali significative</i>	131

**Piani attuativi: indicazioni per la conformazione paesaggistica e per la redazione della documentazione relativa** **138**

<b>8.</b>	<b>Indicazioni metodologiche per la lettura e considerazione dei caratteri paesaggistici alla scala dei Piani attuativi</b>	<b>139</b>
8.1	Premessa: il progetto di paesaggio	139
8.2	Conoscenza paesaggistica alla scala dei Piani attuativi: indicazioni per l'operatività	140
	▪ <i>Domande chiave per la progettazione e la valutazione paesaggistica</i>	144
	▪ <i>Castiglione della Pescaia, Piano attuativo del Molinaccio</i>	145
	▪ <i>Bibbona, Piano attuativo "La pineta da golf, Costa degli Etruschi"</i>	149
	▪ <i>Dalle indicazioni del DPCM 12/12/2005 alla pratica delle relazioni paesaggistiche dei Piani attuativi</i>	153

**Integrazione della componente ecosistemica dei paesaggi nella pianificazione comunale** **154**

<b>9.</b>	<b>La II Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi" del PIT nella sua traduzione negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica</b>	<b>155</b>
9.1	Introduzione	155
9.2	L'Invariante ecosistemica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica: il Piano Strutturale comunale o intercomunale	156
9.3	Il processo di redazione della II Invariante: guida operativa	157
	▪ <i>Figline e Incisa Valdarno. Il contributo della II Invariante nel Piano Strutturale</i>	166
	▪ <i>L'integrazione della componente ambientale-ecosistemica nei Piani comunali: esempi a livello nazionale</i>	179

**Bibliografia e sitografia** **190**

**Autori dei testi** **198**

A. IDENTIFICAZIONE, PERIMETRAZIONE E  
DEFINIZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E  
DEL TERRITORIO RURALE



# 1. Il territorio urbanizzato

Antonella Valentini

Secondo la legislazione regionale toscana vigente, i Comuni hanno l'obbligo di articolare la distinzione tra "territorio urbanizzato" e "territorio rurale" ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

## 1.1 Perimetrazione del territorio urbanizzato: riferimenti

### *Dove*

Piani Strutturali (PS) comunali o intercomunali hanno l'obbligo di articolare la distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale individuando la perimetrazione del territorio urbanizzato.

### *Quando*

La perimetrazione del territorio urbanizzato avviene preliminarmente, in via ipotetica, in sede di avvio del procedimento di formazione di Piani Strutturali e Piani Strutturali intercomunali, se il Comune intende portare in conferenza di co-pianificazione ipotesi di trasformazione che comportino impegno di suolo non edificato, esterne al perimetro stesso, che sono subordinate al parere obbligatorio e vincolante della conferenza alla quale partecipano Regione, Provincia e Comune. La definizione definitiva del perimetro è effettuata negli atti di adozione e successiva approvazione dei piani.

### *Perché*

La LR 65/2014 sottopone le trasformazioni a fini insediativi (diverse dagli usi residenziali) e infrastrutturali al di fuori del perimetro delle aree urbanizzate, alla verifica di sostenibilità per ambiti sovracomunali attraverso la conferenza di co-pianificazione (di cui all'art. 25, LR 65/2014), vietando comunque nuove edificazioni residenziali. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono invece consentite trasformazioni insediative, anche residenziali, e infrastrutturali qualora però non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Le due principali finalità dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sono: 1. individuare trasformazioni insediative e infrastrutturali subordinate al parere della conferenza di co-pianificazione cioè esterne al perimetro del territorio urbanizzato; 2. definire la distinzione tra città e territorio rurale riqualificando gli insediamenti al margine.

### *Riferimenti legislativi*

- LR 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, art. 4, c. 2, 3 e 4;
- DGR n. 681/2017, *Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo*

62 e del Titolo V della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), art. 3;

- DGR n. 682/2017, Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, art. 1.

### **Definizioni**

**Territorio urbanizzato:** “Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” (LR 65/2014, art. 4, c. 3).

“Non costituiscono territorio urbanizzato: a. le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT; b. l’edificio sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza” (LR 65/2014, art. 4, c. 5).

**Territorio rurale:** “[...] è costituito: a. dalle aree e agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate ‘aree rurali’; b. dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati ‘nuclei rurali’; c. dalle aree ad elevato grado di naturalità; d. dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato” (LR 65/2014, art. 64, c. 1).

