

Comune di Bucine

**Revisione puntuale del Piano Strutturale
e nuovo Piano Operativo**
Relazione illustrativa

Comune di Bucine

Revisione puntuale del Piano Strutturale
e nuovo Piano Operativo
Relazione illustrativa

dicembre 2017



documento aggiornato alle modifiche
apportate in sede di variante n.2 al P.S. e n.15 al P.O.

Il sindaco: Pietro Tanzini

Assessore all'urbanistica: Stefania Valentini

Assessore ai Lavori Pubblici: Nicola Benini

Progettisti:

Meri Nocentini (responsabile Ufficio Urbanistica)

Stefania Rizzotti (Idp studio) · studio delle aree di trasformazione, revisione degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e Valutazione ambientale strategica

Ufficio Urbanistica: Manuela Casarano

Ufficio Lavori Pubblici: Luca Niccolai

Consulenti:

Loriano Maccari · revisione normativa e il coordinamento del gruppo di lavoro

ProGeo Associati · indagini geologiche di supporto



SOMMARIO

PREMESSA.....	5
I CONTENUTI DEL PIANO.....	8
REVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	10
DIMENSIONAMENTO	12
GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	18
<i>Disposizioni generali</i>	18
<i>Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio aperto</i>	19
<i>Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio</i>	21
<i>La cartografia del Piano Operativo</i>	26





PREMESSA

La presente relazione accompagna gli elaborati del Piano Operativo del Comune di Bucine e, oltre a fornire un utile supporto per la lettura e la comprensione della documentazione tecnica, ha lo scopo di illustrare la metodologia di lavoro adottata.

Il Comune di Bucine è dotato di Piano Strutturale (PS) e Regolamento Urbanistico (RU), approvati dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 52 del 07/11/2005 e con deliberazione n. 26 del 13/05/2008.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 disponeva che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione della scadenza delle previsioni quinquennali del vigente Regolamento Urbanistico, ha dato indirizzo all'Ufficio di Pianificazione Territoriale per la predisposizione degli atti necessari per la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, prevista dall'art. 55 della L.R. n. 1 del 2005.

L'adozione, con deliberazione del Consiglio Regionale n°58 del 02/07/2014, dell'atto di integrazione del PIT con valenza



di piano paesaggistico e l'approvazione, nel novembre dello stesso anno, della nuova legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014, ha reso necessario adeguare il procedimento di revisione proposto alle sopraggiunte modifiche normative. Tale revisione, che ha anche comportato una parziale modifica del Piano Strutturale, comprende anche l'adeguamento degli studi geologici al DPGR n. 53/R.

In attesa della revisione generale degli strumenti urbanistici, il Piano Operativo è redatto ai sensi dell'art. 228 - *disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturali e di regolamento urbanistico approvato* - della L.R. 65/2014, per gestire l'operatività edilizia-urbanistica, essendo già scaduto il Regolamento Urbanistico per la parte quinquennale.

L'avvio del procedimento per la revisione puntuale del Piano Strutturale e la redazione del nuovo Piano Operativo (così denominato dalla nuova legge regionale urbanistica) è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 20/12/2014.

Dopo l'avvio del procedimento di revisione degli strumenti urbanistici, è entrato in vigore nell'agosto 2016 il regolamento di attuazione 63/R dell'art. 84 della L.R. 65/2014, contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, che ha comportato una ulteriore revisione in corso d'opera della disciplina del territorio rurale, anche in considerazione della notevole vocazione agricola del territorio.

Tra le novità introdotte dalla normativa sopravvenuta, si evidenzia come, sia la legge n. 65/2014 che il nuovo PIT/PPR (approvato nel marzo 2015) abbiano potenziato il carattere gerarchico degli strumenti urbanistici, prevedendo una



maggior interazione con gli enti sovraordinati; infatti, il piano regionale prevede che l'adeguamento e la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica comunale è sottoposta alla conferenza paesaggistica con il MIBAC e la Regione, mentre per la nuova legge urbanistica, eventuali impegni di suolo - comunque non residenziali - esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo mediante la conferenza di copianificazione, definita dall'art. 25 della LR 65/2014.

