



COMUNE DI VERNIO

Regolamento Urbanistico

Relazione illustrativa

settembre 2014

Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Regolamento Urbanistico comunale ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione del disegno di governo del territorio che l'Amministrazione comunale ha inteso già porre alla base del Piano Strutturale. Serve quindi ad illustrare le scelte compiute e i contenuti principali del piano.

Il primo Regolamento Urbanistico di Vernio deve molto alle conoscenze che erano state di supporto al Piano Strutturale, che aveva a suo tempo condotto importanti indagini sul campo e formulato scenari coerenti alle vocazioni territoriali del comune.

Il disegno che emerge è quindi da considerarsi anche l'esito degli studi e delle ricerche condotti per il Quadro Conoscitivo (QC) e si avvale delle riflessioni e dei ragionamenti maturati all'interno del gruppo di progetto - che vede Roberto Vezzosi responsabile del progetto e Massimo Tofanelli come prezioso collaboratore, ben oltre i limiti che questo ruolo definisce - e di questo con i "tecnici" interni all'Amministrazione comunale.

Gianmarco Pandolfini e Michele Rondelli hanno collaborato in via continuativa con il gruppo di progettazione del RU, affiancando Massimo Tofanelli per l'aggiornamento delle carte, eseguendo direttamente il rilievo e la schedatura del patrimonio edilizio esistente costituito dagli edifici sparsi nel territorio extraurbano e costituendo di fatto un osservatorio permanente sulle pratiche edilizie.

Merito loro se si è potuto ricostruire la storia delle vicende urbanistiche nel territorio di Vernio, avendo assicurato l'accesso alle banche dati disponibili, fornendo importanti suggerimenti e indicazioni provenienti anche dagli altri settori dell'amministrazione, primi fra tutti quelli di Franco Querci, responsabile dei lavori pubblici.

In un territorio così straordinaria ricchezza di ambienti e risorse naturali, tra cui il Sic/Sir *Appennino Pratese*, Serena Maccelli ha infine curato il documento della Valutazione d'Incidenza (VINCA).

E' grazie a questa forte integrazione raggiunta nel gruppo di lavoro che si può sperare di affrontare con una certa serenità la delicatissima fase della gestione, che attende ora il piano, troppo spesso trascurata nella stessa disciplina urbanistica. E' infatti la fase a cui non potrà essere dedicata minore attenzione, anzi, quella che più delle altre necessita di politiche attive, la fase in cui l'amministrazione pubblica dovrà essere capace di intercettare idee e risorse, materiali e immateriali, che si trovano sul territorio, la fase dove, in concreto, si misureranno le azioni di trasformazione previste e di cui potremo giudicare gli effetti, se saranno corrispondenti o meno all'idea di futuro che abbiamo immaginato come desiderabile, per Vernio e per i suoi abitanti.

Introduzione

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 anche per questo non deve dettagliare le scelte urbanistiche che si potranno realizzare tra dieci o quindici anni, ma deve piuttosto 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 Regolamento urbanistico è lo strumento che deve declinare queste strategie in regole e prescrizioni e che include il progetto di conformazione fisica dello spazi, definendo le “regole”, cioè le prescrizioni ordinarie attinenti alle porzioni di territorio individuate, tradizionalmente espresse in destinazioni d’uso e quantità.

Strumento operativo, conformativo del diritto d’uso dei suoli, deve governare la gestione delle trasformazioni urbanistiche, comunque non potendo esaurire il dimensionamento delle funzioni principali contenuto nel Piano Strutturale. Il Regolamento urbanistico individua le modalità d’uso del territorio, ne decide le attrezzature, fissa le tutele, i parametri quantitativi da rispettare, indica gli elementi e i criteri che consentono di verificare la coerenza delle trasformazioni territoriali previste con i valori riconosciuti (dal PS e dagli altri strumenti sovraordinati) e con la salvaguardia delle risorse ambientali, e comprende per questo la valutazione ambientale strategica (VAS).

La legge toscana separa il Regolamento Urbanistico in due parti, al fine di distinguere tra ciò che nel progetto di piano è destinato a resistere nel tempo e ciò che invece ammette o richiede la modifica o l’aggiornamento. Da una parte quindi la gestione degli insediamenti esistenti, che disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito urbano e quelli nel territorio rurale; dall’altra la disciplina delle trasformazioni, ovvero quella che riguarda gli interventi di nuova edificazione, di riorganizzazione del tessuto urbanistico, le aree assoggettate a vincolo di esproprio e le modalità con cui si applica la cosiddetta “perequazione urbanistica”.

Ciò non di meno, il passaggio dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico non è da considerarsi un’operazione automatica o standardizzata, o semplicemente affidata alla tecnica.

Servono sì una cartografia aggiornata, conoscenze giuridico-amministrative, aspetti procedurali e insomma tutto quel bagaglio di tecniche e sapere codificati, che sono certo indispensabili per un atto amministrativo di questa importanza. Serve però anche una visione al futuro che possa essere più concretamente condivisa di quella del Piano Strutturale, perché si sviluppa in un arco di tempo determinato e perché ha bisogno di legarsi a politiche pubbliche più precise e ordinate secondo una più concatenata successione temporale.

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 PS è destinato a governare. In questo, ed è superfluo sottolinearlo, si accompagna a scelte politiche e di governo locale importanti.

Anche per questo il primo RU è un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione. Quello di Vernio cerca di dare al complesso dei temi trattati, una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, che si propone come sintesi delle scelte tradotte in linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi. La stessa articolazione delle norme e la rappresentazione delle stesse contenute nelle tavole, sono state improntate al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l’uso e l’interpretazione.

E’ utile rimarcare a questo proposito, l’importante compito svolto prima dell’adozione dal processo di partecipazione attivato, così come il contributo fondamentale che è stato possibile recepire attraverso le osservazioni dei cittadini e dei gruppi sociali e dalle discussioni condotte nell’ambito

della Commissione consiliare, nella quale tutti i componenti hanno a loro volta consentito un indiscutibile miglioramento sia del testo delle norme, che della rappresentazione cartografica. Infine occorre ribadire che il progetto di Regolamento Urbanistico 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 PS, sia degli elementi emersi dai processi partecipativi, che dai contributi ricevuti con le osservazioni e dal lavoro dei commissari.

Lo scenario delineato dal PS

Nella Relazione illustrativa degli scenari di governo del territorio, del PS emerge:

- *un territorio appenninico che lentamente continua a perdere popolazione, ma nel quale il territorio di Vernio continua a fare eccezione;*
- *il perdurare di un saldo naturale negativo, compensato da un saldo migratorio positivo, che tuttavia non riesce a contrastare il crescente tasso di invecchiamento della popolazione;*
- *un sistema produttivo che ha visto ridimensionare il peso dell'industria tessile e che ora deve anche fare i conti con gli effetti della prolungata crisi nel settore delle costruzioni, che fino a qualche anno fa cresceva insieme ai servizi ed alle attività immobiliari;*
- *un grado di utilizzazione piuttosto basso del territorio agricolo, che ha visto il progressivo abbandono di pascoli e coltivi, con comunque la presenza di settori potenzialmente strategici, come l'allevamento e le produzioni cerealicole, foraggere ed ortive;*
- *un crescente peso assunto dal commercio, che deve essere valutato al di là delle difficoltà presenti nel contesto attuali, con una progressiva crescita di tutto il settore terziario; questi dati però non sono sufficienti e si conferma la debolezza del sistema, con la propensione al pendolarismo anche commerciale e per i servizi di rango elevato;*
- *un settore turistico che in termini di ricettività, servizi, strutture ricreative, salvo alcuni episodi, presenta gravi ritardi rispetto alle esigenze della domanda e che ha visto progressivamente declinare il suo peso e qualificazione, con l'abbandono di alcune attività alberghiere;*
- *una certa carenza di accessibilità del territorio, che si appoggia esclusivamente sulla SP 32, naturalmente più marcata per le località montane e per la difficile integrazione con il trasporto pubblico (ferrovia a parte);*
- *un assetto urbano diffuso, con un difficile riconoscimento di nuove centralità e con una rete viaria incompleta:*
 - *ambiti residenziali recenti poco accessibili e con scarsi servizi;*
 - *la buona presenza di servizi anche se si manifestano carenze per quelli di livello territoriale;*
 - *manca di spazi culturali o per attività sportive per le iniziative dei giovani;*
 - *la presenza di aree un tempo dedicate alla produzione manifatturiera in abbandono, strategiche per la riqualificazione del contesto.*