“È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall’articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente Legge, al PIT, al PTC e al PTCM” (LR 65/2014, art. 64, c. 2).

### **Indicazioni e strumenti del Piano Paesaggistico**

**Obblighi di adeguamento/conformazione.** Gli strumenti di pianificazione, in sede di adeguamento o conformazione al piano regionale, devono tener conto delle indicazioni metodologiche specificate nello stesso (Piano Paesaggistico, Disciplina, art. 12).

#### **Quanto queste indicazioni sono vincolanti?**

Il loro significato è chiarito dalle DGR 681 e 682 del 29 giugno 2017.

Le elaborazioni effettuate all’interno del Piano Paesaggistico sono il riferimento per l’individuazione del territorio urbanizzato da parte dei Comuni, che operano attraverso il necessario approfondimento di scala adattando il perimetro regionale alla scala locale, assestandosi sulla morfologia dei luoghi (DGR 681/2017, art. 3, c. 2); le perimetrazioni rappresentate nella *Carta del Territorio Urbanizzato* in scala 1:50.000 del PIT hanno valore indicativo (DGR 682/2017, art. 1, c. 2).

Le scelte (e gli eventuali discostamenti dalle indicazioni regionali) devono essere motivate nella relazione tecnica che il responsabile del procedimento stende all’avvio del Piano, in cui devono essere esplicitati anche gli eventuali inserimenti di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana così come previsto dalla Legge all’art. 4 (DGR 681/2017, art. 3, c. 3), che prevede tale possibilità qualora ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

**La Carta del Territorio Urbanizzato.** Per la costruzione della *Carta del Territorio Urbanizzato* del Piano Paesaggistico è stato utilizzato un modello geostatistico fondato sugli indicatori di continuità e densità. Il metodo si fonda su una preliminare ripartizione dello spazio secondo una griglia di celle esagonali di dimensioni pari a circa 1.000 mq (distanza tra due lati opposti dell’esagono pari a 38 m). Il modello valuta la presenza e la continuità degli spazi edificati basandosi

sulla sovrapposizione dei sedimi edilizi presenti nella cartografia digitale 2012, con un attributo di datazione temporale a due soglie storiche (1830 e 1954), a questa griglia.

Per ogni ambito di paesaggio è stata elaborata una carta in scala 1:50.000 che individua le "aree a edificato continuo", identificandone indicativamente anche i tipi di tessuto (16 diversi tipi in tutto), sulla base dell'individuazione di cluster di esagoni adiacenti: l'aggregazione di un cluster di almeno 40 esagoni (circa 4 ha, soglia dimensionale convenzionalmente adottata per individuare un aggregato urbano) individua un poligono

corrispondente ad una "area ad edificato continuo" (Fig. 3).

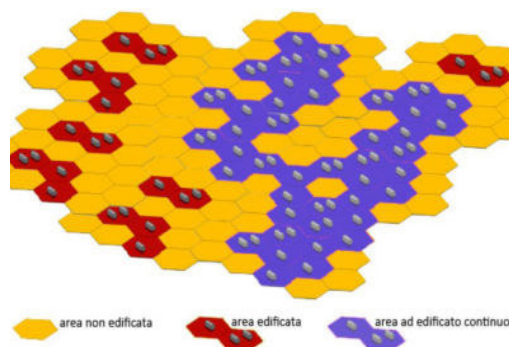


Figura 3: Illustrazione del funzionamento del modello per l'individuazione delle "aree ad edificato continuo" come aggregati (cluster) di almeno 40 esagoni adiacenti

Fig. 3 - Funzionamento del modello per l'individuazione delle "aree a edificato continuo" come aggregati di almeno 40 esagoni adiacenti (fonte: Regione Toscana-PIT, 2015c: 134)

## Criticità e potenzialità della perimetrazione del territorio urbanizzato nel Piano comunale

Antonella Valentini

La principale positività risiede nella volontà di dare qualità alle aree di margine urbano e restituire valore al territorio rurale.

Le principali criticità possono essere considerate di due tipi: procedurale e operativa. La prima è temporanea, cioè destinata a risolversi nei prossimi anni allo scadere della validità delle norme transitorie. Dal punto di vista procedurale, infatti, le norme transitorie della Legge Regionale (LR 65/2014, art. 222) consentono che nei cinque anni successivi alla sua entrata in vigore, quindi entro il 2019, i Comuni, nell'adottare e approvare varianti di Piani Strutturali e Piani Operativi, possono procedere a definire in via transitoria il perimetro urbanizzato ai sensi dell'art. 224, cioè **considerare come territorio urbanizzato tutte quelle aree che non sono classificate a esclusiva o prevalente funzione agricola nei vigenti PS o, in assenza, nei PTC e PTCM** (LR 65/2014, art. 224). Rientrano inoltre nel perimetro urbanizzato gli interventi pre-

visti dai piani attuativi che, all'entrata in vigore della legge, risultavano approvati e convenzionati (LR 65/2014, art. 234).

