

Piano Operativo

Relazione illustrativa

marzo 2024

Comune di Vernio

Piano Operativo

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

Sabato pomeriggio alle sei di sera passeggio col canino per San Quirico, intorno al cimitero, e penso al nuovo Piano Operativo.

In testa mi rimbalzano alcuni numeri. Il nuovo Piano Operativo prevede 19 aree di trasformazione di iniziativa privata, 13 di queste riguardano la frazione di Montepiano: 11 nuove residenze, un'area per lo svago ed il benessere, un nuovo forno. Inoltre a Montepiano, tra scuole, varianti stradali e parcheggi sono previste anche 3 delle 8 opere pubbliche presenti nel Piano. Va bene. Mi piace pensare che venga data fiducia alla frazione del nord, porta d'ingresso alla foresta, punto di partenza per le escursioni, fresco rifugio estivo, stazione climatica da cartellone anni Sessanta, paese già un po' emiliano disteso sornione tra il profumo del muschio e della legna tagliata, il profumo degli zuccherini appena sfornati e della schiacciata croccante, messo lì ad attendere che rinasca il suo laghetto tra i faggi.

A sud, nella frazione di Terrigoli e Le Confina, sono previste nuove residenze, recuperi di vecchie fabbriche, un nuovo parcheggio nei pressi della chiesa da poco riaperta. Se chiudo gli occhi vedo Terrigoli come appare dal treno quando si giunge a Vernio venendo da Prato, i suoi edifici industriali fatiscenti e le tettoie in lamiera. Povero centro stretto e costretto tra la statale, il fiume e aree degradate di confine, per il sud di Vernio non sarà facile rinascere nei prossimi anni, riacquistare una sua propria spiccata identità, ma il nuovo Piano gli offre 4 nuove possibilità tra iniziative pubbliche e private e magari nei prossimi anni verrà fuori un'idea per quella carcassa di dinosauro morto sul bordo del fiume che è la vecchia fabbrica Carbotex.

San Poto, la chiamiamo così da sempre a Vernio la frazione di Sant'Ippolito, avrà la possibilità di reinventarsi un centro più umano intorno alla bella Pieve romanica, la piazza davanti potrà forse essere liberata un po' dalle macchine, con tre nuovi parcheggi dislocati più in là.

Sassetta, con un centro residenziale anziani rimodernato e nuovi parcheggi lungo la strada, e Cavarzano col centro riqualificato nei percorsi e nell'arredo urbano, ricercheranno la loro centralità e la loro autonomia di abitati un po' periferici a contatto col il territorio rurale.

E poi penso a Mercatale. Mercatale della banca, Mercatale della piscina agognata dai pratesi d'estate, Mercatale dei negozi e dei gelati, del caffè e del giornale, Mercatale che chiama l'aperitivo quando le giornate sia allungano e a sera c'è ancora luce... Mercatale. Solo il nome richiama lo scambio commerciale e lo shopping. Voglio pensare che

continuerà ad avere la sua vita cittadina, a vendere scarpe e magliette, chiodi, viti, decespugliatori e vernici, voglio pensare che continuerà ad avere il negoziante che ti conosce, o che magari conosce il destinatario del regalo che hai intenzione di fare, conosce già i suoi gusti e la sua taglia. Sono ricchezze che non troviamo in una grande città. Voglio pensare che nessuna nuova strada astrusa sfondi verso Barberino creando un'emorragia di gente che impoverirebbe terribilmente la vita un po' chiusa e paesana di questa stretta vallata. Magari Mercatale avrebbe bisogno di una zona pedonale riqualificata e di vedere sempre animato il suo nuovo centro cittadino, tra il distretto sanitario, il nuovo centro commerciale un po' montano coi prodotti tipici, i carabinieri, il distretto scolastico rinnovato, ampliato e collegato da un nuovo percorso al campo sportivo.

Esco col cagnolino dal cimitero di San Quirico che si affaccia sulla strada statale. Il sole nel tardo pomeriggio di inizio aprile ancora illumina Celle. Qualcuno esce dalla farmacia. Un autobus parcheggia lento davanti al capannone del capolinea. Il distributore di benzina che funziona da anni solo self service, col suo gabbietto abbandonato. Il Casone dei Bardi e l'Oratorio sono là, oltre il fiume, monumenti già in ombra che conservano il profumo del coro ligneo della Compagnia, il chiostro e il testamento di Ridolfo. Alla fine sembra che nessun intervento sia pensato dal Piano per questa frazione capoluogo del Comune di Vernio. Eppure San Quirico resta il centro storico e sede dell'Amministrazione. Dominata dalla Rocca di Vernio dei Conti Alberti vanta l'unica vera piazza pedonale vivibile e sfruttabile di tutta Vernio, con la sua fontana ed il museo della Linea Gotica da pulire e valorizzare, il bel giardino che collega il chiostro del Casone alla via di Celle.

Sulla strada statale guardo l'ex capannone che un tempo ospitava la piccola Coop, da reinventare per un utilizzo. Un tempo pensavo a quest'area come porta d'ingresso a San Quirico, nuove funzioni e nuove architetture. Ma in questo momento penso che mi sbagliavo. In questa luce e questo silenzio le automobili scivolano via come attraverso un posto di frontiera da film dei fratelli Coen e trovo che sia giusto così. Il cuore dei Bardi è a due passi, ma questo è luogo di silenzio e luce evanescente di tardo pomeriggio primaverile, è il passaggio dal sud al nord, è capolinea e porta silenziosa, luogo di svernamento e di meditazione. Il cimitero coi cipressi, la farmacia, il parcheggio affacciato sul fiume, il ponticello pedonale con le spallette in legno, il distributore di benzina senza benzinaio, il capolinea degli autobus. Se potessi mettere un po' di questo silenzio in una bottiglia per conservarlo, lo farei.

Il RUP, Gianmarco Pandolfini

Indice generale

Introduzione	10
Lo scenario delineato dal PSI	12
Le discipline generali	15
<i>Le zone territoriali omogenee</i>	15
<i>Gli usi</i>	15
La disciplina dell'esistente	17
<i>I tessuti urbani</i>	17
<i>La disciplina dei tipi di intervento</i>	20
<i>La disciplina per il patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato</i>	24
La disciplina delle trasformazioni	27
Il dimensionamento del RU, il nuovo dimensionamento del PO e un confronto rispetto al dimensionamento del PSI	30
Una guida alla lettura del Piano	35

Ringraziamenti

La formazione del Piano Operativo ha avuto luogo su un lungo periodo, dall'avvio alla approvazione, caratterizzato da velocità diverse. Nei due anni precedenti, un costante rapporto di confronto e costruttivo scambio di informazioni e riflessioni tra i gruppi dei progettisti e gli uffici tecnici del comune di Vernio, in particolare nelle figure di Gianmarco Pandolfini e Michele Rondelli, ha permesso di definire norme che non solo rispettassero parametri normativi e di sostenibilità generali, ma che fossero anche disegnate sulle specificità del territorio. Sopralluoghi mirati su specifici temi, riunioni interne ai gruppi ma anche aperte ad attori del territorio privilegiati quali ad esempio gli imprenditori, hanno permesso di includere nel corpo normativo dispositivi di incentivazione dello sviluppo sostenibile del territorio.

L'apporto del geologo, Alberto Tomei, è stato prezioso, costante e ha determinato spunti di riflessione nella definizione di obiettivi di grande respiro e norme di dettaglio riguardanti la salvaguardia del territorio e la fattibilità delle aree di trasformazione.

Il gruppo VAS, costituito da Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta, ha seguito, ma anche anticipato, l'intero

percorso di formazione del Piano, proponendo prospettive per aumentare le condizioni di sostenibilità tanto delle trasformazioni quanto delle discipline del Piano a tempo indeterminato, anche grazie ai contributi degli altri enti e ad un'azione di incoraggiamento al rinnovamento delle prospettive su servizi ecosistemici e sull'ambiente, quali sistemi che aumentano la ricchezza delle trasformazioni.

La cittadinanza ha avuto un ruolo rilevante, sia in termini di contributi successivi all'avvio, sia in termini di partecipazione attiva agli incontri.

In un periodo delicato come quello che ha succeduto la alluvione del 2 novembre 2023, la sfera politica, quella tecnica e la popolazione tutta ha agito anche nei confronti del piano con spirito di speranza verso il futuro, più che di contrapposizione. E questo atteggiamento di fiducia nel futuro, riscontrato nei tecnici, nei politici, nelle persone, ha rafforzato nei progettisti il senso della necessità di basare il processo di pianificazione sull'ottimismo e sulla speranza dal momento che, sebbene vi siano grandi sfide da affrontare e sempre pochi mezzi, le persone fanno la differenza e l'agire comune può innescare grandi cambiamenti anche in piccoli contesti.

Introduzione

Questo documento è una guida alla consultazione e all'utilizzo del Piano Operativo attraverso l'illustrazione sintetica dei contenuti e delle funzioni attribuite dalla legge regionale a questo strumento, che ha un orizzonte temporale quinquennale per le trasformazioni, mentre corrisponde discipline a tempo indeterminato per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La parte più importante del Piano Operativo è quella che riguarda il patrimonio edilizio esistente, cioè la parte che è destinata a governare il territorio 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 anche dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto. La cura e la manutenzione degli abitati e del territorio possono aiutare a mantenere e qualificare 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 costruzione del Piano Operativo del Comune di Vernio ha preso le mosse da questi principi, condivisi con l'Amministrazione, **per poi attribuirsi specifici obiettivi urbanistici**, che possono essere così riassunti:

- Ridurre il consumo di suolo in coerenza con le esigenze di sviluppo del territorio, interpretate in un quadro più ampio di obiettivi di sostenibilità ambientale
- Valorizzare il patrimonio naturalistico del territorio, con particolare attenzione rispetto alle aree protette e ai grandi bacini boscati in quanto responsabili dell'assorbimento e del sequestro di CO₂ e della fornitura di servizi ecosistemici, anche attraverso il mantenimento e la rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, del pascolo e dei territori agricoli, da integrare con attività compatibili da promuovere come fattori di presidio e di contrasto all'abbandono, che di corretta gestione forestale
- Salvaguardare i valori paesaggistici ricercando la compatibilità con le esigenze delle attività economiche in ambito agricolo, anche attraverso il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente
- Migliorare le condizioni alla base dell'abitare attraverso una miglior distribuzione delle attività e delle attrezzature nei nuclei urbani principali, nelle frazioni e nei nuclei rurali e attraverso la densificazione dei servizi alla popolazione (scolastici, sanitari...)
- Promuovere la rigenerazione del patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato, attraverso la definizione di discipline speciali di gestione dell'esistente volte a garantirne il riuso in quanto architetture peculiari di un contesto socioeconomico
- Migliorare la dotazione di standard in termini quantitativi e qualitativi, anche proponendo progetti di trasformazione che rispondano a esigenze private garantendo il miglioramento della qualità urbana, la diversificazione delle attività e la persecuzione della miglior integrazione tra interessi privati e pubblici

La scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata a partire dagli indirizzi dell'Amministrazione, valutando strategicità, priorità e complementarietà degli interventi; a questo fine è risultato importante calibrare le effettive potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO.