L'amministrazione Comunale ha costituito il gruppo di lavoro incaricato della revisione degli strumenti urbanistici diretto dall'arch. Meri Nocentini (responsabile del Settore IV - Pianificazione e Sviluppo del Territorio); l'arch. Stefania Rizzotti è stata incaricata dello studio delle aree di trasformazione, della revisione degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e della Valutazione ambientale strategica; l'avv. Lorian Maccari ha ricevuto l'incarico relativo alla revisione normativa del Piano Operativo e al coordinamento del gruppo di lavoro; lo studio ProGeo Associati si è occupato delle indagini geologiche di supporto.

L'Amministrazione Comunale in vista della redazione del Piano Operativo e della revisione puntuale del Piano Strutturale, ha inteso avviare un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere i cittadini nella fase di riflessione sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro. Ciò allo scopo di fornire contributi costruttivi sui temi di interesse urbanistico che costituiscano un valido supporto alla redazione degli atti di governo del territorio.



Sono stati presentati n. 108 contributi dai cittadini che, pur essendo fondamentali per comprendere le aspettative comuni sul futuro del territorio, hanno evidenziato la difficoltà di coniugare gli interessi di parte con la tutela del paesaggio e delle componenti identitarie qualificative del territorio.

Importanti sono stati anche gli incontri con i tecnici operanti sul territorio, che spesso hanno svolto il ruolo di mediatori tra le istanze dei cittadini e le volontà espresse dall'Amministrazione.

Ogni istanza/segnalazione è stata oggetto di registrazione e di istruttoria tecnica da parte dell'ufficio, che ha provveduto altresì alla trasmissione della documentazione all'Amministrazione comunale per gli aspetti afferenti alle strategiche e alle valutazioni di natura politica.

I CONTENUTI DEL PIANO

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la redazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- nessun incremento di previsioni di nuova edificazione residenziale rispetto al RU vigente;
- promozione di interventi di riqualificazione delle aree urbanizzate con particolare attenzione rivolta alle aree industriali e/o artigianali dismesse e alle aree degradate;
- promozione e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio energetico e del corretto impiego delle risorse;
- valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso connesse.

In linea con quanto emerso dai nuovi indirizzi regionali in materia di tutela dell'ambiente e di salvaguardia del territorio, il Piano prevede il contenimento del consumo di



suolo per le previsioni di trasformazione a favore del riutilizzo del suolo urbanizzato.

In particolare, rispetto alle previsioni del RU 2008 si prevede una riduzione di oltre il 50% della superficie territoriale da destinare a interventi di trasformazione e conseguentemente una notevole riduzione della superficie edificabile di nuova realizzazione.

Per evitare uno sviluppo edilizio irrazionale e disordinato, si è ritenuto opportuno, oltre che ridurre le potenzialità edificatorie attuabili, privilegiare interventi che consentano la contestuale realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo e di spazi di aggregazione, con la conseguente riqualificazione dei centri abitati. A tal fine la quasi totalità degli interventi di trasformazione del territorio saranno realizzati mediante lo strumento del Piano Attuativo o del Progetto unitario convenzionato, che garantiscono il miglioramento contestuale delle dotazioni di interesse pubblico e/o collettivo e consentono allo stesso tempo un maggior controllo da parte dell'Amministrazione delle modifiche del tessuto urbanistico ed edilizio.

Nell'ambito delle aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, sono state, inoltre, definite premialità edilizie per i soggetti che realizzano edilizia residenziale pubblica o che trasferiscono crediti edilizi acquisiti tramite previa o contestuale demolizione di manufatti incongrui e/o fatiscenti presenti nel territorio rurale.

