

# Piano Operativo

Relazione illustrativa

aprile 2024

**Comune di Bucine**



# Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci, ProGeo Engineering s.r.l.

Mirko Frasconi

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta, Frassinetti, Sarrica

Laura Attanasi

con

Maria Rita Cecchini

Arianna Gagliotta

Flavia Giallorenzo

Letizia Rossignolo

Massimo Tofanelli

Valentina Vettori

studi archeologici:

Archeolandscapes Tech & Survey s.r.l.

Indagini e studi sugli itinerari per la fruizione lenta:

Ilaria Burzi

Sindaco: Paolo Nannini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Federica Stoppielli

Responsabile del procedimento: Luca Menguzzato

## Comune di Bucine



## Indice

Premessa6

*Introduzione6*

*Il Piano Operativo Vigente7*

IL PROGETTO DEL PIANO8

LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI13

LE PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO15

IL TERRITORIO RURALE17

Le aree di trasformazione22

*Le aree copianificate26*

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO30

LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI36

GLI ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO: UNA GUIDA ALLA CONSULTAZIONE38

IL DISEGNO DEL PIANO OPERATIVO41

## Premessa

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Piano Operativo del Comune di Bucine ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione dei principi costitutivi e dei principali contenuti che hanno orientato le scelte del gruppo di lavoro, in coerenza con il PTC della Provincia di Arezzo e nel rispetto degli obiettivi e dei principi del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR); in particolare questa relazione ha lo scopo di orientare attori ed operatori del territorio ad una più facile interpretazione del Piano Operativo, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo".

Alle spalle di questa sintetica illustrazione 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 distante dal territorio comunale, ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi. In questo, una parte rilevante del lavoro è stata assolta dal Responsabile del Procedimento, prima Meri Nocentini e poi Luca Menguzzato, che ha costituito da subito una sorta di "cinghia di trasmissione" tra Giunta, gruppo di lavoro incaricato e cittadini del comune di Bucine. Ben al di là del suo compito amministrativo, in particolare Luca Menguzzato si è prodigato in incontri e comunicazioni che speriamo siano state anche un importante percorso formativo utile alla futura fase della gestione del piano, fondamentale per misurare la capacità dello stesso di guidare le attività pubbliche e private che insistono sul territorio.

## Introduzione

Il Piano Operativo vigente del Comune di Bucine, redatto applicando l'art. 224 della LR 65/2014, che consentiva di individuare il perimetro del territorio urbanizzato in modo transitorio, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2017 (pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018);

Pur essendo stato redatto in applicazione dell'art. 224 della LR 65/2014 che consentiva l'individuazione, in via transitoria, del perimetro del Territorio Urbanizzato, il lavoro da sviluppare per il PO avrebbe dovuto essere sostanzialmente un aggiornamento: da un lato apportando le modifiche necessarie al fine di recepire pienamente le discipline del nuovo Piano Strutturale - redatto contestualmente -, con il riconoscimento del "Patrimonio territoriale" comunale e quindi anche il nuovo perimetro del TU stavolta individuato in via definitiva, secondo quanto disposto dall'art. 4 della legge regionale n. 65/2014 e, dall'altro, per introdurre quei cambiamenti che si rendono necessari dopo un primo periodo di gestione del piano e dopo le più coerenti interpretazioni di alcuni passaggi della nuova legge, sia riferibili alla disciplina degli interventi edilizi, sia alle disposizioni sul territorio rurale, componente essenziale del Patrimonio territoriale in una prospettiva di contenimento del consumo di suolo.

Naturalmente, anche per questo, il passaggio dalla fase transitoria alla fase di piena applicazione delle disposizioni regionali ha comportato anche la revisione della disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, per il nuovo perimetro del TU ed anche in considerazione dell'effettiva fattibilità delle previsioni ancora in essere del PO o per nuove ipotesi da considerare. Infine, essendo maturate alcune ipotesi riconosciute come valide dall'Amministrazione, come vedremo più avanti, si sono proposte nuove previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e per le quali è stato necessario il parere della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della stessa legge 65/2014.

Con queste premesse, il nuovo piano prende le mosse da un documento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19.01.2021, ovvero il "Piano di sviluppo strategico per Bucine e la Valdambra 2021-2024", che partendo dai punti di forza, dalle criticità e dalle peculiarità di un sistema territoriale di assoluto valore paesaggistico, tenta di definire un quadro di riferimento per lo sviluppo del territorio comunale.

## ***Il Piano Operativo Vigente***

La formazione del Piano Operativo, diventato efficace a inizio del 2018, è stata improntata ad obiettivi del tutto in linea con la L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR: nessun incremento anzi una sensibile riduzione delle previsioni di nuova edificazione residenziale rispetto al RU previgente; 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 e del corretto impiego delle risorse e valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso connesse.

Dal punto di vista della struttura delle discipline il PO riprende in buona parte l'impostazione del Regolamento Urbanistico previgente, pur innovandolo e integrandolo alle nuove disposizioni sovraordinate e, come detto, ricalibrandone le previsioni di trasformazione, anche nell'ottica di un quadro strategico quinquennale nel quale, rispetto al progetto complessivo del Piano Strutturale, viene data priorità ad alcuni temi e alcuni ambiti di intervento.

La gestione del patrimonio edilizio esistente è costruita a ridosso dell'individuazione dei sistemi e sottosistemi funzionali del PS-2005 per le aree urbane e dell'articolazione dei livelli di trasformabilità del PS per le aree agricole, mentre le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi sviluppano e approfondiscono i temi degli Schemi Direttori e le Aree Strategiche dello stesso PS, operandone una selezione.

A Levane, oltre ad una serie di interventi di completamento del tessuto insediativo con prevalente destinazione residenziale, all'interno o al margine dell'abitato, il Piano Operativo conferma l'edificazione nei lotti residui della zona industriale e prevede anche un nuovo insediamento in aggiunta (per il quale è stata svolta la procedura di Copianificazione), al piede della collina, lungo la variante alla S.R. 69, per fare fronte alla forte richiesta di spazi per la produzione in un ambito molto appetibile vista l'accessibilità a/da le principali infrastrutture regionali e nazionali e l'appartenenza ad un contesto industriale fra i più importanti alla scala intercomunale.

Anche nel capoluogo (Bucine e Pogi) e a Mercatale il progetto comprende interventi con destinazione residenziale di dimensione generalmente limitata e spesso indirizzati principalmente a dare compiutezza al disegno urbano impostato dal PRG e rimasto interrotto; è prevista inoltre la riconversione di un'area occupata da attività incongrue (deposito macchine movimento terra) e in condizioni di degrado.

Nella zona ovest il PO propone nuovamente l'espansione della zona produttiva modificandone le modalità attuative al fine di favorirne l'attuazione, finora impedita dalla frammentazione proprietaria. Situazione per alcuni versi analoga è quella della zona produttiva di Pianacci, riservata però ad insediamenti a bassa densità ed esclusivamente destinati ad attività di trasformazione di prodotti agricoli e florovivaismo.

A Capannole, viste anche le problematiche di carattere idraulico, è previsto un solo intervento di trasformazione, a completamento del tessuto residenziale. Lo stesso vale per Badia Agnano, dove però si aggiungono anche nuove previsioni con destinazione industriale/artigianale, sempre a chiusura dell'impianto consolidato.

Per Ambra, come per il capoluogo, si prevede una serie articolata di interventi che riprendono il disegno avviato con il PRG e il Regolamento Urbanistico con l'obiettivo di costituire un organismo urbano funzionale e un sistema integrato di spazi aperti pubblici e/o collettivi, collegato anche al "parco fluviale" dell'Ambra; a quest'ultimo tema si relaziona anche il progetto del nuovo campo sportivo, lungo via Dante Alighieri, da rilocalizzare rispetto all'attuale collocazione a ridosso del Borro del Fossato. Resta invece "irrisolto" il difficile destino della Toscana Tabacchi.

Per Badia a Ruoti il piano persegue sostanzialmente la ricucitura della parte di impianto recente, a est del Borro Lusignana, rafforzando complessivamente le dotazioni di spazi pubblici.

A Pietraviva il progetto è centrato soprattutto sull'individuazione di spazi di parcheggio a supporto dell'abitato, in particolare del nucleo storico, da valorizzare, oltre al miglioramento della viabilità interna e dei percorsi pedonali.

Per finire la carrellata sui centri abitati principali San Pancrazio viene interamente confermato nell'assetto consolidato, senza nuove previsioni eccedenti la gestione del patrimonio edilizio esistente.

Nel territorio aperto gli interventi più rilevanti sono quelli esito della Conferenza di Copianificazione, ovvero:

in località Renacci la realizzazione di un allevamento per cavalli purosangue e lo svolgimento di attività sportive;

nel complesso della Villa di Montalluzzo, la previsione, che era già stata individuata nei precedenti strumenti urbanistici come Piano attuativo con destinazione turistico ricettiva, per complessivi 5.190 mq per l'ospitalità alberghiera di cui 1.000 di nuova edificazione e di tutte le sistemazioni esterne connesse;

La realizzazione di nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi per complessivi 620 mq e la realizzazione di nuove aree a parcheggio a servizio della struttura;

L'intervento per la realizzazione di una struttura coperta per il rimessaggio dei mezzi dell'impresa edile proprietaria dell'area, in località Vignali.

L'attuazione delle aree di trasformazione del Piano Operativo è stata modesta ed anche che alcune previsioni precedenti, risalenti all'inizio degli anni 2000, non sono state completamente realizzate e restano alcuni lotti da completare.

A oggi il Piano Operativo è stato oggetto di dieci varianti parziali: ad eccezione della variante 3, che ha riguardato le discipline di carattere generale con modifica/integrazione delle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e ha recepito il regolamento di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, si tratta in sostanza di modifiche puntuali per contesti specifici. La variante più recente (novembre 2021) è riferita alla disciplina di intervento per un edificio nel borgo di Montebenichi.

## IL PROGETTO DEL PIANO

Nel Piano Operativo vigente, come abbiamo già visto, il territorio urbanizzato è stato individuato applicando l'art. 224 della L.R. 65/2014, che chiedeva di fare riferimento alle aree a esclusiva o prevalente destinazione agricola del Piano Strutturale, che in negativo ne definivano il perimetro.

La legge è ormai entrata a regime da tempo e la redazione dei nuovi strumenti comporta la piena applicazione delle disposizioni regionali. Il nuovo PS ha quindi ridefinito il perimetro del TU applicando l'art. 4 della L.R. 65/2014, a partire dal riconoscimento dello stato dell'urbanizzazione effettivamente presente sul territorio, tenendo conto dei progetti e degli interventi in corso di attuazione e/o realizzazione (in particolare piani attuativi e progetti unitari già convenzionati e permessi di costruire in esecuzione), compresi i lotti residui di due piani attuativi decaduti con opere di urbanizzazione completate e cedute e considerando infine le nuove strategie di riqualificazione e di ricomposizione urbanistica.

Posta questa prima grande novità, il passaggio da un Piano Strutturale, con caratteri strategici e statuari e comunque non conformativi dell'uso del suolo, ad uno strumento di tipo operativo, che sancisce il diritto a edificare, presenta alcune difficoltà legate non solo al passaggio di scala, ma anche ai diversi e specifici contenuti, che si sono via, via precisati in questi anni.

A seguito dell'approvazione della nuova legge sul governo del territorio, la Regione Toscana ha precisato importanti dispositivi legislativi e regolamentari che hanno diretta incidenza sul nuovo PO.