Sono stati privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito di un disegno strategico complessivo di riqualificazione del territorio urbanizzato e di nuove relazioni con il territorio rurale, nonché di nuove attività e servizi utili alla rivitalizzazione o alla qualificazione dell'abitare per i residenti. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio con regole e norme determinate e garantire spazi pubblici e migliori dotazioni infrastrutturali, e dove carenti o incomplete realizzando le opere interrotte verso il consolidamento di un'immagine urbana di qualità.

In sostanza, la maggiore previsione di nuove aree edificabili riguarda aree residenziali a Montepiano, mentre sono molti gli interventi di riuso, ovvero quelli che prevedono di riutilizzare o demolire e ricostruire nello stesso lotto edifici esistenti, che quindi non vanno a consumare ulteriore suolo.

Il PO, dando seguito a parte degli obiettivi del PSI, individua molte nuove aree per le opere pubbliche ed in particolare, nell'area di Sant'Ippolito prevede nuove aree a parcheggio pubblico al fine di garantire l'accessibilità alla frazione, attraverso un progetto integrato con il paesaggio, e connesso a servizi già esistenti (come ad esempio il cimitero). Altre opere pubbliche riguardano la costruzione di una scuola e di aree verdi ad uso pubblico.

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Piano Operativo (PO) comunale ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione del disegno di governo del territorio che l'Amministrazione comunale ha

inteso perseguire attraverso le parti statutarie e strategiche del Piano Strutturale intercomunale (PSI), il cui orizzonte temporale è maggiore del PO e quindi i suoi orizzonti strategici hanno una portata più organica e complessa sulle questioni di rilevanza territoriale. Dal momento che l'elaborazione del PO è risultata concomitante con quella del PSI, vi è perfetta coerenza tra i due strumenti.

La relazione è quindi uno strumento non tecnico per illustrare le logiche dietro le scelte compiute ed i contenuti principali del piano.

Il primo Piano Operativo di Vernio si innesta nel lungo percorso di formazione del Piano Strutturale intercomunale, che ha visto svolgersi indagini sul campo, sia generiche che su temi specifici, e formulato scenari coerenti alle vocazioni territoriali del comune e dei comuni della Val di Bisenzio. Inoltre, il Piano Operativo eredita contenuti, conoscenze e alcune prescrizioni dal Regolamento Urbanistico vigente, aggiornandole rispetto alla nuova Legge Regionale.

L'Amministrazione ha infatti dovuto adeguare la propria strumentazione urbanistica ai contenuti previsti dalla L.R. 65/2014 e conformare gli atti di governo del territorio comunali al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR d'ora in poi) Regionale.

Il compito del PO è declinare le strategie derivanti dal PSI in regole e prescrizioni (discipline) e di dare risposta alle esigenze del territorio (nelle sue componenti ambientali, sociali, economiche) attraverso progetti di conformazione fisica dello spazio, sia esistente (grazie alle destinazioni d'uso, alla definizione dei tessuti urbani e rurali e alla individuazione dei tipi di intervento), sia di progetto (attraverso la disciplina delle trasformazioni e il dimensionamento). Il PO è dunque uno strumento operativo, come dice anche il nome, conformativo del diritto d'uso dei suoli, che individua le modalità d'uso del territorio, indica la localizzazione delle attrezzature, fissa le tutele e i parametri quantitativi da rispettare, con l'obiettivo di perseguire uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, in coerenza con i valori riconosciuti dal PSI e dagli strumenti sovraordinati, e in ottemperanza della salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Nella formazione dello strumento e nel monitoraggio dei suoi effetti assume un ruolo cruciale la Valutazione Ambientale Strategica.

STATO DELL'ARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI:

Il Comune di Vernio è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale, redatto in vigore della L.R. 1/2005 con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 19/04/2011 e successive varianti;
- Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 16/09/2014, ai sensi della L.R. 1/2005 oggetto di successive varianti.

Il PSI è stato adottato a dicembre 2023 (pubblicazione sul BURT il 12/12/2023) e deliberato nei consigli comunali in queste date:

- Comune di Cantagallo D.C.C. n. 36 del 28/11/2023
- Comune di Vaiano D.C.C. n. 33 del 30/11/2023
- Comune di Vernio D.C.C. n. 42 del 29/11/2023

VARIANTI E CONFERENZE DI COPIANIFICAZIONE

Tra le varianti al RU si vogliono ricordare in particolare quelle relative alla realizzazione di opere pubbliche che hanno avuto necessità di essere sottoposte al parere della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, in quanto esterne al tessuto urbanizzato, ricavandone parere favorevole per essere poi successivamente approvate dal Consiglio comunale:

- variante per area da destinarsi alla realizzazione della nuova scuola per l'infanzia in località Ceraio, approvata con Del.C.c. n.67 del 20/11/2019; parere favorevole alla Conferenza di copianificazione del 18/06/2019; pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT n.52 del 24/12/2019;
- variante e contestuale piano attuativo per area artigianale in zona agricola ai sensi dell'art.64, comma1 lettera f della L.R.n.65/2014 in località Ponte all'Abate nella frazione di Montepiano, approvata con Del.C.c. n.44 del 28/09/2022; parere favorevole alla Conferenza di copianificazione del 16/06/2022; pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT n.42 del 19/10/2022;
- variante finalizzata alla ricostruzione dell'invaso sul Torrente Setta denominato Lago Fiorenzo e relative opere pubbliche nella frazione di Montepiano, approvata con Del.C.c. n.11 del 21/04/2023; parere favorevole alla Conferenza di copianificazione del 16/06/2022; pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT n.19 del 10/05/2023.

Lo scenario delineato dal PSI

Il Piano Strutturale rappresenta lo scenario stabile di riferimento per il governo e la tutela delle risorse territoriali. Così come concepito dalla legge toscana ha una durata indeterminata e deve quindi guidare i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo e dalle attività di riconoscimento dei valori condivisi per il territorio. Il Piano Operativo è stato elaborato in concomitanza temporale al Piano Strutturale intercomunale, costituendosi quindi nella piena coerenza con le strategie che il PSI promuove sia a livello comunale che sovracomunale.

In particolare, sono obiettivi generali definiti dal PSI, e quindi per l'intero territorio della Val di Bisenzio:

- la sicurezza idro-geomorfologica del territorio, tutelando le specificità degli assetti ambientali della Val di Bisenzio, anche attraverso il contrasto dell'incremento dei suoli urbanizzati e la gestione sostenibile dei boschi, degli ambienti fluviali e degli agroecosistemi;
- la conservazione e il rafforzamento della biodiversità e la salvaguardia e il ripristino dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo e dai sistemi naturali, al fine di aumentare il capitale naturale per la salute e il benessere umano, ma anche per una minor vulnerabilità e maggiore resilienza del territorio e degli insediamenti;
- la valorizzazione dell'agricoltura e più in generale delle attività agro-silvo-pastorali, quali attività che contribuiscono al presidio, alla cura del territorio e alla salvaguardia del paesaggio;
- la valorizzazione della strutturazione policentrica del sistema insediativo della Val di Bisenzio, costituita da centri e frazioni di fondovalle e di medio versante e dagli aggregati diffusi di origine rurale, tutelando le strutture edilizie storiche e riqualificando le parti di formazione recente;
- la rigenerazione urbanistica degli ambiti urbani degradati, dismessi o sottoutilizzati, in particolare quelli di matrice produttiva, attraverso processi e progetti che leghino le trasformazioni fisiche con la crescita sociale ed economica del territorio e alle prospettive dello sviluppo sostenibile;
- il miglioramento delle relazioni territoriali, della sicurezza e dell'efficienza delle diverse modalità di trasporto, riorganizzando l'offerta e rafforzando il sistema del trasporto pubblico in rapporto alla presenza della linea ferroviaria, da potenziare e da arricchire di nuove fermate da costituire come nodi intermodali, fondamentali per lo sviluppo della mobilità sostenibile;
- il sostegno allo sviluppo di nuove attività ed alle imprese locali, radicate nell'universo manifatturiero, diversificando e/o consolidando i diversi profili di sviluppo del territorio della vallata, verificandone sempre la compatibilità e l'integrazione con gli altri obiettivi del piano;
- la riqualificazione delle aree produttive esistenti, attraverso la dotazione di infrastrutture e servizi adeguati alle prospettive di sostenibilità delle diverse filiere, favorendo la chiusura dei cicli e promuovendo forme innovative di lavoro, sperimentando il tema della qualità della progettazione urbanistica ed architettonica e il tema delle aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate;
- lo sviluppo di un sistema di ospitalità diffusa e sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle peculiarità culturali, ambientali e socioeconomiche locali, tutelando il sistema di risorse che lo rendono possibile e facendo in modo che il turismo rappresenti una risorsa integrata per il territorio e per il rafforzamento della stessa residenzialità e dei servizi che la possono supportare.

Le UTOE di Vernio sono invece oggetto di specifici obiettivi e direttive per il PO.