È emersa la necessità di pianificare le linee di sviluppo futuro della città in un contesto di generale crisi economica e, dunque, di potenziare il sistema produttivo locale, favorendo il mantenimento e, ove possibile, l'incremento dei livelli occupazionali. A tal fine si è cercato, anche in considerazione delle istanze formulate dalle aziende locali, di prevedere



interventi finalizzati al sostegno della produzione qualificata, in particolare mediante il consolidamento di attività aziendali già presenti sul territorio.

Obiettivo prioritario del piano è il recupero e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica; in particolare nel territorio rurale la disciplina normativa, pur perseguendo la conservazione delle risorse ambientali e paesistiche esistenti e la tutela dei caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari, consente interventi che promuovano l'attività agricola e il suo carattere multifunzionale, a garanzia del presidio del territorio. Per tutelare il patrimonio edilizio esistente, sono state definite norme che regolano i cambiamenti di destinazione d'uso e i frazionamenti in modo da assicurare la conservazione dei caratteri identitari e del valore storico-documentale dei manufatti e delle pertinenze.

Revisione del Piano Strutturale

La redazione del nuovo Piano Operativo ha comportato una necessaria revisione del Piano Strutturale vigente in merito ai seguenti contenuti:

- è stato eliminato l'istituto del Piano Complesso di Intervento, non più previsto dalla L.R. 65/2014;
- è stato aggiornato il quadro conoscitivo, in conformità a quanto previsto dal DPGR 53/R del 25 ottobre 2011;
- sono stati adeguati i parametri urbanistici e ambientali a quanto disciplinato dal DPGR n. 64/R, 11 novembre 2013 - Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- sono stati eliminati i valori massimi inderogabili, indicati in ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento, riferiti



- alle aree da destinarsi alla edificazione, conformemente a quanto previsto dalla L.R.65/2014, che demanda al Piano Strutturale la sola definizione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- è stato precisato che le dimensioni massime ammissibili per le attività turistico-ricettive, da realizzare esclusivamente mediante interventi di recupero e/o riconversione del patrimonio edilizio esistente, non includono i campeggi esistenti; tale precisazione risulta fondamentale in considerazione del ruolo trainante del settore turistico-ricettivo nell'economia locale, all'interno del quale il campeggio rappresenta una specifica tipologia che per le sue caratteristiche va distinta dalle altre forme di ospitalità, più strettamente collegate all'utilizzo di volumi edificati;
 - le quantità massime sostenibili a destinazione commerciale nell'UTOE di Levane sono state aggregate a quelle a destinazione produttiva, lasciando comunque inalterate le quantità totali dell'UTOE, ciò in considerazione della vocazione produttiva della frazione;
 - le quantità per attrezzature sportive ed attività legate al tempo libero, attualmente previste nella sola UTOE di Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole, sono state ridistribuite tra le varie UTOE e destinate più in generale ad attività terziarie (attività commerciali, direzionali e di servizio).

Non è stata apportata alcuna modifica cartografica agli elaborati del Piano Strutturale.



Dimensionamento

Nella revisione del Piano Strutturale si è proceduto ad una verifica delle quantità previste per tenere conto del mutato contesto socio-economico e degli orientamenti dell'Amministrazione Comunale.

Si sottolinea che, come già specificato nel paragrafo precedente, si è provveduto esclusivamente ad una redistribuzione tra le varie UTOE delle quantità previste per attrezzature sportive ed attività legate al tempo libero nell'UTOE Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole, che sono state ridefinite, più in generale, attività terziarie. Inoltre, i 5.000 mq previsti nell'UTOE di Levane per le attività commerciali sono confluite nelle quantità previste nella stessa UTOE per le attività produttive.

Si può affermare, dunque, che le modifiche apportate non hanno incrementato le quantità totali previste nel dimensionamento del 2005.

Nelle pagine successive è riportata una tabella contenente, in mq di Sul, per ciascuna funzione principale e per ogni UTOE, le quantità di nuova edificazione e di riconversione previste dal Piano Operativo, dal Piano Strutturale e quelle realizzate nel periodo intercorso tra l'approvazione del Piano Strutturale e la stesura del Piano Operativo; le quantità residue del Piano Strutturale sono ottenute sottraendo le quantità stanziare dal Piano Operativo e quelle già impegnate da Piani Attuativi in corso di esecuzione, oltre a quelle già realizzate.