Dopo quello sul territorio rurale – il 63/R/2016 – il percorso di attuazione della L.R. 65/2014 è proseguito con il regolamento di attuazione del Titolo V, che specifica i contenuti propri della pianificazione territoriale (per il PS) ed urbanistica (per il PO) e contiene disposizioni per la qualità degli insediamenti, approvato il 26 giugno del 2017.

Nel 2018 ha aggiunto il regolamento 39/R/2018, che concilia le precedenti definizioni e parametri urbanistici introdotte nel 2013 dalla Regione, con quelle del Regolamento Edilizio Tipo nazionale.

Attraverso gli studi di supporto al PS, per Bucine si sono aggiornati e sviluppati gli studi idraulici alle nuove disposizioni sovraordinate, in particolare a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), avvenuta il 26 ottobre del 2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017. Per il passaggio alla scala del PO è ora da considerare la Legge Regionale n. 41 del 2018, che ha introdotto importanti novità nelle disposizioni che riguardano le aree soggette ad allagamento.

Il Comune di Bucine è connotato da un forte policentrismo, che si articola in insediamenti molto differenziati, sia dimensionalmente che funzionalmente, che rivestono nell'organizzazione del territorio: dai centri principali di Bucine capoluogo che fa capo all'UTOE 1), Levane al quale fa capo l'UTOE 2 e Ambra per l'UTOE 3; a questi poli si affiancano altri centri più piccoli, comunque dotati di una certa autonomia funzionale quali Mercatale (con Torri), Badia Agnano, alle frazioni di Capannole, Pietraviva, Badia a Ruoti e San Pancrazio.

Nel territorio rurale sono disciplinati, così come riconosciuti dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 65 della legge regionale, dodici Nuclei rurali: Castello di Sogna, San Martino, Solata, Perelli, Cennina, Duddova, Rapale, Capannole, San Leolino, Montebenichi, Pogi, Gavignano.

Il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo sono un investimento rilevante da parte della Pubblica Amministrazione: anche per questo, lo strumento operativo, con la sintesi effettuata nel Piano strutturale, cerca di dare ai temi trattati una veste quanto più possibile coerente e rigorosa, con una articolazione delle discipline che si propone come sintesi delle scelte tradotte nel linguaggio tecnico dei suoi elaborati costitutivi.

Il Piano Operativo recepisce il perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale e conformandosi alla LR 65/2014 separa nettamente le discipline per il territorio urbanizzato e il territorio rurale; il Piano Operativo fa propri, inoltre, gli obiettivi e le direttive per le UTOE individuate nel Piano Strutturale, declinandole in progetti e prescrizioni.

L'articolazione delle norme tecniche del Piano Operativo e i riferimenti nelle tavole, sono stati improntati al raggiungimento di una facile leggibilità, per facilitarne l'uso, l'interpretazione e l'adattabilità nel tempo.

Preme infatti anticipare qui che a seguito della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25 della LR n. 65/2014 e della Conferenza paesaggistica finale, di cui all'art. 21 delle Discipline del PIT/PPT, che seguirà la fase di approvazione del piano di cui all'art. 19, l'attività della pianificazione territoriale ed urbanistica torna sotto il controllo regionale: la possibilità di procedere a varianti semplificate implicherà per il Comune la responsabilità di una gestione orientata dagli obiettivi e direttive del Piano Strutturale e dalle discipline del Piano Operativo e oculata, per potersi sviluppare coerentemente nel tempo.

Il Piano Operativo deve declinare le strategie in prescrizioni che consentano di attuare con coerenza le trasformazioni territoriali, verificandole con i criteri avanzati dagli strumenti sovraordinati (PIT-PPR e PS) ed il rispetto dei valori riconosciuti, costituenti il "Patrimonio territoriale". Il Piano Operativo include il progetto di conformazione fisica degli spazi, definendo le "regole" attinenti alle porzioni di territorio individuate, tradizionalmente espresse in destinazioni d'uso e quantità.

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 nei nuovi strumenti urbanistici atteggiamenti oculati e responsabili.

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

- Valorizzare l'agricoltura e più in generale le attività agro-silvo-pastorali, quali attività che contribuiscono al presidio e alla cura del territorio e alla salvaguardia del paesaggio, promuovendo il miglioramento ove necessario della complessità e diversità degli agroecosistemi;
- Salvaguardare e migliorare la sicurezza del territorio, prevenendo i rischi geologici, idraulici e sismici e riducendo i fattori di pressione, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio;
- Mantenere e dove possibile migliorare il livello dei servizi ecosistemici forniti dagli ecosistemi forestali, dagli ecosistemi agricoli e dagli ecosistemi urbani;
- Accrescere la qualità urbana dei centri maggiori e dei nuclei minori, innalzando gli standard di benessere per gli abitanti, potenziando la dotazione e la qualità dei servizi locali, riqualificando il patrimonio edilizio esistente, tutelando le strutture edilizie storiche e rinnovando le parti di formazione recente;
- Riqualificare e potenziare il tessuto delle attività produttive, anche arricchendone la dotazione di infrastrutture e servizi, per adeguarle alle nuove esigenze produttive anche verso una nuova ottica di sostenibilità (chiusura dei cicli, maggiore compatibilità ambientale, qualità nella progettazione urbanistica ed architettonica degli edifici e degli spazi di pertinenza);
- Valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento ai borghi murati presenti in tutti gli insediamenti, ai beni storico-artistici diffusi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato.

Il territorio comunale di Bucine è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio non sempre razionale e adeguato ai caratteri peculiari degli insediamenti presenti: Levane ha risentito delle dinamiche produttive del vicino comune di Montevarchi, Bucine si è principalmente accresciuto dal punto di vista residenziale, Ambra è diventato un polo aggregatore di residenza e servizi per la parte sud del comune e Badia a Ruoti per la parte est; tutti questi centri risentono del positivo influsso della viabilità provinciale che li attraversa.

Tutti i centri hanno raggiunto, o stanno per raggiungere la loro maturità e per questo motivo si è ritenuto che le azioni del Piano Operativo più opportune fossero quelle di puntare a migliorare il tessuto urbano ed edilizio esistente, a chiudere il margine urbano andando anche a completare i lotti ineditati e a dotare i centri abitati di nuove attrezzature (verdi e parcheggi) e percorsi pubblici. La scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata oltre che su questioni di tecnica urbanistica anche sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione, valutando insieme la loro strategicità, priorità e complementarietà; a questo fine è risultato importante calibrare le effettive potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO. Sono stati privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo di riqualificazione del territorio urbanizzato e di nuove relazioni con il territorio rurale. Tutti gli interventi, così come disposto nelle schede dell'Allegato 1, dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire spazi di aggregazione e migliori dotazioni infrastrutturali, completando le opere interrotte e consolidando un'immagine urbana di qualità.

La parte più importante del Piano Operativo è tuttavia quella che riguarda il patrimonio edilizio esistente, cioè la parte che è destinata a durare a tempo indeterminato. La cura e la manutenzione sono la vera e più duratura operazione per la città e per il territorio, come purtroppo spesso ci viene ricordato dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto. La cura e la manutenzione della città e del territorio possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, ma possono anche aiutarci a adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società.



*Centro storico di Bucine*

Anche nel Piano Operativo che viene qui illustrato, la disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle diverse parti che lo caratterizzano. Si riconoscono infatti differenti “ambiti rurali”, individuati a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal nuovo Piano Strutturale.

Tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico e si è considerata la differente attitudine a sostenere gli eventuali interventi di trasformazione in ambito agricolo, che è determinata dalla presenza di elementi di pregio (visibilità, integrità, valori patrimoniali, etc.) e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità (rischio ambientale, ...).

Agli ambiti corrispondono così specifiche indirizzi che cercano di agire positivamente sia sui valori, che sulle criticità e che sono rivolti principalmente ai miglioramenti ambientali da prevedere nei Piani aziendali, ma certo hanno anche una diretta incidenza sulle norme che governano in le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali in particolare quelli ottenuti mediante il trasferimento delle volumetrie agricole. Anche nel valutare le potenzialità che possono essere riconosciute alla multifunzionalità dell’agricoltura devono comunque considerare le profonde differenze e la diversa forza economica che caratterizzano gli ambiti rurali del territorio comunale individuati dal PO.

Occorre evidenziare tuttavia che la caratteristica degli strumenti di gestione del paesaggio rurale è quella di avere un ruolo più argomentativo, che prescrittivo, volto a influenzare e generare azioni desiderate senza utilizzare la rigidità di regole o parametri da rispettare. Non è infatti possibile, nel quadro legislativo regionale sulla pianificazione territoriale, incidere direttamente sugli aspetti produttivi e in merito agli ordinamenti e alle sistemazioni colturali, seppure ai fini della tutela del paesaggio.

Ogni indicazione del piano riferita a questi specifici aspetti, per avere successo, deve quindi essere condivisa dagli agricoltori, che con le loro azioni concrete trasformano costantemente il territorio e che sono i primi interessati a conservare e rigenerare il suolo agrario.

Non c’è dubbio che in questi anni sia senz’altro aumentata la sensibilità generale sui temi del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia, ovvero anche quello della Resilienza ambientale, con il riconoscimento della sua valenza ecosistemica, identitaria, affettiva, simbolica e culturale, ma anche economica e funzionale. Il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano il riuso, ma che non compromettano gli elementi caratterizzanti l’edilizia storica.

Il PO ha per questo potuto far conto della classificazione condotta per il precedente PO che è stata implementata con un aggiornamento per quel che riguardava edifici già schedati; per i restanti edifici, attraverso basi cartografiche (Piani sovraordinati, Carte IGM di impianto, Catasto Generale Toscano, RETORE) e fotografiche (1954, 1978) nonché facendo riferimento alle basi conoscitive e alle discipline dei piani precedenti, è stato possibile l’attribuzione di una coerente disciplina orientata alla conservazione dei caratteri e delle tipologie per gli edifici ritenuti di valore storico edo architettonico o storicizzato agli edifici nel territorio rurale nonché l’individuazione delle loro pertinenze.

Ricercando un sistema di coerenze, attraverso l’articolazione delle sue diverse componenti, invarianti strutturali, Ambiti rurali e UTOE, nel PO di Bucine il paesaggio (si pensi all’articolato complesso dei crinali che fanno da fondale ai numerosi nuclei storici, alle

pievi e alle chiese e all'edificato sparso) viene scelto come l'elemento più consono a rappresentare la complessità e la profondità del territorio: per esso certo si declinano alcuni principi costitutivi, ma se ne indicano anche possibili strategie di trasformazione e riqualificazione.