L'UTOE 1 comprende parti del fondovalle del Bisenzio e del Fiumenta poste nel territorio comunale di Vernio e i versanti collinari e montani che vi si affacciano. L'UTOE è caratterizzata dalla presenza del sistema insediativo urbano principale che è organizzato lungo l'asse infrastrutturale della S.R. 325, con i centri di Le Confina, Terrigoli, Mercatale e San Quirico e, più in alto sul versante ovest, la frazione di Sant'Ippolito, e comprende anche i nuclei rurali di Castagneta, La Valle, Costozze, Ceraio e C. Pezzoli. L'ambito rurale è caratterizzato da boschi e pascoli e, in prossimità di centri e nuclei abitati, da oliveti e altri coltivi, spesso in abbandono.

Obiettivi specifici dell'UTOE 1:

- consolidamento del ruolo di San Quirico e Mercatale come centri di servizi alla scala comunale e individuazione/integrazione della rete degli spazi aperti di uso pubblico, in particolare spazi pedonali e verdi;
- potenziamento delle dotazioni di attrezzature pubbliche di servizio, in particolare scolastiche e socio-sanitarie;
- qualificazione dei servizi commerciali nei centri principali con il potenziamento dell'offerta;
- riqualificazione dei margini urbani, attraverso il riordino e la ricucitura degli insediamenti esistenti;

- recupero delle aste fluviali del Bisenzio come assi verdi per i quali devono essere garantiti la fruibilità e il controllo degli inquinamenti, mantenendo e potenziandone la connettività trasversale;
- salvaguardia e rafforzamento dei varchi inedificati lungo il Bisenzio, eliminazione di elementi incongrui o trasferimento di strutture dismesse o sottoutilizzate e in condizioni di degrado;
- ricollocazione di attività produttive poste in ambiti impropri e non compatibili con il contesto;
- valorizzazione delle fabbriche di valore storico-documentale quali testimonianze culturali ed architettoniche;
- consolidamento della residenza permanente nei nuclei rurali, anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità e delle dotazioni di parcheggio;
- mantenimento e rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, del pascolo e dei territori agricoli come fattori di presidio;
- valorizzazione e manutenzione della rete dei percorsi rurali, con particolare riferimento alla fruizione turistica;
- mantenimento e sviluppo delle attività agricole e presidio del territorio anche attraverso attività integrative alla produzione agricola, oltre che con l'agricoltura amatoriale;
- riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio degli orti o precari nelle aree a corona dei centri abitati;
- messa a punto di soluzioni per la compatibilità del traffico di attraversamento dei centri abitati e per la sosta in ambito urbano;
- miglioramento dei collegamenti tra fondovalle e centri collinari, in particolare per Sant'Ippolito.

Direttive per i Piani Operativi:

- migliorare e integrare gli spazi e i percorsi pedonali urbani e tra i centri urbani e individuare itinerari protetti per la mobilità ciclabile;
- riqualificare lo spazio pubblico a scala di quartiere, rafforzando le reti di socialità, anche con azioni di cosiddetta urbanistica tattica;
- individuare spazi aperti fruibili lungo i fiumi Bisenzio e Carigiola, riqualificando le aree degradate e liberando aree edificate ed impermeabilizzate a vantaggio soprattutto di spazi verdi e rinaturalizzati, anche attraverso un eventuale ricorso a meccanismi di trasferimento di crediti edilizi, tenendo conto delle criticità di carattere geologico e idraulico;
- prevedere adeguati spazi di integrazione funzionale della stazione ferroviaria di Vernio, in un'ottica intermodale (ciclostazione e punto bike-sharing, fermata TPL su gomma, parcheggi, connessioni ciclopedonali con i servizi limitrofi esistenti...).

L'UTOE 2 comprende la parte dell'alta valle, con i centri urbani di Sasseta e Cavarzano e i nuclei rurali di Luciana, Gorandaccio e Gagnaia. L'UTOE è caratterizzata da significativi valori paesaggistici legati sia alle risorse naturalistiche, con le vaste e prevalenti aree boscate, sia ai residui contesti coltivati con sistemazioni agrarie tradizionali.

Obiettivi specifici dell'UTOE 2:

- riassetto e riequilibrio idrogeologico e consolidamento dei versanti instabili, ripristinando i sistemi di regimazione superficiale delle acque e privilegiando interventi di bio-ingegneria;
- mantenimento e rivitalizzazione delle economie legate all'uso sostenibile del bosco, del pascolo e dei territori agricoli come fattori di presidio, anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti all'evoluzione a bosco;
- presidio del territorio anche attraverso attività integrative alla produzione agricola, oltre che con l'agricoltura amatoriale;
- consolidamento della residenza permanente, anche integrandola all'ospitalità turistica e privilegiando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Direttive per i Piani Operativi:

- riqualificare gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso collettivo (giardini pubblici, orti, mercati...) e potenziare i servizi privati per favorire la residenzialità e la qualità degli insediamenti;
- approfondire la lettura del contesto urbano ed identificare le parti strutturanti e di valore, prevedendo un sistema di norme tese al recupero ed alla riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti;
- integrare le funzioni per il turismo e l'ospitalità principalmente mediante equilibrate disposizioni per i cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

L'UTOE 3 corrisponde all'ambito nord del territorio comunale di Vernio, confinante con l'Emilia-Romagna, che comprende il centro urbano di Montepiano e La Badia e i nuclei rurali di Risubbiani, Mulinaccio e Canturato, a est, e La Storaia a nord, che si sviluppano lungo le valli principali del Setta e Risubbiani, in un territorio pressoché pianeggiante. La conca è definita dallo spartiacque appenninico e dai crinali del Montecasciaio e del Monte Tronale e si richiude ai margini del confine comunale. In questa grande ellisse, i cui versanti sono ricoperti dalle estese faggete che da Monte Iavello, dall'Acquerino Cantagallo e dall'Alta val Carigiola, scendono fino a Montepiano. L'UTOE ricomprende i rilievi a nord del territorio comunale – tra i quali spiccano il Monte Tronale, il Montecasciaio, il Poggio di Petto, tutti al di sopra dei 1.000 ml. di altitudine ed il Poggio Mezzana ed il Poggio dei Prati – e la conca fertile compresa tra questi, lungo il corso dei principali torrenti Setta e Risubbiani, sulla linea di crinale che separa la Toscana dall'Emilia Romagna. L'UTOE è connotata da rilevanti risorse naturalistiche con vaste aree boscate.

Obiettivi specifici dell'UTOE 3:

- consolidamento della residenza permanente e rafforzamento del ruolo di Montepiano negli itinerari turistici, promuovendone le qualità e la conoscenza e valorizzandone le qualità e le testimonianze storiche (le Ville, la Badia), tenendo conto anche delle manifestazioni che già vi si svolgono, qualificandolo come porta o vetrina dell'Alta Valle, per i prodotti tipici, per il turismo sportivo e più in generale per il buon vivere e il loisir;
- recupero delle attività agricole anche attraverso la rimessa a coltura delle aree incolte e di quelle tendenti all'evoluzione a bosco;
- sviluppo della produzione di biomasse, dell'allevamento semibrado e biologico e delle attività faunistiche venatorie finalizzate alla salvaguardia attiva del territorio;
- valorizzazione degli ambiti fluviali anche per attività connesse al tempo libero e allo sport;
- qualificazione della ricettività alberghiera ed extra-alberghiera e dei servizi connessi, privilegiando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, e differenziazione dell'offerta ricettiva anche per il prolungamento della stagione turistica;
- messa a punto di soluzioni utili a ridurre gli impatti del traffico di attraversamento del centro abitato e per la riorganizzazione e razionalizzazione della sosta carrabile.

Direttive per i Piani Operativi:

- verificare la dotazione degli spazi a verde e per il tempo libero e quelli a parcheggio, inquadrandoli in un disegno complessivo del tessuto urbano e per l'innalzamento della qualità dei luoghi di aggregazione, fatti anche e soprattutto di piazze, spazi pubblici e percorsi;
- riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi in ambito urbano, anche per quanto riguarda la fermata e la sosta dei pullman (sia del Trasporto Pubblico Locale che turistici);
- migliorare e integrare gli spazi e i percorsi pedonali urbani e individuare itinerari protetti per la mobilità ciclabile;
- individuare aree attrezzate per la sosta camper, e favorirne l'utilizzo anche nella forma di agrisosta camper.

Le discipline generali

Le zone territoriali omogenee

Nelle tavole del PO sono individuate le zone territoriali omogenee ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

La definizione delle zone deriva sia da conoscenze ed analisi pregresse (in primo luogo il RU previgente), sia da ulteriori verifiche sullo stato attuale dei luoghi.