Dal punto di vista operativo, c'è il rischio di **inserire all'interno del perimetro urbanizzato porzioni anche considerevoli di territorio agricolo**, sebbene il Piano Paesaggistico, le zone urbane intercluse a carattere aperto (aree agricole, spazi aperti in genere) tenda ad escluderle poiché il metodo è potenzialmente capace di rilevare la presenza di isole di spazi rurali fino a 40x40 metri (*Abaco delle Invarianti strutturali*, p. 134).

La seconda criticità riscontrabile è che la perimetrazione delle **"aree ad edificato continuo"** riguarda solo l'edificato e non comprende, ad esempio, le pertinenze delle aree industriali o gli impianti tecnologici, così come sono escluse, a causa della bassa continuità e densità insediativa, le aree che non presentano aggregati continui di almeno 40 ha di estensione (*Abaco delle Invarianti strutturali*, p. 134).

## Appunti per una riflessione sulla perimetrazione del territorio urbanizzato, come previsto dall'art. 4 della LR Toscana 65/2014

Fabio Lucchesi

### *Il modello del Piano Paesaggistico, la continuità dei lotti e gli spazi edificati interclusi*

L'art. 4 della LR 65/2014 non consente "nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato" (c. 2). La definizione di "territorio urbanizzato" (c. 3) recita: "Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria".

Il modello geostatistico utilizzato dalla elaborazione "Carta del Territorio Urbanizzato" contenuta nel Piano Paesaggistico è costruito per rispondere a questa definizione; tale elaborato utilizza infatti come indicatori di urbanizzazione la presenza di:

- superfici edificate desunte dalle edizioni della Carta Tecnica Regionale 1:2.000 e 1:10.000;
- superfici artificializzate (o naturali di valenza urbana, come i parchi urbani) desunte dalla Carta di Uso e Copertura del suolo 2010, prodotta da Regione Toscana.

Il modello utilizza inoltre la nozione di "area ad edificato continuo" per individuare una soglia che discrimini sulla base di un principio riproducibile il territorio urbanizzato dall'"edificato sparso o discontinuo" (c. 5). In termini essenziali, il modello tenta di rispondere alla domanda: quanta superficie edificata o artificializzata in continuità è necessaria per identificare un aggregato urbano? La misura, convenzionalmente definita è fatta corrispondere a quattro ettari. La debolezza intrinseca del modello è la mancata valutazione del "lotto" come unità

minima di artificializzazione, surrogato dal modello dagli elementi di una griglia regolare di esagoni.

Questa debolezza ha conseguenze significative nei territori a bassa densità edilizia in cui l'urbanizzazione si è innestata sulla fitta parcellizzazione fondiaria caratteristica degli assetti rurali storici (Piana di Lucca, Val di Nievole). In questi territori non è raro che i lotti residenziali siano molto estesi e non siano completamente artificializzati (con giardini ed edifici prossimi alla strada, e spazi rurali nelle parti profonde del lotto). Qui il modello tende a limitare l'estensione del territorio urbanizzato ai suoli effettivamente artificializzati; una valutazione che assumesse viceversa il termine "lotto" nella sua accezione catastale piena tenderebbe a limitare il territorio urbanizzato assai diversamente, includendo spazi obiettivamente ad uso agricolo. Questa questione non dovrebbe essere sottovalutata. Accade che nei territori caratterizzati da quel modello insediativo alcuni Regolamenti Urbanistici consentano premialità edificatorie ai lotti caratterizzati da indici edilizi bassi; in queste condizioni è evidente che le Amministrazioni comunali tendano a privilegiare una perimetrazione non fondata sulle effettive condizioni di artificializzazione. Il Rapporto ISPRA 2017 sul consumo di suolo segnala che nel periodo 2015/2016 Capannori e Lucca sono stati rispettivamente il terzo e il sesto comune toscano per maggiore consumo di suolo; il che è del tutto sorprendente considerando, per esempio, che il Regolamento Urbanistico di Lucca aveva, nel periodo considerato, completamente esaurito il proprio dimensionamento.