Nel Piano Operativo il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale, di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, viene effettuato considerando:



- gli interventi di completamento (lotti di nuova edificazione);
- le aree di trasformazione da attuare con Piano Attuativo vigente;
- le aree di trasformazione da attuare mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato.

Confrontando il dimensionamento del Piano Operativo con quello del Regolamento Urbanistico, si può notare un sensibile decremento (maggiore del 50%) delle quantità previste per la destinazione d'uso residenziale, in particolare per l'UTOE di Levane; ciò in linea con la riduzione del consumo di suolo auspicata dal PIT e dalla L.R. 65/2014.

Più contenuto risulta il decremento del dimensionamento per la destinazione d'uso produttiva, pari a circa il 10%. Va comunque osservato che una parte significativa di tale dimensionamento è riferito ad interventi oggetto di recenti modifiche del Regolamento Urbanistico, che il Piano Operativo assume in modo da consentire un adeguato orizzonte temporale per la loro attuazione.

I nuovi interventi previsti dal PO consentono la potenziale realizzazione di 244 alloggi aggiuntivi.



		PIANO OPERATIVO			PIANO STRUTTURALE		
		mq SUL Residenza	mq SUL Produzione	mq SUL Terziario	mq SUL Residenza	mq SUL Produzione	mq SUL Terziario
UTOE Levane	Completamento (nuova edificazione)		500				
	Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente	5.200					
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	4.790	10.050				
	totale	9.990	10.550	0			
UTOE Mercatale, Bucine, Pogi, Capannole	Completamento (nuova edificazione)	1.550	500				
	Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente	14.825					
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	8.500	20.500	300			
	totale	24.875	21.000	300			
UTOE Badia Agnano	Completamento (nuova edificazione)	500	650				
	Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente						
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato		1.600				
	totale	500	2.250	0			
UTOE Ambra, Pietraviva, Badia a ruoti	Completamento (nuova edificazione)	3.200		600			
	Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente	2.858					
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	3.850	4.000	450			
	totale	9.908	4.000	1.050			
UTOE Chianti, San Pancrazio, Montozzi	Completamento (nuova edificazione)						
	Aree di Trasformazione con Piano Attuativo vigente						
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato			838			
	totale	0	0	838			
totale intero territorio comunale		45.273	37.800	2.188	108.000	60.900	8.000
TOTALE Residenza		45.273			108.000		
TOTALE Produzione		37.800			60.900		
TOTALE Terziario		2.188			8.000		



ATTUAZIONE TRA PS E RU E DOPO APPROVAZIONE RU			RESIDUO PS		
mq SUL Residenza	mq SUL Produzione	mq SUL Terziario	mq SUL Residenza	mq SUL Produzione	mq SUL Terziario
1.500	8.323	0	14.710	27	0
16.261	0	0	2.464	9.600	3.700
718	0	0	6.882	150	0
1.584	4.900	0	9.008	100	950
941	0	0	8.659	0	1.162
21.004	13.223	0	41.723	10.277	5.812
21.004			41.723		
13.223			10.277		
0			5.812		



Per quanto riguarda le aree produttive, rispetto a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico 2008, è stato individuato un unico nuovo intervento più consistente nell'UTOE di Levane, che prevede la contestuale integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio della zona industriale. Levane rappresenta del resto l'ambito più vocato e più appetibile per le attività produttive, tanto è vero che quasi tutte le previsioni risultano attuate e si conferma costante la domanda di nuovi spazi.