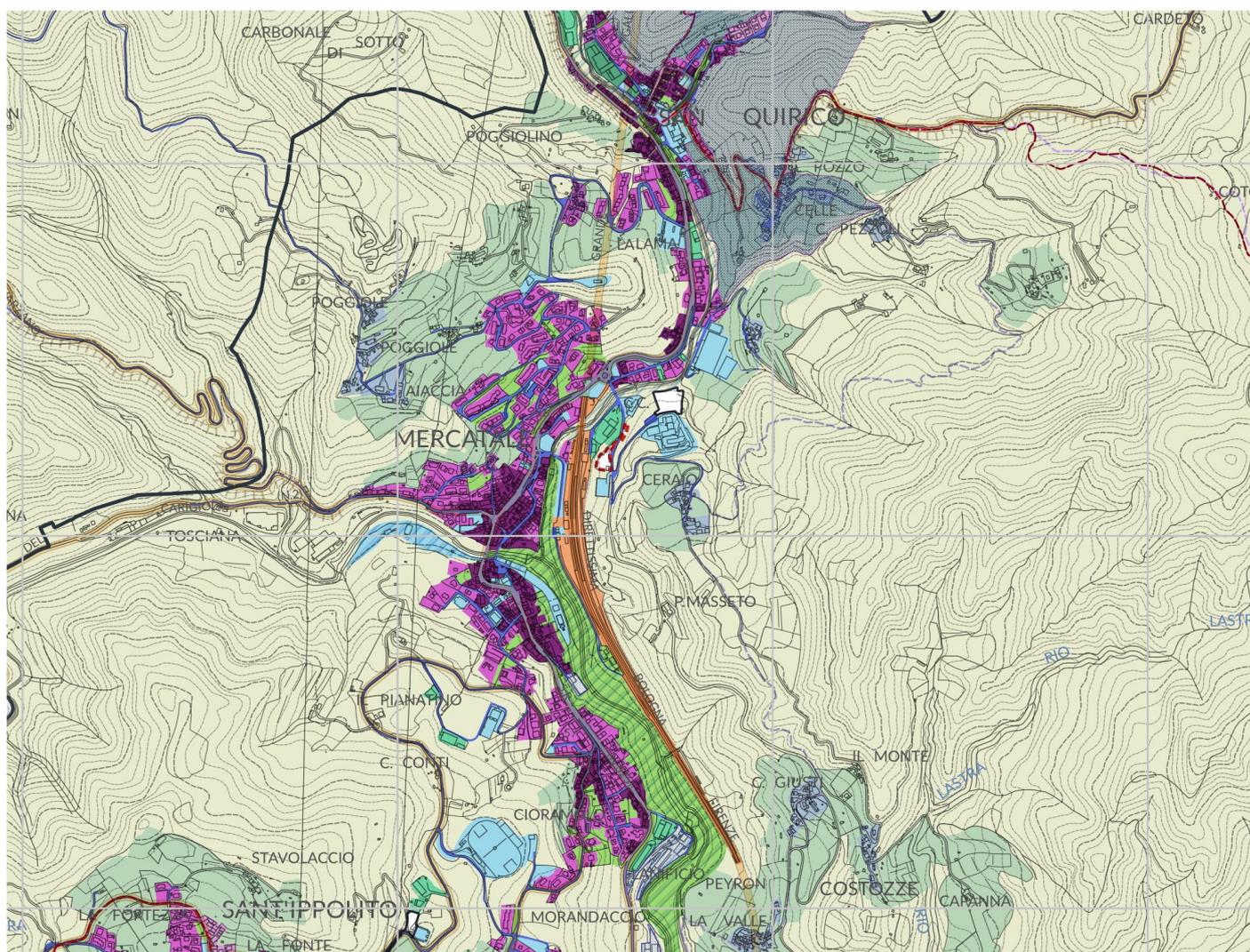


Fig. 1 Estratto dalla Tavola di sintesi delle discipline (scala 1:20.000)

Gli usi

Ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, gli usi regolano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati. Le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:

- a) Residenziale
- b) Industriale ed artigianale
- c) Commerciale al dettaglio
- d) Turistico-ricettiva
- e) Direzionale e di servizio
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare le articolazioni in sottocategorie o destinazioni d'uso delle categorie funzionali principali (elencate sopra), le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali in determinate parti del territorio; le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale; i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili.

È importante ribadire che non tutte le sottocategorie incluse nelle NTA del PO sono necessariamente presenti sul territorio comunale, ma sono comunque riportate nelle norme per garantire la loro disciplina qualora nei cinque anni di vigenza del PO si insediassero nel territorio.

L'individuazione degli usi (individuati a destra in basso nella croce posizionata al centro dell'area a cui fa riferimento) deriva sia da conoscenze ed analisi pregresse (in primo luogo il RU previgente), sia da ulteriori verifiche sullo stato attuale dei luoghi. Hanno inoltre particolare rilievo per il miglioramento del grado di dettaglio di questa ricognizione, i contributi arrivati in fase di avvio del Piano e le osservazioni a seguito dell'Adozione.

La disciplina dell'esistente

Alla disciplina degli insediamenti esistenti è dedicata la seconda Parte delle NTA, che si articola in due Titoli dedicati

- al territorio urbanizzato (Titolo VII)
all'interno del quale vi si ritrovano le norme per i tessuti urbani (di cui al paragrafo successivo)
- al patrimonio edilizio industriale dismesso o sottoutilizzato (Titolo VIII)
organizzato per articoli dedicati ad edifici specifici
- al territorio rurale (Titolo IX)
più articolato poiché contiene al proprio interno due capi che disciplinano l'insediamento nel territorio rurale e i nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura.

Per il comune di Vernio, in considerazione delle sue peculiarità, si è provveduto ad una distinzione piuttosto semplificata degli ambiti all'interno del territorio rurale, che si articola in:

- Ambiti prevalentemente boscati (R1)
- Ambiti agricoli di corona (R2)

Fanno inoltre parte del territorio rurale i nuclei rurali (ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014).

I tessuti urbani

Per meglio definire le discipline relative al patrimonio edilizio esistente, e più in particolare per la definizione integrata della disciplina delle funzioni, 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 PSI, si è proceduto prima applicando l'analisi effettuata dal PSI 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. Anche in questo caso ha comunque contato molto anche la distinzione fatta a suo tempo dai previgenti strumenti urbanistici, ed in particolare del Regolamento Urbanistico.

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. Nel territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti (o tessuti) con caratteristiche ripetitive per le quali si può pensare a disposizioni omogenee o comunque simili. Sono parti dotate di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono definire specifiche disposizioni.

L'attribuzione di un luogo ad una parte di città non dipende 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 del territorio urbanizzato. Certo che all'interno di ciascuna parte si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro reciproca compatibilità.

L'ambito (o tessuto) di appartenenza (U1, U2, U3...) rappresenta l'elemento utile a stabilire le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle attività consentite, fornendo anche ulteriori specificazioni di carattere tecnico o morfologico per gli interventi.

Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi possibili. È attraverso di essi che il PO regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti inedificati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

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.

Gli ambiti o tessuti individuati all'interno del territorio urbanizzato sono i seguenti:

- Tessuti storici o storicizzati (U1)
- Tessuti residenziali recenti (U2)
- Edificato singolare di assetto storico (U3)
- Edificato singolare recente (U4)
- Insediamenti produttivi storici (U5)
- Insediamenti produttivi recenti (U6)

Il Piano Operativo analizza e classifica i tessuti urbani con l'obiettivo di assegnare appropriati tipi di intervento che siano compatibili con i caratteri dei tessuti stessi e che siano volti alla riqualificazione degli insediamenti.

L'indagine conoscitiva si basa sulla precedente analisi ereditata dal Regolamento Urbanistico previgente ed è stata aggiornata attraverso una metodologia coerente con quella precedentemente adottata.

Si è infatti proceduto alla sistematizzazione delle informazioni (ereditate dal RU e relative allo stato attuale) e al riconoscimento dei tessuti insediativi attraverso una ortofotointerpretazione e una sintesi critica di ulteriori tematismi correlati (la distinzione tra territorio urbanizzato e rurale, i nuovi tipi di intervento, il confronto con le zone omogenee...). Inoltre, è stato utile confrontare i tessuti definiti nel Piano Operativo rispetto ai tessuti delle urbanizzazioni contemporanee rilevati dal Piano Strutturale intercomunale.

I sopralluoghi hanno infine permesso un ulteriore controllo su alcune specifiche aree.

Questa analisi ha consentito, seppur con un certo grado di approssimazione, di descrivere ambiti affini per caratteri edilizi e architettonici, che sono quindi associati ad aree corrispondenti alla stessa tipologia di tessuto urbano.

In particolare, gli Ambiti storici (AS) e dagli Ambiti consolidati (AC) definiti dal previgente RU, sono confluiti in un unico tessuto: I tessuti storici o storicizzati (U1). Per quanto riguarda gli elementi di continuità e discontinuità tra RU e PO si rimanda al paragrafo dedicato nella presente relazione.

Il territorio urbanizzato è articolato in 6 diversi tessuti insediativi:

I tessuti storici o storicizzati (U1)

I tessuti U1 comprendono gli insediamenti ad impianto storico o storicizzato, che oltre alle parti di antica origine comprendono gli insediamenti lineari cresciuti nell'Ottocento e nei primi decenni del XX secolo, corrispondenti agli anni di sviluppo dell'industria laniera del distretto pratese. I tessuti U1 sono individuati come zone A o B ai sensi del DM 1444, secondo questa principale distinzione, nonché sulle caratteristiche degli spazi aperti, che risultano adibiti a spazio pubblico nelle zone A, mentre sono costituiti prevalentemente come aree di risulta tra i lotti privati o spazio dedicato a specifiche funzioni nel caso delle zone B.

All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle sottocategorie d1 e d2
- direzionali e di servizio (e);
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).

In ogni fabbricato esistenti eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Tessuti residenziali recenti (U2)

I tessuti U2 comprendono gli insediamenti prevalentemente di impianto recente e caratterizzati da tipologie residenziali. In questo tipo di tessuto si possono trovare brani di città pianificata e quindi da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione, ma anche cresciuta per singole iniziative in tempi recenti.

Per le peculiari caratteristiche tipologiche e architettoniche, all'interno dei tessuti U2, si differenziano le categorie funzionali ammesse dal PO, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente

attribuite dalle Tavole di progetto del PO, nei tessuti individuati come U2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- direzionali e di servizio (e)
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).

In ogni fabbricato esistente nei tessuti U2 eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 90 mq.

Edificato singolare di assetto storico (U3)

I tessuti U3 comprendono edifici o complessi di assetto storico un tempo anche esterni all'area urbana, ma che oggi sono ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle sottocategorie d1 e d2
- direzionali e di servizio (e)
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).

In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq.

Edificato singolare recente (U4)

I tessuti U4 comprendono edifici o complessi recenti di carattere eterogeneo, principalmente formati da villette, unifamiliari e no, che assumono caratteri tra di loro molto diversi comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale.

All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
- turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2

In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq.

Insedimenti produttivi storici (U5)

Le aree U5 sono costituite da complessi ed edifici di particolare valore storico-testimoniale, rappresentativi della storia industriale della Val di Bisenzio.

All'interno delle aree U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale
- commerciale al dettaglio
- turistico-ricettiva
- direzionale e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Gli edifici e i complessi di cui al successivo Titolo VIII costituiscono casi disciplinati attraverso norme specifiche.

Insedimenti produttivi recenti (U6)

Le aree U6 sono costituite da complessi ed edifici industriali ed artigianali di recente costruzione.

All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- industriale e artigianale (b)
- commerciale al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 e c2
- commerciale all'ingrosso e depositi (f)
- attività direzionali e di servizio, limitatamente alle tipologie e1, e2, e3 ed e6
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s).

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 50% delle SE esistenti e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi.

Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.