Da cui derivano le indicazioni del PS sugli orientamenti strategici e indirizzi urbanistici da intraprendere, che sono sintetizzate in quattro assi da sviluppare:

- *La tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale e delle tradizioni locali*
- *Ambiente come questione trasversale*
- *Area vasta tra concorrenzialità e complementarietà.*
- *Qualità della vita e coesione sociale*
- *Nuove politiche per il turismo*
- *Valorizzazione delle energie rinnovabili locali*

La visione al futuro messa a punto dal PS assume i seguenti obiettivi di governo del territorio:

- in attuazione del PIT regionale:

assumere il territorio come risorsa di un governo improntato alle finalità dello sviluppo sostenibile	governare il territorio nella sua unità di sistema integrato e complesso, rendendo coerenti le politiche settoriali ai vari livelli spaziali	valutare unitariamente e preventivamente gli effetti ambientali e territoriali indotti	perseguire la qualificazione ambientale e funzionale del territorio mediante la tutela, il recupero, il minor consumo e la valorizzazione delle risorse essenziali
---	--	--	--

- in attuazione del PTC della Provincia di Prato:

la tutela del paesaggio, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse naturali	la difesa del suolo, sia sotto l'aspetto idraulico che della stabilità dei versanti	la promozione delle attività economiche nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio	il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture
--	---	--	--

La costruzione del Regolamento Urbanistico del Comune di Vernio ha dunque, necessariamente, preso le mosse da questi elementi evidenziati dal Piano Strutturale, approfondendo il quadro conoscitivo, per poi attribuirsi specifici obiettivi urbanistici, che possono essere così riassunti:

- Tutela dell'integrità fisica del territorio

La protezione e valorizzazione dell'ambiente naturale e delle tradizioni locali, attraverso la tutela e l'accrescimento del patrimonio ambientale, territoriale e del paesaggio, quale centro di ogni politica e riferimento per ogni trasformazione territoriale; Il rafforzamento e il mantenimento della rete ecologica attraverso misure di salvaguardia, consolidamento e potenziamento degli ecosistemi fluviali minori e specifiche dotazioni ambientali;

- Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio

La creazione di una nuova immagine territoriale del comune di Vernio come "territorio verde", fondato nella messa in valore dell'agricoltura locale legata alle produzioni locali dei coltivi, nonché dei caratteri naturalistici, dei boschi e dell'acqua; per gli aspetti più specificatamente ambientali, la formazione di un insieme di azioni di finalizzate alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (suolo, acqua, aria) al fine di consentirne il processo naturale.

- La qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati

Il contenimento dei consumi energetici negli edifici e la produzione di energia da fonti rinnovabili vengono attraverso la definizione di obiettivi di efficienza energetica per gli interventi di nuova urbanizzazione e sostituzione, di riqualificazione e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente; previsione di un sistema integrato di spazi pubblici, incentrato su vecchie e nuove centralità urbane; la valutazione di ogni trasformazione per le emissioni, la disponibilità della risorse, la capacità di riequilibrio di contesti paesaggistici degradati e delle aree ad elevato rischio idraulico.

- La produzione di nuove economie

Il potenziamento dell'attrattività di sistema del territorio di Vernio e in particolare la creazione di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani, attraverso la promozione della cultura e delle tradizioni popolari, della ricchezza dei prodotti gastronomici, della valorizzazione dei prodotti locali e della fruizione del paesaggio e del turismo; in questo quadro assumono rilevanza le piccole produzioni agricole e l'ospitalità diffusa.

L'implementazione del quadro conoscitivo

Lo studio geologico di supporto al RU

Ai sensi dell'Art.4 comma 5 delle N.T.A. del Piano Strutturale lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico aggiorna il Quadro Conoscitivo del P.S. ridefinendo le caratteristiche di pericolosità del territorio di Vernio secondo le direttive del nuovo Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della L.R.n1/05 (DPGR.n.53/R/11). In particolare ridefinisce la pericolosità geologica, idraulica e sismica sulla base degli aggiornamenti delle rispettive cartografie del Piano Strutturale che erano già state oggetto di modifica nel 2011 per l'aggiornamento alle precedenti direttive regionali in materia di indagini geologiche (DPGR.n.26/R/07).

La carta delle aree a pericolosità geologica (Tav.P02), la carta delle aree a pericolosità idraulica (Tav.P03) e le carte delle MOPS (Tavv.MS 01/03) individuano le problematiche fisiche del territorio di Vernio rispetto alle quali si definisce la fattibilità geologica, idraulica e sismica dei nuovi interventi ammessi dal R.U.

Gli aggiornamenti principali sono stati svolti relativamente alle problematiche geomorfologiche e sismiche, mentre per quelle idrauliche si sono mantenute le perimetrazioni derivate dallo studio idraulico già condotto nel 2011 che ha permesso di definire le aree a diversa pericolosità idraulica per i torrenti Setta e Fiumenta, del rio Meo e Fobbio, oltre che del fosso del Fondataio, nei tratti che interessano aree abitate. Tali perimetrazioni completavano quelle della cartografia di dettaglio del P.A.I. dell'Autotità di Bacino dell'Arno che si limitava al fiume Bisenzio.

L'aggiornamento della pericolosità geologica ha interessato, in particolare, la verifica dello stato di attività delle frane (attive e quiescenti) oltre alla nuova perimetrazione degli ultimi fenomeni gravitativi verificatisi nel territorio di Vernio dal 2011 ad oggi. Tale attività è stata condotta in collaborazione con i tecnici dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno in modo da procedere anche all'adeguamento della cartografia del P.A.I., ai sensi dell'Art. 32 - Procedura di integrazione e modifica del PAI delle relative norme di attuazione.

Relativamente alla pericolosità sismica è stato condotto lo studio di Microzonazione Sismica di I° livello previsto dalle nuove direttive, secondo le "Specifiche tecniche regionali per l'elaborazione di indagini e studi di microzonazione sismica" approvate con la delibera GR Toscana n.261/2011 e aggiornate con la delibera GRT n.741/2012.

La schedatura del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse nel territorio rurale

La redazione del RU ha fatto conto su una considerevole mole di materiali conoscitivi, per lo più provenienti dal PS, ma anche su alcune ricerche specificatamente condotte per lo stesso RU.

Nell'ambito della formazione del RU, si è infatti condotta l'indagine di dettaglio per tutti gli edifici sparsi presenti nel territorio cosiddetto "aperto", definizione che allude alla campagna e a tutto quanto è fuori dai confini urbani, esaminati sulla base di una specifica scheda di rilevamento, che ha consentito di interpretare e classificare le qualità individuali di ciascun manufatto.

La tutela dei beni di valore storico, paesaggistico e ambientale è, secondo gli indirizzi stabiliti dall'A.C., tra i principali obiettivi del Regolamento Urbanistico, nonché fondamentale criterio di revisione delle trasformazioni territoriali oggi ammissibili con il PRG vigente. E' per altro evidente come anche la ricerca della necessaria coerenza con i contenuti della pianificazione regionale e provinciale attribuisca al tema dei valori storici e paesaggistici del territorio un ruolo centrale nella pianificazione di livello comunale; basti, come esempio, constatare il rilievo assunto nel nuovo PIT dalla tutela dei "beni paesaggistici" e del "patrimonio territoriale".

Da qui l'utilità di un archivio dettagliato di tutto il patrimonio insediativo, che dopo quanto effettuato in sede di PS sul territorio urbano si è completato con l'indagine sugli edifici sparsi.