In generale, si è proceduto all'individuazione delle aree di trasformazione e dei lotti di nuova edificazione mediante il ridimensionamento e la modifica delle previsioni di trasformazione del RU 2008, in modo da superare le criticità che ne compromettevano la fattibilità, valutando i contributi presentati dai cittadini, il mutato contesto socio-economico e, ovviamente, gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

Il mutamento della destinazione d'uso in residenza dei manufatti agricoli dismessi, anche se non dimensionato dal Piano Strutturale, è stato comunque quantificato ai fini del monitoraggio dell'attuazione degli interventi; tale quantità è sostanzialmente equivalente al residuo del dimensionamento previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, come esplicitato nella seguente tabella, con soltanto una parziale redistribuzione tra le UTOE operata in base alla tendenza riscontrata negli anni precedenti.

Riutilizzo a destinazione residenziale dei manufatti agricoli dismessi			
	Regolamento Urbanistico vigente (mq. SUL)	monitoraggio dall'approvazione del RU (mq. SUL)	Piano Operativo (mq. SUL)
UTOE Levane	500	173	400
UTOE Mercatale, Bucine, Pogi, Capannole	900	168	600
UTOE Badia Agnano	350	0	350
UTOE Ambra, Pietraviva, Badia a ruoti	1.350	175	650
UTOE Chianti, San Pancrazio, Montozzi	1.000	882	1.000
totale intero territorio comunale	4.100	1.398	3.000



Per le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta, anche in conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, parametri superiori ai minimi fissati dal D.M. 1444/68.

Per tutte le aree di trasformazione è stata calcolata la quantità minima di standard da realizzare pari a 24 mq/abitante, tale criterio di calcolo è finalizzato a garantire nel lungo periodo la disponibilità di aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Gli standard sono stati individuati con l'obiettivo di evitare l'eccessiva frammentazione e dispersione nel territorio e garantirne, quindi, la massima fruibilità.



Gli elaborati del Piano Operativo

Disposizioni generali

Di seguito è illustrata la struttura delle norme del Piano Operativo:

PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI	<i>TITOLO I - contenuti del piano e livelli di prescrizione</i> <i>TITOLO II - sistemi, sottosistemi ed ambiti</i> <i>TITOLO III - zone omogenee e standard urbanistici</i> <i>TITOLO IV - parametri urbanistici</i> <i>TITOLO V - fattibilità geologica, idraulica e sismica</i>
PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DEL TERRITORIO APERTO	<i>TITOLO VI - norme generali di tutela delle risorse naturali</i> <i>TITOLO VII - interventi per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente</i> <i>TITOLO VIII - distribuzione e localizzazione delle funzioni</i> <i>TITOLO IX - il territorio rurale</i> <i>TITOLO X - interventi di nuova edificazione</i> <i>TITOLO XI - elementi di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano -</i> <i>TITOLO XII - il sistema della residenza</i> <i>TITOLO XIII - il sistema dei luoghi centrali</i> <i>TITOLO XIV - sistema della produzione</i> <i>TITOLO XV - sistema della mobilità</i>
PARTE 3° - TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURE ED EDILIZI DEL TERRITORIO	<i>TITOLO XVI - aree di trasformazione</i> <i>TITOLO XVII - abaco dei tipi insediativi</i> <i>TITOLO XVIII - gli elementi del suolo</i> <i>TITOLO XIX - spazi aperti d'uso pubblico</i> <i>TITOLO XX - beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi</i> <i>TITOLO XXI - programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche</i>
PARTE 4° - NORME TRANSITORIE E FINALI	<i>TITOLO XXII - salvaguardie</i> <i>TITOLO XXIII - norme finali</i> <i>ALLEGATO 1 - schede edifici e nuclei antico impianto</i> <i>ALLEGATO 2 - PEBA</i>



La prima parte - Disposizioni generali - contiene le definizioni e le regole di carattere generale valide su tutto il territorio comunale. Essa rappresenta una sorta di guida alla lettura del Piano e delle sue norme, in particolare specifica quali elementi cartografici e normativi hanno valore prescrittivo e quali di mero indirizzo e definisce i parametri utilizzati, in riferimento a quanto disciplinato dal DPGR 64/2013.

In particolare, il Titolo II definisce la disciplina relativa a sistemi, sottosistemi ed ambiti, che costituiscono lo strumento chiave per la normativa del Piano Operativo, in conformità all'articolazione del territorio definita dal Piano Strutturale.

