

Comune di Vicchio

Piano Operativo

Relazione illustrativa

Dicembre 2018

Il gruppo di lavoro

I nuovi atti di governo del territorio di Vicchio sono stati studiati e progettati da un gruppo di lavoro così composto:

Roberto Vezzosi guida e dirige il lavoro, coordinando lo studio e la progettazione del piano e delle sue singole parti, curandone anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali;

Massimo Tofanelli svolge le diverse attività di analisi e sovrintende e cura la redazione delle tavole a carattere analitico e progettuale;

Alberto Tomei con Niccolò Mantovani, curano gli studi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio, mentre David Malossi ha sviluppato gli studi idrologici e idraulici;

Maria Rita Cecchini si occupa degli aspetti ambientali, fornendo il supporto analitico e disciplinare al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Riccardo Sforzi, capo settore del Comune di Vicchio, assicura la comunicazione con la Giunta ed il Consiglio Comunali, approfondendo anche specifici aspetti progettuali, in particolare quelli di definizione delle Schede Progetto del Piano Operativo.

Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il primo Piano Operativo del Comune di Vicchio ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione dei principali contenuti e dei principi costitutivi che hanno orientato le scelte del gruppo di lavoro e dell'Amministrazione Comunale, sulla base degli indirizzi espressi nel Piano Strutturale e dal PTC della Città di Firenze e nel rispetto degli obiettivi e dei principi del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR).

Il Piano Operativo porta a compimento il processo di aggiornamento e riforma degli strumenti urbanistici e territoriali comunali. L'Amministrazione di Vicchio ha inteso, attraverso la redazione del piano, riordinare in modo coerente ed organico un insieme di temi e di questioni che da tempo gravavano sulle attività urbanistiche ed edilizie e che solo in parte possono essere confinate all'interno dello strumento urbanistico comunale.

Va detto prima di tutto che il Comune di Vicchio aveva infatti già intrapreso il percorso di formazione del Regolamento Urbanistico già nel 2013, per la scadenza dei cinque anni di sua validità. Di lì a poco la Regione Toscana ha prima adottato il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, per poi, nel novembre 2014, approvare la nuova legge regionale sul Governo del territorio, la n. 65.

Il Comune si è così trovato a compiere una scelta di prospettiva più ampia, decidendo di intraprendere la strada di una completa revisione dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, con il nuovo Piano Strutturale (PS) e Piano Operativo (PO). Porre mano ad una variante generale del Regolamento Urbanistico, infatti, anche solo per perdita di efficacia delle previsioni *“relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione”*, avrebbe condotto a rivedere non solo le stesse previsioni, ma anche alcuni dei contenuti, formali e sostanziali (il linguaggio, i parametri ed il livello di coerenza), del Piano Strutturale e delle analisi svolte per quello (ad esempio gli studi geologici).

Sia la nuova legge n. 65 del 2014, che il nuovo PIT/PPR (approvato in via definitiva nel 2015) definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo e che sottende ad una articolazione gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Infatti, da un lato per il piano regionale l'adeguamento o la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica (rispettivamente P.S. e P.O.) comunale passa dalla conferenza con il MIBAC e la Regione, mentre per la nuova legge, eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo mediante la Conferenza di Copianificazione, definita dall'art. 25 e così come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della LR 65.

L'Amministrazione ha così deciso che a fronte di così importanti novità, viste anche le necessità del Comune, di procedere alla riforma completa dei propri strumenti e, nel maggio del 2015, ha nuovamente avviato il procedimento per i nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della legge 65/2014, preparandosi anche a conformare gli stessi al nuovo Piano Paesaggistico Regionale, come disposto all'art. 21 della Disciplina del piano.

La Regione Toscana poi non ha interrotto l'elaborazione dei propri dispositivi legislativi e regolamentari, per fornire alle amministrazioni comunali utili strumenti per l'attuazione delle proprie politiche urbanistiche rendendo i procedimenti più chiari e più omogenei. Dopo quello sul territorio rurale – il 63/R/2016 – il percorso di attuazione della L.R. 65/2014 è proseguito con il regolamento di attuazione del Titolo V, che specifica in particolare i contenuti della pianificazione territoriale ed urbanistica e contiene disposizioni per la qualità degli insediamenti, che è stato approvato il 26 giugno del 2017.

E' del tutto evidente che i nuovi strumenti del Comune di Vicchio hanno dovuto recepire queste nuove disposizioni, a cui recentemente si è aggiunto anche il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013, con quelle del Regolamento Edilizio Tipo nazionale. Più onerosa è stata la necessità di aggiornare e sviluppare gli studi idraulici alle nuove disposizioni sovraordinate, in particolare a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), avvenuta il 26 ottobre del 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017, quando il Comune di Vicchio aveva dunque già adottato i propri strumenti. Infine è uscita la Legge Regionale n. 41 del 2018, in vigore dallo scorso 30 settembre che ha introdotto ulteriori importanti novità sul rischio idraulico, direttamente incidenti sui contenuti del PO.

Altre disposizioni regionali, incidenti di percorso e, va detto, anche alcune delle necessità manifestate dalla stessa Amministrazione comunale, hanno quindi costretto il Comune a prolungare i tempi di controdeduzione dei nuovi strumenti comunali.

Le molte novità, intercorse dopo l'adozione, non possono che aver comportato alcune significative modifiche nei due strumenti, in particolare nel PO, ma, posto che mai ci sarà una situazione che non sia in evoluzione, i nuovi strumenti di pianificazione comunali possono ora contare su un quadro di riferimento, se non statico, almeno completo.

Il Comune di Vicchio nel frattempo ha aderito all'iniziativa dell'Unione dei Comuni del Mugello per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, per il quale il è stato avviato il procedimento (delibera della Giunta dell'Unione n. 139 del 28 dicembre del 2017). L'Avvio del PSI ha potuto contare degli studi già condotti per Vicchio ed ha recepito il perimetro del territorio urbanizzato così come è stato adottato dal nuovo PS comunale. Sarà all'interno del Piano Strutturale Intercomunale che potranno essere verificate le strategie ora definite e anche intraprese eventuali nuove ipotesi di trasformazioni esterne al territorio urbanizzato in un'ottica più opportuna di area vasta.

