

Piano Operativo

Appendice alla relazione illustrativa

marzo 2024

Comune di Vernio

Piano Operativo

Appendice alla relazione illustrativa

progetto:

Roberto Vezzosi

con

Flavia Giallorenzo

Massimo Tofanelli

studi geologici di supporto |

Alberto Tomei

studi idraulici |

David Malossi, A4 Ingegneria

VAS |

Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta

Sindaco: Giovanni Morganti

Assessore all'Urbanistica: Pierluigi Amerini

Responsabile del procedimento: Gianmarco Pandolfini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Michele Rondelli

Comune di Vernio

Il documento intende essere una integrazione alla guida alla lettura contenuta nella Relazione illustrativa del Piano Operativo.

Si riportano in questa appendice gli elementi di continuità e discontinuità rispetto allo strumento urbanistico vigente (RU), approvato con D.C.C. n.30 del 16.09.2014 e pubblicato sul BURT n.42 del 22.10.2014, che, essendo stato redatto dallo studio Vezzosi, incaricato della redazione del PO, presenta logiche e un approccio metodologico coerente con il nuovo PO. Tuttavia, il nuovo strumento operativo presenta elementi di discontinuità soprattutto nei contenuti delle norme e nell'introduzione di alcune nuove rappresentazioni cartografiche.

Rimane centrale la parte legata alle fattibilità geologiche idrauliche e sismiche, anche in considerazione dei recenti eventi metereologici di novembre 2023.

Grazie ad un lavoro collegiale tra ufficio di piano e professionisti esterni è stato possibile costruire un nuovo strumento che ereditasse le parti più significative, anche a livello conoscitivo e strategico, del RU e aggiornasse le discipline sulla base delle mutate norme sovraordinate. Inoltre, grazie a questo dialogo continuo è stato possibile definire al meglio quali fossero gli articoli/le discipline che potessero migliorare la fluidità delle attività ordinarie e straordinarie nell'applicazione dello strumento, in risposta alle esigenze quotidiane dell'ufficio e quindi della cittadinanza.

Elementi di continuità e discontinuità rispetto al RU previgente

Struttura delle norme:

il RU era organizzato in 3 sezioni: disposizioni generali; limiti all'uso delle risorse; gestione degli insediamenti esistenti. Il PO è anch'esso organizzato in 3 sezioni: discipline generali; gestione degli insediamenti esistenti (urbano e rurale) e trasformazioni. Di seguito una tabella comparativa.

STRUTTURA NORME RU			STRUTTURA NORME PO			
Disposizioni generali	Caratteri del RU	ZTO da DM 1444 ecc	Discipline generali	Caratteri del PO	ZTO da DM 1444 ecc	
	Attuazione	Tipi di intervento		Gestione degli insediamenti esistenti	Usi	
		Modi di intervento			Interventi	Tipi di interventi Sostenibilità e qualità degli interventi
		Funzioni e dotazioni urbanistiche			Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
		Dimensionamento			Beni paesaggistici	
		Attrezzature di servizio pubbliche			Componenti di rilevanza storica-paesaggistica	Contesti fluviali ecc
		Sostenibilità degli interventi			Territorio urbanizzato	Tessuti
Limiti nell'uso delle risorse	Vincoli, tutele/fasce di rispetto	Trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali del territorio	Territorio rurale	Disposizioni generali		
	Salvaguardi a delle acque			Insediamento nel TR		
	Fattibilità geologiche idrauliche e sismiche			Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura		
La gestione degli insediamenti esistenti	I tessuti insediativi urbani	Articolazione dei tessuti	Disposizioni generali per le trasformazioni e dimensionamento	Disposizioni comuni per le trasformazioni		
		Qualità degli insediamenti		Previsioni		
	Il territorio rurale	Tutela del TR		Opere pubbliche		
		La produzione agricola		Dimensionamento		
	Edifici nel TR	Abbattimento barriere architettoniche				

Sostanzialmente, nel PO vengono recepiti i contenuti del RU, aggiornati e riorganizzati.

In particolare, si è provveduto ad aggiornare cartografie e norme in ragione della LR 65/2014 che ha introdotto il perimetro del Territorio Urbanizzato. Questo non era previsto nel RU, che tuttavia definiva aree urbane ed extra urbane. Il Regolamento Urbanistico doveva confrontarsi con un Piano Strutturale molto diverso nella logica dello statuto del territorio piuttosto diversa da quella definita nella nuova legge. Ad

esempio, i sistemi territoriali e funzionali erano riconosciuti sulla base di variabili che oggi vengono usate per la definizione delle UTOE (Unità Territoriali Omogenee Elementari). Infatti, le **UTOE** a cui fa riferimento il dimensionamento del RU (e che erano riportate nelle cartografie del vecchio PS), sono profondamente diverse da quelle disegnate nel PSI dell'Unione dei Comuni della Val di Bisenzio. Sono queste ultime a cui il PO si è adeguato, ritenendole coerenti con una organizzazione geografica omogenea del territorio a cui associare il dimensionamento in modo coerente con le caratteristiche del territorio.