Il lavoro di schedatura svolto per il RU contribuisce in maniera tangibile a far emergere i problemi operativi e le possibili prospettive d'intervento nel territorio aperto, al fine di conciliare la difesa del paesaggio con le esigenze di trasformazione legati ai nuovi usi del territorio.

Più nel dettaglio, l'indagine è stata finalizzata alla comprensione delle regole, delle modalità d'aggregazione e dei processi di trasformazione d'uso e relativi effetti sui caratteri tipologici e morfologici degli edifici e degli insediamenti.

Tale conoscenza si è rivelata fondamentale per comprendere alcune delle dinamiche territoriali in atto e per individuare sia i fenomeni compatibili, sia quelli d'alterazione e di trasformazione irreversibile, da inibire per il futuro. Il problema ovviamente non riguarda solo gli aspetti legati agli interventi edilizi, ma anche tutti quelli legati alle pratiche agricole, altrettanto incisivi sul territorio. Negli ultimi decenni, anche senza nuove costruzioni edilizie, sono avvenute alterazioni paesistiche considerevoli, determinati dagli usi "urbani" o comunque estranei ai tradizionali modi di abitare la campagna.

La rilevazione puntuale delle condizioni del patrimonio edilizio, compiuta nell'ambito del RU, ha messo in evidenza di come il cambiamento della destinazione d'uso, il frazionamento in diverse unità abitative, la tendenza a utilizzare tecniche e materiali impropri, accanto o in aderenza agli edifici storici, sono processi che mettono a dura prova il territorio ed il paesaggio e sicuramente comportano la perdita dei caratteri peculiari e con essi della stessa attrattività del territorio.

Se ormai in anni passati si era assistito al fenomeno della progressiva perdita delle funzioni agricole, quelli ora emergenti, e da contrastare, sono quelli di un progressivo abbandono del presidio antropico e quindi ambientale su tutto il territorio.

A ciascuna scheda, redatta a prescindere dal valore testimoniale o storico architettonico (la classificazione di valore è compiuta in una fase successiva), corrisponde un edificio, per un complessivo numero di 259 schede, delle quali, divise per UTOE:

UTOE1 - LA VALLE ED I VERSANTI DEL BISENZIO:	totale 163
UTOE2 - LE FRAZIONI E I NUCLEI DELL'ALTA VALLE:	totale 26
UTOE3 - LA CONCA DI MONTEPIANO:	totale 70

Dagli edifici schedati emerge il grado di integrità e conservazione degli assetti storici, attraverso i quali si è potuto procedere alla classificazione da cui risulta:

29 sono in classe 1;
150 sono in classe 2;
60 sono in classe 3;
15 sono in classe 4

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

Le trasformazioni più significative che emergono dalla schedatura sono:

- le alterazioni architettoniche degli intonaci, delle coperture e degli infissi;
- l'alterazione del rapporto fisico percettivo con l'intorno e con la campagna; le case diventano "villette", si chiudono con recinzioni continue e si circondano di giardini in cui gli elementi un tempo funzionali all'attività agricola, diventano al massimo elementi d'arredo;

- il frazionamento dei nuclei in più proprietà, con la suddivisione degli edifici in più unità immobiliari. Quando il corpo di fabbrica è suddiviso in più unità abitative, il destino del resede esterno si frammenta, perde unitarietà e chiarezza compositiva, oltre che funzionale.

Il patrimonio costituito dalle case sparse è dunque sottoposta a pressioni molto forti e ad un utilizzo non propriamente tradizionale, corrispondente a nuovi stili di vita (legati a pendolarismo, seconde case).

Dall'analisi risulta quindi evidente la necessità di una maggiore tutela degli edifici rurali, soprattutto di valore storico e del loro contesto, con norme precise che regolano i cambiamenti di destinazione e i frazionamenti e con l'individuazione di strategie capaci di favorirne il recupero in maniera compatibile. Se poi allarghiamo ancora lo sguardo, rivolgendolo al territorio rurale propriamente detto, alle aree produttive agricole, emergono nuovi fattori e nuovi rischi, rilevati già in sede di Piano strutturale. Il regolamento urbanistico si propone per questo un duplice obiettivo: riqualificare nel dettaglio gli interventi sul patrimonio edilizio e sul resede, tenere sotto osservazione e orientare il mutamento della fisionomia paesistica verso i suoi caratteri strutturali.

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

Occorre infine evidenziare come, dalle analisi effettuate, emerga una effettiva necessità di garantire un più appropriato modo di abitare il territorio rurale, proprio ritrovando le ragioni che legano gli abitanti alla terra e ai suoi prodotti. Per questo e per poter soddisfare una nuova richiesta di qualità della vita, che fa riferimento alla maggiore attenzione ambientale, al consumo consapevole e alla stessa possibilità di far leva su una nuova attrattività del territorio, per lo sviluppo di nuove economie, il Regolamento urbanistico ha approfondito i temi legati all'autoproduzione agricola e all'allevamento, anche amatoriale. Si potranno così governare attivamente le tante attività che tradizionalmente occupavano queste campagne e che ora sembrano aver ritrovato una rinnovata attenzione.

I tessuti urbani

Il Regolamento urbanistico riconosce i centri e i nuclei come parti di città costituite da tessuti urbani strutturati e definiti.

Nell'ambito delle indagini iniziali del RU, è stato avviato un approfondimento conoscitivo dei tessuti urbani con l'obiettivo di assegnare appropriati tipi di intervento che fossero compatibili con i caratteri dei tessuti stessi e che fossero volti alla riqualificazione degli insediamenti.

L'indagine conoscitiva si è articolata in due fasi:

Nella prima si è svolta una ricerca sulle metodologie di riconoscimento dei tessuti urbani e sulla redazione di una adeguata disciplina.

Nella seconda fase, si è proceduto alla sistematizzazione delle informazioni e al riconoscimento dei tessuti insediativi; questa parte si è anche appoggiata alle cartografie tematiche del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Prato e all'ultima foto aerea disponibile (Agea 2010). Al fine di precisare meglio i margini fra i diversi tessuti e identificare con maggiore accuratezza i tessuti stessi, sono stati svolti numerosi sopralluoghi.

Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano si è proceduto infine all'analisi dei documenti del Piano Strutturale (rilievo dei centri urbani per tipologia edilizia, funzione, spazi aperti...).

Il lavoro di analisi svolto preliminarmente all'adozione è stato poi implementato nella fase successiva alle osservazioni; i contributi presentati hanno consentito di esplicitare meglio gli ambiti storici e di definirne con maggiore efficacia i tipi di intervento. In particolare i Tessuti storici originari (TSO) ed i Tessuti storici alterati (TSA) sono stati sostituiti rispettivamente nel nuovo RU dagli Ambiti storici (AS) e dagli Ambiti consolidati (AC).

Questa analisi ha consentito, seppur con un certo grado di approssimazione, di descrivere ambiti affini per caratteri edilizi e architettonici, e di raccordare complessivamente relative alla gerarchia degli insediamenti (Il Sistema insediativo comunale, art. 19 del PS) ed alla tutela dei tessuti storici.

I centri urbani sono stati così articolati in nove tessuti insediativi:

1. Ambiti storici (AS) che individuano i tessuti urbani di impianto precedente al 1954, rilevati dal Volo Gai, che mantengono ancora caratteri architettonici e tipologici tradizionali (forma delle aperture, impiego di infissi tradizionali, finiture a calce...) e nei quali si concentrano le funzioni urbane (commercio, attività ricreative, servizi).

2. Ambiti consolidati (AC) che individuano i tessuti urbani di impianto precedente al 1954, rilevati dal Volo Gai, e che risultano alterati in modo più o meno profondo, rispetto alle condizioni di origine (alterazione dei rapporti di facciata, impiego di materiali non tradizionali, finiture...). Pur se formato da edifici alterati nei loro elementi costitutivi, questo tessuto mantiene la trama urbana dell'impianto originario ed è sede, come quello storico, di cospicue funzioni urbane, tanto da poter essere considerato consolidato nell'immagine urbana.

