



COMUNE DI VICCHIO

# Piano Operativo

Relazione illustrativa

Maggio 2016

## **Gruppo di lavoro**

### **Progetto urbanistico**

Roberto Vezzosi

Massimo Tofanelli collaboratore

### **Schede Progetto**

Riccardo Sforzi

### **Studi geologici, idraulici e sismici**

Alberto Tomei

Con Nicolò Mantovani

### **Studi idrologico idraulici**

David Malossi

### **Valutazione Ambientale Strategica**

Roberto Vezzosi

Con Maria Rita Cecchini

## Premessa

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

L'Amministrazione di Vicchio ha inteso, attraverso la redazione dell'atto, di cui questa relazione è una sintetica illustrazione, riordinare in modo coerente ed organico, un insieme di temi e di questioni che da tempo gravavano sulle attività urbanistiche ed edilizie e che solo in parte possono essere confinate all'interno dello strumento urbanistico operativo. Più nello specifico, dunque, il Piano Operativo porta a compimento il processo di aggiornamento e riforma degli strumenti urbanistici e territoriali comunali.

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

C'è da considerare che il processo di formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Vicchio è maturato durante il passaggio dalla legge regionale n. 5 del 1995 e la legge n. 1 del 2005, che anche in materia di valutazione di piani e programmi avrebbe introdotto importanti novità. Il Piano Strutturale (PS) giunse all'approvazione nell'aprile 2005, a seguito quindi dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005, ma fu concepito e sviluppato con i contenuti e i procedimenti della vecchia Legge n. 5 del 1995 e non accompagnato da quella che allora veniva chiamata valutazione integrata.

Lo stesso Regolamento Urbanistico (RU), approvato due anni dopo, nell'aprile del 2007, se da un lato ha potuto recepire i contenuti della nuova legge, dall'altro non ha invece potuto fare riferimento ai regolamenti di attuazione della stessa LR 1/05, che di lì a poco sarebbero entrati in vigore.

Il PS quindi presenta, se riesaminato alla luce degli ultimi disposti regionali, alcuni caratteri di anomalia, primi tra tutti quelli rappresentati dai caratteri di dettaglio della sua disciplina. Per quanto infatti il PS approvato abbia potuto avvalersi degli importanti strumenti legislativi e regolamentari giunti a maturazione proprio negli stessi anni della sua costruzione, risente ancora della fase di passaggio dalle discipline "regolative" proprie dei PRG, redatti ai sensi della L. 1150, a quelle di tipo strutturale-strategico proprie degli strumenti di governo del territorio toscani.

E' quindi evidente che porre mano ad una variante generale del Regolamento Urbanistico, anche solo per perdita di efficacia delle previsioni *"relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione"*, avrebbe condotto a rivedere non solo le stesse previsioni, ma anche alcuni dei contenuti, formali e sostanziali (il linguaggio, i parametri ed il livello di coerenza), del Piano Strutturale e delle analisi svolte per quello (ad esempio gli studi geologici).

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

L'Amministrazione ha così deciso che a fronte di così importanti novità, viste anche le necessità del Comune, di procedere alla riforma completa dei propri strumenti, e nel maggio del 2015 ha nuovamente avviato il procedimento per i nuovi Piano strutturale e Piano Operativo ai sensi della legge 65/2014,

preparandosi anche a conformare gli stessi al nuovo Piano Paesaggistico Regionale, come disposto da questo all'art. 21 della Disciplina del piano.

Questa relazione, come abbiamo visto all'inizio, ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo, i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare ad una sua lettura, che orienti attori ed operatori ad una sua più facile interpretazione, visto anche il carattere "direttamente conformativo" del piano. Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito "in separata sede", ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi, senza bisogno di evitare interferenze, ma anzi, cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri, le discussioni ed i confronti, le aspettative comuni circa il futuro del territorio. In questo, una parte rilevante è stata assolta dallo stesso Ufficio Urbanistica, che ha costituito da subito una sorta di cinghia di trasmissione tra Giunta, gruppo di lavoro incaricato e cittadini del comune di Vicchio. Importanti da questo punto di vista anche gli incontri con i professionisti, che spesso hanno potuto porsi come mediatori tra le istanze dei privati e le volontà espresse dall'amministrazione. Questo compito non si esaurisce con l'adozione. Già una settimana prima si è svolto un primo incontro pubblico per spiegare la struttura e gli obiettivi del nuovo piano e a seguito del voto in Consiglio Comunale, altri incontri si terranno a "carte scoperte", così che tutti possano comprendere ed eventualmente osservare le previsioni del nuovo piano, sperando che questo processo possa contribuire in maniera significativa a migliorarlo, rendendone di fatto possibile e concreta l'attuazione.