Di seguito si mostra la differenza tra le UTOE del RU e quelle del PO. Si noti come quelle del RU siano più simili al perimetro del territorio urbanizzato, a conferma della diversa logica con cui lo stesso strumento viene interpretato in due stagioni legislative diverse.

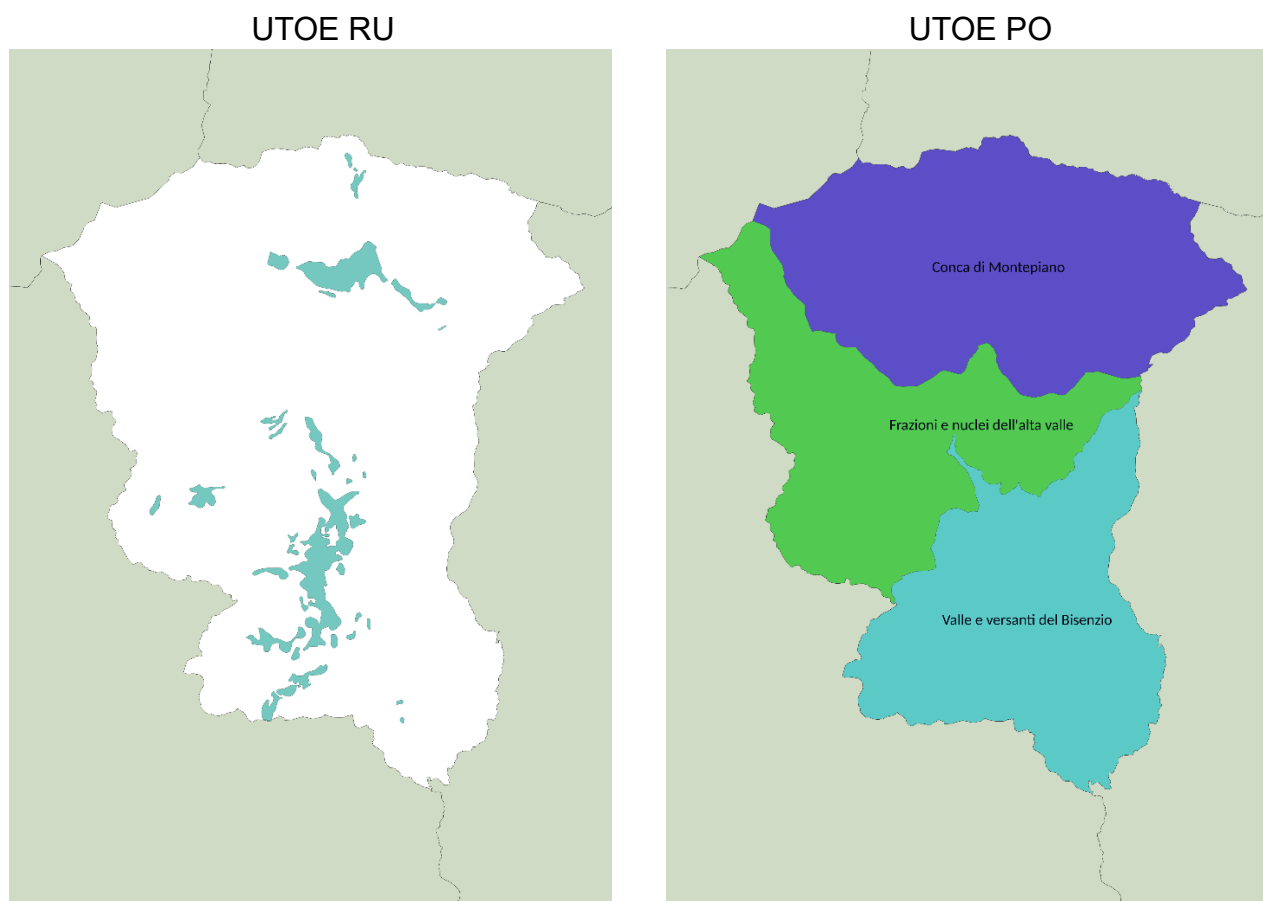


Fig. 3 Confronto tra UTOE del RU (congruenti con il PS) vigente ed UTOE del PO (congruenti con il PSI)

Le **discipline dei tipi di intervento** sono state aggiornate con riferimento alle modifiche al Testo Unico 380 che hanno succeduto il RU. Tuttavia, si è tentato di ricondurre alla massima coerenza possibile i tipi di intervento del PO ai tipi di intervento del RU.