3. Nuclei storici della produzione (NSP), ovvero le fabbriche pioniere, quelle che per prime si sono insediate lungo il Bisenzio e che mantengono i caratteri tipici dei manufatti dell'archeologia industriale; sono grandi complessi produttivi che possiedono, oltre ad un indiscutibile valore testimoniale, anche una riconosciuta qualità architettonica.

4. Nuclei storici minori (NSM), che individuano i nuclei sparsi del territorio aperto, che segnano in modo caratteristico il paesaggio dell'Appennino: sono centri quasi esclusivamente residenziali, molto differenziati per dimensione e tipologia (per i diversi rapporti stabiliti con la morfologia dei luoghi), che per un verso presentano ancora i caratteri tipologici tradizionali, spesso associati a trasformazioni recenti, anche minute, che talvolta ne hanno modificato il carattere.

5. Preesistenze di origine rurale (POR), che individuano gli edifici rurali antecedenti al 1954, rilevati dal volo Gai, che sono stati inglobati dalle espansioni urbane recenti; sono edifici relitti di un

sistema agricolo, in gran parte ridotto o scomparso, ma che spesso mantengono ancora i caratteri tipici dell'architettura rurale della Val di Bisenzio.

6. Insedimenti residenziali unitari (IRU), ovvero i tessuti urbani a progettazione urbanistica unitaria, quindi pianificati, a prevalente destinazione residenziale: sono prevalentemente costituiti da lottizzazioni di villette mono/plurifamiliari o da edifici condominiali in linea contraddistinti da una sufficiente dotazioni di standard (verde, parcheggi...).

7. Insedimenti residenziali singolari (IRS), che individuano i tessuti urbani formati da elementi compositi, per tipologia, morfologia e caratteri architettonici, esito dello sviluppo urbano successivo al 1954; questi tessuti, nati in modo puntuale e non coordinato, si caratterizzano innanzitutto per la scarsità o l'assenza di dotazioni urbane (marciapiedi, parcheggi aree a verde...) e per l'eterogeneità tipologica e morfologica dei diversi edifici che li compongono.

8. Insedimenti produttivi recenti (IPR): esito della capacità di espansione del distretto tessile pratese fino agli anni Novanta, sono costituiti da edifici prevalentemente monofunzionali, realizzati con struttura in c.a. e con tamponamenti tradizionali in muratura o in pannelli prefabbricati; la loro presenza sul territorio comunale si attesta soprattutto nel fondovalle, lungo i principali corsi d'acqua.

9. Aggiunte singolari recenti (ASR), che individuano edifici che nel tempo si sono aggiunti come completamenti agli Ambiti storici (AS), a quelli consolidati (AC) o ai Nuclei minori (NSM). Morfologicamente si caratterizzano come case mono/bifamiliari a uno o due piani.

Da questa prima suddivisione si sono estrapolate le aree a standard (verde pubblico e sportivo, aree ricreative, ambiti agricoli di valore, aree fluviali...) e le dotazioni di interesse comune (scuole, edifici religiosi, ecc.). Sui tessuti insediativi si sono infine riconosciuti gli ambiti con caratteristiche simili per i quali si può pensare all'applicazione di determinati e puntuali tipi di intervento.

Il RU, partendo dunque dai rilievi e dagli approfondimenti svolti individua specifici indirizzi per la qualità e il rafforzamento dei caratteri architettonici e tipologici storici e di valore. A questo scopo, il RU indica:

- gli edifici e gli spazi da sottoporre a specifici tipi di intervento, dei quali occorre promuovere la conservazione;
- i luoghi deputati alla fruizione collettiva, indispensabili per produrre e attivare luoghi vivibili ad elevata socialità;- le aree e le infrastrutture che possono essere trasformate per soddisfare le esigenze della comunità; in questi ambiti, il piano stabilisce gli obiettivi di interesse pubblico relativi alle dimensioni complessive, all'impianto urbanistico e alle funzioni da insediare, alla presenza e alle caratteristiche degli spazi pubblici da realizzare; tali indicazioni costituiscono il riferimento vincolante per i piani attuativi e i progetti convenzionati di iniziativa privata.

La disciplina dell'esistente

In particolare, per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano si è proceduto prima con l'analisi dei documenti del Piano Strutturale e successivamente con la verifica o l'approfondimento sul campo attraverso sopralluoghi mirati, effettuati con il supporto di carta derivata dall'analisi a tavolino, per ogni parte dei centri abitati.

Dopo questa prima suddivisione si sono poi estrapolati gli insediamenti specialistici, in primo luogo Un altro aspetto importante che è stato considerato per differenziare le discipline è stato quello della densità (elemento importante da considerare, come vedremo, anche per le nuove espansioni), cioè se esiste spazio fisico per eventuali addizioni funzionali o volumetriche, nei casi in cui la tipologia degli edifici le consenta.

Il RU arriva così ad identificare i tipi di intervento ammessi per ciascuna parte di tessuto o edificio all'interno degli ambiti urbani e le destinazioni d'uso consentite.

Il tessuto edilizio di Vernio, in generale, ad esclusione dei centri storici principali, non presenta elementi tali da far sì che si pongano particolari limiti alla sua trasformabilità. I limiti maggiori semmai sono dati dalla sua densità, che nelle parti consolidate, per gli elevati rapporti di copertura, fa emergere anche alcuni deficit di spazio pubblico e dotazioni a standard (verde e parcheggi).

Un discorso a parte meritano invece quegli edifici inseriti per lo più nelle parti della città consolidata che hanno origine come edifici produttivi e che oggi si trovano a dover fare i conti con un contesto residenziale da riqualificare o comunque rispetto al quale risultano incongrui o sottoutilizzati (nelle zone B ai sensi del DM 1444/68): per questi edifici il RU prevede interventi di trasformazione, che se riferiti ai manufatti che hanno valore testimoniale, a memoria di una vocazione manifatturiera storica, andranno verso usi compatibili nel rispetto dei caratteri storici da tutelare, mentre negli altri casi se ne potrà prevedere la demolizione con ricostruzione delle SUL in misura ridotta, al fine di risolvere le criticità presenti con interventi di compensazione (parcheggi, verde, miglioramento della viabilità) e sulla base della perequazione più avanti descritta.

Prevalentemente nei tessuti esistenti si potrà dunque prevedere interventi di ristrutturazione edilizia, che nei limiti del rispetto dei parametri di legge (superfici permeabili, distanze dai confini e dagli edifici, possibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali, ecc.), potranno essere graduati, sia in considerazione del valore o della riconosciuta compiutezza dell'edificio, sia in ragione della possibilità di prevedere eventuali addizioni funzionali o volumetriche (per il significato di addizione funzionale e volumetrica si rimanda alla definizione contenuta nelle NTA).

Una prima ipotesi formulata individua tre diversi gradi di ristrutturazione edilizia, a partire da quella più conservativa, che a sua volta si presenta in due differenti accezioni, a seconda che l'edificio abbia o meno avuto alterazioni significative e che comunque non consente di cambiare l'imposta degli orizzontamenti o di cambiare significativamente i prospetti, a quella che permette lo svuotamento totale dell'edificio. Diversi possono essere anche gli ampliamenti consentiti, dalle addizioni funzionali per un massimo di 20 mq di Sul, alle addizioni volumetriche che potranno arrivare a 30 mq di Sul. Diverse sono anche le modalità con cui potrà essere effettuata la ricostruzione fedele di un edificio in ristrutturazione, da quella che deve rigorosamente riprendere tecniche e materiali costruttivi originali, a quella che può introdurre innovazioni tecniche rivolte al risparmio energetico e all'edilizia sostenibile.

La disciplina delle trasformazioni

Ogni piano eredita dal piano precedente una serie di elementi che si trova, nel bene e nel male, a riconsiderare ed ogni piano si confronta, nel bene e nel male, con le consuetudini ed i fattori locali, con quelle che potremmo indicare come "inerzie", ovvero le spinte a continuare nella direzione che, magari da molto tempo, è stata intrapresa. Nel caso di Vernio, tra gli elementi che più hanno pesato come lascito del precedente PRG, sono senz'altro quelli legate alle urbanizzazioni, che sono troppo spesso incomplete o approssimative.