*Il nucleo di Galatrona*

È all'interno di un tale processo che si devono ricercare le coerenze tra gli obiettivi di tutela da porsi, riconoscendo elementi e caratteri per i quali il piano detta, nella forma più esplicitamente ordinativa, le specifiche tutele, raccogliendo anche le indicazioni del PTC di Arezzo, si tenta anche una loro possibile visione che sia pertinente alle dinamiche complesse individuate per il territorio. La costruzione del Piano Operativo del Comune di Bucine ha così definito da quanto qui prima esposto, specifiche strategie urbanistico-territoriali, che possono essere così riassunte:

- la protezione e valorizzazione dell'ambiente naturale e di un paesaggio così ricco e diversificato, attraverso il rafforzamento e il mantenimento del valore ecologico del territorio e dei servizi ecosistemici garantiti dal suolo, fondamentali anche per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la preservazione e rigenerazione dei suoli agrari e la salvaguardia dei valori culturali e percettivi riconosciuti;
- la valorizzazione delle specifiche vocazioni territoriali del comune, attraverso il consolidamento delle produzioni agricole tradizionali (l'olio) e favorendo la qualificazione ulteriore del territorio rurale attraverso il contributo dell'impresa agricola, delle attività connesse e dell'agricoltura amatoriale;
- privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di valore storico, architettonico e documentale che costituisce un elemento cruciale, insieme al territorio rurale, per il rafforzamento dell'immagine territoriale e per la messa in valore della dimensione paesaggistica, da declinare anche negli aspetti edilizi;
- valorizzare le attività esistenti e favorire l'insediamento di nuove: potenziando l'attrattività del sistema, favorendo il riuso e la riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato e dei servizi privati; favorendo ampliamenti funzionali per quelle esistenti;
- valorizzare il turismo sostenibile attraverso la qualificazione delle strutture esistenti e con esso il legame con le produzioni, le risorse e le tradizioni locali che lo rendono possibile con azioni regolative specifiche;
- arricchire le dotazioni pubbliche, i parcheggi ed il verde pubblico e gli spazi di aggregazione sociale.

In generale nelle aree urbane le regole del PO 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, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne le prestazioni per l'abitare e allargandone le possibili funzioni per le attività economiche e i servizi.

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 e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile e integrato lungo il processo di costruzioni dei piani.



*Area per il riuso a Bucine*

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano (tessuto), anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina degli interventi edilizi è stata definita sulla base di questi criteri e verrà trattata puntualmente nel successivo capitolo.

## 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.

Per la parte della gestione degli insediamenti esistenti il PO recepisce pienamente quanto indicato dal Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio). In particolare, all'art. 10 del regolamento si indica la modalità con cui si deve disciplinare l'esistente:

*1. La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, lettere a) e c) della LR65/2014, sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale.*

Precisando poi al comma 3 che:

*3. Il piano operativo contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili classificati ai sensi dei commi 1 e 2.*

Il vecchio PS aveva condotto una classificazione del patrimonio edilizio ed il nuovo PS, e di conseguenza il PO, ne recepisce in larga misura i contenuti, a seguito di una ricognizione, effettuata con un significativo lavoro dell'Ufficio di Piano, che ne ha verificato le attuali condizioni e le eventuali trasformazioni avvenute in questi anni in applicazione delle norme del RU.

In coerenza con i valori riconosciuti attraverso la schedatura, gli edifici sono stati differenziati per epoca di costruzione e caratterizzazione architettonica. Il valore è stato inoltre attribuito anche sulla base del diverso grado di integrazione con il paesaggio. Un edificio, quindi, può avere un valore storico, testimoniale o tipologico, oppure le sue caratteristiche lo rendono meno significativo, se guardato in relazione ai valori rapidamente descritti prima e pertanto più facilmente adattabile ad altri usi o può essere più profondamente trasformabile nella stessa sua configurazione volumetrica.

Vengono semplificate e speriamo rese più chiare le norme che elencavano gli interventi ammessi e distinti nei tipi di discipline di intervento.

I tipi di disciplina d'intervento, così come concepiti dal PO, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.

**t1** / edifici e complessi edilizi soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale;

**t2** / La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dagli strumenti territoriali e urbanistici previgenti, come aggiornato dal PO. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.

**t3** / La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano.

**t4** / La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, anche con conseguente incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE

**t5** / edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti; edifici strumentali recenti nel territorio rurale; per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e alle limitazioni definite dal P.O.;

**t6** / edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo e/o terziario; per tali edifici e complessi edilizi, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, con le limitazioni definite dal P.O. anche in riferimento ai tessuti urbani di appartenenza.

Le discipline dei tipi d'intervento, così come concepite dal presente PO, restituiscono con chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio esistente.



*Estratto dalla Tavola delle Discipline del territorio urbanizzato: Badia Agnano*

## LE PARTI DEL TERRITORIO URBANIZZATO







Per meglio definire le discipline relative al patrimonio edilizio esistente, il Piano Operativo effettua poi la distinzione in ambiti urbani differenziati, sulla base del diverso rapporto che gli edifici instaurano con il sistema delle urbanizzazioni e sulla base di una distinzione morfo-tipologica dei tessuti urbanistici e degli insediamenti. Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato definiti dal PS, si è proceduto prima applicando l'analisi effettuata dal PS per il riconoscimento dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea e successivamente con la verifica e l'approfondimento sul campo attraverso sopralluoghi mirati, effettuati con il supporto di una carta derivata dall'analisi a tavolino, per ogni parte dei centri abitati. Ha comunque contato molto anche la distinzione fatta a suo tempo dal previgente Regolamento Urbanistico, che articolava il territorio urbanizzato in sottosistemi.

All'interno del territorio urbanizzato, la lettura attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), ha permesso di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di intervento altrettanto omogenee. Nel territorio urbanizzato si sono riconosciuti gli ambiti con caratteristiche ripetitive per le quali si può pensare ad interventi omogenei o comunque simili. Gli ambiti (o tessuti) sono dotati 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 unicamente dalle funzioni ospitate o che vi possono essere collocate, ma anche e soprattutto dai caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano e degli edifici presenti, dalla posizione rispetto alla configurazione generale del centro, dalla genesi stessa della parte in oggetto (storica, un tempo rurale, recente, pianificata o no, ecc.). Non si tratta dunque del riconoscimento di "zone omogenee" legate ai soli aspetti funzionali della città e del territorio, semmai riferibile a parti che assumono una identità peculiare all'interno del territorio urbanizzato.

Certo che all'interno di ciascuna parte si ritrovano situazioni e funzioni diversificate per le quali devono essere studiate le regole per la loro reciproca compatibilità.

### TESSUTI

-  U1, i centri antichi e gli addensamenti lineari
-  U2, i tessuti consolidati lineari
-  U3, i tessuti residenziali in aggiunta
-  U4, i tessuti residenziali unitari
-  U5, le piastre produttive specializzate
-  U6, le aree artigianali miste

*I Tessuti, estratto dalla Tavola delle Discipline del territorio urbanizzato*

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

Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi possibili.

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

L'ambito o tessuto urbano di appartenenza (identificato con le sigle U1, U2, U3...) rappresenta il riferimento atto a stabilire le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle attività consentite. È attraverso di essi che il PO regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati, ma per i quale si possono fornire anche ulteriori specificazioni di carattere tecnico o morfologico per gli interventi.

Il compito degli ambiti o tessuti individuati è così principalmente quello di definire le compatibilità urbanistiche (funzioni ammesse, organizzazione della mobilità, dotazioni pubbliche) e tecniche (caratterizzazione architettonica, elementi costitutivi dell'edificio, componenti materiche e spazi aperti) degli interventi edilizi. Il PO cerca così anche di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale.

Dopo questa prima suddivisione del territorio urbanizzato in tessuti, si sono poi estrapolati gli insediamenti e le aree specializzate, 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.



*I Tessuti, estratto dalla Tavola delle Discipline del territorio urbanizzato: San Pancrazio*

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

**Centri antichi e addensamenti lineari (U1)** che corrispondono ai tessuti di antica formazione e le prime parti della città cresciute in continuità con il nucleo più antico dei centri di Bucine, Ambra, Levane, Badia Agnano, Pietraviva e Badia a Ruoti. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente omogenee, pur avendo subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie. Nel loro complesso si presentano come accrescimenti urbani intorno al nucleo più antico del centro che poi si sviluppano lungo le strade principali.

**Tessuti consolidati lineari (U2)** che comprendono gli insediamenti prevalentemente di impianto recente e caratterizzati da tipologie miste, alle quali corrisponde spesso anche la presenza di più funzioni, oltre a quella prevalentemente residenziale, legate anche alla collocazione lungo i tracciati viari più importanti.

**Tessuti residenziali in aggiunta (U3)** che disciplinano le parti recenti dell'insediamento urbano cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni, che si caratterizzano per la varietà dei tipi edilizi e della suddivisione in lotti con case mono o plurifamiliari, con variabili spazi di pertinenza privati e comunque con scarse dotazioni collettive. Pur dando luogo a insediamenti prevalentemente lineari, tali tessuti non hanno in genere un rapporto diretto con la strada e si presentano anche per questo poco omogenei, comprendendo parti con diverse densità e tipologie edilizie, che possono comprendere edifici storici o storicizzati ed altri di impianto recente, comunque a carattere singolare.

**Tessuti residenziali unitari (U4)** che comprendono le parti della città nate da lottizzazioni o progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari, anche se talvolta possono essere articolati con differenti tipologie edilizie. Seppur di formazione recente, sono da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione.

**Aree produttive specializzate (U5)** che corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha individuate come aree industriali attrezzate.

## IL TERRITORIO RURALE

Per gli ambienti 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. Questo vale prima di tutto per l'edilizia rurale storica o storicizzata, affinché si possa evitare che, come troppo spesso è avvenuto, venga omologata all'"edilizia corrente", che poi finisce per essere contemporanea solo al tempo della sua realizzazione. Il patrimonio costituito dalle case sparse è stato da tempo sottoposto a pressioni particolari e ad un utilizzo non propriamente tradizionale, che ha corrisposto in fondo a nuovi stili di vita (legati a pendolarismo e alle seconde case).



*Foglio del Catasto generale toscano di terraferma (fonte CASTORE)*

Il PO, sulla base del riconoscimento dei caratteri connotativi del territorio effettuato dal PS, individua per questo gli "ambiti rurali" costituiti da parti di territorio comunale che possono essere unitariamente percepiti se si guardano anche in relazione alle loro dinamiche di sviluppo e che costituiscono quadro di riferimento cogente per assicurare la coerenza degli interventi riferibili alla produzione agricola, considerata nei suoi aspetti multifunzionali, valorizzando le caratteristiche dei diversi contesti presenti nel territorio comunale. Utili a questo proposito sono stati anche, come già evidenziato per il PS, i lavori sviluppati per il piano dei due comuni ora fusi, con l'individuazione allora fatta per i sistemi territoriali.