Il lavoro di analisi svolto preliminarmente all'adozione viene poi migliorato e ulteriormente aggiornato nella fase successiva alle osservazioni.

Da notare che **gli edifici e i complessi facenti parte del Titolo VIII sono esclusi dai tessuti, avendo specifiche discipline.**

La disciplina dei tipi di intervento

Alla disciplina dei tipi di intervento viene dedicato il Capo I del Titolo III, che riporta anche il Capo II per la Sostenibilità degli interventi e la Qualità degli assetti insediativi, strettamente correlate ad una idea di sviluppo organico e sostenibile di territorio, per il benessere delle persone che vi abitano.

Il Piano Operativo regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017. Il Piano Operativo recepisce altresì quanto introdotto dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o, più comunemente, "Piano Casa") in merito alle discipline per gli ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 7 della L.R. 24/2009 tale legge non trova pertanto applicazione nel territorio comunale.

Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

Lo scopo è quello di non riferirsi direttamente alle categorie d'intervento della legge nazionale, che comunque costituiscono il riferimento per i titoli abilitativi e come tali sono richiamate, per evitare che le frequenti modifiche sovraordinati costringano a continui adattamenti e variazioni del piano. I valori stabili riconosciuti negli edifici hanno bisogno di regole stabili per il loro mantenimento e per la loro valorizzazione.

I tipi di intervento sono dettagliatamente disciplinati nelle NTA del PO; tuttavia, sembra utile proporre qui una sintesi.

t1 - Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004 e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale. Tali interventi sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche.

t2 - La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dal Regolamento Urbanistico previgente e dallo stesso PO. Per tali edifici gli interventi devono essere volti

alla conservazione dei caratteri dell'edificio, garantendo la leggibilità della struttura originaria e quindi delle principali articolazioni volumetriche. Devono pertanto essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio.

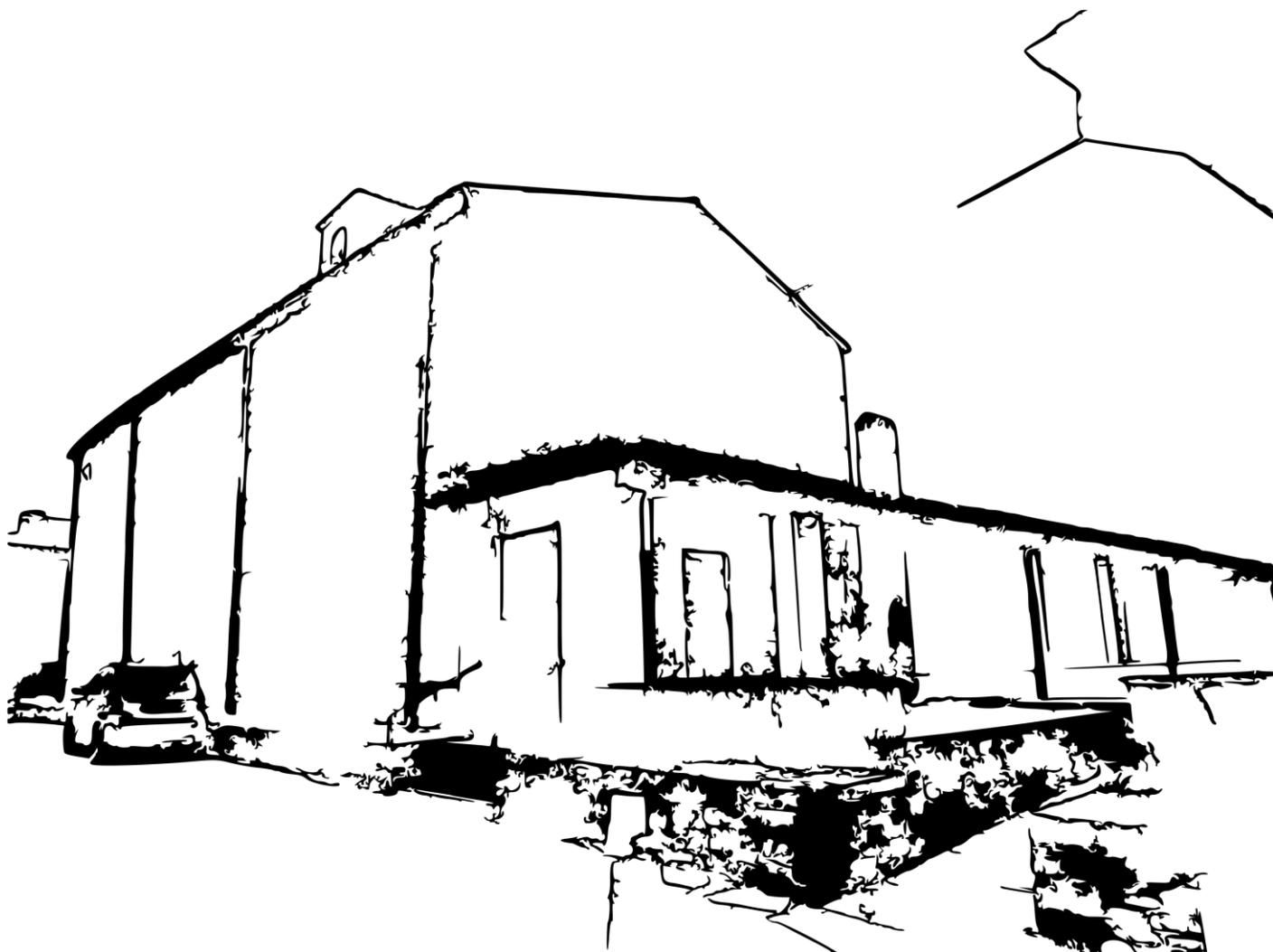


Fig.2 Elaborazione grafica a partire da una foto della Pieve di Sant'Ippolito

La disciplina t2

consente

modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, comunque senza significative modifiche agli elementi strutturali;

la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,30 ml.;

la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici,

non consente

demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;

alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e dell'assetto delle strutture murarie verticali dell'impianto originario; gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, laddove consentiti dal piano, non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di nuove strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

modifiche dell'imposta e delle caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al

compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 34; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici originariamente intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;

l'introduzione di soppalchi e relative scale - anche comportante aumento della superficie utile -, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40;

il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

limitate modifiche alle aperture dei prospetti secondari, laddove non si presentino come fronti a carattere unitario e compiuto; tali modifiche, da proporre comunque sulla base di adeguata documentazione storica, non devono alterare l'integrità compositiva della facciata, della gerarchia delle aperture e delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto;

il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura, senza modifiche delle relative quote;

successivo comma 3, lett. a); non è consentito l'inserimento di nuovi solai, fatti salvi i soppalchi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;

modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);

tamponamento di logge, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;

realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze, pensiline ed altri elementi a sbalzo;

modifiche ai prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e in tutti i casi modifiche ai fronti di carattere unitario e compiuto; per le facciate principali si possono ripristinare le aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurre ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica;

l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio, la demolizione delle eventuali superfetazioni e di altri volumi incongrui e la loro ricostruzione più appropriata, che non potrà superare la superficie demolita. Detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza.

in tutte le facciate degli edifici non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad *opus incertum*; non è consentito l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni.

t3 - La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 28, comma 1, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi ai successivi commi.

Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi:

- a) sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio;
- b) l'introduzione di un nuovo solaio laddove consentito dalle altezze dell'ultimo piano, senza la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, compreso il caso di edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura; tali possibilità sono comunque subordinate all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
- c) modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
- d) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto – per i quali non sono consentite - comunque da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari;
- e) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture con grigliati di laterizio detti anche "a salto di gatto"; non è invece consentito il tamponamento con infissi di porticati e tettoie;
- f) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- g) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di superficie coperta e ad un solo piano, altezza max. in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferiore a 2,70, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso;

h) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato, per una superficie non superiore al 30% della superficie coperta esistente.

t4 - La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, anche con conseguente incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE ; la disciplina di intervento t4 consente altresì, alle condizioni e alle limitazioni dettate dai successivi commi, determinate fattispecie di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali, così come definiti dalle disposizioni regionali.

t5 - La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti e quelli di sostituzione edilizia per i soli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici specialistici esistenti – ovvero dedicati alle attività economiche -, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo.

t6 - La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi di ristrutturazione ricostruttiva fino alla sostituzione edilizia, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, quando ricadenti all'interno del territorio urbanizzato.

L'individuazione della disciplina dei tipi di intervento (individuati a sinistra in basso nella croce posizionata al centro dell'area a cui fa riferimento) deriva sia da conoscenze ed analisi pregresse (in primo luogo il RU previgente), sia da ulteriori verifiche sullo stato attuale dei luoghi. Hanno inoltre particolare rilievo per il miglioramento del grado di dettaglio di questa ricognizione, i contributi arrivati in fase di avvio del Piano e le osservazioni a seguito dell'Adozione.