Le strategie del primo RU possono così essere riassunte in pochi elementi:

1. sostenere e favorire la coesione sociale e territoriale, privilegiando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, da una parte identificando le aree e gli edifici dove la tutela è prioritaria, sulla base di approfondite conoscenze e dall'altra per le aree e gli edifici che lo consentono, favorire le ristrutturazioni e gli ampliamenti;
2. ridurre drasticamente gli interventi cosiddetti "di completamento", che sono stati una delle falle più evidenti del vecchio strumento urbanistico, che ha consentito la crescita degli insediamenti senza che nel frattempo venissero realizzate le adeguate dotazioni pubbliche;
3. legare ad ogni intervento di espansione, la risoluzione di una criticità e il miglioramento delle dotazioni urbane e territoriali;
4. dotare il territorio comunale di nuovi servizi, per persone e attività, puntando soprattutto al rafforzamento dei centri urbani principali.

Il primo regolamento urbanistico, nella definizione delle espansioni edilizie e quindi nella definizione dei nuovi assetti territoriali, cerca di identificare alcune strategie per la risoluzione di alcune problematiche rilevate o per raggiungere alcuni degli obiettivi indicati dal PS, in una ipotesi comunque di scelte di trasformazione misurate.

Uno degli obiettivi operativi principali è la creazione di un nuovo equilibrio tra gli insediamenti, puntando al rafforzamento dei centri principali di fondovalle. Il RU a questo proposito stabilisce un effettivo limite tra la città e la campagna e, di fatto, vincolando all'inedificabilità per le attività non agricole, il territorio rurale, coerentemente al Pit. Una particolare attenzione viene rivolta alla tutela paesaggistica degli ambiti più esposti, salvaguardando la percezione visiva dei versanti collinare, individuando le addizioni urbane in continuità con le trasformazioni recenti o con le aree di minor pregio o evidenza.

Gli interventi del RU privilegiano la ricucitura del margine urbano, portando ad una migliore definizione il limite tra città e campagna, seguendo, per la forma degli insediamenti, il principio della compattezza e della minore occupazione di suolo, compatibilmente alle reti ecologiche ed agli elementi di valore ambientale presenti nei centri, per l'aumento delle dotazioni urbane e territoriali. E' a partire da questi che il RU identifica anche nuovi itinerari urbani pedonali e ciclabili. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi previste dal piano è accompagnata da provvedimenti e regole per l'applicazione della cosiddetta "perequazione urbanistica" che, se efficaci, dovrebbero consentire una progressiva riqualificazione dei centri, favorendo la città pubblica, aumentandone le dotazioni a standard.

Abbiamo già detto che il RU ha cercato di orientare le trasformazioni verso il riequilibrio insediativo desiderato, associando agli interventi importanti finalità pubbliche: una strada, una piazza, il completamento della dotazione di verde, il superamento di fattori di rischio o il completamento di opere lasciate incomplete.

La previsione strumenti attuativi (Piani Attuativi - PA) o comunque di interventi che è necessario convenzionare (Interventi Convenzionati - IC), testimonia della volontà di mantenere un forte controllo pubblico sulle trasformazioni e per la modalità con cui si richiede l'attuazione e per il limite di validità di cinque anni, deve essere letto anche come tentativo di selezionare le possibili trasformazioni sulla base di parametri economici che sfavoriscano la rendita e per rispondere ad effettivi bisogni, certo dopo le verifiche di sostenibilità economica e ambientale.

Gli schemi grafici legati alle schede d'intervento dei PA e degli IC sono state prima di tutto costruite cercando di raggiungere un elevato grado di qualità urbanistica, che deve essere considerata tale non tanto per la collocazione e distribuzione dei volumi edilizi previsti, che potranno nelle elaborazioni successive, anche su iniziativa dei promotori, trovare assetti più approfonditi e certo migliori, ma quanto per la quantità e qualità di spazi verdi e dotazioni pubbliche o di uso pubblico. Certo si dovrà in una fase successiva, con l'applicazione, verificare, anche a seguito di una adeguata fase di monitoraggio, quali possono essere gli effettivi interventi che, alle nuove

condizioni, possano dimostrare una effettiva fattibilità.

La perequazione urbanistica

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

Il RU stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive. Si intende così realizzare la "città pubblica", ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti. Il RU stabilisce criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna area ricadente all'interno delle aree assoggettate a PA I diritti edificatori delle aree sono definiti dal progetto unitario, in funzione della classe di appartenenza (urbanizzate – periurbane), distinte per i centri di fondovalle (San Quirico, Mercatale e Terrigoli) e negli altri centri abitati del comune, tenendo conto degli edifici presenti, in ragione della Sul esistente e della destinazione d'uso in atto, con il riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi in proporzione alla cessione di opere o aree per le dotazioni pubbliche.

Il Dimensionamento del RU

Il dimensionamento rappresenta un passaggio centrale del processo di pianificazione in quanto definisce la futura capacità insediativa calcolata in rapporto alle potenzialità di sviluppo, indicate dal piano stesso, ed espresse dalla collettività locale. Per fare questo va inoltre considerato che la Regione Toscana ha predisposto uno specifico *database* per monitorare nella maniera più omogenea possibile i piani comunali. Le tabelle che lo compongono fanno una ulteriore distinzione tra la SUL prevista/prodotta nell'ambito di interventi di "recupero" e quella prevista/prodotta da interventi che comportano "nuovi impegni di suolo".

Dunque il dimensionamento sostenibile deve essere articolato, oltre che per funzioni, distinguendo gli interventi di recupero da quelli che determinano "nuovo impegno di suolo". Anche in relazione al principio che è alla base della stessa legge regionale n.1 del 2001, infatti, si deve evidentemente favorire azioni e strategie che privilegino la "riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti" a scapito della crescita urbana e del conseguente consumo di suolo.

Per questo, ai fini del dimensionamento del PS, si assume come guida il concetto di impegno di suolo. Occorre dunque definire con estrema chiarezza quali interventi si ritiene determinino "nuovo impegno di suolo" e quali no, cosa debba essere considerato ai fini del dimensionamento e cosa non incida sullo stesso.

Qualsiasi espansione urbana determina, ovviamente, nuovo impegno di suolo, così come la costruzione di un nuovo edificio su suolo libero, anche se interno all'abitato esistente, da cui ne deriva che entrano nel computo delle superfici del dimensionamento del PS, sia quelle derivanti dalle nuove urbanizzazioni (le cosiddette zone C, ai sensi del DM 1444), sia le nuove edificazioni interne al perimetro del centro abitato (zone B). Allo stesso modo, seppur compresi in ambiti già urbanizzati, sono da computare nel dimensionamento gli interventi di ristrutturazione urbanistica associati al cambio di destinazione d'uso, così come, alle stesse condizioni le sostituzioni edilizie.

Non determina invece nuovo impegno di suolo l'ampliamento di un edificio esistente all'interno del proprio resede di pertinenza (che costituisce, infatti, suolo già impegnato) solo se non produce nuove unità immobiliari (addizioni funzionali assimilabili alla ristrutturazione edilizia), mentre in caso contrario l'ampliamento dovrà essere considerato nel dimensionamento.

Un discorso a parte merita comunque il recupero degli edifici esistenti nel territorio rurale, che a Vernio, nella maggior parte dei casi, hanno già perso l'uso agricolo. L'art. 23 della disciplina generale del PIT stabilisce che i piani "considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi...".

Ne deriva che la casa rurale che diventa civile abitazione non partecipa al dimensionamento (vista che si tratta di recupero, che non determina "nuovi impegni di suolo"), mentre l'annesso che subisce analoga trasformazione determina senz'altro "nuovo impegno di suolo".