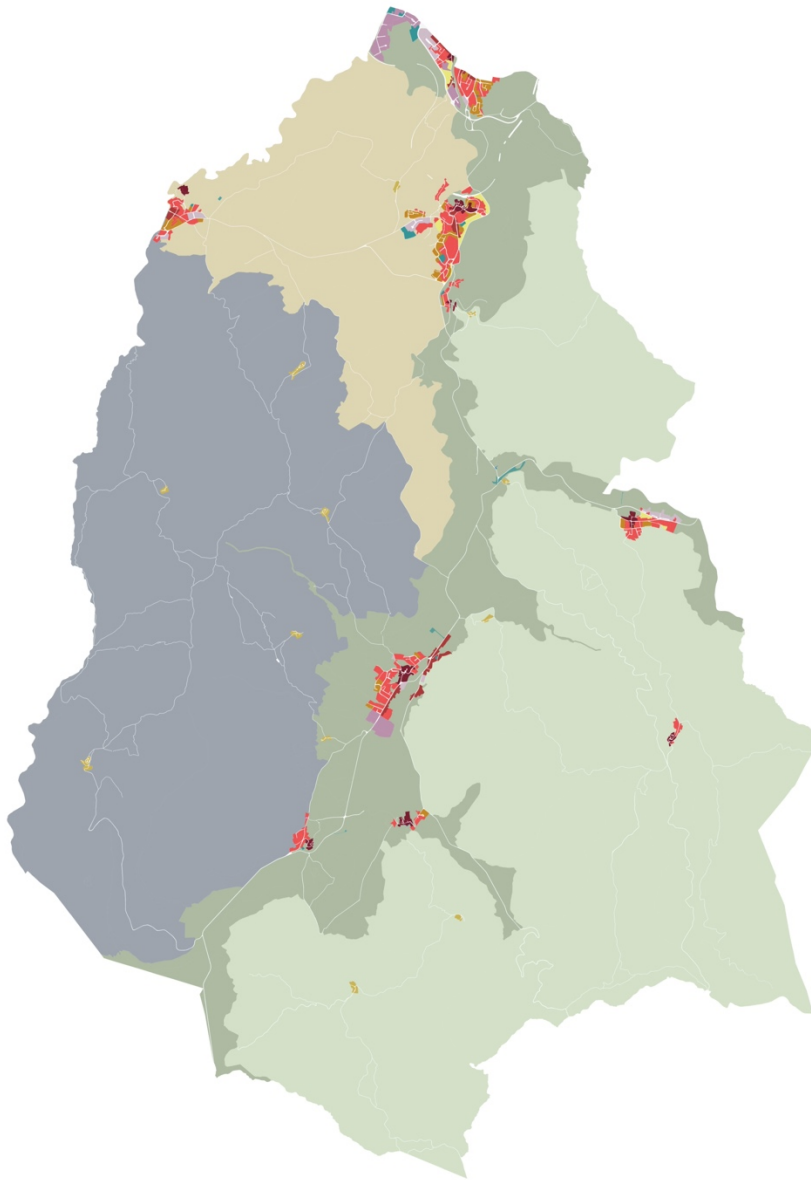


*1954, Bucine e i coltivi circostanti (fonte VOLO GAI)*

Gli “ambiti rurali” del PO derivano però più propriamente dalla definizione della seconda (quella ecosistemica) e della quarta invariante (quella agro-forestale) del Piano Strutturale, incrociate con gli aspetti geolitologici del territorio. Questi ambiti spaziali servono per indirizzare gli eventuali piano aziendali, per orientare i miglioramenti ambientali a questi legati e per articolare meglio e più appropriatamente le disposizioni derivate dal regolamento regionale 63/R.



*Contesto fluviale lungo l’Ambra*



**AREE URBANE**

- AC, aree di copianificazione
- AN, aree per la nuova edificazione
- AR, aree di riuso
- OP, opere pubbliche
- PV, piani attuativi vigenti
- U1, i centri antichi e gli addensamenti lineari
- U2, i tessuti consolidati lineari
- U3, i tessuti residenziali in aggiunta
- U4, i tessuti residenziali unitari
- U5, le piastre produttive specializzate
- U6, le aree artigianali miste
- NR, nuclei rurali
- R1, Val d'Ambra e prime pendici collinari
- R2, Pedecollina vitata
- R3, Propaggini del Chianti
- R4, Colli aretini
- R5, Ambiti periurbani
- M, tracciati stradali
- MF, mobilità ferroviaria

*Tavola delle Sintesi delle discipline e della rispettiva legenda del Piano Operativo, rappresentate in scala 1: 20.000*

Gli ambiti rurali individuati dal PO nel territorio di Bucine sono i seguenti:

### ***Ambito Val d'Ambra e prime pendici collinari (R1)***

L'ambito R1 comprende le aree di fondovalle del Torrente Ambra e dei relativi piani alluvionali e le prime pendici collinari. La valle dell'Ambra è interessata dalle principali infrastrutture viarie, opere per la mitigazione del rischio idraulico, e insediamenti incluso il Centro del Capoluogo. I suoli sono fertili, ben sviluppati e profondi. Le colture più diffuse sono le erbacee annuali tipiche dei seminativi, prati e, sui margini, vigneti specializzati con una tessitura agraria media e ampia. Si rilevano in prossimità degli abitati appezzamenti organizzati ad orti di tipo amatoriale e colture erbacee più estensive. L'infrastrutturazione ecologica è buona sono presenti macchie, isole, alberi isolati capillarmente e diffusamente inseriti nel tessuto dei coltivi.

### ***Ambito R2 della Pedecollina vitata***

L'ambito R2 della Pedecollina vitata si estende sui pianalti a nord ovest della valle dell'Ambra fino alla fascia pedecollinare di Mercatale e alle propaggini dei Monti del Chianti. È caratterizzato da ripiani coltivati disposti in tessere intorno alle fattorie e ai nuclei appoderati, l'acclività è moderata con vigneti disposti in mosaico con oliveti, seminativi e pascoli. La maglia è fitta o media con ciglionamenti diffusi e una buona infrastrutturazione ecologica con alberi sparsi, macchie, siepi e boschetti e una presente rete scolante.

### ***Ambito Propaggini del Chianti (R3)***

L'ambito R3 si estende nelle zone collinari e alto collinari che si sviluppano nella zona ovest del territorio comunale verso i Monti del Chianti e presenta versanti ripidi e alle quote più alte severe limitazioni alla coltivazione per le elevate pendenze e un paesaggio prevalentemente boscato. Nelle zone collinari, sui poggi e intorno agli aggregati sono presenti oliveti, terrazzamenti e ciglionamenti delle ultime propaggini dei monti del Chianti. Il bosco è caratterizzato da una prevalenza di specie quercine, da cedui di castagno e sporadici rimboschimenti di pini e conifere. Sono presenti nuclei abitati e poderi sparsi e isole di coltivi (piccoli oliveti, vigneti, seminativi), recuperati in parte e, altrove, interessati da fenomeni di abbandono e da stadi diversi di rinaturalizzazione. La viabilità minore vicinale, interpodereale e forestale è diffusa e talvolta in degrado o disuso.

### ***Ambito Colli aretini (R4)***

L'ambito R4 si estende nelle zone collinari e alto collinari disposte a est del territorio comunale. Nella parte a nord dell'ambito le limitazioni alla coltivazione sono meno severe e in alternanza con la matrice boscata sono presenti appezzamenti coltivati a oliveto e vigneto a maglia media. Nella zona sud est il paesaggio è più aspro, le colline raggiungono quote più elevate e il bosco prevale. Sono presenti nuclei abitati e poderi sparsi, isole di coltivi (piccoli oliveti, vigneti, seminativi) in parte recuperati e alcuni soggetti ad abbandono colturale, con una densità insediativa bassa o molto bassa. La viabilità minore vicinale, interpodereale e forestale è diffusa e talvolta in disuso.

### ***Aree periurbane (R5)***

L'ambito R5 è disposto a corona intorno all'emergenza del Capoluogo di Bucine. È costituito da aree agricole talvolta intercluse o disposte intorno all'edificato che comprendono vigneti, seminativi, prati, oliveti e una buona infrastrutturazione ecologica lungo i corsi d'acqua. La maglia agraria tende a farsi più fitta e i corpi idrici che attraversano il morfotipo in direzione nord sud, rappresentano elementi della rete ecologica. Si rilevano fenomeni di abbandono, usi per attività connesse, amatoriali e sportive compatibili con il contesto. Da tutelare il disegno della maglia agraria.

L'edificio rurale è la componente del paesaggio extraurbano, su cui gli strumenti di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale, 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, attraverso il progetto di recupero, definita con confini derivati da criteri paesaggistici, non necessariamente coincidenti con quelli fondiari.

Le trasformazioni più significative rilevate attraverso la schedatura sono principalmente due:

- le alterazioni che riguardano gli aspetti tecnici e morfologici 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.

Gli aspetti della disciplina del PO punta a mantenere riguardano la caratterizzazione "rurale", che non deve essere mal interpretata, riducendone gli aspetti peculiari, perseguendo modelli estranei, genericamente vernacolari o impropriamente urbani.

A questo scopo il PO sviluppa norme più precise specificate per la parte degli edifici di interesse storico e testimoniale affinché il recupero di questo patrimonio avvenga in maniera compatibile, per materiali, tecniche e rispetto del contesto. La strategia principale consiste nel privilegiare il recupero di edifici e di manufatti di valore (t 1, t2 e t3) e di consentire radicali trasformazioni ad edifici e manufatti recenti o non significativi dell'insediamento tradizionale, limitandone però la possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Per gli edifici presenti nelle zone agricole sono stati individuati provvedimenti tali da determinare interventi di riqualificazione in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali secondo che siano contenuti o meno nelle schede di cui all'allegato A (edifici di valore storico-ambientale)". Il PO, riferendosi agli stesi edifici ha di molto semplificato questa parte del piano, non ritenendo necessario separare in uno specifico allegato le disposizioni per gli edifici di valore. Tali edifici sono comunque tutelati e salvaguardati con l'ordinaria applicazione delle discipline di intervento come rinnovate dal PO. Solo per alcuni, in relazione semmai a specifici limiti da porre e per garantire la conservazione di specifici caratteri si sono precisate le disposizioni in un articolo dedicato delle norme tecniche.

Il piano ha poi in particolare approfondito i temi legati all'autoproduzione agricola, per la creazione di filiere corte ed anche per il consumo familiare. In applicazione del nuovo regolamento regionale sul territorio rurale si potranno così governare attivamente le tante attività che tradizionalmente occupavano queste campagne e che ora sembrano aver ritrovato una rinnovata attenzione. Le principali novità proposte rispetto delle superfici fondiari minime ed i manufatti temporanei ed ulteriori manufatti agricoli (con riferimento all'art. 70 della L.R. 65/2014): per tali costruzioni il PO definisce puntualmente parametri (commisurati al tipo di allevamento svolto e nel rispetto delle norme per il benessere animale), caratteristiche, modalità e condizioni di installazione, in modo da garantirne la compatibilità con il contesto. Ulteriori specificazioni vengono introdotte in questa fase anche per gli annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici da parte dei soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

## Le aree di trasformazione

La scelta delle aree di trasformazione è stata effettuata a partire dagli indirizzi dell'Amministrazione, valutando strategicità, priorità e complementarità degli interventi, per calibrare le effettive potenzialità edificatorie attuabili nei cinque anni di efficacia del PO, privilegiando gli interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito di un disegno strategico complessivo di riqualificazione del territorio urbanizzato e di consolidamento di un'immagine urbana di qualità.

Il territorio comunale di Bucine è stato oggetto in anni passati di uno sviluppo edilizio residenziale ampio, con progetti all'interno dei centri storici da considerare per lo più coerenti dal punto di vista formale e tipologico anche tenendo conto dell'introduzione di nuove tipologie insediative (su tutto le case unifamiliari e poi quelle a schiera). Visto il contesto di grandissimo valore paesaggistico del territorio aperto, costellato da nuclei rurali storici di elevatissimo valore che ancora conservano inalterati i caratteri storici e architettonici e considerando l'andamento demografico, si ritiene comunque che l'edificato e in particolare la residenza, debba crescere con modalità orientate a migliorare il tessuto urbanistico ed aumentare le dotazioni a standard. I nuovi interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio urbano e rurale con il quale si interfacceranno andando a delimitare il perimetro del territorio urbanizzato in modo coerente e univoco, con regole e norme determinate; le nuove aree pubbliche garantiranno adeguati spazi pubblici e migliori dotazioni infrastrutturali, in particolare nelle parti dove risultano carenti o incomplete.

La nuova previsione di nuove aree produttive è destinata al potenziamento delle attività artigianali, specialmente a Levane, e al riuso di un grande contenitore produttivo, su un'area da sottoporre a bonifica.