Ancora una considerazione in premessa. Questa relazione, come abbiamo visto all'inizio, ha lo scopo di orientare attori ed operatori del territorio ad una più facile interpretazione del piano, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alle spalle di questa sintetica illustrazione stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito distante dal territorio comunale, ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi. In questo, una parte rilevante del lavoro è stata assolta dall'Ufficio Urbanistica, che ha costituito da subito una sorta di cinghia di trasmissione tra Giunta, gruppo di lavoro incaricato e cittadini del comune di Vicchio.

L'istituto della partecipazione, promosso dalla LR 46/2013 e recepito nella LR 65/2014 è stato fatto oggetto di specifica programmazione dall'Amministrazione sin dalla fase iniziale in cui si prospettava solo il rinnovo dello strumento urbanistico operativo a seguito della scadenza del primo RU: allora è stato iniziato ed attivato un processo con cui sono stati invitati i cittadini (mediante informazione diretta ai professionisti, avvisi aperti e pubblicizzati sul sito *web* del Comune e comunicazione negli esercizi pubblici principali del capoluogo e delle frazioni) a porre per iscritto, con le dovute annotazioni di merito, le loro proposte. Questa attività ha avuto un duplice scopo: rendere disponibile un canale di trasmissione per qualsiasi tipo di richiesta (a prescindere dalla qualità e fattibilità della medesima) e riuscire a comprendere, seppur in linea di massima, attese e desiderata della cittadinanza. Ben al di là del suo compito amministrativo, l'Ufficio Urbanistica si è prodigato in incontri e comunicazioni che speriamo siano state anche un importante percorso formativo. Significativi da questo punto di vista anche gli incontri con i professionisti, che spesso hanno potuto porsi come mediatori tra le istanze dei privati e le volontà espresse dall'amministrazione.

L'attività di comunicazione non si è esaurita con l'adozione. Dopo il primo incontro pubblico, organizzato per spiegare la struttura e gli obiettivi del nuovo piano, si sono svolti altri incontri "a carte scoperte", così che tutti abbiano potuto comprendere ed eventualmente osservare, il nuovo piano. Ora, alla conclusione di questo processo, l'Amministrazione ha la piena consapevolezza che le modifiche intercorse tra adozione e approvazione hanno contribuito in maniera significativa a migliorare sia il PS che il PO, in particolare quest'ultimo, rendendone di fatto più possibile e concreta l'attuazione.

Il progetto del piano

Il primo Piano Operativo di Vicchio deve molto alle conoscenze che erano state di supporto al primo Piano Strutturale. Quel piano aveva a suo tempo condotto importanti indagini sul campo e formulato scenari ispirati alle vocazioni territoriali del Comune.

Il nuovo PS, elaborato ai sensi della LR 65/2014 e concepito insieme al PO qui illustrato, ha aggiunto parti significative di conoscenze, principalmente in relazione agli studi geologici, idraulici e sismici e soprattutto ha sviluppato una disciplina più propria di uno strumento non conformativo, accogliendo i

contenuti del nuovo quadro di riferimento per la pianificazione in Toscana, che richiedono una nuova articolazione delle componenti territoriali.

Il nuovo PS ed il primo PO sono un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione, anche per questo lo strumento operativo, dopo la sintesi effettuata nel PS, cerca di dare al complesso dei temi trattati una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, che si propone come sintesi delle scelte tradotte nel linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi.

L'articolazione delle norme tecniche e i riferimenti nelle tavole sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo. Se infatti per un verso, con la conferenza di copianificazione e la conferenza paesaggistica finale, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la possibilità di procedere a varianti semplificate riportano al Comune una serie di responsabilità, che richiedono ai nuovi strumenti si potersi sviluppare coerentemente nel tempo. Persa la fiducia con la quale anche la stessa Legge 5 del 1995 sperava di poter porre fine alle varianti, che modificavano e il più delle volte snaturavano i vecchi PRG, separando appunto gli "strumenti e atti di governo del territorio" in due, affinché si potesse giungere ad una "flessibilità regolata", con la nuova legge regionale ed il nuovo PIT-PPR si intende piuttosto collocare i nuovi piani comunali all'interno di un "quadro" composito, fatto di conoscenze e di tutele prescrittive, di punti fermi e di fattori variabili, entro il quale, anche le eventuali future "varianti" possano ritrovare un senso.

Nella separazione che rimane tra i due strumenti, al Piano Strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire, attraverso le conoscenze, le relazioni tematiche che uniscano, dando loro un senso coerente, i luoghi e le prospettive di sviluppo territoriale. Statuto e strategia sono più fortemente relazionati dunque. Il Piano Operativo deve declinare le strategie in prescrizioni che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (PIT-PPR e PS) ed il rispetto dei valori riconosciuti, costituenti il "patrimonio territoriale". Il Piano Operativo include il progetto di conformazione fisica degli spazi, definendo le "regole" attinenti alle porzioni di territorio individuate, tradizionalmente espresse in destinazioni d'uso e quantità.

La decadenza delle previsioni non attuate della disciplina delle trasformazioni, la propedeuticità di alcuni interventi rispetto ad altri, la stessa necessità di aumentare le dotazioni della città pubblica (verde, parcheggi, attrezzature), impongono nei nuovi strumenti urbanistici atteggiamenti oculati e responsabili.