Vi potrebbero essere opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia (tra cui gazebo e pergolati, piccoli depositi, piscine gonfiabili e costituite da telaio semplicemente appoggiate a terra, ed ulteriori specificazioni di cui all'art. 23 delle NTA) sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

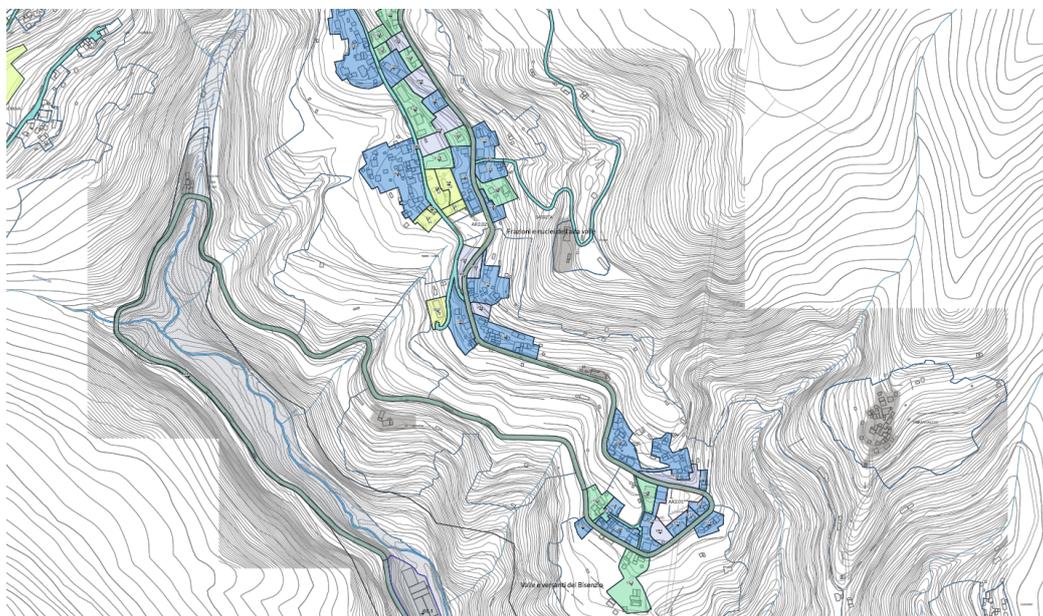


Fig. 3 Estratto dalla Tavola dei tessuti urbani (scala 1:2.000)

La disciplina per il patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato

Per dare un'occasione di recupero e di riqualificazione agli edifici che costituiscono testimonianze storiche e dell'evoluzione della struttura del territorio, in considerazione in particolare del loro rapporto con il fiume, che ne ha promosso la nascita e il permanere nella lunga durata. Proprio il fiume oggi è elemento di massima inibizione alla

trasformazione. Infatti, negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche. Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della l.r. 79/2012, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti:

a) interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento;

b) realizzazione di interventi di completamento di infrastrutture lineari già esistenti definite in atti di programmazione statali o regionali, a condizione che gli interventi siano stati valutati sia in termini di gestione del rischio alluvioni, sia in termini di costi e benefici di natura economica, sociale ed ambientale. Gli interventi devono altresì garantire la gestione del rischio alluvioni per lo scenario per alluvioni poco frequenti.

Inoltre, per alcuni edifici che non presentano caratteri architettonici di particolare pregio è purtroppo comunque impossibile procedere a trasformazioni perché non c'è spazio per arretrarli rispetto alla fascia di vincolo.

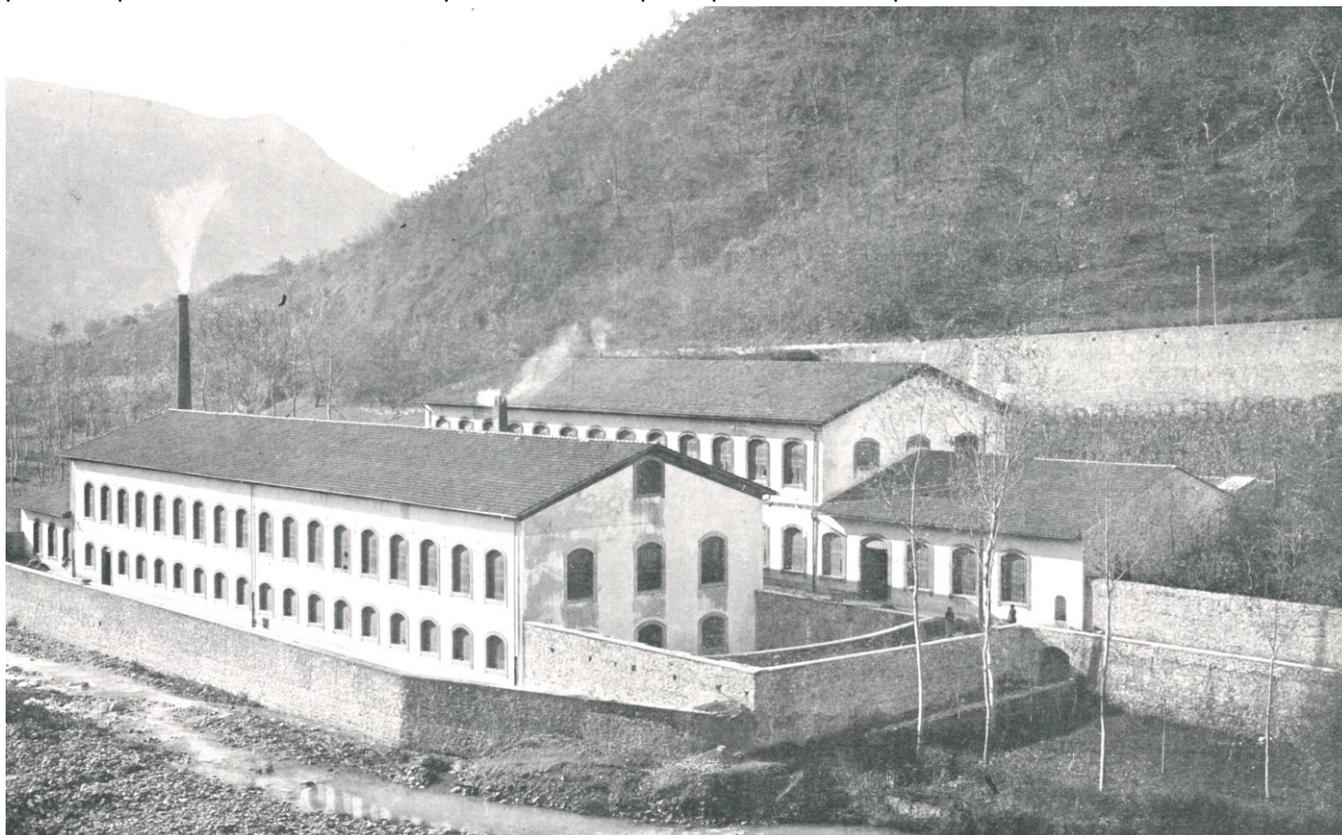


Fig. 4 Immagine dello Stabilimento Peyron (fonte: Wikipedia)



Fig. 5 Estratto dalle Norme (Titolo VIII)

La disciplina delle trasformazioni

La disciplina delle trasformazioni è contenuta nell'Allegato A alle norme ed è costituita da una sezione di discipline descrittive (sezione testuale) e una cartografica.

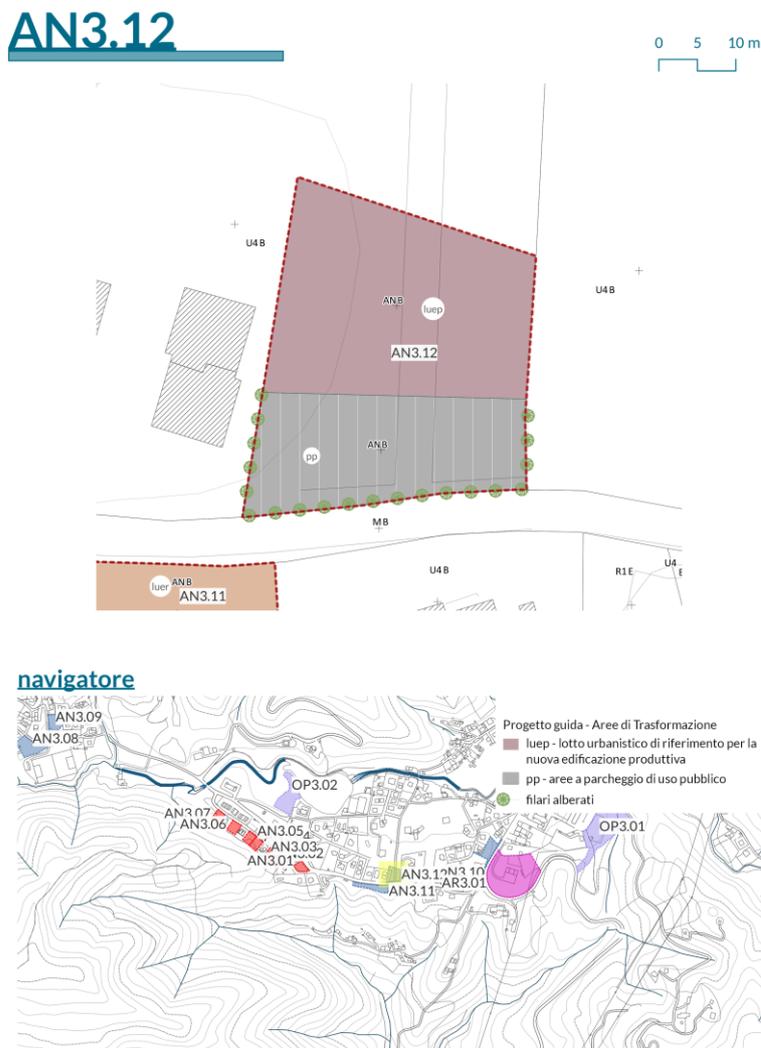


Fig. 6 Estratto cartografico dall'Allegato A

L'allegato va letto tenendo conto delle **Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale**, tra cui si fa esplicito riferimento all'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto; sarà inoltre necessario:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
- prevedere nelle aree a verdi impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;

- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

Nel Titolo vengono anche esplicitate le **regole grafiche per i progetti**, che costituiscono una guida alla lettura delle tavole delle discipline del territorio urbanizzato 1: 2.000, in cui sono riportati anche le **Opere pubbliche** (che vengono elencate in un articolo apposito) e le **Aree di Trasformazione** (di cui all'Allegato A). In questo Titolo è contenuta anche il **dimensionamento**, che sono oggetto di approfondimento in questa relazione ai successivi capitoli.

Le trasformazioni non sono omogeneamente distribuite sul territorio comunale, anche perché trovano attuazione solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Per questo PO sono state proposte trasformazioni di tipo per lo più residenziale, che si concentra soprattutto nella UTOE 3 'La conca di Montepiano'. In particolare, in questa il Piano dà attuazione ad una lottizzazione già convenzionata e non completata nell'arco degli anni di validità del previgente RU, e pertanto indicati come Interventi Diretti nel Piano Operativo. Oltre alle nuove edificazioni residenziali si prevede la realizzazione di attrezzature e attività di tipo produttivo e direzionale e di servizio che possano dare ulteriore spinta alla natura storicamente consolidata di Montepiano quale destinazione turistica. Nella UTOE 2 sono previsti interventi in numero limitato, ma di particolare interesse sociale, specialmente per quanto riguarda l'ampliamento della RSA di Sasseta. In questo caso si tratta di un nuovo edificio che possa sostenere il fabbisogno di nuovi posti letto dell'attività in essere, ma che si configura come una nuova edificazione appunto sottoposta ad Intervento Convenzionato. Infine, nella UTOE 1 vi sono trasformazioni a carattere residenziale, ma anche un edificio destinato a ristorazione in via di Costozze, sempre con l'obiettivo di costruire una maglia di accoglienza dei turisti.