Le due nuove aree alberghiere e un'area per la realizzazione di una rimessa degli automezzi per un'impresa edile, sono state confermate dall'esame della Conferenza di copianificazione (di cui all'art. 25 della LR 65/2014): per queste tre trasformazioni sono previste stringenti misure di compensazione ambientale e di mitigazione paesaggistica per il loro migliore inserimento nei contesti interessati.

Come abbiamo visto, il PO individua le aree del territorio comunale le cui trasformazioni sono in ogni caso assoggettate ad una progettazione unitaria più o meno coordinata e per le quali si prevede la compensazione urbanistica come strumento che consente il miglioramento delle dotazioni pubbliche urbane. Al fine di una rapida classificazione delle trasformazioni (nuova edificazione, riuso e nel caso della nuova edificazione nel territorio rurale con copianificazione) e per facilitarne la lettura, le sigle del piano sono così articolate:

- Aree per la nuova edificazione – AN
- Aree da riuso – AR
- Aree da Copianificazione – AC

I modi di attuazione degli interventi di trasformazione sono articolati in:

- Interventi Diretti (con permessi di costruire) – ID
- Progetti unitari convenzionati – Interventi da Convenzionare - IC
- Piani Attuativi – PA

Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio, nei limiti temporali di validità definiti dalla legge regionale, trovano le specifiche descrizioni e discipline nell'**ALLEGATO 1 alle NTA - Le aree di Trasformazione**.

Le diverse sigle delle aree di trasformazione e i diversi colori riportati sulle tavole servono a fornire specifiche informazioni: la sigla è costituita da diverse parti nelle quali le prime due lettere costituiscono l'acronimo delle parole AREA di COPIANIFICAZIONE che diventa AC, AREA di NUOVA EDIFICAZIONE che diventa AN, AREA di RIUSO che diventa AR; segue poi un numero relativo al numero dell'UTOE all'interno della quale l'area di trasformazione ricade; dopo il punto, il numero progressivo di quel tipo di trasformazione all'interno dell'UTOE. Le modalità con cui le trasformazioni devono essere attuate sono specificate nelle tavole del PO anche mediante differenti colori: per le aree che prevedono un Piano Attuativo (PA), il colore ROSSO; per le aree che prevedono un Intervento Unitario Convenzionato (IC), il colore BLU; per le aree che prevedono un Intervento Diretto (ID), il colore ARANCIO. Nelle tavole del PO vengono individuati anche i Piani Attuativi Vigenti con un retino obliquo color BLU PAVONE.

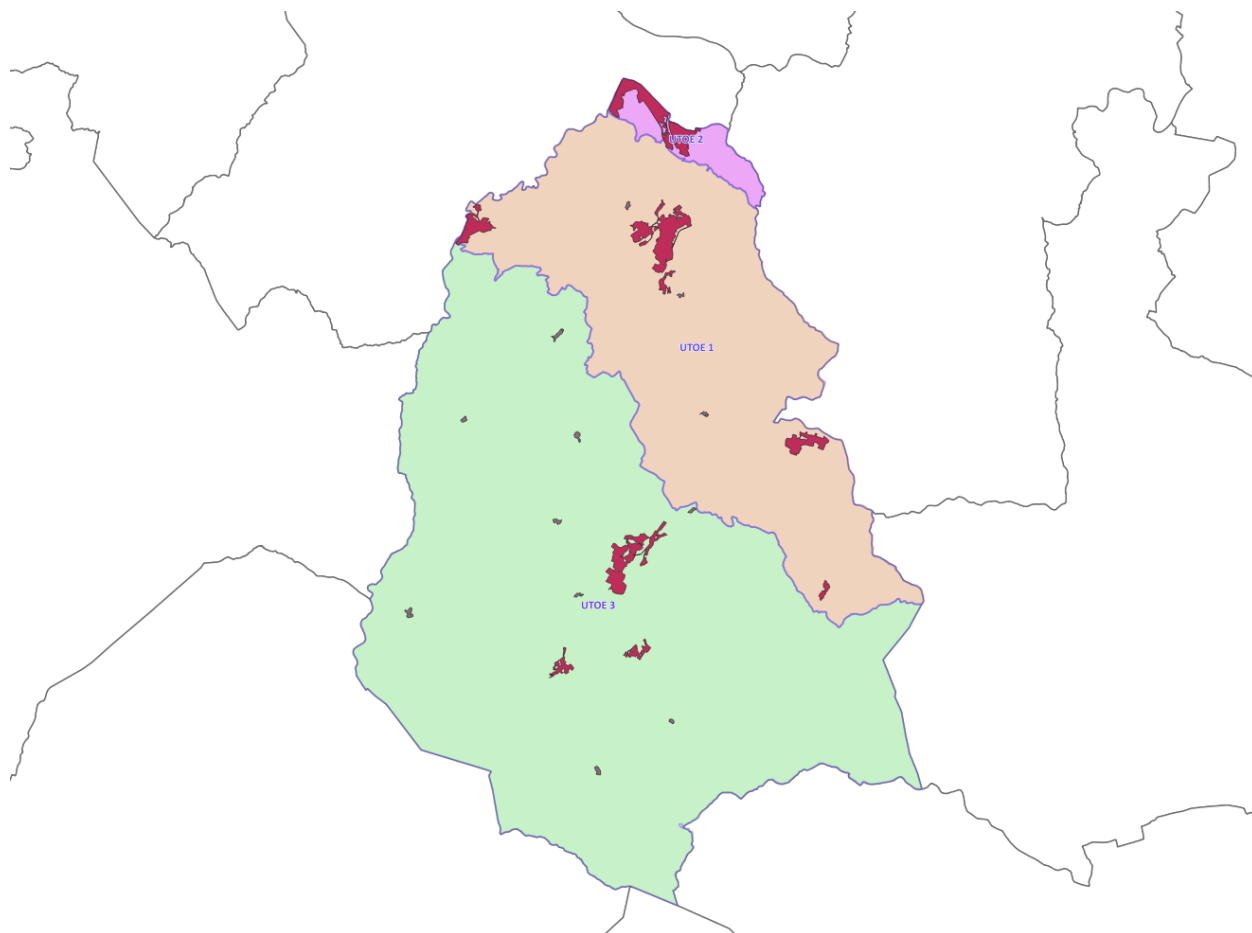
Gli schemi grafici riportati nelle tavole delle discipline del PO hanno prevalentemente lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione generale, ulteriori prescrizioni e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di trasformazione" e

possono essere variati attraverso proposte migliorative e motivate che tengano comunque in considerazione gli stessi elementi distintivi.

Lo schema restituisce una immagine della sistemazione dell'area che può avere quindi un certo numero di variazioni, ma che tuttavia deve essere rispettato per la collocazione delle compensazioni, prevalentemente costituite da verde e parcheggi. Si intende così arricchire e migliorare la "città pubblica", attraverso le parti degli insediamenti che concorrono alla qualità urbana e all'adeguata dotazione di servizi per gli abitanti.

#### *Le trasformazioni del Piano Operativo*

In un'ottica di miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale e costruttiva, del rispetto complessivo delle risorse, il Piano Operativo promuove per ciascuna UTOE nuove aree di trasformazione.



*Le nuove UTOE del Piano strutturale e il perimetro del territorio urbanizzato e nuclei rurali*

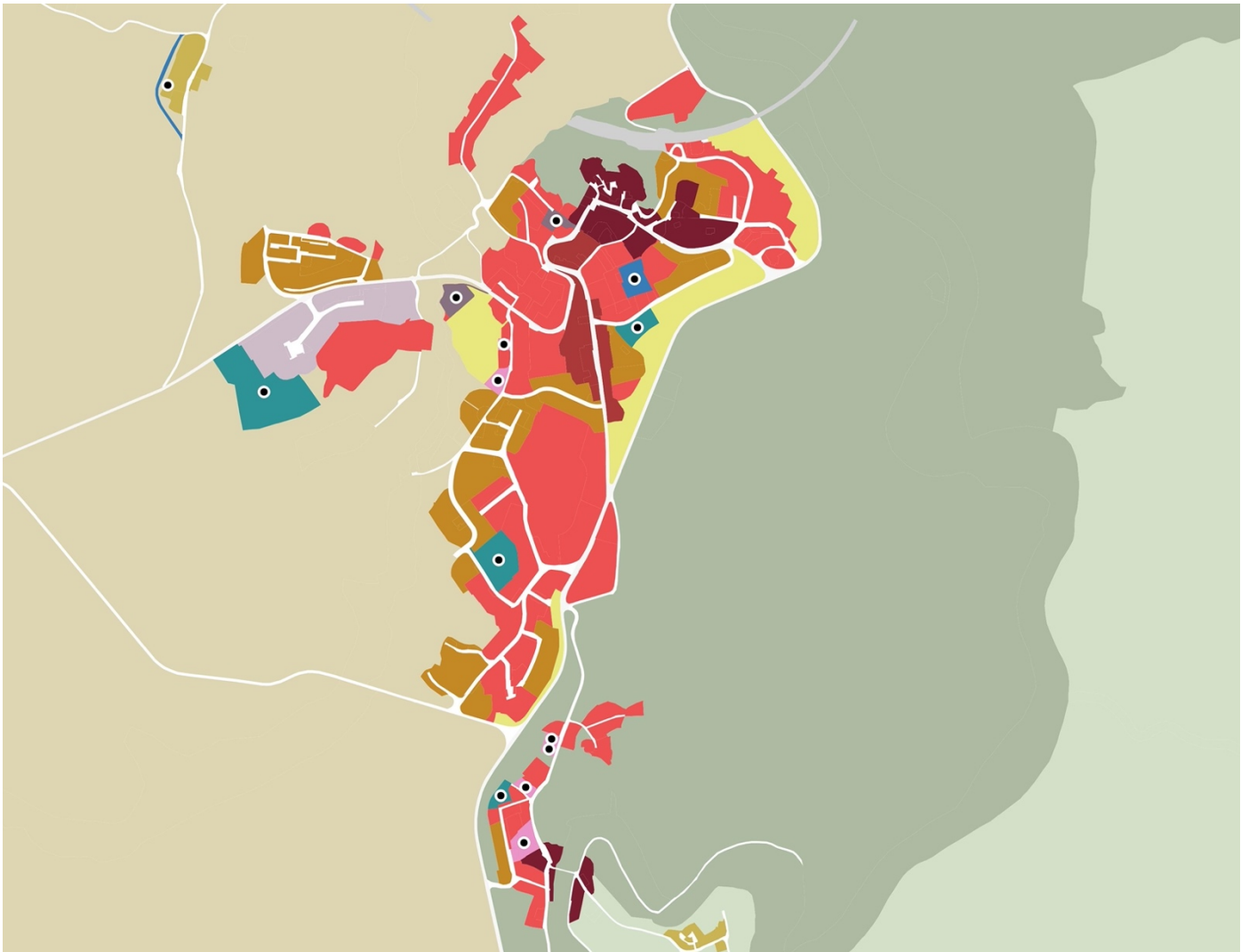
#### **UTOE 1 – Bucine**

Nell'UTOE 1 gli interventi più significativi si collocano nel capoluogo e a Pogi. Nel capoluogo si trovano interventi finalizzati alla definizione del territorio urbanizzato e al completamento del suo tessuto e contemporaneamente alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche; Pogi, una località a sud del capoluogo, vede numerosi interventi tesi a rafforzarne il ruolo residenziale.

Di particolare rilievo per la riqualificazione del centro storico è il riuso di un edificio a fini pubblici e la cessione dell'area nella piazza Matteotti che si colloca in diretto rapporto con il centro storico.