La definizione dell'art. 4 include nelle categorie di suoli da considerare interni al perimetro del territorio urbanizzato "i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di

*opere di urbanizzazione primaria*". L'espressione mostra caratteri marcati di criticità. La prima questione è di natura logica, mancando nel testo qualsiasi parametro quantitativo. Nei territori della Toscana settentrionale, caratterizzati da una crescita urbana modellata dalle infrastrutture e da una organizzazione insediativa poli-nucleare, non è raro individuare aree agricole (attualmente o potenzialmente) intercluse nell'estensione dell'edificato di dimensioni molto varie: davvero dovrebbero essere tutte incluse nel perimetro del territorio urbanizzato?

Né d'altra parte sembra di aiuto la condizione espressa dalla condizionalità "*dota-ti di opere di urbanizzazione primaria*", che appare un'espressione totalmente vuota di significato in questo contesto.

Ma c'è una seconda questione, di carattere culturale, forse più significativa: l'inclusione dei lotti ineditati rivela una sorta di ossessione alla saturazione urbanistica che tenderebbe alla definitiva scomparsa dei territori che hanno nella bassa densità e nella rarefazione edilizia la propria misura identitaria.

#### **Aporie**

Il comma 4 dell'art. 4 recita: "*L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani*". La presenza di questo comma limita l'efficacia della definizione di territorio urbanizzato (c. 3), aggiungendo enormi

marginì di discrezionalità nella delinea-zione del suo perimetro. Anche qui due questioni, una procedurale e una culturale:

- **Questione procedurale:** non si deve dimenticare che il perimetro del ter-ritorio urbanizzato è un contenuto obbligatorio del Piano Strutturale, cioè di un atto non conformativo del diritto d'uso del suolo. Ma cosa si do-vrà ritenere di una porzione di suolo oggi non edificato che si trovi all'in-terno del perimetro dell'urbanizzato? Che il suo destino è connesso a una strategia di riqualificazione urbana, o al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia pubblica; e dunque a una valorizzazione economica. Si pensi alle conseguenze di un dispositivo regolamentare che potrebbe imporre all'amministrazione comunale il conferimento del proprio perimetro alla conferenza paesaggistica in una forma tecnica che permetta di distin-guere le sue diverse parti compo-nenti: lotti residenziali, industriali, artigianali, commerciali, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi ineditati interclusi, aree funzionali alla rige-nerazione, funzionali alle esigenze dell'edilizia pubblica, funzionali alla riqualificazione dei margini urbani. Che cosa distinguerebbe un elaborato come questo da una zonizzazione caratteristica di un Piano Operativo?
- **Questione culturale:** perché si deve ritenere che la qualità urbana debba avvalersi solo della costruzione edili-zia o della infrastrutturazione?

## 1.2 Perimetrazione del territorio urbanizzato: guida operativa<sup>1</sup>

### 1. Ricognizione dei morfotipi della città contemporanea

#### Identificazione dei tessuti urbani

Sulla base di una CTR al 10.000 è necessario riconoscere quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea sono presenti nel proprio territorio, fra quelli classificati e trattati a livello regionale. Tale individuazione è propedeutica alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato.

#### Definizioni

Il "morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee" è caratterizzato dalla interpretazione formale delle disposizioni tipizzate degli edifici, pubblici e privati, strade, piazze, ecc. e delle loro relazioni reciproche. Nel territorio toscano sono stati rintracciati 16 tipi di tessuti urbani/extraurbani.

#### Elaborati di Piano Paesaggistico da consultare

- *Abachi delle Invarianti strutturali*, Invariante III - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
- *Scheda d'ambito* di riferimento per il proprio territorio comunale.

#### Altri strumenti da utilizzare

- Analisi della periodizzazione degli edifici già presenti nei precedenti strumenti urbanistici e/o nella *Carta del Territorio Urbanizzato* del PIT (per la verifica della datazione);
- Foto aeree;
- Sopralluogo diretto.

<sup>1</sup> Il procedimento individuato dal Piano Paesaggistico per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato vede per il Comune una serie di passaggi, così come integrati da quanto disposto dalle Linee guida di raccordo tra le disposizioni della Legge Regionale e la Disciplina del PIT (DGR 682/2017, art. 1)

### 2. Perimetrazione del territorio urbanizzato

Traduzione dei contenuti del PIT espressi in scala 1:50.000 in una perimetrazione in scala 1:10.000.