## **Il progetto del piano**

Il primo Piano Operativo di Vicchio deve comunque molto alle conoscenze che erano state di supporto al primo Piano Strutturale, che aveva a suo tempo condotto importanti indagini sul campo e formulato scenari ancora coerenti alle vocazioni territoriali del comune. Il nuovo PS, concepito insieme al PO qui illustrato, ha aggiunto parti significative di conoscenze e soprattutto ha sviluppato un'articolazione delle componenti territoriali più propria di uno strumento non conformativo, accogliendo i contenuti del nuovo quadro di riferimento giuridico e pianificatorio. 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.

E' il Piano Operativo lo strumento che deve declinare queste strategie in regole e prescrizioni che consentano di verificare la coerenza delle trasformazioni territoriali con i valori riconosciuti e costituenti il "patrimonio territoriale", 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.

Il nuovo PS ed il primo PO sono un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione, anche per questo lo strumento operativo, dopo la sintesi effettuata nel PS, cerca di dare al complesso dei temi trattati una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, che si propone come sintesi delle scelte tradotte in linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi. La stessa articolazione delle norme e la rappresentazione delle stesse nei riferimenti delle tavole, sono state improntate al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso e l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo.

Se infatti per un verso, con le conferenze di copianificazione e la conferenza paesaggistica finale, la pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale, la definizione del territorio urbanizzato e la possibilità di procedere a varianti semplificate, riportano al Comune una serie di possibilità e di responsabilità che devono potersi sviluppare nel tempo. Persa la fiducia con la quale anche la stessa Legge 5 del 1995, sperava di poter porre fine alle varianti che modificavano e spesso

snaturavano i vecchi PRG, separando appunto gli “strumenti di governo del territorio” in due, affinché si potesse giungere ad una “flessibilità regolata”, con la nuova legge ed il nuovo piano regionali, oggi si intende piuttosto collocare i nuovi piani comunali, all’interno di un “quadro” composito, fatto di conoscenze e di tutele prescrittive, di punti fermi e di fattori variabili, entro il quale, anche le future “varianti” possano ritrovare un senso.

Al Piano strutturale è affidato il compito di conoscere e di costruire, attraverso le conoscenze, le relazioni tematiche che uniscano, dando loro un senso coerente, i luoghi e le prospettive che devono essere guardate. Al Piano Operativo è affidato il compito di approfondire e precisare il senso della eventuale trasformazione. La legge toscana, sin dalla ormai superata legge 1/2005, separa così lo stesso PO 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 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.

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.

Le esperienze di questi anni hanno approfondito per questo soprattutto tre importanti questioni: quello della ricerca di criteri, non solo quantitativi che riescano a dare senso e significato ai diversi progetti di trasformazione del territorio; quella dell’organizzazione di un processo di produzione e realizzazione di un progetto di città che garantisca la società locale nei confronti del rispetto di questi criteri e la possibilità di discuterli; quello della valutazione delle risorse che per la trasformazione della città e del territorio debbano essere impiegate.