Di particolare interesse per la cittadinanza e la riqualificazione dell'area del tennis lungo il fiume che dovrà trovare opportune misure per la sua valorizzazione in un contesto particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

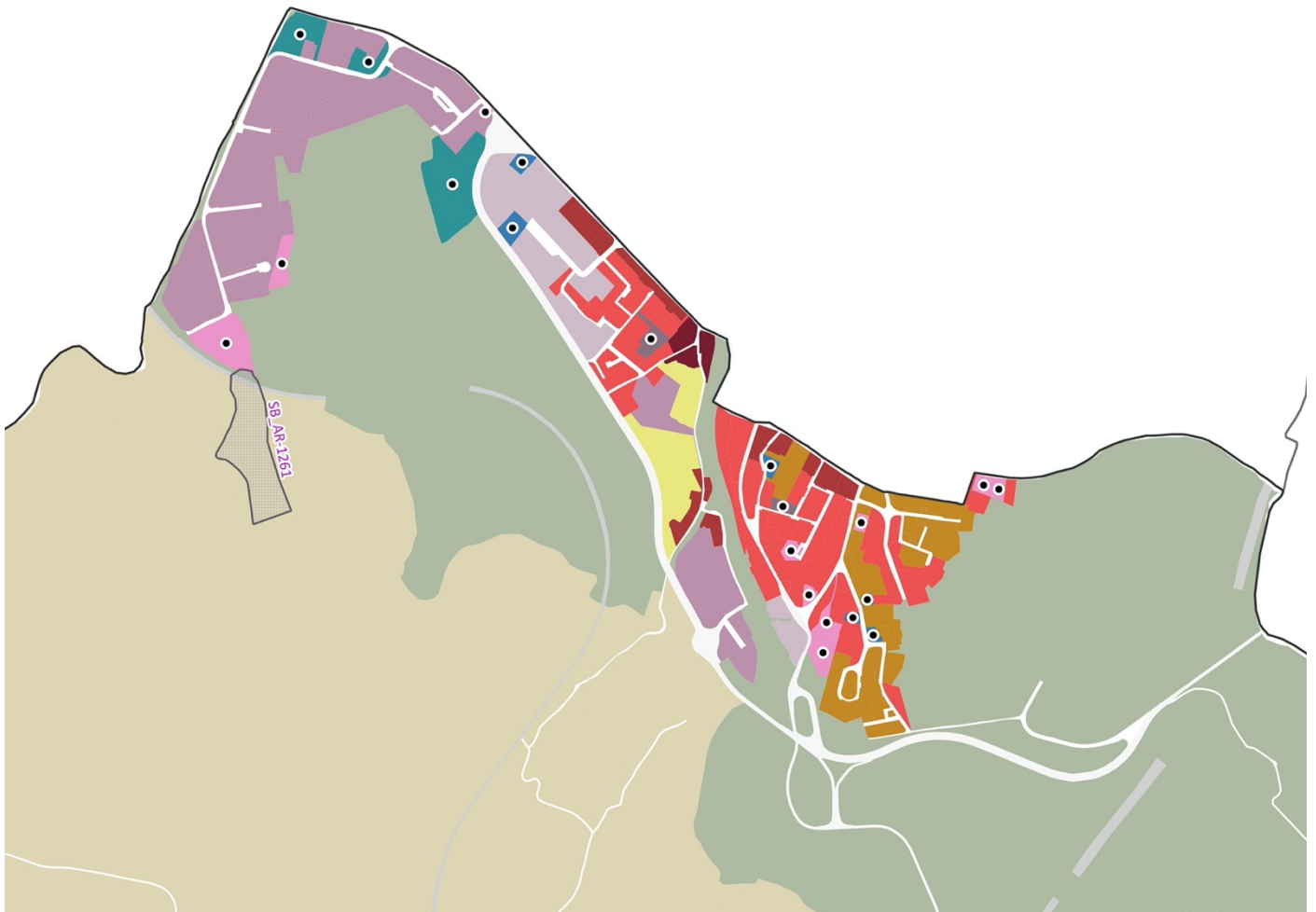
Importanti sono anche le aree per le opere pubbliche dove troverà spazio la nuova RSA e le attrezzature connesse a l'area per le nuove attrezzature sportive, all'interno del cuore del centro abitato, tesa a rafforzare la spina delle attrezzature esistenti a servizio del Capoluogo.



*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline con l'individuazione delle aree di trasformazione: Bucine*

## **UTOE 2 - Levane**

Le previsioni più importanti di Levane sono senz'altro quelle delle due nuove aree produttive in ampliamento all'area già esistente che sono funzionali al potenziamento delle attività produttive e alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche (miglioramento viabilità di servizio all'area produttiva e nuovo parcheggio a servizio del cimitero di Levane). La previsione di una ulteriore area produttiva a Levane per complessivi 2.000 mq di SE è l'esito di un progetto complesso che vede la cessione di un edificio alla pubblica amministrazione in piazza Ciro Menotti a Bucine. Tutti e tre i progetti hanno precise norme per la realizzazione di aree per la mitigazione ambientale e l'inserimento paesaggistico quali fasce tampone, siepi, filari di alberi, aree di mitigazione. A Levane sono state individuate anche aree di trasformazioni per la residenza e opere pubbliche; nella grande maggioranza sono aree che vanno a riusare edifici esistenti o comunque a chiudere e definire in modo appropriato il perimetro del territorio urbanizzato. Levane presenta, sulla linea degli altri centri, anche numerose opere pubbliche (parcheggi e verde pubblico), che insieme a quelle previste dalle trasformazioni vanno a migliorare la qualità complessiva dei tessuti urbani esistenti.

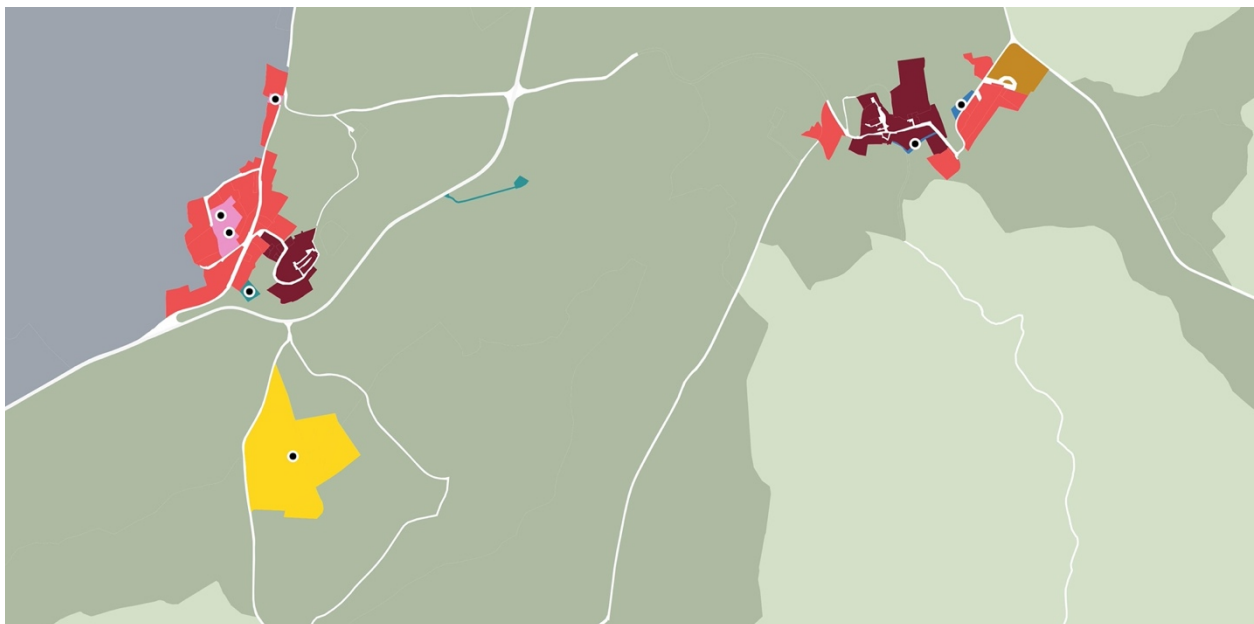
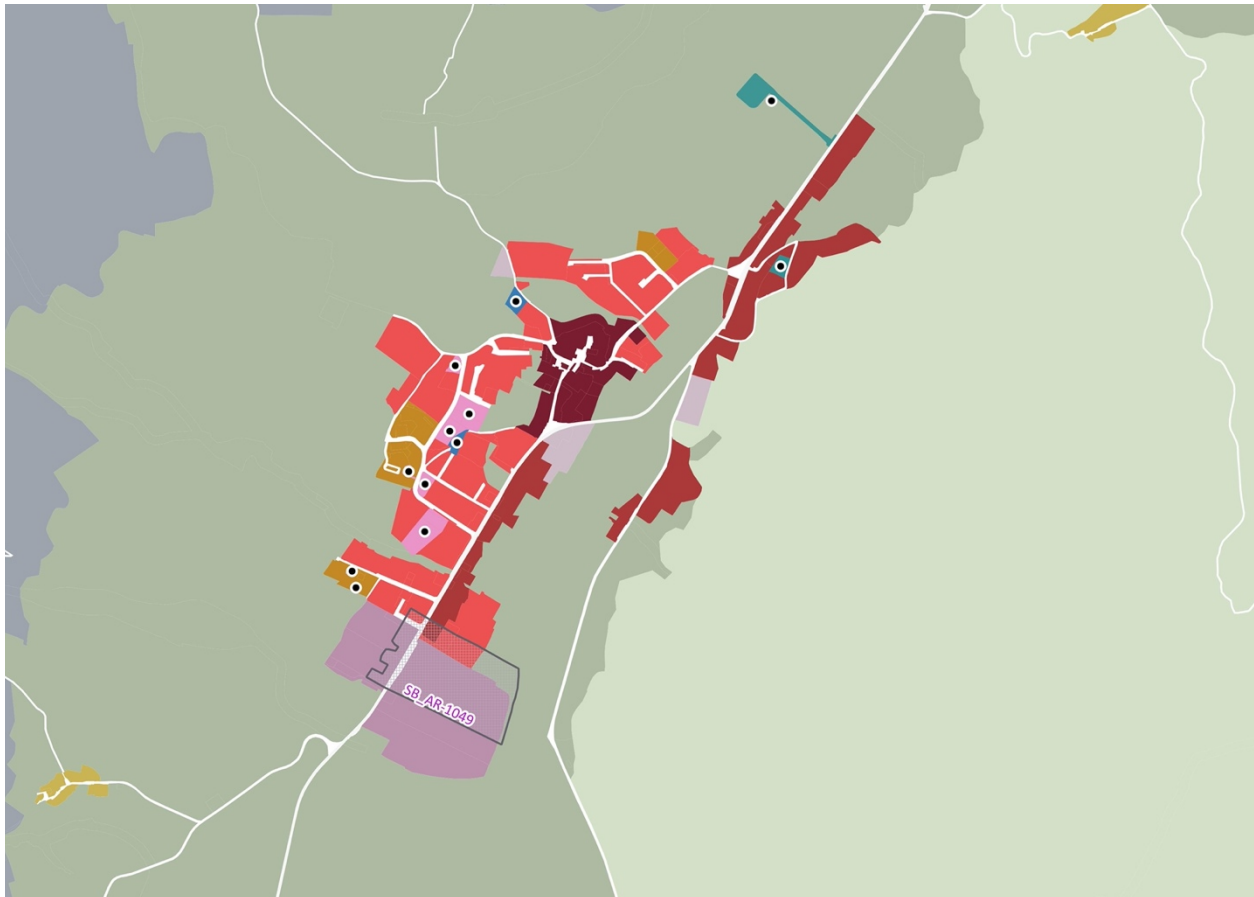


*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline con l'individuazione delle aree di trasformazione: Levane*

### **UTOE 3 - Ambra**

Nell'UTOE 1 gli interventi più significativi sono senz'altro quelli fatti oggetto di conferenza di copianificazione come precedentemente detto con due aree alberghiere, fra cui quella di Villa di Montalluzzo e Casa Cornacchi e un'area per l'allevamento dei valalli purosangue a sud di Pietraviva.