Il Titolo V riporta le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare per la realizzazione degli interventi, secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e del territorio aperto

La seconda parte, che ha validità a tempo indeterminato, è articolata in prescrizioni di livello generale, valide indistintamente per l'intero territorio comunale, e di livello specifico, che hanno un riferimento cartografico determinato.

Il Titolo VI contiene le norme e le prescrizioni per la tutela e la salvaguardia delle principali risorse naturali del territorio.

Il Titolo VII, riprendendo gli interventi stabiliti dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001) e tenendo conto delle disposizioni della L.R. 65/20014, contiene l'insieme di prescrizioni ed indicazioni riferite al patrimonio edilizio esistente e precisa la disciplina riferita alle categorie di intervento ed alle opere che si intendono ammesse nei



differenti casi. In particolare, sono state introdotte ulteriori specifiche riguardo gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia.

Il Titolo VIII riporta, invece, le definizioni riguardanti le destinazioni d'uso degli edifici, complessi e spazi aperti.

I Titoli IX, XII, XIII, XIV e XV contengono le norme relative a "Sistemi, sottosistemi ed ambiti" e precisano gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi per ciascun sistema, sottosistema, ambito in cui risulta suddiviso il territorio di Bucine, forniscono la disciplina per gli interventi consentiti per singolo contesto, facendo riferimento alle specifiche caratteristiche morfologiche ed ai differenti principi insediativi che distinguono le aree urbanizzate, gli aggregati ed il territorio rurale. Il Piano Operativo individua per ciascun contesto la categoria di intervento ritenuta adeguata a perseguire gli obiettivi di conservazione, riqualificazione o trasformazione; conseguentemente alcuni contesti sono soggetti a maggiore tutela, sia per quanto riguarda l'impianto urbano che nei singoli manufatti che lo compongono, mentre in altri casi appare opportuno consentire un maggiore grado di trasformabilità ai fini di un miglioramento della qualità urbana. Dal punto di vista funzionale, in linea di principio si intende promuovere la mescolanza di funzioni, se compatibili, tranne ovvie eccezioni; la residenza potrà in particolare essere praticamente sempre ammessa, mentre dovranno essere più attentamente calibrate le previsioni relative a destinazioni fortemente attrattive come quelle commerciali e ricettive e quelle di tipo produttivo.

I Titoli IX e X riguardano il territorio rurale, definendo gli interventi consentiti nelle aree esterne al territorio urbanizzato ed in particolare quelli relativi ad abitazioni ed annessi rurali ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso o non più a destinazione d'uso agricola. Il Piano Operativo disciplina il mutamento della destinazione d'uso agricola,



per garantire il presidio del territorio ed evitarne il degrado e la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Sono, inoltre, definite dettagliate indicazioni in merito ai materiali e alle sistemazioni esterne.

Sia negli insediamenti urbani che nel territorio rurale sono individuate aree con discipline specifiche, in considerazione del particolare pregio o valore storico-documentale; per tali aree sono state redatte schede normative (allegato 1 del Piano Operativo). Le schede normative relative a edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, edifici di valore storico artistico in ambito urbano ed aggregati extraurbani ed urbani - individuate dal RU 2008 sulla base del censimento e della schedatura di dettaglio del patrimonio di rilevante pregio e di antica formazione individuato dal Piano Strutturale - sono state integralmente aggiornate alla luce della riformulazione delle categorie di intervento nel Piano Operativo e revisionate puntualmente per tenere conto degli interventi realizzati successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico e con le modifiche alla disciplina apportate a seguito dei sopralluoghi di verifica delle istanze di variante pervenute.

Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi all'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di



Piani Attuativi 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.