La costruzione del Piano Operativo del Comune di Vicchio ha preso le mosse da questi elementi, per poi attribuirsi specifici obiettivi urbanistici, che possono essere così riassunti:

- proporre forme di tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'edilizia storica, anche per fini delle nuove prospettive di sviluppo turistico del Mugello e per la presenza di notevoli risorse culturali; la protezione e valorizzazione di un ambiente naturale così ricco e diversificato, il rafforzamento e il mantenimento della rete ecologica attraverso misure di salvaguardia, consolidamento e potenziamento degli ecosistemi fluviali minori e specifiche dotazioni ambientali diventano il cuore di ogni politica;
- avviare forme di valorizzazione delle attività esistenti o favorire l'insediamento di quelle nuove, potenziando l'attrattività del sistema, potenziando il turismo e con esso il legame con le risorse e le tradizioni locali con azioni regolative specifiche: favorendo il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato e dei servizi privati; favorendo ampliamenti funzionali; favorendo il presidio del territorio rurale appenninico, anche attraverso il contributo dei piccoli produttori e allevamenti e dell'agricoltura amatoriale;
- privilegiare il recupero, limitando gli interventi previsti nel vecchio Regolamento Urbanistico per quanto concerne l'edilizia residenziale, escludendo quelli in ambiti paesaggisticamente e strutturalmente fragili, limitando la nuova espansione alla ricucitura tra i quartieri ed alla definizione di una maggiore compiutezza degli stessi; a Vicchio i tessuti più antichi hanno mantenuto l'impianto originario, ma hanno subito trasformazioni ed alterazioni che ne compromettono il valore e la funzionalità; le parti più recenti, compreso quelle storicizzate, necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso

- pubblico; i nuovi quartieri del capoluogo si sono formati con una certa separatezza, che si sconta soprattutto nei collegamenti tra le parti nuove e le parti consolidate della città;
- definire le modalità per il risparmio energetico e tecniche di edilizia sostenibile da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione; la creazione di una nuova immagine territoriale, fondata nella messa in valore della dimensione ambientale porta a declinarla anche negli aspetti edilizi. Il contenimento dei consumi energetici negli edifici e la produzione di energia da fonti rinnovabili vengono attraverso la definizione di obiettivi di efficienza energetica per gli interventi di nuova urbanizzazione e sostituzione, di riqualificazione e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente;
 - rafforzare il sistema del territorio di Vicchio con la creazione di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani, attraverso la promozione della cultura e delle tradizioni popolari, della ricchezza dei prodotti gastronomici, della valorizzazione dei prodotti locali e della fruizione del paesaggio e del turismo; in questo quadro assumono rilevanza le piccole produzioni agricole e l'ospitalità diffusa.

In questi anni abbiamo potuto assistere al repentino mutare degli scenari economici e con essi delle diverse risposte da dare con le politiche territoriali. Trasformazioni che sembravano plausibili diventano impraticabili e attività fino a poco tempo fa marginali, diventano rilevanti. All'interno di queste novità le pratiche sociali cambiano lentamente, ma in qualche modo inesorabilmente, il territorio.

Il territorio comunale di Vicchio è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio non sempre razionale e adeguato ai caratteri peculiari degli insediamenti presenti. Per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consono alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale; a questo fine è risultato imprescindibile ridurre e ricalibrare le potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO. Devono in ogni caso essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire spazi di aggregazione e migliori dotazioni infrastrutturali, completando le opere interrotte e consolidando l'immagine urbana. Questo specifico compito, assegnato alle nuove aree di trasformazione, vale soprattutto per il capoluogo Vicchio, dove alcune parti di città recente, come abbiamo detto, sono rimaste allo stato di progetto interrotto. La distanza formale e sostanziale tra la città recente e quella storica – pur modificata a seguito dei gravi bombardamenti subiti durante la seconda guerra mondiale – è accentuata dalla disomogeneità degli edifici, che conferiscono alle aree più recenti un aspetto incompiuto, oltre a lasciare altri nodi urbanistici ed infrastrutturali da risolvere. Qui il PO propone alcuni progetti di trasformazione che possono essere in grado di dare una maggiore compiutezza al centro urbano, una maggiore efficienza delle relazioni tra le sue diverse parti e una maggiore dotazione di spazi e attrezzature pubbliche.

Nelle frazioni, che il nuovo Piano Strutturale ha già riconosciuto come territorio urbanizzato o come nuclei rurali, ristabilendo gerarchie più coerenti con i caratteri prevalenti di ognuna, gli interventi sono ridotti ad alcuni modesti completamenti, anche in questo caso funzionali alle migliori dotazioni di parcheggi e verde pubblico.

Va detto anche che la scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione, valutando strategicità, priorità e complementarità degli interventi, ma la parte più importante del Piano Operativo è tuttavia quello che riguarda il patrimonio edilizio esistente, cioè la parte valida a tempo indeterminato.

La cura e la manutenzione sono la vera e più duratura operazione per la città e per il territorio, come purtroppo spesso ci viene ricordato dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto.

La cura e la manutenzione della città e del territorio possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, ma possono anche aiutarci ad adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società. Il rispetto dei valori ambientali deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano il riuso, ma che non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

La disciplina degli interventi edilizi

Il Piano Operativo si attua principalmente attraverso l'individuazione degli interventi consentiti nel patrimonio edilizio esistente, che valgono sia per il territorio urbanizzato che per il territorio rurale.

Per la parte della gestione degli insediamenti esistenti il PO recepisce pienamente quanto indicato dal 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). In particolare all'art. 10 del regolamento si indica la modalità con cui si deve disciplinare l'esistente:

1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della l.r.65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.

Precisando poi al comma 3 che:

3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.

Il vecchio RU aveva condotto una classificazione del patrimonio edilizio ed il PO, come già detto, ne recepisce in larga misura i contenuti, effettuando una ricognizione che ne ha verificato eventuali trasformazioni avvenute in questi anni (in applicazione delle norme del RU). A partire dalle classi attribuite allora, il nuovo piano cerca di ricondurle a gruppi omogenei, per i quali stabilisce gli interventi e le opere ammesse, in modo certo strumentale, ma senz'altro più coerente con i valori riconosciuti.

Vengono di molto semplificate le norme che elencavano gli interventi ammessi.

I tipi d'intervento del nuovo PO elencano sì, le opere e le modificazioni che si possono introdurre negli edifici esistenti, a titolo esemplificativo, circoscrivendo un campo, più che precisando elenchi rigidi di interventi ammessi o esclusi.

Rispetto all'edificio, il piano si pone lo specifico tema delle difficoltà tecniche che possono comportare gli interventi di conservazione, di adeguamento e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente. Considerando anche la coerenza con i valori riconosciuti attraverso la schedatura, gli edifici sono stati differenziati per epoca di costruzione e caratterizzazione architettonica. Il valore è stato inoltre valutato anche sulla base del diverso grado di integrazione con il paesaggio. Un edificio quindi può avere un valore storico, testimoniale o tipologico, oppure le sue caratteristiche lo rendono meno significativo, se guardato in relazione ai valori rapidamente descritti prima e pertanto più facilmente adattabile ad altri usi o più profondamente trasformabile nella sua configurazione volumetrica.