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

- proporre forme di tutela e valorizzazione del paesaggio e dell’edilizia storica, anche per fini delle nuove prospettive di sviluppo turistico del Mugello e per la presenza di notevoli risorse culturali; la protezione e valorizzazione dei un ambiente naturale così ricco e diversificato, attraverso la tutela e l’accrescimento del patrimonio territoriale, è il cuore 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;
- avviare forme di valorizzazione delle attività esistenti o favorire l’insediamento di quelle nuove, potenziando l’attrattiva del sistema, potenziando il turismo e con esso il legame con le risorse e le tradizioni locali con azioni regolative specifiche: favorendo il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell’artigianato e dei servizi privati; favorendo ampliamenti funzionali; favorendo il presidio del territorio rurale appenninico, anche attraverso il contributo dei piccoli produttori e allevamenti e dell’agricoltura amatoriale;
- privilegiare il recupero, limitando gli interventi previsti nel vecchio Regolamento Urbanistico per quanto concerne l’edilizia residenziale, escludendo quelli in ambiti paesaggisticamente e strutturalmente fragili, limitando la nuova espansione alla ricucitura tra i quartieri ed alla definizione di una maggiore compiutezza degli stessi; a Vicchio i tessuti più antichi hanno mantenuto l’impianto originario, ma hanno subito trasformazioni ed alterazioni che ne compromettono il valore e la funzionalità; le parti più recenti, compreso quelle storicizzate, necessitano di un riequilibrio funzionale e del rafforzamento e riqualificazione degli spazi di uso pubblico; i nuovi quartieri del capoluogo si sono formati con una certa separatezza, che si sconta soprattutto nei collegamenti tra le parti nuove e le parti consolidate della città

- definire le modalità per il risparmio energetico e tecniche di edilizia sostenibile da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione; la creazione di una nuova immagine territoriale, fondata nella messa in valore della dimensione ambientale porta a declinarla anche negli aspetti edilizi. Il contenimento dei consumi energetici negli edifici e la produzione di energia da fonti rinnovabili vengono attraverso la definizione di obiettivi di efficienza energetica per gli interventi di nuova urbanizzazione e sostituzione, di riqualificazione e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente;
- 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.

Il territorio comunale è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio non sempre razionale e adeguato alla viabilità e ai servizi esistenti. Si è troppo spesso utilizzato fino al limite della capacità di carico la rete stradale esistente e si è troppo sperato nella possibilità di risolvere le carenze derivate con ingenti operazioni di infrastrutturazione, sproporzionate all'entità delle trasformazioni a cui alludevano e senz'altro poco rapportate alle difficoltà tecniche ed economiche che avrebbero incontrato. Troppo spesso nella costruzione della città in Italia sono state intraprese opere delle quali non si era valutato appieno il costo e la difficoltà tecnica. A Vicchio vale soprattutto per il capoluogo, dove alcune forse troppe parti di città sono rimaste allo stato di progetto interrotto.

Il piano si pone quindi lo specifico tecnico di una attendibile stima del costo, della conservazione, dell'adeguamento e della trasformazione della città e del territorio e delle difficoltà tecniche che può comportare.

Per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consoni alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale; a questo fine è risultato imprescindibile ridurre e ricalibrare le potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni. Per questo devono essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire spazi di aggregazione e migliori dotazioni infrastrutturali, completando le opere interrotte e consolidando l'immagine urbana.

Il rispetto dei valori ambientali deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano sì il riuso, ma non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale, anche se minore, evitando che sia, come troppo spesso è avvenuto, omologata a quella corrente e "contemporanea" solo nel tempo della sua realizzazione.

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 in questo contesto emergono sono:

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

perde unitarietà e si differenzia lo spazio e la funzione, un tempo definiti con chiarezza ed omogeneità. 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 e 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.

## **Le parti del territorio urbanizzato**

Per i centri principali ed in particolare per il capoluogo, obiettivi principali sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e la ridefinizione dei margini urbani.

Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato definiti dal PS, si è proceduto prima con l'analisi effettuata per il riconoscimento dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea 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.

Partendo dalla consapevolezza che la differente caratterizzazione degli insediamenti del Comune di Vicchio avrebbe avuto bisogno di una sintetica schematizzazione, anche a rischio di una certa riduttività, si è provveduto al riconoscimento di pochi ambiti diversificati ai quali, per approssimazione, si è riportato ogni parte di città analizzata.

All'interno del territorio urbanizzato, la lettura attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), ha permesso di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di intervento altrettanto omogenee. Certo che all'interno di ciascuna parte, in relazione ai diversi centri (il capoluogo e le frazioni), si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro compatibilità. Il compito delle "parti" è principalmente quello di definire, infatti, le compatibilità urbanistiche (funzioni caratterizzanti e ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti). Le "parti" sono dotate di una individualità riconosciuta in ragione di caratteri distintivi e per le quali si possono dichiarare obiettivi specifici nelle relazioni da stabilire, da mantenere o da recuperare, sia al loro interno, che tra di loro.