Il RU ha quindi l'obiettivo specifico di considerare nelle SUL residenziali complessive, non solo quelle derivate dalle nuove costruzioni in ambito urbano, ma anche le SUL residenziali che potranno derivare da:

- recupero edilizio con cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli nel territorio extraurbano;
- ampliamenti edilizi ad unità esistenti che possono configurare nuove unità immobiliari;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia con cambio d'uso in ambito urbano e no;

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

In particolare:

- 1) il RU attribuisce una quota del dimensionamento residenziale agli ampliamenti edilizi, con aumento di unità immobiliari (Art. 79, LR 1/2005), che definisce “volumetrici”, ovvero che rendono possibili frazionamenti e aumento del carico urbanistico. Per questi casi si è computato con precisione le “addizioni volumetriche” individuate dalla cartografia del RU e si è condotta una stima forfettaria per UTOE per quegli ampliamenti resi possibili dalle NTA con i rialzamenti di un piano, che possono prevedere nuove unità immobiliari;
- 2) il primo RU, con la ricognizione effettuata attraverso la schedatura, evidenzia la necessità di rioccupare le vecchie case (il RU considera sempre possibile il cambio d’uso da residenza rurale a residenza civile). A rafforzare la necessità di presidiare il territorio e l’ambiente, il RU consente anche il recupero di edifici non residenziali e dei ruderi nel territorio rurale ed anche per questi si è stimato una quantità di Sul riferita al quinquennio di validità dello stesso RU;
- 3) vista le ingenti superfici disponibili per le attività produttive, il RU non prevede ulteriori Sul destinate ad attività artigianali e industriali;
- 4) il dimensionamento delle attività commerciali determina sempre una certa ambiguità nel ricondurla al Regolamento regionale. Il Regolamento stabilisce infatti che i negozi di vicinato vanno con il dimensionamento residenziale e si devono invece quantificare le medie e le grandi superfici di vendita. Il RU lascia quindi alla gestione la possibilità di collocare le quantità espresse negli esercizi di vicinato, mentre si prevede una nuova media superficie di vendita nell’UTOE 1;
- 5) un discorso a parte merita il tema, per Vernio considerato strategico, del turismo. Proprio in questi anni si sono chiuse alcune importanti attività alberghiere a Montepiano, mentre si sta cercando di riproporre la frazione come polo di interesse provinciale per il *loisir* ed il turismo ambientale. Il RU per questo e per garantire la qualificazione dell’offerta, attribuisce tutti i posti disponibili alle tre UTOE, per consentire alla gestione dello strumento i necessari margini di manovra, anche in considerazione di diversi modelli o stili di ospitalità che potrebbero essere richiesti. Privilegiando il riuso del patrimonio edilizio esistente e valutando gli elementi di criticità emersi, anche sotto il profilo socio-economico, il recupero a fini turistici può avere effetti positivi per tutto il comparto, con riferimento a tutto l’Appennino.

a) **La residenza**

Il dimensionamento di nuove aree di espansione è impiegato per il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti, da un lato nell’intento di contrastare la città diffusa e la formazione di aggregati lineari, dall’altro per dare forma compiuta a brani di città ancora irrisolti, sia sul piano funzionale che morfologico. La crescita edilizia deve infatti, come indicato dal PS, favorire la formazione di un centro urbano maturo ed articolato nel quale ogni parte sia definita e riconoscibile. Le nuove quote di edilizia favoriranno il completamento della rete viaria con il potenziamento delle dotazioni a servizio dei vari contesti residenziali.

Il completamento della struttura urbana è subordinato ad una dotazione adeguata di servizi essenziali capaci a garantire livelli elevati di qualità insediativa e condizioni adeguate di accesso ai servizi stessi.

Come a più riprese abbiamo evidenziato, uno degli obiettivi operativi principali è la creazione di un nuovo equilibrio tra gli insediamenti, puntando al rafforzamento, come indicato dal PS, dei centri del sistema urbano provinciale, riqualificando i nuclei minori. Il RU a questo proposito stabilisce un effettivo limite tra la città e la campagna e al potenziamento, anche importante dei centri urbani, fa corrispondere esclusivamente interventi di riqualificazione dell’esistente nel territorio aperto e nei centri minori e di fatto vincolando all’inedificabilità per le attività non agricole il territorio rurale, coerentemente al Pit. Una particolare attenzione viene rivolta alla tutela paesaggistica degli ambiti più esposti, salvaguardando la percezione visiva dei centri collinari, individuando le addizioni urbane in continuità con le trasformazioni recenti o con le aree di minor pregio o evidenza.

Gli interventi del RU privilegiano la ricucitura del margine urbano, portando ad una migliore definizione il limite tra città e campagna, seguendo, per la forma degli insediamenti, il principio

della compattezza e della minore occupazione di suolo, compatibilmente alle reti ecologiche ed agli elementi di valore ambientale presenti nei centri. Importanti elementi di degrado o comunque detrattori dei valori urbani vengono proposti alla riqualificazione, elementi importanti per l'aumento delle dotazioni urbane e territoriali.

La forte riduzione delle quantità previste dal piano è accompagnata da provvedimenti e regole per il patrimonio edilizio esistente che, se efficaci, dovrebbero consentire una progressiva densificazione dei centri, aumentandone di conseguenza le dotazioni.

Nelle aree di fondo valle ci si attende il consolidamento e la riqualificazione dell'area di San Quirico che assume una nuova e più appropriata centralità, e Terrigoli, che con il recupero dell'ex fabbrica Santi dovrebbe vedere riorganizzati e riqualificati gli accessi al fiume e le dotazioni di quartiere.

b) **Le attività terziarie**

Per quanto attiene al terziario di servizio alle imprese, si deve considerare che secondo il Q.C. appare già oggi sottodimensionato. Il RU si pone anche l'obiettivo, tra gli altri, di sviluppare la rete delle attività commerciali e delle attività terziarie. Per le prime si può immaginare lo sviluppo del commercio di prodotti locali e a servizio della residenza e, per le caratteristiche assunte nel tempo dal comune, anche una diversificazione delle attività di media e grande superficie di vendita, che per la liberalizzazione del settore non possono essere stimati quantitativamente. In ogni caso il RU orienta queste trasformazioni verso l'utilizzo prevalente del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani, attraverso ristrutturazioni urbanistiche e cambi d'uso, anche per le medie superfici, che a Vernio hanno bisogno senz'altro di innovare le attuali modalità d'esercizio e dunque si possono immaginare ottenibili lungo l'area oggi occupata dal magazzino comunale. L'area posta tra San Quirico e Mercatale, che purtroppo in questi anni hanno visto progressivamente ridurre le funzioni commerciali e di servizio private, rappresenta una opportunità non solo per la riqualificazione di ambiti degradati o sottoutilizzati, ma anche per la rivitalizzazione dell'intero sistema urbano.

Per il settore terziario direzionale si punta a concentrare le attività nei centri principali. Oltre alla necessità di rispondere all'evoluzione del sistema produttivo comunale, Vernio può poi puntare anche, in alternativa al loro recupero per finalità turistico-ricettive, agli edifici più prestigiosi di Montepiano, affinché possano essere eventualmente destinati a luoghi di servizio per imprese e aziende, come centri di formazione, localizzando attività comprensoriali, a sostegno del SEL. Coerentemente a quanto considerato, senza che in questo caso, incidano sul dimensionamento, dati gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

c) **L'offerta turistica**

Il piano strutturale vede nell'offerta turistico-ricettiva una di quelle attività che possono contribuire a diversificare e rafforzare il sistema economico locale e che assume un valore strategico anche per il presidio del territorio rurale. Il turismo è un fenomeno in crescita in tutto il territorio. Il patrimonio collinare, se adeguatamente fatto conoscere e valorizzato, potrà contare sulla trasformazione degli edifici esistenti, aiutando le buone pratiche agricole a mantenere il territorio ed il paesaggio. Importanti edifici dismessi o mal utilizzati, nelle aree adiacenti al centro storico potranno contribuire a rivitalizzare economicamente e socialmente il contesto, mentre per Montepiano si punta a rafforzare la già grande attrattività dei luoghi con un'offerta qualificata.