Si arrivano così a definire tre principali atteggiamenti differenziati: quello corrispondente a ciò che non necessita di modifiche o trasformazioni per continuare a fornire adeguate prestazioni, anche in relazione al valore intrinseco, quello che, sempre guardando alla dimensione fisica, porta a considerare ciò che necessita di essere adeguato attraverso una gamma estesa di possibili azioni e quello corrispondente a ciò che, per le stesse ragioni, deve essere trasformato affinché si raggiunga una condizione di stato completamente differente da quella iniziale.

Le diverse possibilità sono così tradotte in *tipi d'intervento*, che dall'adozione, all'approvazione sono stati ricondotti a denominazioni più astratte: interventi di tipo 1 al posto di re, di tipo 2 al posto di rc, di tipo 3 al posto di ri-a, di tipo 4 al posto di ri-b e di tipo 5 al posto di ri-se.

I *tipi d'intervento*, così come concepiti dal presente PO, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio o di uno spazio aperto.

L'ipotesi formulata dal PO individua tre diversi gradi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, a partire da quella più conservativa, a seconda che l'edificio sia di origine storica o comunque presenti elementi architettonici di rilievo storico o testimoniale e abbia o meno avuto alterazioni significative; il secondo livello è quello che propone la possibilità di adeguare gli edifici esistenti attraverso un insieme sistematico di opere che possono condurre ad edifici diversi, seppure all'interno del sedime esistente; il livello più elevato di trasformazione è quello che consente di realizzare edifici del tutto diversi, attraverso la sostituzione edilizia. Un'ultima specificazione. La disciplina riferita al primo grado di interventi ha un carattere prevalentemente conservativo, tanto che non consente di cambiare

significativamente l'aspetto esteriore degli edifici, suggerendo per tutti il ricorso a tecniche e materiali tradizionali. Appartengono a questo gruppo gli edifici per i quali sono consentiti gli interventi di tipo t1, che poi coincidono con quelli tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs 42/2004), per i quali si rimanda al parere dell'Ente delegato alla tutela e gli edifici per i quali sono consentiti gli interventi di tipo t2, per i quali vengono invece dettagliate le tecniche e le modalità d'intervento.

Le parti del territorio urbanizzato

Per meglio definire le discipline relative al patrimonio edilizio esistente, il Piano Operativo effettua poi la distinzione in ambiti urbani differenziati, sulla base del diverso rapporto che gli edifici instaurano con il sistema delle urbanizzazioni e sulla base di una distinzione morfo-tipologica dei tessuti urbanistici e degli insediamenti. Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato definiti dal PS, si è proceduto prima applicando l'analisi effettuata dal PS per il riconoscimento dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea e successivamente con la verifica e l'approfondimento sul campo attraverso sopralluoghi mirati, effettuati con il supporto di una carta derivata dall'analisi a tavolino, per ogni parte dei centri abitati.

All'interno del territorio urbanizzato, la lettura attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), ha permesso di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di intervento altrettanto omogenee. Certo che all'interno di ciascuna parte, in relazione ai diversi centri (il capoluogo e le frazioni), si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro reciproca compatibilità. Sulle "parti" di territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti con caratteristiche ripetitive per le quali si può pensare ad interventi omogenei o comunque simili.

L'ambito di appartenenza rappresenta l'elemento che definisce le categorie funzionali ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle funzioni urbanistiche, fornendo anche ulteriori specificazioni per gli interventi.

Il compito delle "parti" è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni caratterizzanti e ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi possibili.

Le "parti" sono dotate di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono dichiarare obiettivi specifici nelle relazioni da stabilire, da mantenere o da recuperare, sia al loro interno, che tra di loro. L'attribuzione di un luogo ad una parte di città non dipende, come detto, unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche e soprattutto dai caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano e degli edifici presenti, dalla posizione rispetto alla configurazione generale del centro, dalla genesi stessa della parte in oggetto (storica, un tempo rurale, recente, pianificata o no, ecc.). Non si tratta dunque del riconoscimento di "zone omogenee" legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, semmai riferibile a parti che assumono una identità peculiare all'interno della città di Vicchio e delle frazioni. Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

Il PO distingue così le seguenti parti di territorio urbanizzato:

Città antica e centri generatori, corrispondenti alle parti dei tessuti urbani di impianto storico che, per quanto anche recenti – il centro di Vicchio ad esempio ha subito ingenti distruzioni nella seconda guerra mondiale – mantengono ancora un peculiare rapporto tra spazi aperti ed edifici e spesso in questi ultimi caratteri architettonici e tipologici tradizionali. Questi aspetti urbani sono riconosciuti come meritevoli di tutela e di valorizzazione.

Le parti della residenza in aggiunta, che individuano i tessuti urbani formati da elementi compositi, per tipologia, morfologia e caratteri architettonici, esito dei processi di crescita urbana che caratterizzano l'intero territorio comunale, prevalentemente attraverso l'"aggiunta" di interventi singolari di edilizia privata; queste parti si caratterizzano innanzitutto per la scarsità o l'assenza di dotazioni urbane (parcheggi, aree a verde...) e per l'eterogeneità tipologica e morfologica dei diversi edifici che le

compongono. Corrispondono anche ad una fase particolare dell'evoluzione urbana, che precede le trasformazioni urbanistiche che saranno proprie dello sviluppo pianificato per comparti.

Le parti in addizione, corrispondenti ai tessuti urbani a progettazione urbanistica unitaria a prevalente destinazione residenziale: sono le parti di città "progettate", generate attraverso interventi unitari o comunque da strumenti attuativi e che possono essere ricondotte pertanto ad una unitarietà di impianto e funzioni; in generale queste parti si distinguono per il relativamente basso rapporto di copertura e quindi per la buona presenza di aree verdi, dotazioni di parcheggi ed una organica accessibilità. Di contro queste parti si sono sviluppate spesso come "monadi" poco dialoganti tra di loro e con il contesto.