La maggior parte delle trasformazioni viene attuata tramite riuso, ovvero la demolizione di un edificio esistente e la costruzione di un nuovo volume più congruo con le attuali esigenze della proprietà. Il riuso corrisponde ad un aumento del carico urbanistico, ma ad una occupazione di suolo già edificato. Le nuove edificazioni costituiscono invece la parte minore del nuovo dimensionamento, nell'ottica di una 'mineralizzazione' del suolo sempre minore.

Le Opere Pubbliche sono costituite per la maggior parte da nuovi parcheggi ad uso pubblico, spesso associate a nuove aree a verde pubblico. Sono anche previste nuove attrezzature scolastiche, nuovi edifici di interesse pubblico e nuovi tracciati viari.

Le aree di trasformazione e la compensazione urbanistica

Sono interventi di trasformazione urbana le previsioni che interessano gli ambiti urbani interessati da operazioni di riqualificazione urbana, da interventi di completamento edilizio e dei tessuti urbani, da interventi di ampliamento e riordino della struttura insediativa connessi in genere all'acquisizione ed al potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici, da interventi di trasferimento di volumi funzionali alla realizzazione delle operazioni.

Al fine di una rapida classificazione delle trasformazioni dal punto di vista del dimensionamento del piano (nuova edificazione, riuso e nel caso della nuova edificazione nel territorio rurale con copianificazione), le sigle del piano sono così articolate:

- Aree per la nuova edificazione - AN
- Aree da riuso - AR

Gli interventi di trasformazione sono articolati in:

- Permessi di costruire convenzionati – interventi diretti da convenzionare - ID
- Progetti unitari convenzionati – interventi da convenzionare - IC
- Piani Attuativi – PA

Come abbiamo visto, il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono in ogni caso assoggettate ad una progettazione unitaria più o meno coordinata e per le quali si prevede la compensazione urbanistica come strumento che consente il miglioramento delle dotazioni pubbliche urbane.

I progetti grafici riportati nelle tavole delle discipline del PO hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione generale, ulteriori prescrizioni e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e possono essere variati attraverso proposte migliorative e motivate che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.

Il disegno dei progetti restituisce una immagine del "come sarà" e intende così andare realizzare la "città pubblica", ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

Il dimensionamento del RU, il nuovo dimensionamento del PO e un confronto rispetto al dimensionamento del PSI

Il dimensionamento del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/217 e, per quanto riguarda il testo delle Norme, utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017. Le tabelle di seguito elencate e distinte per le UTOE, indicano più precisamente il dimensionamento previsto dalle trasformazioni del PO nel territorio urbanizzato, nonché le quantità di SE previste per gli interventi nel territorio rurale, con riferimento alle quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale intercomunale, evidenziando per ogni categoria di intervento il saldo residuo.

UTOE 1, Valle e versanti del Bisenzio	TERRITORIO URBANIZZATO					
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni di nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq)	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq)	Residuo da riuso (mq)
Residenziale e commercio di vicinato	2000	150	1850	4500	1630	2870
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	500	0	500	500	0	500
Media superficie di vendita	0	0	0	1000	0	1000
Turistico ricettiva	0	0	0	2000	0	2000
Direzionale e di servizio	0	0	0	1000	200	800
TOTALE	2500	150	2350	9000	1830	7170

UTOE 1, Valle e versanti del Bisenzio	TERRITORIO RURALE					
	CON COPIANIFICAZIONE			SENZA COPIANIFICAZIONE		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
Residenziale						
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

UTOE 2, Frazioni e nuclei dell'Alta Valle del Bisenzio	TERRITORIO URBANIZZATO					
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni di nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq)	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq)	Residuo da riuso (mq)
Residenziale e commercio di vicinato	500	0	500	1000	500	500
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	1000	900	100
TOTALE	500	0	500	2000	1400	600

UTOE 2, Frazioni e nuclei dell'Alta Valle del Bisenzio	TERRITORIO RURALE					
	CON COPIANIFICAZIONE			SENZA COPIANIFICAZIONE		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
Residenziale						
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

UTOE 3 La conca di Montepiano	TERRITORIO URBANIZZATO					
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni di nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq)	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq)	Residuo da riuso (mq)
Residenziale e commercio di vicinato	1000	2095	-1095	0	0	0

Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	500	200	300	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	1000	0	1000
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	1000	-1000
TOTALE	1500	2295	-795	1000	1000	0

UTOE 3 La conca di Montepiano	TERRITORIO RURALE					
	CON COPIANIFICAZIONE			SENZA COPIANIFICAZIONE		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
Residenziale						
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

TERRITORIO COMUNALE	TERRITORIO URBANIZZATO					
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni di nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS (mq)	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO (mq)	Residuo da riuso (mq)
Residenziale e commercio di vicinato	3500	2245	1255	5500	2130	3370
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	1000	200	800	500	0	500
Media superficie di vendita	0	0	0	1000	0	1000
Turistico ricettiva	0	0	0	3000	0	3000
Direzionale e di servizio	0	0	0	2000	2100	-100
TOTALE	4500	2445	2055	12000	4230	7770

TERRITORIO COMUNALE	TERRITORIO RURALE					
	CON COPIANIFICAZIONE			SENZA COPIANIFICAZIONE		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
Residenziale						
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0	0

Il Piano Operativo, di norma, mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale intercomunale. Tuttavia, il PSI presenta un dimensionamento che verrà modificato in fase di controdeduzione. Pertanto, il saldo negativo riportato nelle precedenti tabelle va considerato provvisorio, in attesa della approvazione del PSI controdedotto.

Va inoltre osservato che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è soggetto ad un saldo moderatamente positivo, e in una prospettiva di modesta crescita residenziale si muove anche il piano. Va tuttavia osservato che le trasformazioni del PO sono funzionali all'implementazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, al rafforzamento delle attività produttive locali, e all'attrattività determinata anche da attrezzature a carattere ricreativo. Queste trasformazioni incidono direttamente sulla dotazione di aree a standard del comune.

Nella tabella che segue vengono calcolate le aree a standard di livello locale già esistenti per l'intero territorio comunale.

standard DM 1444/68	Aree a standard esistenti mq	Abitanti totali (gennaio 2023)	standard (mq/ab)	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
s1, servizi per l'istruzione di base (mq)	19893	6157	3,23	4,5
s2, attrezzature di interesse comune (mq)	41235		6,69	2
s3, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (mq)	123569		20,06	9
s4, aree per i parcheggi pubblici (mq)	24095		3,9	2,5

Tabella di ricognizione degli standard urbanistici esistenti luglio 2022 (Dm 1444/68)

Gli standard sono le quantità fissate dal D.M. 1444/1968 per garantire a tutta la popolazione una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi. Queste quantità, che sono volte al miglioramento della qualità della vita degli abitanti, sono pesate sulla base di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici.

La verifica degli standard ha evidenziato un certo deficit per le attrezzature scolastiche, che però deve essere valutato anche tenendo conto della possibilità che viene data di riduzione del minimo di legge, considerando che il parametro del D.M 1.444 venne definito nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali che vedono un progressivo invecchiamento della popolazione e del fatto che si misura in superficie fondiaria e non in superficie effettiva dei servizi garantiti.

Nella tabella che segue sono stati calcolate le superfici delle nuove aree di interesse comune che vengono previste dal PO, tenendo come riferimento il rapporto equivalente di 30 mq di Superficie Edificata per abitante (considerando che nella funzione residenziale sono compresi gli esercizi di vicinato e che il rapporto di occupazione degli alloggi in generale è inferiore a quello del 1968 visto che ci sono meno abitanti per mq).

standard DM 1444/68	Aree a standard previste mq	Abitanti equivalenti 1 ab/30 mq SE	TOTALE standard (esistenti e di progetto) mq	TOTALE ABITANTI n.	TOTALE standard mq/ab	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
servizi per l'istruzione di base (mq)	8700	119	28593	6276	4,55	4,5
attrezzature di interesse comune (mq)	9000		50235		8	2
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (mq)	1700		125269		19,9	9
aree per i parcheggi pubblici (mq)	13120		37215		5,92	2,5

Tabella degli standard urbanistici previsti in applicazione del PO (Dm 1444/68)

Il presente PO prevede dotazioni di standard ampiamente superiori ai minimi inderogabili di cui al DM 1444/68. L'incremento di popolazione indicato dal PO è di 119 abitanti che, sommato alla popolazione originaria, porterà ad un totale di 6276 abitanti. In particolare, il nuovo Piano Operativo incide positivamente sulla dotazione di aree per l'istruzione di base, che adesso soddisfano le quantità stabilite dal DM.

Una guida alla lettura del Piano

Il Piano è costituito da elaborati cartografici e documenti normativi. Il rapporto tra questi due ambienti (geografico-informativo e testuale-prescrittivo) è biunivoco e le definizioni contenuti nell'uno trovano atterraggio nell'altro.

La presente relazione intende quindi essere un vademecum per tecnici e non-tecnici, un supporto per la consultazione dello stato di diritto di una porzione di territorio secondo quanto stabilito dal Piano.

Questo si compone di una parte conoscitiva e una progettuale attestante lo stato di diritto.

- a) Il Quadro Conoscitivo declina ad una scala maggiore alcune questioni già trattate dal Piano Strutturale intercomunale attraverso Carte tematiche e documenti di testo;
- b) Il progetto, composto dalle Carte delle Discipline del territorio e delle Fattibilità, aventi valore prescrittivo e documenti, tra i quali assumono un ruolo integrato la presente Relazione generale, le Norme Tecniche di Attuazione con il Glossario ed il Documento di valutazione integrata; completano il progetto gli Allegati

Le norme sono state scritte per poter essere consultate dai cittadini e non solo per la gestione amministrativa del territorio da parte degli organi competenti. Pertanto, sia il linguaggio che la forma del piano devono essere di facile accesso e consultazione, nonostante i contenuti siano di natura e portata giuridica.