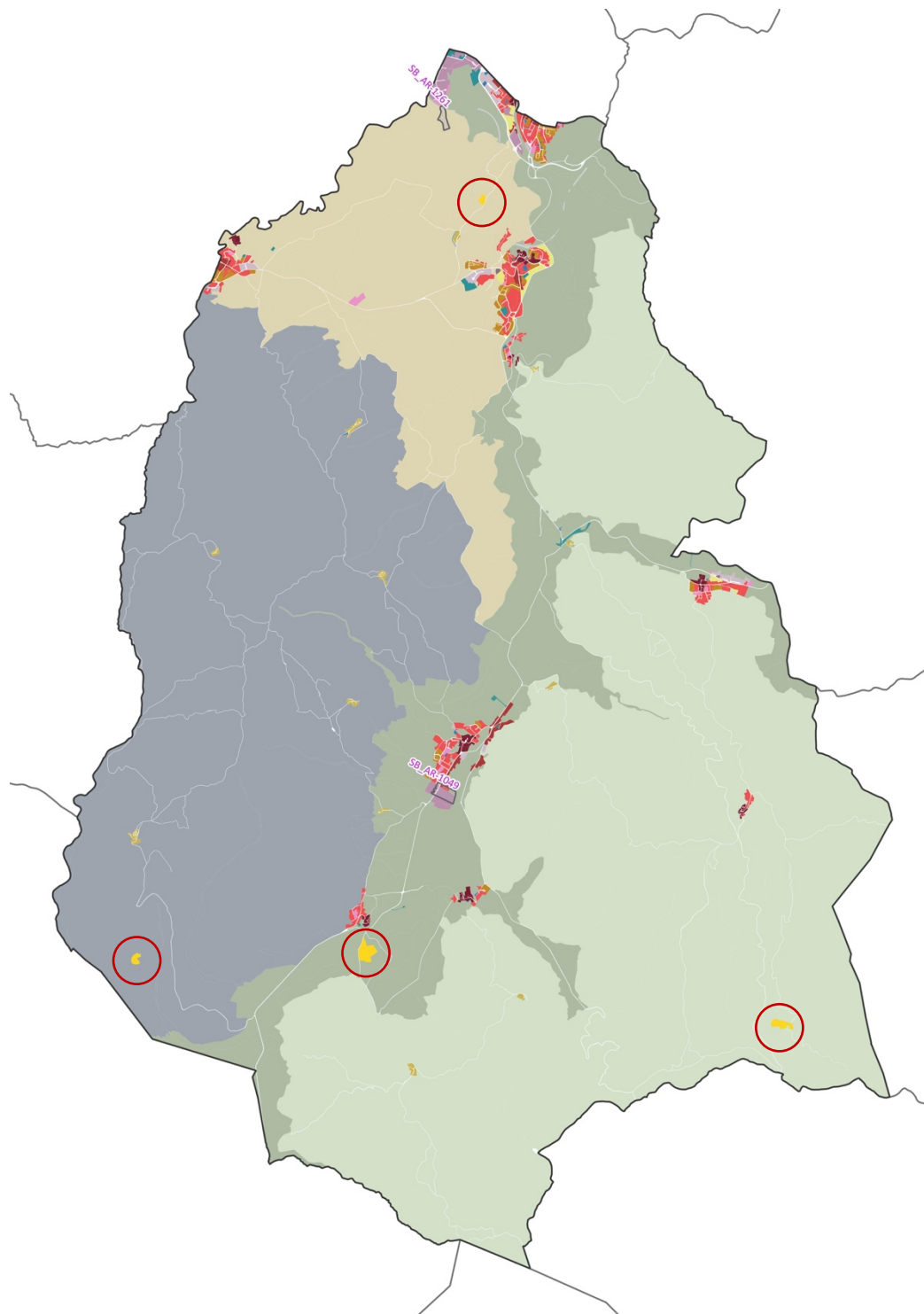
Le previsioni del PO si sviluppano principalmente ad Ambra anche se sono interessati i centri urbani di Pietraviva e Badia a Roti: tutte le trasformazioni (incluse le opere pubbliche) anche in questo caso principalmente finalizzate a completare l'area produttiva esistente e a dotare i centri di nuove attrezzature pubbliche. A completamento del margine del tessuto urbanizzato lungo la SP 14 si prevedono piccole addizioni residenziali subordinate alla realizzazione e cessione di aree e attrezzature pubbliche.



*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline: Ambra, Pietraviva, Badia a Roti con l'individuazione delle aree di trasformazione*

### **Le aree copianificate**

Il PO distingue tra le altre le aree che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. Nel piano, infatti, trovano spazio le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato che sono entrate nel dimensionamento del PS e che corrispondono alle seguenti previsioni:



*Estratto della tavola delle sintesi delle discipline: individuazione delle aree della Copianificazione*

La conferenza ha ritenuto coerenti al PIT-PPR le seguenti previsioni relative al comune di Bucine (AR) con le seguenti rispettive disposizioni specifiche:

1. Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio) UTOE 3 Ambra;

***Disposizioni specifiche***

Per gli edifici previsti si dovrà perseguire la massima integrazione con il contesto paesaggistico, con soluzioni architettoniche compatibili e altezze proporzionate e precedere l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

ricostituire le sistemazioni idraulico agrarie degli assetti storici attraverso il loro mantenimento e recupero al fine della ricostituzione della tessitura agraria;

a quanto sopra disposto si dovranno integrare le opere funzionali al mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, boschetti e boschi, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica dell'area di intervento e di quelle contigue;

dovranno essere utilizzate misure per il recupero delle acque piovane e nell'area a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di una pavimentazione quanto più possibile permeabile al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, dotandole anche di adeguate alberature, come prescritte dalle discipline del piano.

## 2. Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva) UTOE 3 Ambra;

### **Disposizioni specifiche**

Per i nuovi e l'ampliamento degli edifici esistenti si dovrà perseguire la massima integrazione con il contesto paesaggistico, con soluzioni architettoniche compatibili e altezze proporzionate e precedere l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

La realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti il volume del nuovo edificio interrato dovrà essere inserito adagiandolo lungo le linee tracciate dai terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra;

Dovrà essere prevista nelle aree non interessate dalle trasformazioni il restauro del sistema delle opere idraulico agrarie degli assetti storici (terrazzamenti, ciglionamenti) attraverso il loro mantenimento e recupero anche al fine della ricostituzione della tessitura agraria costituita dai coltivi di versante;

Rafforzamento, mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, boschetti e boschi, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica dell'area di intervento e di quelle contigue;

Dovrà essere mantenuto il filare di cipressi individuato con il numero 7 sulla cartografia del Piano Operativo;

per la nuova edificazione si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico;

I nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna;

Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandole anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno;

non dovranno essere interessati dalla trasformazione ambiti boscati;

dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per la riduzione del fabbisogno idrico dell'area ricettiva.

Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

la localizzazione delle aree per la mitigazione è da considerarsi vincolante per il progetto: esse dovranno costituire uno schermo per la riduzione degli impatti visivi e ambientali rispetto al territorio aperto circostante; per tali aree si dovranno utilizzare specie proprie del contesto, preservando eventuali piante esistenti, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

## 3. Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva) UTOE 3 Ambra.

### **Disposizioni specifiche**

Per il nuovo edificio si dovrà perseguire la massima integrazione con il contesto paesaggistico, con soluzioni architettoniche compatibili e altezze proporzionate e precedere l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

Dovrà essere prevista nelle aree non interessate dalle trasformazioni il restauro del sistema delle opere idraulico agrarie degli assetti storici (terrazzamenti, ciglionamenti) attraverso il loro mantenimento e recupero anche al fine della ricostituzione della tessitura agraria costituita dai coltivi di versante;

Rafforzamento, mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, boschetti e boschi, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica dell'area di intervento e di quelle contigue;

Per la nuova edificazione si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico;

I nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna;

Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandole anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno;

non dovranno essere interessati dalla trasformazione ambiti boscati;

dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per la riduzione del fabbisogno idrico dell'area ricettiva.

Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

La localizzazione delle aree per la mitigazione è da considerarsi vincolante per il progetto: esse dovranno costituire uno schermo per la riduzione degli impatti visivi e ambientali rispetto al territorio aperto circostante. Per tali aree si dovranno

utilizzare specie proprie del contesto, preservando eventuali piante esistenti, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico.

4. Area per la realizzazione di una rimessa per i mezzi a servizio dell'azienda edile (industriale artigianale) UTOE 1 Bucine.

***Disposizioni specifiche***

La struttura adibita a rimessaggio per i mezzi dovrà integrarsi con l'ambiente circostante minimizzando al massimo l'impatto in altezza; dovranno essere adottati colori neutri e coerenti con il contesto

le superfici dovranno essere opportunamente trattate al fine di eliminare i rischi di compattazione del suolo;

dovrà essere conservata, mantenuta e rafforzata la fascia boscata intorno al perimetro rappresentata indicativamente sullo schema di progetto;

si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, visto il contesto privo di urbanizzazioni, assecondando la morfologia dei luoghi ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi vegetali contermini al lotto di intervento;

nell'area a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandola anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio;

dovranno essere previste misure per il recupero e la gestione delle acque piovane per lo stesso fabbisogno idrico dell'area produttiva e per il controllo delle qualità delle acque ruscellanti fuori il comparto.

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione chiedono di impostare il dimensionamento del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale. La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza).

Il dimensionamento insediativo del PO è stato effettuato secondo le indicazioni della LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 ed utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Per il dimensionamento della funzione commerciale si è mantenuta la distinzione tra esercizi di vicinato, dimensionati insieme alla funzione residenziale e le medie e grandi superfici di vendita, peraltro non previste da questo Piano Operativo. La dimensione del comune e la formulazione delle previsioni unicamente attraverso le schede norma consente peraltro un facile controllo dei carichi urbanistici insediabili.