L'attribuzione di un luogo, ad una parte di città non dipende, come detto, unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche dalla sua posizione rispetto alla configurazione generale, dai suoi caratteri tipologici e morfologici, dalle soluzioni date al problema del traffico e della sosta... Non si tratta dunque del riconoscimento di "zone omogenee" legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, semmai alla loro integrazione, in quanto parti che assumono una identità peculiare all'interno della città e del territorio.

Il PO distingue così le seguenti parti di territorio urbanizzato:

*Città antica e centri generatori*, corrispondenti alle parti dei tessuti urbani di impianto storico, che mantengono ancora caratteri architettonici e tipologici tradizionali (forma delle aperture, impiego di infissi tradizionali...) e possono essere riconosciuti con caratteri da tutelare e valorizzare.

*Le parti della residenza in aggiunta*, che individuano i tessuti urbani formati da elementi compositi, per tipologia, morfologia e caratteri architettonici, esito dei processi di crescita urbana che caratterizzano l'intero territorio comunale, prevalentemente attraverso l'"aggiunta" di interventi singoli di edilizia privata; queste parti 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 le compongono.

*Le parti in addizione*, corrispondenti ai tessuti urbani a progettazione urbanistica unitaria a prevalente destinazione residenziale: sono le parti di città "progettate", generate attraverso interventi unitari o

comunque da strumenti attuativi e che possono essere ricondotte pertanto ad una unitarietà di impianto e funzioni; in generale queste parti si distinguono per il basso rapporto di copertura e quindi per la forte presenza di aree verdi, dotazioni di parcheggi ed una organica accessibilità.

*Le preesistenze rurali*, che individuano gli edifici antecedenti al 1954, rilevati dal volo Gai, un tempo agricoli 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 tradizionale, per tipologia, tecniche e materiali e come tali da conservare, anche in relazione all'identità territoriale e nel rispetto della stratificazione storica della città.

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

Sulle parti di territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti con caratteristiche "ripetitive" per le quali si può pensare ad interventi omogenei o comunque simili.

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

Uno degli obiettivi operativi principali è la creazione di un nuovo equilibrio tra gli insediamenti, puntando al rafforzamento del capoluogo e dei centri principali di collina.

Più in particolare, per il capoluogo di Vicchio, il PO prevede di intervenire per migliorare le dotazioni pubbliche e per dare una forma compiuta al centro urbano. I due settori urbani, dove si sono sviluppate le addizioni recenti, a ovest (via B.Bianchi-Paretaio) e ad est (via F.Ili Rosselli-Arsella) risultano sfrangiati – in particolare il primo e per questo il piano propone di definire i rispettivi nuovi limiti urbanizzati: nel primo caso si conferma (come già negli strumenti precedenti: primo PS e primo RU) un asse stradale di collegamento, da viale Mazzini, alla recente scuola d'infanzia, mirato a costituire il primo stralcio di una viabilità di margine che collegherà tra di loro i quartieri recenti e la parte centrale dell'abitato; dall'altra parte invece il completamento si sviluppa alla base del colle di Montelleri, al fine di completare il grande parco territoriale che si sviluppa dal lago alla collina e il quartiere che si è sviluppato senza dotazioni adeguate di spazi pubblici.

Anche per Caselle, l'obiettivo del PO è quello di definire un margine appropriato, dando un senso alle recenti urbanizzazioni che meritano un più idoneo completamento.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi prevista dal piano è accompagnata, nell'Allegato 1, 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.

## **Il territorio rurale**

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

Se poi allarghiamo ancora lo sguardo, rivolgendolo al territorio rurale propriamente detto, alle aree produttive agricole, emergono nuovi fattori e nuovi rischi, rilevati già in sede di Piano Strutturale. Il PO si propone per questo un duplice obiettivo: riqualificare nel dettaglio gli interventi sul patrimonio edilizio e sul resede, tenere sotto osservazione e orientare il mutamento della fisionomia paesistica verso i suoi caratteri strutturali.