Tipo di intervento RU	Tipo di intervento PO
restauro (re)	T1
risanamento conservativo (rc)	T2
ristrutturazione edilizia di tipo 1 (ri1)	T3
ristrutturazione edilizia di tipo 2 (ri2)	T4
sostituzione edilizia (se)	T5
manutenzione ordinaria (mo)	Sempre possibile
manutenzione straordinaria (ms)	Sempre possibile

Le discipline del **Piano delle funzioni**, previste dall'art. 98 della LR 65/2014 sono contenute nella Parte I, Titolo II (Usi). Si trovano però rimandi alle destinazioni d'uso ammissibili e alla loro modifica anche negli articoli dedicati ai tessuti.

I **tessuti del territorio urbanizzato** sono stati aggiornati e rinominati secondo queste corrispondenze.

Tessuti urbani RU	Tessuti urbani PO – una prima riflessione	Tessuti urbani PO definitivi	note
Ambiti storici o storicizzati (AS)	I tessuti storici o storicizzati (U1)	I tessuti storici o storicizzati (U1)	Corrispondenza
Ambiti ad Assetto consolidato (AC)			
-	I tessuti misti (U2)	Edificato singolare recente U4	Riconosciuti nel PO attraverso indagini ortofotocartografiche
Addizioni singolari recenti (ASR)	I tessuti residenziali recenti (U3)	Edificato singolare recente U4	Corrispondenza + ulteriori modifiche
-	I tessuti recenti residenziali unitari (U4)	Tessuti residenziali recenti (U2)	Riconosciuti nel PO attraverso indagini ortofotocartografiche
Insedimenti Residenziali Unitari (IRU)	Insedimenti residenziali unitari (U5)	Tessuti residenziali recenti (U2)	Corrispondenza + ulteriori modifiche
Preesistenze di origine rurale (POR)	-	Edificato singolare di assetto storico (U3)	Parzialmente riconosciuti come edificato sparso in territorio rurale con relative pertinenze. Non costituiscono un tessuto perché esterni al TU.
-	Le aree artigianali miste (U6)	Insedimenti produttivi recenti (U6)	Riconosciuti nel PO attraverso indagini ortofotocartografiche
Nuclei Storici della Produzione (NSP)	I nuclei storici della produzione (U7)	Insedimenti produttivi storici (U5)	Corrispondenza + ulteriori modifiche
Insedimenti Produttivi Recenti (IPR)	Insedimenti produttivi recenti (U8)	Insedimenti produttivi recenti (U6)	Corrispondenza + ulteriori modifiche
-	Le aree produttive specializzate (U9)	Insedimenti produttivi recenti (U6)	Riconosciuti nel PO attraverso indagini ortofotocartografiche
Nuclei Storici Minori (NSM)	-	-	Parzialmente corrispondente ai nuclei rurali (di cui al capo sull'insediamento in territorio rurale). Non costituiscono un tessuto perché esterni al TU
<i>Aree a verde privato di valore ecologico-ambientale</i>	Le aree verdi non edificate (VR)		Corrispondenza + ulteriori modifiche

Le discipline per il patrimonio di archeologia industriale costituiscono una sezione originale del nuovo PO, emersa in coerenza con le strategie del PSI ed in risposta ad una criticità del territorio verniatto, a cui però corrisponde una potenzialità *in nuce* se corrisposta da iniziative di attori privati. La sezione è costituita da 6 articoli che individuano per altrettanti edifici/complessi di edifici industriali discipline di intervento, non sempre riconducibili ai tipi di intervento e quindi descritte per esteso, e destinazioni d'uso che possano essere volano di riqualificazione di queste testimonianze architettoniche legate alla storia del distretto pratese. È l'unica sezione delle NTA che riporta estratti cartografici.

Il dimensionamento del RU e il dimensionamento del PO

Il Piano Operativo dimensiona le superfici non più come superfici utili lorde ma come superfici edificabili/edificate. Inoltre, il dimensionamento del PO, in coerenza con quanto richiesto dalla LR 65/2014, definisce le superfici da nuova edificazione e da riuso (che sono esplicitamente indicate nella sigla dell'area di intervento AN – aree di nuova edificazione; AR – aree da riuso).