Il RU favorisce il recupero a fini alberghieri, le attività turistiche sono da ritenersi fondamentali per il rafforzamento dell'attrattività del territorio.

Il complesso dei posti letto previsti dal piano strutturale vengono così riproposti per il fatto di risultare strategici alla più generale riqualificazione urbanistica e territoriale, oltre, naturalmente a quelli ottenibili dagli edifici o complessi che per la loro natura e le loro caratteristiche possono essere trasformati per la ricettività rurale, agrituristica e con le caratteristiche della civile abitazione.

Le quantità massime sostenibili

Le quantità massime che si possono attuare nel quadro previsionale strategico quinquennale del presente Regolamento urbanistico ed anche il saldo residuo per ogni funzione principale, sono evidenziate nelle tabelle seguenti:

1) U.T.O.E. La Valle ed i Versanti del Bisenzio			
Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
<i>residenziale e commerciale di vicinato</i>	38.905 mq Sul	6.475 mq Sul	32.430 mq Sul
<i>produttiva</i>	5.000 mq Sul	0	5.000 mq Sul
<i>direzionale</i>	3.000 mq Sul	1.750 mq Sul	1.250 mq Sul
<i>commerciale media superficie</i>	3.000 mq Sul	1.300 mq Sul	1.700 mq Sul
<i>turistico ricettiva</i>	100 posti letto	100 posti letto	0 posti letto

2) U.T.O.E. Le Frazioni e i Nuclei dell'Alta Valle			
Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
<i>residenziale e commerciale di vicinato</i>	3.185 mq Sul	1366 mq Sul	1.819 mq Sul
<i>produttiva</i>	500 mq Sul	0	500 mq Sul
<i>direzionale</i>	-	-	-
<i>commerciale di vicinato e media superficie</i>	-	-	-
<i>turistico ricettiva</i>	50 posti letto	50 posti letto	0 posti letto

3) U.T.O.E. La Conca di Montepiano			
Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
<i>residenziale e commerciale di vicinato</i>	5.328 mq Sul	1.465 mq Sul	3.863 mq Sul
<i>produttiva</i>	1.500 mq Sul	118	1.382 mq Sul
<i>direzionale</i>	500 mq Sul	500 mq Sul	0
<i>commerciale di vicinato e media superficie</i>	-	-	-
<i>turistico ricettiva</i>	200 posti letto	200 posti letto	0 posti letto
Dimensionamento complessivo del RU			
Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo

<i>residenziale</i>	47.418 mq/sul	9.306	38.122 mq/sul
<i>produttiva</i>	7.000 mq Sul	118	6.882 mq Sul
<i>direzionale</i>	3.500 mq Sul	2.250 mq Sul	1.250 mq Sul
<i>commerciale di vicinato e media superficie</i>	3.000 mq Sul	1.300 mq Sul	1.700 mq Sul
<i>turistico ricettiva</i>	350 posti letto	350 posti letto	0 posti letto

Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione

Il RU di Vernio, dovendo portare a sintesi quanto prescritto dalla LR 1/05 e dai suoi regolamenti attuativi, si propone di rispondere ad alcuni fattori che diventano fondamentali nella gestione.

La chiarezza è il primo requisito che è stato chiesto al piano, poiché, data l'ampiezza e la complessità dei temi trattati, se raffrontati con i tradizionali PRG, la sua lettura non debba risultare mai complicata. Il RU deve essere chiaro nella struttura e nel linguaggio, affinché possa risultare di facile interpretazione e applicazione.

La forma del piano, a sua volta, deve essere di facile consultazione e consentire una rapida individuazione delle parti che devono essere considerate a seconda degli interventi da realizzare.

Per andare incontro a queste finalità, il RU di Vernio si compone di diversi documenti, quali:

1. Relazione illustrativa
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Appendice alle norme – Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni di riferimento
4. Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC
5. Allegato 2 – Schede dell'edificato sparso

Questo capitolo costituisce una guida alla lettura del Regolamento Urbanistico, attraverso la descrizione sintetica dell'organizzazione e della struttura del piano e dei suoi elaborati.

Il Regolamento Urbanistico è costituito da due categorie di elaborati:

- a) Il Quadro Conoscitivo che implementa e aggiorna le conoscenze del Piano Strutturale e che è rappresentato da 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 carte e le schede di fattibilità (geologica, idraulica e sismica)

Nelle carte di fattibilità si legge la categoria di fattibilità per tutte le aree individuate dal RU con i diversi tipi di intervento confrontando questi ultimi con il contesto di pericolosità locale in cui si inseriscono. Attraverso la classe di fattibilità si forniscono indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio laddove si vada ad operare in situazioni di criticità.

In particolare per i principali interventi di trasformazione previsti dal RU che saranno attuati mediante Piani Attuativi e Interventi Convenzionati sono state elaborate delle specifiche schede di fattibilità che contengono:

- la descrizione e gli obiettivi della trasformazione;
- la destinazione d'uso ed i parametri urbanistici che quantificano la tipologia e il dimensionamento degli interventi;
- la pericolosità geologica, idraulica e sismica del contesto in cui si inseriscono;
- le condizioni e le prescrizioni per le realizzazioni secondo le classi di fattibilità.

In particolare quest'ultimo punto è stato implementato applicando per ciascun specifico contesto le disposizioni generali di cui ai punti 3.2, 3.4 e 3.5 dell'allegato A del DPGR.n.53/R/11.

Ciascuna Scheda, quindi, è completata con uno specifico paragrafo che contiene le condizioni e le prescrizioni per le realizzazioni in modo da specificare meglio le modalità di insediamento in ordine alle principali problematiche geologiche, idrauliche e sismiche che, allo stesso modo di quelle urbanistiche, dovranno essere affrontate in modo unitario per trovare le adeguate soluzioni per un corretto inserimento delle nuove realizzazioni nello specifico contesto di pericolosità.

Le prescrizioni e tutte le valutazioni di carattere geologico contenute nelle schede costituiscono, quindi, parte integrante delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Passando all'analisi specifica, tutte le aree di trasformazione individuate si trovano in contesti di

pericolosità non particolarmente problematici se riferiti alle caratteristiche geologiche e morfologiche generali del territorio di Vernio. In tutti i casi, si è potuto individuare come elemento da approfondire maggiormente il fattore sismico in quanto risulta che quasi tutto il substrato di fondazione per le aree soggette a trasformazione può subire degli effetti di amplificazione sismica dovuti alla presenza di un forte contrasto di impedenza tra il substrato "rigido", costituito dalle formazioni arenacee e calcaree stratificate, ed i terreni di copertura sciolti, costituiti dagli accumuli detritici più o meno stabili che giacciono su estese porzioni dei versanti e dai sedimenti alluvionali del fondovalle del Bisenzio. Tali effetti di amplificazione possono ripercuotersi sulle strutture edilizie in ragione della tipologia e delle dimensioni delle stesse che andranno progettate tenendo conto dei possibili effetti di risonanza generati localmente.

Inoltre, per le aree MP_PA_01 a Montepiano, TR_PA_01 a Terrigoli, SQ_PA_02 a S. Quirico, occorrerà verificare, già in fase di predisposizione del piano attuativo, il comportamento del substrato in ordine al potenziale fenomeno della liquefazione che potrebbe interessare gli accumuli alluvionali sciolti in condizioni sature per la presenza di una falda freatica.

Da un punto di vista delle problematiche idrauliche tutte le aree soggette a PA e IC sono esterne alle zone perimetrate a rischio idraulico anche se in alcuni casi si trovano limitrofe al corso d'acqua. In particolare l'area TR_PA_01 a Terrigoli interessa un vecchio insediamento industriale i cui "annessi" si spingono fin quasi dentro l'alveo del Bisenzio. In questo caso il piano attuativo prevedendo il recupero ed il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti permetterà di riallineare i nuovi manufatti alla distanza di sicurezza dal corso d'acqua rispettando le fasce di rispetto oltre a eliminare il potenziale ostacolo al regolare deflusso delle acque di piena del Bisenzio.