Per ciascuna Area di Trasformazione, da realizzarsi tramite Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato sono definiti gli obiettivi, le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, rapporto di copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Le dotazioni di standard urbanistici da realizzare nei nuovi insediamenti sono individuate in modo da garantire nel lungo periodo la disponibilità e l'eventuale incremento di aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi, le Aree di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica, che garantisce anche un vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

Sono inoltre previste premialità in termini di incremento della capacità edificatoria per i comparti soggetti a Piano Attuativo con destinazione residenziale nel caso di realizzazione di edilizia con finalità sociali o attraverso il trasferimento di crediti edilizi riconosciuti alla rimozione di manufatti incongrui e/o fatiscenti nel territorio rurale.



Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo.

Negli interventi di nuova edificazione diretti previsti all'interno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/20014, si dovranno rispettare i parametri dimensionali e tipologici contenuti nell'Abaco (lotto minimo, Superficie utile lorda massima, numero massimo di alloggi, numero di piani, distanze ecc.), superando il criterio dell'Indice che, in contesti già urbanizzati, non permette di prefigurare l'effetto edilizio ed architettonico e, anzi, rischia di portare a forzature e di conseguenza a risultati non soddisfacenti dal punto di vista della qualità urbana e dell'abitare.

Nella cartografia seguente sono rappresentate con un perimetro rosso le aree di trasformazione previste sul territorio del Comune di Bucine. Solo quattro di esse ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato campito in grigio e individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/20014:

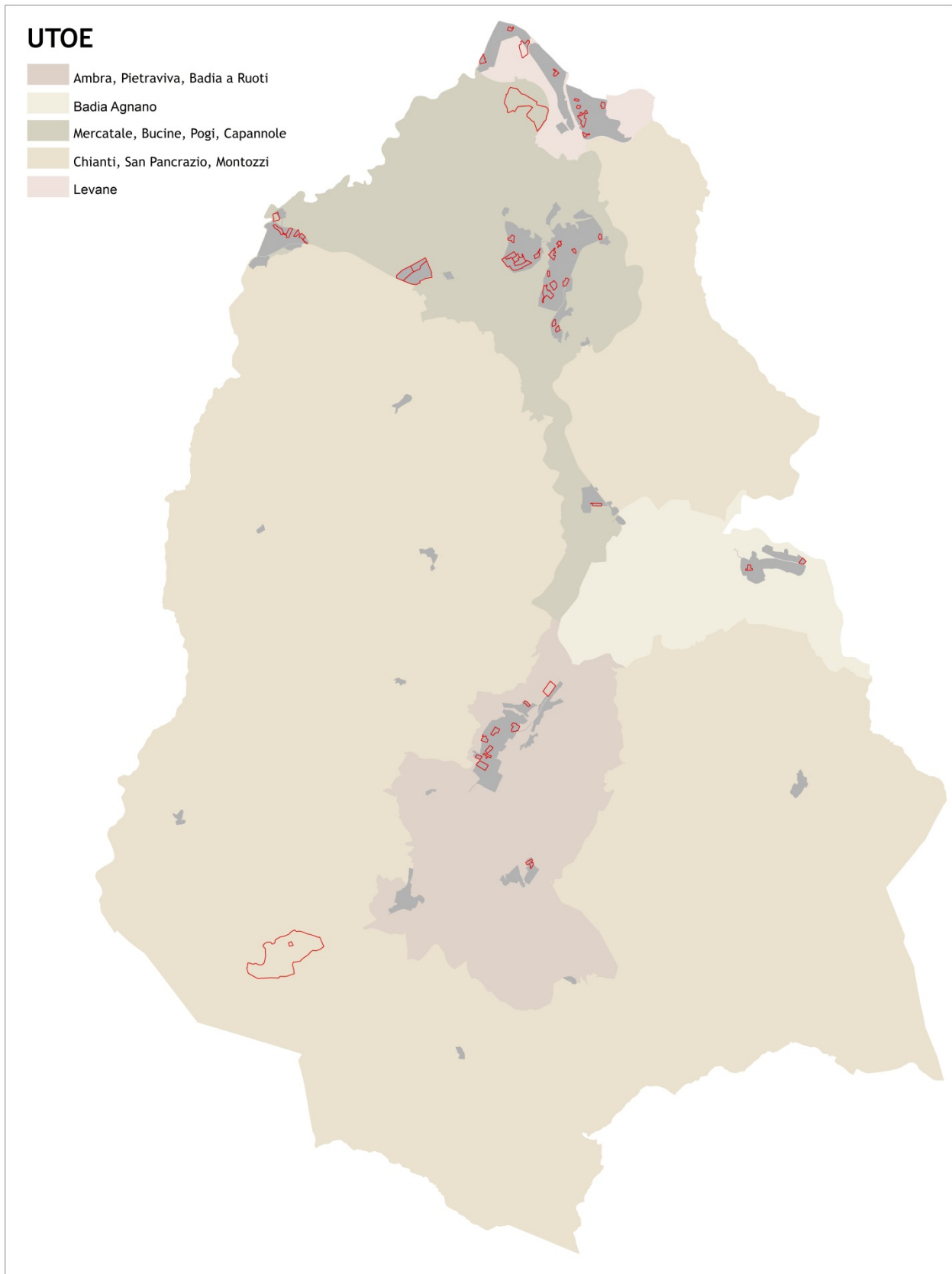
- nuova area sportiva ad Ambra;
- area per il tempo libero nelle cave dismesse;
- ampliamento del complesso per il polo in località Ripaltella;
- nuova area produttiva a Levane.