I dettagli del dimensionamento del PO sono riportati nel paragrafo dedicato all'interno della relazione illustrativa.

Nel nuovo strumento non sono presenti aree soggette a copianificazione.

Le discipline per gli **interventi in territorio rurale sul patrimonio edilizio esistente** sono state ereditate dal RU.

Il **dimensionamento dei parcheggi pubblici** (dotazioni di parcheggi pubblico o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, relativamente alla dotazione dei parcheggi pubblici) è stato ereditato dal RU.

TAVOLE

È elemento di continuità rispetto al RU la rappresentazione delle discipline (ambiti, zone territoriali omogenee da DM 1444, destinazioni d'uso, tipi di intervento) all'interno del poligono attraverso l'esplicitazione delle informazioni mediante una croce che le riporta tutte. Laddove una delle classi non fosse esplicitata nella croce, è perché si tratta della destinazione d'uso o della classe di intervento prevalente in un determinato ambito.

ALLEGATO A

L'allegato A costituisce il riferimento disciplinare per le aree di intervento, e, come l'allegato 1 del RU, è composto da una parte normativa testuale ed una parte cartografica indicativa delle trasformazioni. Rispetto al RU, alcune sono state confermate, altre stralciate, altre ancora sono nuove aree.

Di seguito la tabella riassuntiva degli interventi con riferimento al vecchio e al nuovo strumento. Per ulteriori approfondimenti sulla differenza tra le aree di trasformazione si rimanda al Rapporto Ambientale di VAS.

***sigla indicazione geografica_modo di intervento_numero progressivo**

****sigla da riuso o nuova edificazione.numero utoe.numero progressivo**

Sigla RU*	Sigla PO**	Dimensione RU mq SUL	Dimensione PO mq SE	note
TR_IC_01	AR1.01	231	230	Edificio residenziale a Terrigoli. Confermato
TR_PA_01	AR1.02	2180	2100	Fabbrica Santi. Confermato
SI_IC_01	-	264	0	Casa Rossi a Stovolaccio. Realizzata / Cantiere
SI_IC_02	-	272	0	Curcelle. Stralciata. Fuori TU. Area E
SI_IC_03	-	300	0	Edifici Culto + parcheggio Pieve. Stralciata. Fuori TU. Area E
SI_PA_01	-	1138	0	Capannoncini a San Poto. Stralciato e definito attraverso le discipline degli insediamenti esistenti
ME_IC_01	-	150	0	Casa Giardi a Poggiole. Realizzata / Cantiere
ME_PA_01	-	1800	0	Nuova coop. Realizzata
SQ_IC_01	-	618	0	Lottizzazione La Lama. Stralciata. Fuori TU. Area E
SQ_PA_01	-	420+198	0	Area ex Coop San Quirico. Stralciato e definito attraverso le discipline degli insediamenti esistenti
SQ_PA_02	-	950	-	Area CAP a San Quirico. Stralciato
-	AR1.04	-	400	Ristorazione in via di Costozze (da contributo)
-	AN1.01	-	150	Edificio residenziale a Le Confina (da contributo)
SS_IC_01	AR2.01	554	554	Edifici residenziali a Sasseta. Confermato
-	PA2.01	-	1800	Servizi Sanitari a Sasseta (da contributo)
LU_IC_01	-	184	0	Luciana. Stralciata. Fuori TU. Area E
CV_IC_01	-	128	0	Cavarzano. Stralciata. Fuori TU. Area E
Mab1	AN3.01	150	150	Confermato
Mab2	AN3.02	200	200	Confermato
Mab3	AN3.03	200	200	Confermato

Mab4	AN3.04	180	180	Confermato
Mab5	AN3.05	180	180	Confermato
Mab6	AN3.06	195	195	Confermato
Mab7	AN3.07	200	200	Confermato
MP_IC_01	AN3.08	196	200	Edifici residenziali nei pressi del campo sportivo della Badia. Confermato
MP_IC_02	AN3.09	168	180	Edifici residenziali nell'abitato della Badia Confermato
MP_IC_03	AN3.11	230	230	Edifici residenziali a Montepiano (via della Repubblica). Confermato
MP_IC_04	-	208	0	Poggetto – ingresso Montepiano Stralciata. Fuori TU. Area E
MP_IC_05	AN3.10	178	180	Edifici residenziali a Montepiano (Via Torre Alpina). Confermato
ST_IC_01	-	118	0	La Storaia – Capannoncino. Stralciato
MP_PA_01	AR3.01	800	1000	Servizi ricreativi e benessere a Montepiano Confermato

Nell'allegato A non vengono riportate le Opere Pubbliche (OP) in quanto il progetto è demandato agli uffici pubblici. Le OP trovano disciplina puntuale nelle norme ad uno specifico articolo.