Il primo si affronta attraverso una precisa gerarchia di regole e tutele, che tiene conto sia del valore del



singolo complesso edilizio, sia della sua posizione nel contesto paesistico. Il secondo si misura con l'articolazione della normativa, con indicazioni per la stesura dei piani aziendali (PAPMAA) e, nei casi di destinazione d'uso non agricola, con l'attenzione agli interventi ed alle sistemazioni esterne.

Avendo come orizzonte il perseguimento degli obiettivi di tutela attiva dei valori riconosciuti dal PS, dal PTCP e dal PIT/PPR, il Piano Operativo affronta la necessità di garantire un più appropriato modo di abitare il territorio rurale, proprio ritrovando le ragioni che legano gli abitanti alla terra ed ai suoi prodotti più tipici. 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 piano ha approfondito i temi legati all'autoproduzione agricola e all'allevamento, per la creazione di filiere corte ed anche per il consumo familiare. Si potranno così governare attivamente le tante attività che tradizionalmente occupavano queste campagne e che ora sembrano aver ritrovato una rinnovata attenzione.

### **La disciplina degli interventi edilizi**

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

Nel territorio urbanizzato, ad esclusioni delle parti più antiche mantenute integre, non si rilevano elementi tali da far sì che si pongano particolari limiti all'adeguamento a standard abitativi più elevati. Semmai, i limiti maggiori si riscontrano per la densità di alcune parti, per la loro densità e per gli elevati rapporti di copertura, o per i deficit di dotazioni a standard, rilevate anche sulla base dell'intero territorio comunale.

L'ipotesi formulata dal PO individua tre diversi gradi di ristrutturazione edilizia, a partire da quella più conservativa, a seconda che l'edificio abbia o meno avuto alterazioni significative, che non consente di cambiare significativamente i prospetti e per la quale si suggeriscono tecniche e materiali tradizionali, a quella che permette lo svuotamento totale dell'edificio, fino a quella che permette la sostituzione edilizia, anche al fine della riqualificazione energetica e ambientale. Diversi possono essere anche gli ampliamenti consentiti, con le addizioni volumetriche che possono arrivare a 30 mq di Sul. Diverse sono anche le modalità con cui potrà essere effettuata la ricostruzione fedele di un edificio in ristrutturazione, che può introdurre innovazioni tecniche rivolte al risparmio energetico e all'edilizia sostenibile.

In generale le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale in un contesto urbano, ma certo non metropolitano, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale.

### **La perequazione urbanistica**

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

Il PO stabilisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla

trasformazione urbanistica di tali aree, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive. Si intende così realizzare la "città pubblica", ovvero le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

## Dimensionamento

Il Piano Operativo infatti mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, come indicato dagli indirizzi programmatici dell'Amministrazione,.

In via teorica il dimensionamento del PO consente dunque il potenziale insediamento di circa 200 abitanti nei nuovi interventi a carattere residenziale, con circa 40 abitanti equivalenti nell'intervento ERP (il 20%). Va osservato che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile nell'ultimo decennio intorno a 8.100 residenti e in una prospettiva di modesta crescita si muove anche il piano.

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

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

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

il primo PO, con la ricognizione effettuata attraverso la schedatura dal PS del 2005, evidenzia la necessità di rioccupare le vecchie case (il 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 PO consente anche il recupero di edifici non residenziali nel territorio rurale ed anche per questi si è stimato una quantità di Sul che ricomprende quella stabilita dal PS e che, ai sensi di legge, dovrà essere monitorata sui cambi d'uso che saranno effettuati nei cinque anni.

Il PO favorisce poi il recupero a fini alberghieri del patrimonio edilizio del territorio rurale, le attività turistiche sono da ritenersi fondamentali per il rafforzamento dell'attrattività del territorio. Unico intervento di nuova edificazione è l'ampliamento di una struttura ricettiva esistente – PA\_Tr\_01 – e per questo non sottoposta alla conferenza di copianificazione – che è stata oggetto di una recente variante che ha di fatto anticipato il nuovo piano.