Tali aree sono state sottoposte, pertanto, alla conferenza di copianificazione, come previsto dall'art. 17 della L.R. 65/2014, in data 29/04/2016.

La Conferenza, visti anche i pareri pervenuti dai Settori regionali competenti, ha ritenuto che le previsioni di nuovo consumo di suolo, esterno al territorio urbanizzato e relative agli interventi proposti, risultano rispondere alle prerogative di cui all' art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014 per il livello di approfondimento con il quale sono stati descritti e valutati in sede di avvio del Procedimento, raccomandando che nella redazione degli atti necessari all'adozione della Variante si tenga conto delle considerazioni espresse nel parere della Provincia e delle prescrizioni indicate nel parere Settore regionale Tutela e valorizzazione del Paesaggio.

La Conferenza, in relazione all' intervento relativo alla nuova area produttiva a Levane, ha ritenuto necessario che vengano approfonditi gli aspetti relativi alla intensificazione dei flussi di traffico che si immettono sulla S.R. 69 ed alla necessità di nuovi parcheggi così come indicato dal parere della Provincia di Arezzo e come espresso dal Comune di Montevarchi. Tali argomenti sono stati oggetto di successivi incontri tra il Comune di Bucine e quello di Montevarchi al fine di individuare le opportune misure da assumere per ovviare alle problematiche evidenziate, già in fase di studio.



Aree di trasformazione e territorio urbanizzato



La cartografia del Piano Operativo

Il Piano Operativo è rappresentato da una sola cartografia di progetto “Usi del suolo e modalità di attuazione degli interventi”, dove ad ogni area sono assegnati gli attributi appropriati alle sue caratteristiche attraverso l'utilizzo di testi in forma di sigle, campiture, perimetrazioni e simboli grafici, ciascuno dei quali rimanda a specifici articoli o commi delle norme che disciplinano appunto gli usi, gli interventi e le modalità di attuazione previsti ed ammessi.

Il riferimento fondamentale è l'appartenenza ad un sottosistema o ad un suo specifico ambito: ciò fornisce le coordinate essenziali in merito a caratteristiche, prestazioni, usi ed interventi, salvo l'indicazione puntuale relativamente alla destinazione d'uso esclusiva o alla tipologia di intervento specifica per particolari edifici o spazi aperti di singolare valore o eccezionali rispetto al contesto nel quale sono inseriti.

Sottosistemi ed ambiti sono definiti per l'intero territorio comunale, quindi sia per i nuclei di antica formazione che per le aree di completamento, più recenti, che per le aree di nuova urbanizzazione.

Le aree urbanizzate sono rappresentate in scala 1:2.000, mentre il territorio agricolo in scala 1:10.000.