Le preesistenze rurali, che individuano gli edifici antecedenti al 1954, rilevati dal volo Gai, un tempo a prevalente finzione agricola, che sono stati inglobati dalle espansioni urbane recenti; sono edifici che testimoniano di un sistema insediativo agricolo, oggi in gran parte ridotto o scomparso, con edifici che spesso mantengono ancora i caratteri tipici dell'architettura tradizionale e come tali sono da conservare, anche in relazione all'identità territoriale e nel rispetto della stratificazione storica della città.

Le aree specializzate per le attività economiche, corrispondenti alle parti caratterizzate dalla presenza di edifici ed aree a destinazione artigianale o commerciale, di recente realizzazione; queste parti sono spesso costituite da tipi edilizi produttivi standardizzati o in qualche caso prefabbricati e dove alle attività artigianali sono commiste attività di distribuzione commerciale specializzate.

Dopo questa prima suddivisione si sono poi estrapolati gli insediamenti specialistici, in primo luogo gli standard e le dotazioni di interesse comune (scuole, giardini pubblici, parcheggi, edifici religiosi, ecc.), in modo da isolarli dai "tessuti". Questo è stato utile per ricostruire una sorta di mappa della "città pubblica" per capire dove e come eventualmente rafforzarla.

Il territorio rurale

Per gli ambienti rurali, che costituiscono parti significative del territorio comunale, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; qui più che altrove è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali ad esempio la viabilità minore, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

Questo vale prima di tutto per l'edilizia rurale storica o storicizzata, affinché si possa evitare che, come troppo spesso è avvenuto, venga omologata all'"edilizia corrente", che poi finisce per essere contemporanea solo al tempo della sua realizzazione. Il patrimonio costituito dalle case sparse è stato da tempo sottoposto a pressioni particolari e ad un utilizzo non propriamente tradizionale, che ha corrisposto in fondo a nuovi stili di vita (legati a pendolarismo e alle seconde case).

L'edificio però è solo una delle componenti del paesaggio extraurbano, forse la più visibile, ma anche quella su cui gli strumenti di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale, appare la gestione dello spazio aperto nel quale l'edificio, o il nucleo edificato, si collocano: il resede, inteso come parte integrante della struttura agricola o ex agricola, oppure l'area di pertinenza che andrebbe, attraverso il progetto di recupero, definita con confini derivati da criteri paesaggistici, non necessariamente coincidenti con quelli fondiari.

Le trasformazioni più significative che nel territorio di Vicchio emergono sono:

- le alterazioni che riguardano gli aspetti più propriamente "materici" degli edifici, che poi sono quelli più visibili e che coinvolgono le finiture di facciata, gli intonaci, gli infissi;
- l'alterazione del rapporto fisico percettivo dell'edificio con l'intorno e con la ruralità tradizionale; le case diventano "villette", si chiudono con siepi e recinzioni e si circondano di vialetti e posti macchina, prati all'inglese, in cui gli elementi un tempo funzionali all'attività agricola, diventano, nei casi più fortunati, elementi d'arredo;
- il frazionamento degli edifici e dei nuclei in più proprietà, con la suddivisione in più unità immobiliari; quando il corpo di fabbrica è suddiviso in più unità abitative, il destino del resede esterno si frammenta, perde unitarietà e si differenzia lo spazio e la funzione, un tempo definiti con chiarezza ed omogeneità.

Dall'analisi svolta sul territorio risulta quindi evidente la necessità di una maggiore tutela degli edifici in campagna, soprattutto di quelli che mantengono valore storico e inserimento coerente con il loro contesto. Gli aspetti da mantenere riguardano la caratterizzazione "rurale", che non deve essere mal interpretata, riducendone gli aspetti peculiari, perseguendo modelli estranei, genericamente vernacolari o impropriamente urbani. A questo scopo il PO sviluppa norme precise che regolano i mutamenti di destinazione d'uso e i frazionamenti favorendo comunque il recupero di questo patrimonio in maniera compatibile, per materiali, tecniche e rispetto del contesto. La strategia principale consiste nel privilegiare il recupero di edifici e di manufatti di valore (per i quali si consentono interventi rispettosi della struttura esistente, di tipo 1, 2 e 3) e di consentire radicali trasformazioni ad edifici e manufatti recenti o non significativi dell'insediamento tradizionale (di tipo 4), limitandone però la possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Comunque sono pochi sono gli edifici per i quali prevale il criterio della conservazione, mentre un'ampia gamma di edifici può essere interessata da interventi di adeguamento: da quelli che non lo consentono sul piano esteriore a quelli che possono essere profondamente trasformati. Se poi allarghiamo ancora lo sguardo, rivolgendolo al territorio rurale propriamente detto, alle aree produttive agricole, emergono nuovi fattori e nuovi rischi, rilevati già in sede di Piano Strutturale.

Il PO si propone per questo un duplice obiettivo: riqualificare nel dettaglio gli interventi sul patrimonio edilizio e sul resede, tenere sotto osservazione e orientare il mutamento della fisionomia paesistica verso i suoi caratteri strutturali.

Il primo si affronta attraverso una precisa gerarchia di regole e tutele, che tiene conto sia del valore del singolo complesso edilizio, sia della sua posizione nel contesto paesistico. Il secondo si misura con l'articolazione della normativa, con indicazioni per la stesura dei piani aziendali (PAPMAA) e, nei casi di destinazione d'uso non agricola, con l'attenzione agli interventi ed alle sistemazioni esterne.

Il piano ha in particolare approfondito i temi legati all'autoproduzione agricola e all'allevamento, per la creazione di filiere corte ed anche per il consumo familiare. In applicazione del nuovo regolamento regionale sul territorio rurale si potranno così governare attivamente le tante attività che tradizionalmente occupavano queste campagne e che ora sembrano aver ritrovato una rinnovata attenzione. Le principali novità proposte rispetto delle superfici fondiari minime ed i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti agricoli (con riferimento all'art. 70 della L.R. 65/2014): per tali costruzioni il PO definisce puntualmente parametri (commisurati al tipo di allevamento svolto e nel rispetto delle norme per il benessere animale), caratteristiche, modalità e condizioni di installazione, in modo da garantirne la compatibilità con il contesto. Ulteriori specificazioni vengono introdotte in questa fase anche per gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

Avendo come orizzonte il perseguimento degli obiettivi di tutela attiva dei valori riconosciuti dal PS, dal PTCP e dal PIT-PPR, il Piano Operativo affronta la necessità di garantire un più appropriato modo di abitare il territorio rurale. Per questo e per poter soddisfare una nuova richiesta di qualità della vita, che fa riferimento alla maggiore attenzione ambientale, al consumo consapevole e alla stessa possibilità di far leva su una nuova attrattività del territorio, per lo sviluppo di nuove economie.