In riferimento, invece, alle problematiche geomorfologiche, soltanto nel caso dell'area SQ_PA_02 a S. Quirico che insiste su un versante dove si rileva un accumulo detritico significativo è richiesta una verifica della stabilità già in sede di predisposizione del piano attuativo al fine di individuare la necessità o meno di dover ricorrere a tipologie costruttive dotate di fondazioni profonde che possano assicurare la giusta funzionalità nel tempo.

Le carte della Disciplina del territorio

Nell'ambito del governo del territorio in Toscana, ma certo anche facendo riferimento alla legge nazionale, la prima grande e più importante distinzione che può essere fatta è quella tra gli ambiti del territorio che devono essere considerati all'interno dei "centri abitati" e quelli invece che devono essere considerati esterni a quelli.

E' sulla base di questa "macro" distinzione che sono state redatte le carte del piano, Disciplina del territorio, distinte a loro volta nelle due categorie, le aree extraurbane, in scala 1:10.000 e le aree urbane, in scala 1:2.000.

Nelle carte della Disciplina del territorio: le aree extraurbane, in scala 1:10.000, sono riportati i numeri che rimandano alle Schede dell'edificato sparso, Allegato 2 delle NTA,

Gli elaborati di progetto di cui ci occupiamo, oltre che della presente relazione generale, sono costituiti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle tavole della Disciplina del territorio, a loro volta, rimandando per la parte delle fattibilità (geologica, idraulica e sismica) anche per quanto riferito alle specifiche tavole, alla relativa relazione tecnica.

Nelle tavole della Disciplina del Territorio, ogni singola area cartografata, attraverso una serie di indicazioni specifiche derivanti dai perimetri, dai colori e dalle sigle alfabetiche, rimanda al sub sistema territoriale, all'ambito urbano o agli aggregati, al tipo di intervento ammesso alle funzioni consentite, alla zona omogenea (D.M. 1444/68).

Le informazioni contenute nelle tavole costituiscono il riferimento che rimanda alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico per quell'area e per gli edifi ci che vi insistono sopra.

L'organizzazione delle norme

L'organizzazione generale delle norme del Regolamento Urbanistico di Vernio è data dalle Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano; ciascuna parte è poi suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelle.

La *Parte prima, Disposizioni generali*, il Titolo I descrive cos'è e cosa fa il Regolamento Urbanistico, fornendo anche alcune definizioni e regole basilari di riferimento. Questa parte serve a tracciare l'identità del piano e ad autoregolarlo, a definirne il suo livello di cogenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo adeguamento e quelle da seguire prima della sua approvazione (Salvaguardie), vale a dire quali azioni consente e quali invece interdice nella fase di transizione, dal vecchio PRG, alla sua piena efficacia.

Nel Titolo II, Attuazione, si trova il cuore delle regole stabilite dal Regolamento Urbanistico; nel Capo I, si definiscono i Tipi d'intervento che possono essere effettuati sugli edifici e sulle aree, a loro volta distinti nella disciplina dell'esistente e nella disciplina di trasformazione degli assetti insediativi, come previsto dalla LR 1/2005. E' questa la parte che ha la più diretta relazione con le Tavole della Disciplina del Territorio e con gli altri elaborati allegati (le schede del territorio aperto e quelle dei PA e degli IC). E' leggendo questa parte in relazione con quanto indicato nelle tavole infatti, che possiamo individuare quali interventi sono ammessi nel patrimonio edilizio esistente e nelle diverse parti del territorio sottoposte a trasformazione ed i modi con cui questi interventi possono essere abilitati; il Capo II, Modi d'intervento, vengono fornite le indicazioni su cosa si può fare e con quali procedure, titoli abilitativi o strumenti attuativi e si dettano i criteri con cui si applica la perequazione urbanistica nelle aree sottoposte a progettazione unitaria; nel Capo III vengono poi definiti gli elementi più ricorrenti che sono alla base del disegno urbanistico, che per sua stessa natura ha il compito di provvedere alla equilibrata localizzazione nel territorio delle attività e delle funzioni. Sono così definite le destinazioni d'uso principali, a partire da quelle della LR 1/05, con le loro possibili articolazioni, a cui spesso si farà riferimento nei successivi articoli e le zonizzazioni proprie della legge urbanistica nazionale, la 1150 e si stabiliscono i criteri di insediamento delle attività commerciali, sempre in riferimento agli ambiti urbanizzati definiti come tessuti insediativi; al Capo IV si verificano le UTOE ed il dimensionamento del RU, ovvero si determina le dimensioni massime sostenibili derivate dal PS e stabilite per UTOE, le unità territoriali organiche; al Capo V si disciplinano le attrezzature di servizio e si riprende il tema degli standard, per poi definirlo in relazione agli usi per far corrispondere a questi le dotazioni di servizi ed attrezzature di interesse collettivo. Il Capo VI, Sostenibilità degli interventi, detta le condizioni alla trasformabilità del territorio, per la mitigazione degli effetti da questi derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili, nel rispetto del sistema ambientale più in generale ed è riferibile al processo di valutazione integrata effettuato, con le discipline che riguardano le risorse naturali, oltre alle indicazioni per l'energia ed i rifiuti.

La *Parte seconda, Limiti d'uso delle risorse*, è la parte destinata a cogliere gli elementi più stringenti, dai quali non si può derogare se non si vuol compromettere l'integrità, appunto, del territorio di Vernio. Sono qui riportati, nel Titolo III – Vincoli, le protezioni e le fasce di rispetto, mentre nel Titolo IV, Interventi su suolo e sottosuolo e salvaguardia delle acque, si dettano regole per il mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, mentre al Titolo V si stabiliscono le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica.

La *Parte terza, La gestione degli insediamenti esistenti*, nel Titolo VI, Capo I, recupera e approfondisce il lavoro svolto dal PS sui tessuti e sui nuclei urbani, definendo le destinazioni d'uso che in ciascuno di essi sono ammesse e anche per questo si stabilisce una corrispondenza tessuti insediativi e riportati nelle tavole della Disciplina del Territorio in scala 1:2000 e le stesse norme. Infine specifica alcune discipline riguardanti specifici elementi in relazione alla caratterizzazione urbana del contesto (aree di pertinenza, recinzioni, manufatti, ecc.) o specifiche attività. Il Capo II, Qualità degli insediamenti, entra nel merito di alcuni aspetti tecnici, che dovranno poi trovare corrispondenza e approfondimento nel Regolamento Edilizio, delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio, indicando alcuni livelli qualitativi e prestazionali da raggiungere, in

recepimento dei regolamenti di attuazione della LR 1/05 e degli altri documenti di indirizzo prodotti dalla Regione Toscana e articolati per gli aspetti più significativi derivati anch'essi dal processo di valutazione effettuato per il territorio di Vernio.

Nel Titolo VII, Il territorio rurale, richiama la particolare posizione che occupa per il territorio di Vernio il paesaggio, e al Capo I ne richiama le principali tutele, in parte derivate dal PS, che trovano corrispondenza sulle Tavole della Disciplina in scala 1:10.000. Nel Capo II sono disciplinati prevalentemente gli interventi di trasformazione colturale e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il Capo III fornisce invece più in generale, senza cioè riferirsi ad areali o zone, e più nel dettaglio, articolandosi in elementi costitutivi e specifiche attività, le regole di trasformazione del territorio extraurbano. Ricomprende, per quanto di sua competenza, le invarianti strutturali del piano strutturale, stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, attribuendo classi di valore agli edifici schedati (in allegato) e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto.

Infine costituiscono parte integrante della disciplina del piano l'**Appendice A** e gli **Allegati** da 1 a 3. L'**Appendice A** contiene le definizioni di riferimento (derivate dal Regolamento regionale), mentre gli allegati servono a disciplinare nel dettaglio i Piani Attuativi e gli interventi convenzionati (**Allegato 1**), gli interventi sugli edifici sparsi nel territorio aperto (**Allegato 2**) e le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica per gli interventi dell'Allegato 1, espresse attraverso apposite schede (**Allegato 3**).