La trasposizione del perimetro regionale alla scala locale vede una serie di adattamenti e approfondimenti:

- **esclusione dei morfotipi extraurbani** ("campagna abitata" e "campagna urbanizzata", "piccoli agglomerati extraurbani") che, per l'approssimazione statistica del modello, possono risultare fra le perimetrazioni urbane (Abaco delle Invarianti, Indicazioni metodologiche, p. 135);
- **inclusione delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari** convenzionali già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata (DGR 682/2017, art. 1, c 1, lett. c);
- **inclusione di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana**, comprensive del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, considerato standard dalla LR 65/2014 (DGR 682/2017, art. 1, c. 1, lett. b);
- **esclusione degli spazi aperti interclusi**. Incrociare le elaborazioni prodotte con le elaborazioni condotte (solo però in alcune aree a maggiore urbanizzazione: piana fiorentino-pratese, area pisana, costa versiliana e Val d'Arno superiore) dalla IV Invariante nel Piano Paesaggistico per la definizione dei morfotipi rurali che individuano i "territori agricoli interclusi" cioè "aree non edificate e non impermeabilizzate interamente delimitate dal tessuto urbanizzato, quasi sempre da edifici (sia residenziali che a carattere produttivo), ma anche da grandi infrastrutture" (Abaco delle Invarianti strutturali, p. 166) che svolgono un ruolo fondamentale di discontinuità morfologica all'interno del tessuto continuo e diffuso dell'urbanizzazione contemporanea e, se messi a sistema, possono costituire

una rete di spazi di rilevante valore ecologico, funzionale, sociale. Anche laddove la Carta regionale non li definisca, l'analisi alla scala comunale deve mettere in evidenza tale presenza ai fini della preservazione dall'urbanizzazione.

*Elaborati di Piano Paesaggistico da consultare*

- *Carta del Territorio Urbanizzato*, scala 1:50.000;
- *Carta dei morfotipi rurali* (in particolare per la verifica del morfotipo n. 23 "territori agricoli interclusi").

*Altri strumenti da utilizzare*

- foto aeree;
- sopralluogo diretto.

### **3. Definizione di una strategia di intervento per i margini urbani**

Per ogni morfotipo sono specificate criticità e obiettivi di qualità, vagliando quanto riconosciuto a livello regionale (Abaco delle Invarianti, Indicazioni metodologiche).

Partendo dall'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e dalle loro criticità si definiscono modalità di riqualificazione dei margini urbani facendo riferimento alle Linee guida regionali.

*Elaborati di Piano Paesaggistico da consultare*

- *Abachi delle Invarianti strutturali*, Invariante III - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (per la definizione di criticità e obiettivi);
- *Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea* (per la definizione della strategia).



## AUTORI DEI TESTI

Testi di (in corsivo le Schede di approfondimento):

## INTRODUZIONE

Premessa. Adeguamento e conformazione dei piani urbanistici comunali toscani al PIT-PP. Motivazioni e funzioni degli Indirizzi metodologici | *Anna Di Bene*

Inserire il paesaggio nella pianificazione territoriale locale: l'occasione del processo di adeguamento/conformazione al Piano Paesaggistico regionale | *Lionella Scazzosi*

Introduzione agli Indirizzi metodologici: finalità e strumenti | *Lionella Scazzosi*

- *Brevi notazioni su criticità e prospettive per l'adeguamento paesaggistico della pianificazione comunale* | *Andrea Arcidiacono*
- *Comunicare il PPR: prima, dopo, durante* | *Giovanni Matteo Mai*

## PARTE PRIMA. PIANI STRUTTURALI E PIANI OPERATIVI: INDICAZIONI PER LA PERIMETRAZIONE DELL'URBANIZZATO E LA REDAZIONE DI STRUMENTI NORMATIVI E ORIENTATIVI

Premessa: dal PIT ai contenuti paesaggistici dei piani comunali | *Raffaella Laviscio*

- *Documenti del PIT-PP indicati nella guida operativa e relativi all'area di competenza della Soprintendenza ABAP per le province di Siena, Grosseto e Arezzo* | *Andrea L'Erario*

### Sezione A. "Identificazione, perimetrazione e definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale"

**Capitolo 1. Il territorio urbanizzato:** testi generali | *Antonella Valentini*

- *Criticità e potenzialità della perimetrazione del territorio urbanizzato nel Piano comunale* | *Antonella Valentini*
- *Appunti per una riflessione sulla perimetrazione del territorio urbanizzato, come previsto dall'art. 4 della LR Toscana 65/2014* | *Fabio Lucchesi*