La perequazione urbanistica

Come abbiamo visto, il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono assoggettate ad una progettazione unitaria e coordinata e per le quali si prevede la perequazione urbanistica come strumento che consente una equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi previsti. Gli schemi grafici riportati nell'Allegato 1 delle NTA servono alla verifica delle quantità (dimensionamento) e hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione dei volumi edilizi e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.

Il PO stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di

spazi da riservare alle opere collettive. Si intende così realizzare la “città pubblica”, ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all’adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

Dimensionamento

Il Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, come indicato dagli indirizzi programmatici dell’Amministrazione. Va osservato inoltre che il saldo totale dell’andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile nell’ultimo decennio intorno a 8.100 residenti e in una prospettiva di modesta crescita si muove anche il piano.

Occorre tuttavia evidenziare che il dimensionamento nel territorio urbanizzato deriva da interventi di nuova edificazione e da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Un discorso a parte merita il recupero degli edifici esistenti nel territorio rurale, che a Vicchio, nella maggior parte dei casi, hanno già perso l’uso agricolo.

La casa rurale che diventa civile abitazione non partecipa al dimensionamento (vista che si tratta di recupero, che non determina “nuovi impegni di suolo”), mentre l’annesso che subisce analoga trasformazione determina senz’altro “nuovo impegno di suolo”. Pertanto i criteri dimensionali applicati per il PS e conseguentemente del PO sono riassunte nella seguente tabella, la stessa del PS:

Incidenza delle categorie degli interventi sul dimensionamento residenziale	
nuova edificazione	si
ristrutturazione urbanistica	si
sostituzione edilizia	no
addizioni volumetriche	no
cambio d’uso da annesso agricolo	si
cambio d’uso da residenza rurale	no

il primo PO, con la ricognizione effettuata attraverso la schedatura dal PS del 2005, evidenzia la necessità di rioccupare le vecchie case (il PO considera sempre possibile il cambio d’uso da residenza rurale a residenza civile). A rafforzare la necessità di presidiare il territorio e l’ambiente, il PO consente anche il recupero di edifici non residenziali nel territorio rurale ed anche per questi si è stimato una quantità di Sul che ricomprende quella stabilita dal PS e che, ai sensi di legge, dovrà essere monitorata sui cambi d’uso che saranno effettuati nei cinque anni.

Il PO favorisce poi il recupero a fini alberghieri del patrimonio edilizio del territorio rurale, le attività turistiche sono da ritenersi fondamentali per il rafforzamento dell’attrattività del territorio. Unico intervento di nuova edificazione è l’ampliamento di una struttura ricettiva esistente – PA_Tr_01 – e per questo non sottoposta alla conferenza di copianificazione – che è stata oggetto di una recente variante che ha di fatto anticipato il nuovo piano.

Anche per le aree produttive, l’obiettivo non può che essere il consolidamento delle aree presenti - dunque con un dimensionamento modesto, non riscontrandosi condizioni che giustifichino nuovi consistenti insediamenti. Più nel dettaglio, si prevedono due interventi: quello con la sigla PN_IC_1 è un adeguamento del distributore esistente lungo la provinciale, che amplia l’offerta con anche la distribuzione del metano; l’altro, il PN_PA_1 è invece un recupero a parità di superfici che introduce anche la possibilità di destinazioni d’uso direzionali. A questo proposito va detto che già il Piano strutturale, in via cautelativa, per favorire le prospettive di sviluppo auspicato, ha introdotto quote di turistico ricettivo e direzionale nel proprio dimensionamento. La possibilità di potenziare i servizi privati, in un contesto demografico come quello del Comune, insieme a quella di favorire la riqualificazione turistica del territorio sono parte fondamentale delle strategie di sviluppo territoriale.

1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari

Dimensionamento territorio rurale				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
Residenziale	5.000	300	-	4.700
industriale-artigianale	1.000	-	-	1.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	-
Turistico-ricettiva	2.000	-	-	2.000

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	12.000	5.913	-	6.087
Industriale-artigianale	5.000	-	1.000	4.000
direzionale e servizi priv.	1.000	-	800	200
media superficie	1.500	-	-	1.500
turistico-ricettive	2.000	1.172	-	828

2) U.T.O.E. dei Versanti montani

Dimensionamento territorio rurale				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
Residenziale	5.000	-	-	5.000
industriale-artigianale	1.000	-	-	1.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	-
Turistico-ricettiva	2.000	1.000	-	1.000

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	2.000	400	540	1.060
Industriale-artigianale	-	-	-	-
direzionale e servizi priv.	1.000	-	-	1.000
media superficie	-	-	-	-
turistico-ricettive	1.000	-	-	1.000

Standard

La verifica degli standard ha evidenziato un sensibile deficit per le attrezzature scolastiche, che però deve essere considerato anche tenendo conto dell'invecchiamento della popolazione, del fatto che si

misura in superficie fondiaria e non ultimo, che il parametro del D.M 1.444 venne definito nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali.

L'obiettivo del Piano Operativo è però anche qualitativo, oltre che quantitativo, e pertanto i criteri assunti intendono evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree destinate all'istruzione di base in realtà, pur prevedendo una nuova area scolastica, non è garantito il pieno rispetto dei parametri, anche se si deve considerare in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di riferimento al solo territorio comunale. Tale carenza può essere largamente compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali, sanitarie, verde attrezzato e aree sportive).

Il PO prevede infatti un sensibile potenziamento delle aree verdi attrezzate e a parco nel centro urbano di Vicchio, non soltanto legate a cessioni per interventi privati. Dal punto di vista della distribuzione territoriale è evidente che non è pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, essendo imprescindibile polarizzare le funzioni più "rare" proprio nel capoluogo.

Qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando un incremento di abitanti dovuto solo ai nuovi insediamenti residenziali - senza considerare eventuali cambi d'uso o l'auspicato riuso di alloggi non occupati - le dotazioni sarebbero adeguate.

Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione

Nelle pagine successive il progetto del piano viene descritto ripercorrendo la struttura delle Norme, qui di seguito schematizzate in tabella, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Disposizioni generali	Titolo I – Caratteri del Piano Operativo	
	Titolo II – Usi del territorio	
	Titolo III – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
Parte II Limiti d'uso delle risorse	Titolo IV – Vincoli, tutele e fasce di rispetto	
	Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
Parte III La gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI – Il territorio urbanizzato	
	Titolo VII – Qualità degli insediamenti	
	Titolo VIII – Il territorio rurale	Capo I – Tutela del territorio rurale
		Capo II – La produzione agricola
Capo III – Edifici nel territorio rurale		
Parte IV La trasformazione degli assetti insediativi	Titolo IX – Dimensionamento	
	Allegato 1 – IC e PA e Allegato 2 – Schede Progetto	

Disposizioni generali

La **parte prima** delle Norme si occupa delle **regole di carattere generale**, così definite perché valide per tutto il territorio comunale.

Il **Titolo I** descrive cos'è e cosa fa il piano, specificandone gli elaborati costitutivi, stabilisce i termini di validità e le misure di salvaguardia da osservare, nella fase di transizione dal RU alla sua piena efficacia, nonché definisce i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie. Questa prima articolazione **serve a tracciare l'identità del piano e ad autoregolarlo**, a definirne il suo livello di coerenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo adeguamento.

Il **Titolo II** fornisce alcune definizioni esemplificative delle attività comprese nelle categorie funzionali della LR 65/2014, come loro possibili articolazioni, a cui si farà riferimento nei successivi articoli del piano e nelle tavole in scala 1:2.000.

Il **Titolo III** specifica gli interventi che si rendono possibili nel patrimonio edilizio esistente, raggruppati secondo i **tipi d'intervento**, evitando di proposito la sovrapposizione con le categorie d'intervento del

DPR 380 e della Legge regionale 65/2014 (che abbiamo visto sono mutevoli nel tempo). Il tipo d'intervento viene attribuito agli edifici ed ai complessi edilizi, compreso i loro spazi di pertinenza direttamente sulle tavole e rappresenta la "regola" principale con cui si interviene sul patrimonio edilizio esistente. Vengono infine definite le modalità e gli obblighi per il reperimento i dei parcheggi pertinenziali in relazione agli interventi.

La **parte seconda** delle Norme prescrive i **Limiti d'uso delle risorse**, intendendo per questo le limitazioni che derivano dagli strumenti e dalle diverse normative sovraordinate.

Il **Titolo IV** riepiloga i principali riferimenti per i vincoli e fasce di rispetto che interessano il territorio comunale.

Il **Titoli V** riporta le norme per la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

La **parte terza** delle Norme riguarda ancora la **Gestione del patrimonio edilizio esistente**, collocandolo non più in ambito edilizio, come al Titolo III, quanto in quello più propriamente urbanistico.

Il **Titolo VI** riconosce e suddivide le differenti parti del del **territorio urbanizzato**, così come inteso dalla legge e ulteriormente articolato dal PO in parti. Per ciascuna delle parti identificate per il territorio urbanizzato, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di pertinenza agli edifici. E' qui che si definiscono le destinazioni d'uso che in ciascuna delle parti sono ammesse negli edifici e si stabilisce una corrispondenza con i colori e le lettere riportati nelle tavole della Disciplina del territorio urbanizzato in scala 1:2000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce, corrispondenti a: parte di città (in alto a sinistra), intervento (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), uso (in basso a destra). Nel caso in cui in basso a destra non sia riportata alcuna sigla si intendono ammessi tutti gli usi consentiti nella parte di città o nell'ambito di appartenenza.

Il **Titolo VII** definisce le regole per la **qualità degli insediamenti** con una particolare attenzione per i cosiddetti spazi aperti, intendendo per questi le aree libere da edificazione, di pertinenza e no alle abitazioni, visto il ruolo fondamentale che svolgono per il progetto urbanistico. Il PO entra nel merito di alcuni aspetti tecnici, che dovranno poi trovare corrispondenza e approfondimento nel Regolamento Edilizio, indicando alcuni livelli qualitativi e prestazionale da raggiungere, in recepimento dei regolamenti di attuazione e degli altri documenti di indirizzo prodotti dalla Regione Toscana. Qui si sviluppano anche gli aspetti più significativi derivati dal processo di valutazione strategica.

Il **Titolo VIII** si occupa del **territorio rurale**, al quale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, che trovano corrispondenza sulle tavole in scala 1:15.000, visto il contesto al quale si applicano, dove la campagna è significativa anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile: dalle tutele (Capo I) alle attività produttive agricole (Capo II), alle discipline per gli edifici (Capo III).

Al Capo I si richiamano le principali tutele, in parte derivate dal PS e dagli altri strumenti sovraordinati (PTCP e PIT/PPR), che trovano corrispondenza sulle Tavole della disciplina del territorio rurale.

Nel Capo II sono disciplinati prevalentemente gli interventi di trasformazione a fini agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il PO si fa anche carico dell'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e di quella amatoriale. Questa disciplina assume particolare rilevanza nel contesto territoriale di Vicchio, per la relativa presenza di aziende agricole, assume una particolare rilevanza, visto la valenza strategica che assume. La vocazione del Mugello per gli allevamenti e per l'agricoltura multifunzionale trova qui un pieno riconoscimento.

Infine, al Capo III, si sviluppano le discipline che riguardano il patrimonio edilizio esistente, le regole per il mutamento di destinazione d'uso e le disposizioni da osservare per tutto quello che nel territorio rurale non fa capo all'attività agricola.

Il PO, in questa parte, ricomprende, per quanto di sua competenza, le invarianti strutturali del piano strutturale, stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa

approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, comunque sempre in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto.

Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Al Titolo IX si definisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio.