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 atteggiamenti oculati, responsabili, oltre che concreti.

Il Piano è un atto amministrativo, proprio dell'Amministrazione Comunale, pubblicamente discusso e adottato dall'assemblea delle persone elette dai cittadini che risiedono nel territorio che il PO è destinato a governare. In questo, ed è superfluo sottolinearlo, si accompagna a scelte politiche e di governo locale importanti.

Infine occorre ribadire che il progetto di Piano Operativo deriva dagli esiti dell'aggiornamento degli studi e ricerche redatti per il Quadro conoscitivo, che hanno prevalentemente riguardato gli studi geologici e la schedatura effettuata per tutto il territorio rurale, ma si avvale principalmente delle interpretazioni e dei ragionamenti maturati all'interno dell'Ufficio, in una stimolante dialettica tra esperti esterni e tecnici interni, tenendo conto sia delle linee programmatiche espresse dall'Amministrazione comunale, in piena continuità con quanto già espresso dal PSI, sia degli elementi emersi dai processi partecipativi, che dai contributi ricevuti con le osservazioni e dal lavoro dei commissari.

Parte I Discipline generali	Titolo I – Caratteri del Piano	
	Titolo II – Usi	
	Titolo III – Interventi	
	Titolo IV – Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo V – Beni paesaggistici	
	Titolo VI – Elementi di rilevanza storico-paesaggistica	
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VII – Territorio urbanizzato	
	Titolo VIII – Patrimonio industriale dismesso e sottoutilizzato	
	Titolo IX – Territorio rurale	Capo I – Articolazione del territorio rurale
		Capo II – L'insediamento nel territorio rurale
Capo II – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura		
Parte III La trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X – Il dimensionamento	
	Titolo XI – Disposizioni generali per le trasformazioni	

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo di Vernio si compongono di tre Parti; ciascuna Parte è suddivisa in Titoli riguardanti specifici temi; quando è necessaria una maggiore articolazione dei temi trattati, i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

La Parte prima – Discipline generali, è tale perché definisce disposizioni generali o valide per l'intero territorio comunale.

Il Titolo I – Caratteri del piano serve a tracciare l'identità del piano, a definirne i rapporti con gli altri strumenti di pianificazione o di regolazione territoriale, specificando anche i limiti entro i quali la sua disciplina si sviluppa. Qui si definiscono i contenuti e si stabiliscono i termini di validità del piano e quali sono gli strumenti per la sua attuazione oltre al modo in cui si devono applicare le misure di salvaguardia, quali azioni consentite e quali invece interdice nella fase di transizione, dal R.U. previgente, alla sua piena efficacia; si descrivono i rapporti che il piano intrattiene con il Regolamento Edilizio e gli altri strumenti di regolazione territoriale.

Il Titolo II – Usi costituisce parte significativa della “disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni”, quale contenuto integrativo del PO, ai sensi dell'art. 98 della LR n. 65/2014. Qui si articolano le categorie funzionali principali della legge regionale, esemplificandone alcune sotto categorie, ovvero attività appartenenti alla stessa categoria funzionale; si definiscono inoltre quelli che per il piano sono da considerare mutamenti rilevanti della destinazione d'uso, ai sensi di legge, in modo che la distribuzione e la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità, garantendo al contempo la compatibilità e l'appropriatezza delle stesse alle caratteristiche dello specifico contesto; il Piano Operativo compie su questo un generale riordino, rispetto alle discipline previgenti, non soltanto tenendo conto delle innovazioni normative avvenute, ma anche per inquadrare meglio un campo tematico, quello delle funzioni e delle attività nel territorio, sempre più complesso e in continua evoluzione, che vede l'emergere di nuove attività che devono in ogni caso essere ricondotte alle categorie principali. Si specificano poi le dotazioni che devono essere assicurate in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Il Titolo III – Interventi, è da considerare il nodo centrale delle regole stabilite dal PO, definendo la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e anche sulla base della revisione della schedatura, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione e ne gradua conseguentemente il valore, sia in ambito urbano che rurale. Per il PO si è dunque proceduto riconoscendo gruppi omogenei di edifici e relative pertinenze e attribuendo a essi una disciplina di intervento appropriata e compatibile con i valori riconosciuti. Per ciascun tipo di disciplina si definisce ciò che l'intervento può o non può comportare ed eventuali specifiche prescrizioni e/o condizioni da rispettare; vengono inoltre dettate le disposizioni per gli interventi di riduzione dei consumi energetici e per l'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (FER) sempre in relazione al tipo di disciplina attribuito agli edifici (e quindi in relazione al loro valore storico, architettonico o testimoniale). Infine, viene definito entro quali limite determinati manufatti non rilevano dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

All'interno del Titolo III si trova anche un secondo capo in cui si definiscono le discipline per la Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi, dettando disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e del territorio mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale. Lo scopo è quello di migliorare la qualità ambientale e valorizzare il paesaggio. Vengono dettate le disposizioni per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, per l'aumento della biomassa urbana e per la compensazione delle emissioni inquinanti e infine si stabiliscono i principi di tutela del suolo come fornitore di servizi ecosistemici, introducendo anche specifici aspetti prestazionali (dotazioni di alberi per la mitigazione ambientale e paesaggistica, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ecc.)

Il Titolo IV – Fattibilità geologica, idraulica e sismica detta 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.

Il Titolo V – Beni paesaggistici detta, conformemente al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, le prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici. Le ulteriori componenti di rilevanza storico-paesaggistica sono invece definite al Titolo VI, in cui trovano i contesti fluviali, la viabilità di valore storico-paesaggistico e le aree di pertinenza dei centri e nuclei storici.

La Parte II – Gestione degli insediamenti esistenti estende le discipline del piano all'ambito più propriamente urbanistico, passando dagli edifici alle diverse parti del territorio, assumendo come base il lavoro fatto dal nuovo Piano Strutturale intercomunale con l'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR n. 65/2014; per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè la disciplina “ordinaria” del piano, che è quella destinata ad avere valenza a tempo indeterminato.

Il Titolo VII – Territorio urbanizzato viene articolato in tessuti o ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti; le aree urbane di Vernio sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto, dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PSi, sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. I tessuti sono riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce)

Il Titolo VIII – Patrimonio industriale dismesso o sottoutilizzato seleziona sei edifici o complessi di particolare rilevanza storico-documentale per cui indicare specifiche norme in termini di destinazioni d'uso e di tipologia di intervento, specialmente considerato la loro posizione nell'area di vincolo di inedificabilità dei 10 metri dal fiume, condizione comune a molti di essi.

Il Titolo IX – Territorio rurale, si suddivide in due Capi, preceduti da disposizioni generali di tutela per tutto il territorio rurale, di cui si esplicita la distinzione in ambiti, anch'essi riportati in cartografia ed indicati nella stessa posizione dei tessuti (in alto a sinistra nella croce). La definizione degli ambiti è basata sui morfotipi ecosistemici e i morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale intercomunale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, così da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse caratteristiche ambientali e produttive, oltre che orografiche e geolitologiche.

Il Capo I – L'insediamento nel territorio rurale sviluppa 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, 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. Nel capo vengono normati anche i nuclei rurali, riconosciuti dal PO ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014 e cartografati nella tavola NR. Per gli edifici sparsi nell'insediamento diffuso 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. A tal proposito, si evidenzia che il Piano Operativo ha inteso promuovere forme di incentivo al recupero degli edifici della cultura tradizionale dell'Appennino, ammettendo la destinazione d'uso a bivacchi per cannicciaie, mulini o similari, purché si garantisca la salute della falda e il corretto smaltimento delle acque.

Il Capo II – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura disciplina 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, introducendo nuove regole per gli annessi e manufatti consentiti per la conduzione dei fondi e delle altre attività agricole o a queste assimilate, anche in recepimento del regolamento di attuazione regionale (DPGR 3/R); le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

La Parte III – Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, è organizzata in due titoli.

Il Titolo X riporta il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio. Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionate per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Si specificano quindi i termini di validità quinquennale; si elencano le opere pubbliche e le aree soggette a vincolo espropriativo in esse ricadenti. 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; 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.

Il Titolo XI riporta le disposizioni generali per le trasformazioni attraverso cui si dettano le disposizioni generali e le condizioni da osservare valide per tutte le trasformazioni previste dal piano, individuate con perimetri nelle tavole in scala 1:2.000 del Piano Operativo. Inoltre, al Titolo si disciplinano le disposizioni per la qualità e la tutela ambientale e le regole grafiche per i progetti, che costituiscono il vademecum per l'interpretazione dell'Allegato A.

I progetti norma sono riportati in forma di scheda nell'Allegato A, che costituisce strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento previsto; tali progetti precisano la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati, 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. La coerenza del progetto rispetto alle condizioni ambientali si trova nel Rapporto Ambientale di VAS, mentre la fattibilità geologica ed idraulica si trova nella relativa relazione tecnica.

Il lavoro sulle componenti geologiche e la valutazione della fattibilità delle aree di trasformazione dal punto di vista geologico ed idraulico hanno proceduto di pari passo con la predisposizione dell'allegato A, includendo un esplicito

rimando alla relazione geologica. Ugualmente, le discipline per la sezione del Titolo VIII sul patrimonio edilizio industriale sottoutilizzato o dismesso si sono avvalse della consulenza del geologo, dal momento che diversi edifici ricadevano nell'area di vincolo di cui all'art.3 della LR 41/2018.

La Valutazione Ambientale Strategica è stata elaborata contestualmente al Piano Operativo. Questo ha permesso di intercettare potenzialità e criticità della dimensione ecologica ed ambientale sia per quanto riguarda le aree di trasformazione sia per quanto concerne la disciplina del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, i gruppi dei progettisti e quello che ha elaborato la VAS hanno lavorato collegialmente per definire norme atte a migliorare le condizioni ambientali del comune che, sebbene dotato di un vasto patrimonio boschivo, rimane fragile dal punto di vista idrogeomorfologico.