**Capitolo 2. Il territorio rurale:** testi generali | *Antonella Valentini*

- *Esempi di perimetrazione dell'urbanizzato e del territorio rurale in Piani comunali toscani* | *Antonella Valentini*

**Capitolo 3. Focus: il centro storico:** testi generali | *Annapaola Canevari, Lisa Astolfi*

- *Criticità e potenzialità della perimetrazione del territorio urbanizzato storico nel Piano Comunale* | *Annapaola Canevari, Lisa Astolfi*
- *Chiusi, Piano Strutturale e Piano Operativo* | *Raffaella Laviscio*

**Capitolo 4. Focus: il margine urbano:** testi generali | *Antonella Valentini*

### Sezione B. "Strumenti normativi e orientativi: piani tematici, schede norma, norme figurate"

**Capitolo 5. La conoscenza paesaggistica a scala comunale:** testi generali | *Raffaella Laviscio*

- *Lettura delle componenti paesaggistiche alla scala comunale: spunti per l'operatività* | *Raffaella Laviscio*
- *L'Archeologia nei piani. La redazione della Carta del potenziale e del rischio archeologico* | *Matteo Milletti, Jacopo Tabolli, Ada Salvi*
- *Suggerimenti dalle Linee guida del PPR del Piemonte: gli aspetti scenico-percettivi del paesaggio* | *Raffaella Laviscio*
- *Per una verifica – Check List a scala comunale* | *Raffaella Laviscio*
- *Strumenti per il tessuto storico: il "Piano del colore" del centro storico di Siena* | *Raffaella Laviscio*
- *Strumenti per il tessuto storico: la "Guida agli interventi nei tessuti storici" di Iorea* | *Annapaola Canevari, Lisa Astolfi*
- *Strumenti per il tessuto storico: il Piano di recupero Centro storico e Borgo, Fabriano* |

*Raffaella Laviscio*

- *Lettura dei caratteri del margine urbano | Raffaella Laviscio*

**Capitolo 6. Le Schede Norma: ruolo e contenuti dal punto di vista paesaggistico:** testi generali | Raffaella Laviscio

- *Contenuti paesaggistici del Piano Strutturale e redazione delle Schede Norma del Piano Operativo: richieste della Soprintendenza ABAP per le province di Siena, Grosseto e Arezzo | Anna Di Bene*
- *Dal Piano alle Schede Norma | Raffaella Laviscio*
- *Spazi aperti residuali e architetture vegetali | Raffaella Laviscio*
- *Chiusi, Piano Operativo, Progetti norma per le aree di trasformazione (stralcio) | Raffaella Laviscio*

**Capitolo 7. La norma figurata orientativa e/o cogente:** testi generali | Antonella Valentini

- *La “norma figurata”. Esperienze regionali in ambito nazionale significative | Antonella Valentini*
- *La “norma figurata”. Esperienze internazionali significative | Antonella Valentini (con Raffaella Laviscio per il paragrafo dedicato al Giappone)*

**PARTE SECONDA. PIANI ATTUATIVI: INDICAZIONI PER LA CONFORMAZIONE PAESAGGISTICA E PER LA REDAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA**

**Capitolo 8. Indicazioni metodologiche per la lettura e considerazione dei caratteri paesaggistici alla scala dei Piani attuativi:** testi generali | Raffaella Laviscio

- *Domande chiave per la progettazione e la valutazione paesaggistica | Raffaella Laviscio*
- *Castiglione della Pescaia, Piano attuativo del Molinaccio | Raffaella Laviscio, Lionella Scazzosi*
- *Bibbona, Piano attuativo “La pineta da golf, Costa degli Etruschi” | Raffaella Laviscio*
- *Dalle indicazioni del DPCM 12/12/2005 alla pratica delle relazioni paesaggistiche dei Piani attuativi | Raffaella Laviscio*

**PARTE TERZA. INTEGRAZIONE DELLA COMPONENTE ECOSISTEMICA DEI PAESAGGI NELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

**Capitolo 9. La II Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi” del PIT nella sua traduzione negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica:** testi generali | Leonardo Lombardi

- *Figline e Incisa Valdarno. Il contributo della II Invariante nel Piano Strutturale | Andrea L’Erario*
- *L’integrazione della componente ambientale-ecosistemica nei Piani comunali: esempi a livello nazionale | Andrea L’Erario*



ISBN 978-88-916-3600-3