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato, per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati e convenzionati i relativi Piani Attuativi o iniziati i lavori dei progetti che si attuano in forma diretta (per quanto il PO prevede sempre Progetti Convenzionati); ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani e progetti convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Le aree di trasformazione previste dal PO sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla che rimanda alle Schede Progetto, di cui all'Allegato 2 delle NTA, e all'Allegato 1 IC e PA suddivise in Progetti unitari convenzionati (IC), come previsti dalla L.R. 65 e Piani Attuativi (PA). Le Norme di questa parte hanno dunque un riferimento diretto con altri elaborati del piano.

L'Allegato 1 – IC e PA – detta la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Le Schede Progetto, di cui all'Allegato 2 costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento che sono accompagnate da provvedimenti e regole per l'applicazione della cosiddetta "perequazione urbanistica" che, se efficaci, dovrebbero consentire una progressiva riqualificazione dei centri, favorendo la città pubblica, aumentandone le dotazioni a standard.

La localizzazione degli interventi di trasformazione è finalizzata alla ricucitura ed alla migliore definizione dei margini urbani. In particolare nel settore ovest del capoluogo gli interventi dovrebbero dar luogo ad una grande area destinata alle attrezzature pubbliche, con la conversione del campo di allenamento da calcio attuale, in area destinata ad attrezzature scolastiche e la realizzazione di un nuovo campo per servizio del campo principale più a nord, in continuità con gli impianti esistenti.

Uno degli obiettivi operativi principali del piano è la creazione di un nuovo equilibrio tra gli insediamenti, puntando al rafforzamento del capoluogo. Per Vicchio gli obiettivi specifici sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e la ridefinizione dei margini urbani. Il PO prevede di intervenire per migliorare le dotazioni pubbliche e per dare una forma compiuta al centro urbano. I due settori urbani, dove si sono sviluppate le addizioni recenti, a ovest (via B.Bianchi-Paretaio) e ad est (via F.Ili Rosselli-Arsella) risultano sfrangiati – in particolare il primo e per questo il piano propone di definire un nuovo limite per il territorio urbanizzato: nel primo caso si conferma (come già negli strumenti precedenti, il primo PS e il RU) un asse stradale di collegamento, da viale Mazzini, alla recente scuola d'infanzia, mirato a costituire il primo stralcio di una viabilità di margine che collegherà tra di loro i quartieri recenti e la parte centrale dell'abitato; dall'altra parte invece il completamento si sviluppa alla base del colle di Montelleri, al fine di estendere e completare il grande parco territoriale che si sviluppa dal lago alla collina, fornendo anche nuovi servizi per i quartieri recenti, realizzati senza dotazioni adeguate di spazi pubblici.

Nel settore est, l'intervento previsto è funzionale all'acquisizione pubblica di una grande area verde da destinare a parco territoriale, in ampliamento di quello già esistente a Montelleri.

Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SE, numero di piani, Rapporto di Copertura...), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e attraverso la valutazione, la sostenibilità ambientale. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso e della localizzazione degli interventi.

Le dotazioni di standard urbanistici da realizzare nei nuovi insediamenti sono individuate applicando i principi perequativi - applicati uniformemente a tutte le trasformazioni - prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parchi urbani, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

La cartografia del PO

Al fine di definire le discipline del territorio aperto e del territorio urbanizzato del Comune di Vicchio, l'apparato cartografico del PO si compone di due livelli, uno alla scala: 1:15.000 (2 tavole D, Nord e Sud) riferito alle discipline del territorio rurale, l'altro alla scala 1:2.000 (3 tavole A, B, C), riferito alle discipline del territorio urbanizzato; essendo derivato da quanto è definito nel PS, è alla scala 1:15.000 delle tavole PO, che si vanno a individuare gli ambiti di applicazione del titolo VIII delle norme dello stesso PO.

Le tavole relative al territorio rurale descrivono tutto il territorio comunale, individuando nello specifico le due Utoe nelle quali è suddiviso il comune (1 - fondovalle e pendici collinari e 2 – versanti montani) e le perimetrazioni dei centri e dei nuclei rurali, ai sensi dell'art. 66 della LR 65/2014 (Titolo VI – Il territorio rurale).

La rappresentazione dei sedimi edificati nel territorio rurale con una scala di colore che va dal nero, al rosso al giallo e la specifica individuazione con un pallino nero in una cerchiatura, se considerato di valore paesaggistico-testimoniale (così come individuati nella schedatura del primo PS 2005) consente di poter identificare gli edifici, differenziati per classi di valore e tipi di intervento; ancora riferiti all'insediamento, sono i tracciati e le direttrici storiche, le aree di pertinenza degli edifici di valore e i giardini di interesse, gli alberi monumentali in filari, a formare viali, o isolati nella campagna o nei giardini.

In queste tavole D nord e sud sono inoltre individuati i biotopi ed i geotopi, nonché è effettuata una lettura dell'uso del suolo mirata alla differenziazione dei coltivi dagli elementi del paesaggio naturale. Elementi particolarmente rilevanti sono i perimetri delle "Aree di protezione paesistica" del PTCP di Firenze ed i Giacimenti e le Risorse, individuati dal Piano Regionale delle Attività Estrattive.

La cartografia in scala 1:2.000, con una linea puntinata continua rossa, va a descrivere e separare il territorio rurale, dal territorio urbanizzato ed a costituire il riferimento per le discipline urbanistiche.

A partire dalla valutazione di alcuni parametri (densità dell'edificato, periodo di occupazione di suolo, caratteri edilizi ed urbanistici, caratteri della forma e del tessuto urbano...), il PO riconosce nel territorio urbanizzato del comune di Vicchio specifiche parti differenziate, come sopra meglio descritto.

Il PO procede ancora ad individuare per ogni edificio o gruppi di edifici il tipo di intervento più appropriato (espresso con le sigle rc, re, ri...), la Zona territoriale omogenea di appartenenza, ai sensi del DM 1444/68 (A, B, C...) ed una eventuale specifica destinazione d'uso prevista (Sa, Cd, Sp ad esempio).

Le carte in scala 1:2.000 riportano inoltre i perimetri degli spazi aperti facenti parte del territorio urbanizzato.