Anche per le aree produttive, l'obiettivo non può che essere il consolidamento delle aree presenti - dunque con un dimensionamento modesto, non riscontrandosi condizioni che giustifichino nuovi consistenti insediamenti. Più nel dettaglio, si prevedono tre interventi convenzionati nella zona dei Piani, due dei quali sono però solo il potenziamento di attività già presenti: una, la PN\_IC\_1 è un adeguamento del distributore esistente lungo la provinciale, che amplia l'offerta con anche la distribuzione del metano; l'altra, la PN\_IC\_2B, è un deposito di materiali edili a cielo aperto, per il quale il PO prevede

comunque una SUL massima di 200 mq. Il PdR (PN\_PA\_1) è invece previsto a parità di superfici e di funzione, quindi non incidente sul dimensionamento, mentre il quarto è sì un nuovo edificio produttivo, come da Scheda PN\_IC\_2A.

### Standard

La verifica degli standard ha evidenziato un sensibile deficit per le attrezzature scolastiche, che però deve essere considerato anche tenendo conto dell'invecchiamento della popolazione, del fatto che si misura in superficie fondiaria e non ultimo, che il parametro del D.M 1.444 venne definito nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali.

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

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

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

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

### Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione

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

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

### Disposizioni generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

Il Titolo I descrive cos'è e cosa fa il piano, specificandone gli elaborati costitutivi, stabilisce i termini di

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

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso principali, a partire da quelle della LR 65/2014, con le loro possibili articolazioni, a cui spesso si farà riferimento nei successivi articoli e nelle tavole in scala 1:2.000.

Il Titolo III contiene specificamente gli interventi che si rendono possibili nel patrimonio edilizio esistente, raggruppati secondo la caratterizzazione prevalente delle categorie di intervento del DPR 380 e della Legge regionale, ed inserisce alcune articolazioni, in particolare suddividendo la ristrutturazione edilizia in tre tipi, il primo dei quali consente solo una parte delle operazioni previste per la ristrutturazione edilizia "completa" e si applica, quando non ci si deve limitare al restauro e risanamento conservativo, agli edifici che presentano interesse storico-documentale. Per i fabbricati più recenti, il PO prevede che si possa invece ristrutturare completamente o addirittura sostituire l'intero edificio. Vengono infine definite le regole per il reperimento dei parcheggi pertinenziali.

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

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

## **La gestione degli insediamenti esistenti**

La seconda parte si occupa della gestione degli insediamenti esistenti.

Il Titolo VI riconosce e suddivide le differenti parti del territorio urbanizzato e per ciascuna di queste definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti o comunque per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti. E' qui che si definiscono le destinazioni d'uso che in ciascuna delle parti sono ammesse negli edifici e si stabilisce una corrispondenza con i colori e le lettere riportati nelle tavole della Disciplina del territorio urbanizzato in scala 1:2000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce, corrispondenti a: parte di città (in alto a sinistra), intervento (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), uso (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.

Il Titolo VII 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 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 Vicchio.

Il Titolo VII, detta le disposizioni da osservare nel territorio rurale, disciplinato alla scala 1:15.000, al quale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, visto il contesto al quale si applicano, dove la campagna è significativa anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile.

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

Nel Capo II sono disciplinati prevalentemente gli interventi di trasformazione a fini agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il PO si fa anche carico dell'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e di quella amatoriale.

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 e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritrarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, comunque sempre in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto.

## **Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**

Al Titolo IX si definisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio. Si definiscono inoltre gli indirizzi che devono essere recepiti nella redazione dei progetti e le prestazioni che deve garantire lo spazio pubblico. E' qui che vengono dichiarati i principi che sostengono la perequazione urbanistica.

Si dettano infine le regole generali da osservare per i Piani attuativi e nello specifico, si disciplina un piano di ampliamento di un'attività turistico ricettiva esistente fatta oggetto recentemente di una variante al RU.

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato, per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati 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.

Questa parte delle Norme, rispetto alla precedente, si occupa dunque degli interventi da considerare "straordinari", non ricorrenti ma singolarmente caratterizzati e di più cospicua rilevanza.

Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla che rimanda alle Schede Progetto, di cui all'Allegato 1 delle NTA, e che sono suddivisi in Progetti unitari convenzionati (IC), come previsti dalla L.R. 65 e Piani Attuativi (PA).

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

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

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

Le dotazioni di standard urbanistici da realizzare nei nuovi insediamenti sono individuate applicando i principi perequativi - applicati uniformemente a tutte le trasformazioni - prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di

cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parchi urbani, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

## **La cartografia del PO**

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

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

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

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

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

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

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

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