Dalla schedatura del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio rurale all'indicazione dei tipi di intervento in territorio rurale

La redazione del Piano Operativo è stata l'occasione per rendere più intuitiva la consultazione delle discipline per l'edificato sparso nel territorio rurale. Non è più presente l'allegato dedicato alle schede, ma i tipi di intervento per gli edifici in territorio rurale sono indicati direttamente sulla tavola delle discipline del territorio rurale in scala 1: 10.000. Questa tipologia di edifici e la relativa area di pertinenza è stata aggiornata ed integrata con altri edifici che prima rientravano nelle aree urbanizzate e che quindi non erano stati schedati come patrimonio edilizio in territorio rurale. Questo aggiornamento e questa integrazione rispetto alle aree di pertinenza sono basati su analisi di tipo qualitativo a partire da ortofoto alla data più recente disponibile.

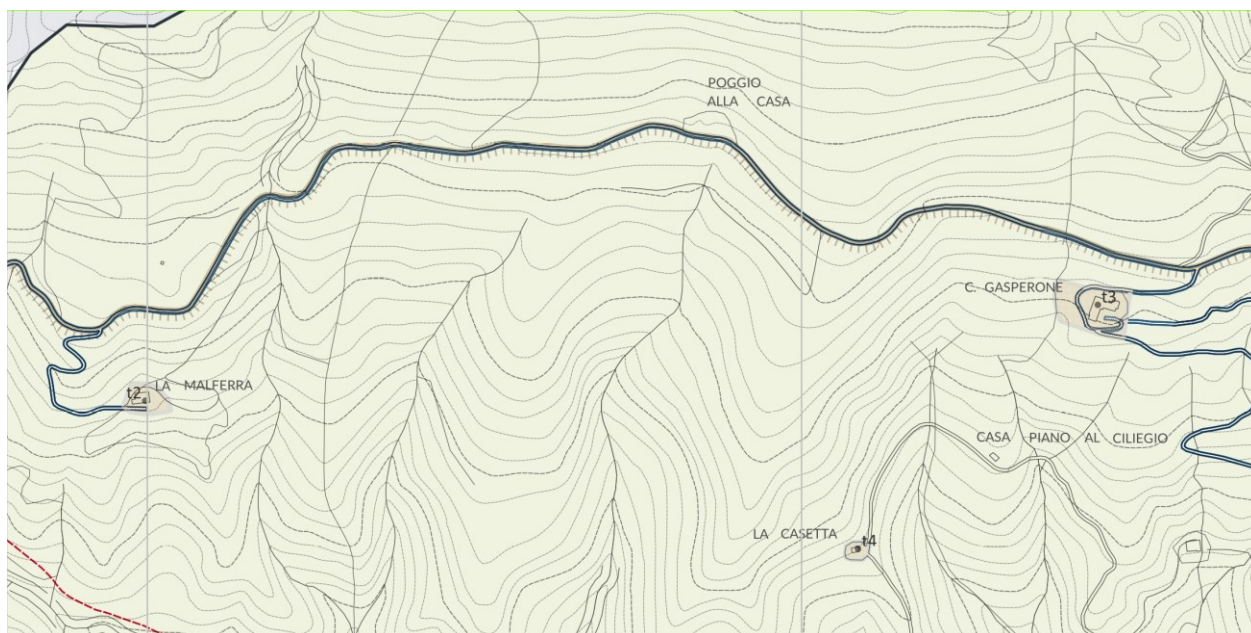


Fig. 1 Estratto dalla Tavola Nord delle Discipline del Territorio Rurale

Costituisce elemento di novità o discontinuità tra i due strumenti, l'introduzione della Tavola dei nuclei rurali in cui vengono riportati i tipi di intervento per ciascun edificio o complessi di edifici che non era invece presente nel RU. Ugualmente, la tavola di sintesi delle discipline del PO alla scala 1: 20.000 non era presente nel RU. Inoltre, la schedatura del patrimonio edilizio esistente di pregio che era allegata la RU non fa parte degli elaborati del PO, dal momento che i tipi di intervento vengono segnalati direttamente nelle tavole in cui vengono rappresentate anche le pertinenze per l'edificato in territorio rurale. Infine, l'allegato che riportava le definizioni e Parametri urbanistici ed edilizi non viene aggiornato e non farà parte degli allegati al PO perché nelle norme vengono esplicitati rimandi attivi a norme e leggi che ne definiscono il significato e che possono essere aggiornati senza costituire variante allo strumento