Nelle tabelle che seguono il dimensionamento per UTOE delle trasformazioni previste:

UTOE 1 - Bucine	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.000	3.000	11.000		0	0	
industriale-artigianale	5.000	2.000	7.000	250	0	250	0
commerciale al dettaglio per medie superfici di vendita	0	4.000	4.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato	800	600	1.400	0	0	0	0
turistico-ricettiva	2.000	2.000	4.000	0	0	0	1.000
direzionale e di servizio	2.000	2.000	4.000	0	0	0	1.000
commerciale all'ingrosso e depositi	-	-	-	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>17.800</b>	<b>13.600</b>	<b>31.400</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>

UTOE 2 - Levane	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	Totale	Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	4.000	4.000	8.000		0	0	
industriale-artigianale	8.000	5.000	13.000	0	0	0	0

commerciale al dettaglio per medie superfici di vendita	0	4.000	4.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato	500	500	1.000				
turistico-ricettiva	0	1.000	1.000	0	0	0	0
direzionale e di servizio	1.000	3.000	4.000	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	-	-	-	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>13.500</b>	<b>17.500</b>	<b>31.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 3 - Ambra	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	7.000	5.000	12.000		0	0	
industriale-artigianale	2.000	20.000	22.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio per medie superfici di vendita	1.000	3.000	4.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato	700	1.000	1.700				
turistico-ricettiva	2.000	3.000	5.000	1.620	5.740	7.360	1.000
direzionale e di servizio	2.000	3.000	5.000	0	0	0	1.000
commerciale all'ingrosso e depositi	-	-	-	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>14.700</b>	<b>35.000</b>	<b>49.700</b>	<b>1.620</b>	<b>5.740</b>	<b>7.360</b>	<b>2.000</b>

Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

1.

territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
				artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014		artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	19.000	12.000	31.000		0	0	
industriale-artigianale	15.000	27.000	42.000	250	0	250	0
commerciale al dettaglio per medie superfici di vendita	1.000	11.000	12.000	0	0	0	0

commerciale al dettaglio per esercizi di vicinato	2.000	2.100	4.100				
turistico-ricettiva	4.000	6.000	10.000	1.620	5.740	7.360	2.000
direzionale e di servizio	5.000	2.000	7.000	0	0	0	2.000
commerciale all'ingrosso e depositi	-	-	-	0	0	0	0
<b>totale</b>	<b>46.000</b>	<b>60.100</b>	<b>106.100</b>	<b>1.870</b>	<b>5.740</b>	<b>7.610</b>	<b>4.000</b>

Il Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale, come indicato dagli indirizzi programmatici dell'Amministrazione. Va osservato inoltre che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è tendenzialmente stabile nell'ultimo decennio e si attesta ora intorno a 2.097 residenti (al 31/12/2022) e in una prospettiva di modesta crescita si muove anche il piano. Va tuttavia osservato che le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo fanno sì che l'incidenza della rigenerazione urbana sia piuttosto bassa, in assenza di numerose consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare.

Di seguito le tabelle illustrano le quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale:

<b>Territorio urbanizzato</b>						
<b>UTOE 1 - Bucine</b>	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo Nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.000	4.260	3.740	3.000	0	3.000
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	5.000	1.600	3.400	2.000	0	2.000
Media superficie di vendita	0	0	0	4.000	0	4.000
turistico-ricettiva	2.000	0	2.000	2.000	0	2.000
direzionale e di servizio	2.000	180	1.820	2.000	0	2.000
<b>Totale</b>	<b>17.000</b>	<b>6.040</b>	<b>10.960</b>	<b>13.000</b>	<b>0</b>	<b>13.000</b>

<b>Territorio rurale</b>						
<b>UTOE 1 - Bucine</b>	<b>CON COPIANIFICAZIONE</b>			<b>SENZA COPIANIFICAZIONE</b>		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
	Residenziale					
Industriale-artigianale (compreso commerciale)	250	250	0	0	0	0

all'ingrosso e depositi)						
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Territorio urbanizzato</b>						
<b>UTOE 2 - Levane</b>	<b>Disponibilità per la nuova edificazione da PS</b>	<b>Previsioni di nuova edificazione da PO</b>	<b>Residuo Nuova edificazione</b>	<b>Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS</b>	<b>Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO</b>	<b>Residuo da riuso</b>
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	4.000	2.650	1.350	4.000	750	3.250
industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.000	4.700	3.300	5.000	0	5.000
Media superficie di vendita	0	0	0	4.000	0	4.000
turistico-ricettiva	0	0	0	1.000	0	1.000
direzionale e di servizio	1.000	0	1.000	3.000	0	3.000
<b>Totale</b>	<b>13.000</b>	<b>7.350</b>	<b>5.650</b>	<b>17.000</b>	<b>750</b>	<b>16.250</b>

<b>UTOE 2 - Levane</b>	<b>Territorio rurale</b>					
	<b>CON COPIANIFICAZIONE</b>			<b>SENZA COPIANIFICAZIONE</b>		
	<b>Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)</b>	<b>Previsioni nuova edificazione da PO (mq)</b>	<b>Residuo nuova edificazione (mq)</b>	<b>Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)</b>	<b>Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)</b>	<b>Residuo ampliamento attività esistenti (mq)</b>
Residenziale						
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Territorio urbanizzato</b>						
<b>UTOE 3 - Ambra</b>	<b>Disponibilità per la nuova edificazione da PS</b>	<b>Previsioni di nuova edificazione da PO</b>	<b>Residuo Nuova edificazione</b>	<b>Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS</b>	<b>Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO</b>	<b>Residuo da riuso</b>
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>
residenziale	7.000	4.160	2.840	5.000	0	5.000
industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	2.000	0	2.000	20.000	0	20.000
Media superficie di vendita	1.000	0	1.000	3.000	0	3.000
turistico-ricettiva	2.000	0	2.000	3.000	0	3.000
direzionale e di servizio	2.000	0	2.000	3.000	0	3.000
<b>Totale</b>	<b>13.000</b>	<b>4.160</b>	<b>8.840</b>	<b>34.000</b>	<b>0</b>	<b>34.000</b>

<b>Territorio rurale</b>						
<b>UTOE 3 - Ambra</b>	<b>CON COPIANIFICAZIONE</b>			<b>SENZA COPIANIFICAZIONE</b>		
	<b>Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)</b>	<b>Previsioni nuova edificazione da PO (mq)</b>	<b>Residuo nuova edificazione (mq)</b>	<b>Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)</b>	<b>Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)</b>	<b>Residuo ampliamento attività esistenti (mq)</b>
	Residenziale					
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	1.620	5.740	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.620</b>	<b>5.740</b>	<b>0</b>

<b>Territorio urbanizzato</b>						
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>Disponibilità per la nuova edificazione da PS</b>	<b>Previsioni di nuova edificazione da PO</b>	<b>Residuo Nuova edificazione</b>	<b>Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS</b>	<b>Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO</b>	<b>Residuo da riuso</b>
<b>categorie funzionali</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>	<b>SE mq.</b>

residenziale	19.000	10.470	8.530	12.000	750	11.250
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	15.000	8.400	6.600	27.000	950	26.050
Media superficie di vendita	1.000	0	0	11.000	0	11.000
turistico-ricettiva	4.000	0	4.000	6.000	0	6.000
direzionale e di servizio	5.000	180	4.820	8.000	0	8.000
<b>Totale</b>	<b>44.000</b>	<b>17.960</b>	<b>26.040</b>	<b>64.000</b>	<b>12.490</b>	<b>51.510</b>

TERRITORIO COMUNALE	Territorio rurale					
	CON COPIANIFICAZIONE			SENZA COPIANIFICAZIONE		
	Disponibilità nuova edificazione da PS (mq)	Previsioni nuova edificazione da PO (mq)	Residuo nuova edificazione (mq)	Disponibilità ampliamento attività esistenti da PS (mq)	Previsioni ampliamento attività esistenti da PO (mq)	Residuo ampliamento attività esistenti (mq)
Residenziale						
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	250	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	1.620	5.740	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.870</b>	<b>5.740</b>	<b>0</b>

## LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo e la verifica degli standard urbanistici, ovvero la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi, attrezzature e servizi pubblici sono qui di seguito illustrati formulando anche alcuni sintetici commenti sugli esiti finali del calcolo del dimensionamento e della verifica degli standard.

Nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti devono osservarsi i *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi* (art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 41 quinquies Legge 1150/42).

Il riferimento è al D.M. 1444 del 1968, che per ogni abitante insediato o insediabile il D.M. 1444 del 1968 individua quattro tipologie di standard di quartiere, che sommati danno la dotazione minima inderogabile, pari a mq 18, così ripartita:

mq 4,50 per aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

mq 2,00 per aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;

mq 9,00 per aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

mq 2,50 per aree per parcheggi pubblici (in aggiunta alle superfici a parcheggio privato).

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

standard DM 1444/68	Aree a standard esistenti mq	Abitanti totali (1/1/2023)	standard (mq/ab)	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
s1, servizi per l'istruzione di base (mq)	25.738	9.952	2,58	4,5
s2, attrezzature di interesse comune (mq)	41.833		4,20	2
s3, spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (mq)	177.307		17,81	9
s4, aree per i parcheggi pubblici (mq)	73.818		7,41	2,5

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

La verifica degli standard ha evidenziato un certo deficit per le attrezzature scolastiche, che però deve essere valutato anche tenendo conto della possibilità che viene data di riduzione del minimo di legge, considerando che il parametro del D.M. 1.444 venne definito nel 1968, con tassi di natalità e fabbisogni del tutto diversi da quelli attuali che vedono un progressivo invecchiamento della popolazione e del fatto che si misura in superficie fondiaria e non in superficie effettiva dei servizi garantiti. Nella tabella che segue sono stati calcolate le superfici delle nuove aree di interesse comune che vengono previste dal PO, tenendo come riferimento il rapporto equivalente di 30 mq di Superficie Edificata per abitante (considerando che nella funzione residenziale sono compresi gli esercizi di vicinato e che il rapporto di occupazione degli alloggi in generale è inferiore a quello del 1968 visto che ci sono meno abitanti per mq).

standard DM 1444/68	Aree a standard previste mq	Abitanti equivalenti 1 ab/30 mq SE	TOTALE standard mq	TOTALE ABITANTI n.	TOTALE standard mq/ab	Minimi DM 1444/68 (mq/ab)
servizi per l'istruzione di base (mq)			25.738		2,49	4,5
attrezzature di interesse comune (mq)			41.833		4,04	2
spazi pubblici attrezzati a parco e per il	10.310	380	187.617	10.332	18,17	9

gioco e lo sport (mq)						
aree per i parcheggi pubblici (mq)	26.150		99.698		12,61	2,5

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

Il presente PO prevede dotazioni di standard ampiamente superiori ai minimi inderogabili di cui al DM 1444/68. L'incremento di popolazione indicato dal PO è di 380 abitanti che, sommato alla popolazione originaria, porterà ad un totale di 10.332 abitanti.

## 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 Discipline generali	Titolo I – Caratteri del Piano	
	Titolo II – Usi	
	Titolo III – Interventi	
	Titolo IV – Tutele sovraordinate	
	Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo VI – Sostenibilità e resilienza territoriale	
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VII – Il territorio urbanizzato	
	Titolo VIII – Il territorio rurale	Capo I – Edifici nel territorio rurale
		Capo II – La produzione agricola
Parte IV La trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo IX – Quadro previsionale	
	Titolo X – Disposizioni generali per le trasformazioni	
Allegato 1	Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell’edilizia rurale di pregio	
Allegato 2	Schede Norma trasformazioni	

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano Operativo di Bucine si compongono di quattro Parti; ciascuna Parte è suddivisa in Titoli, riguardanti specifici temi all’interno di quelle; quando è necessaria una maggiore articolazione dei temi, i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

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

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

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

**Titolo III – Interventi**, è da considerare il centro delle regole stabilite dal P.O., definendo la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e anche sulla base della schedatura condotta per il previgente RU, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione e ne gradua conseguentemente; il Piano Operativo compie una revisione delle discipline del R.U., che già fanno sostanzialmente riferimento ai *tipi di intervento*, lasciando le definizioni delle categorie di intervento, che appartengono alla legge. Le *discipline di intervento* del PO sono così articolate per *tipi* corrispondenti.

Per il P.O. si è dunque proceduto riconoscendo gruppi omogenei di edifici e relative pertinenze e attribuendo a essi una disciplina di intervento appropriata e compatibile con i valori riconosciuti. Per ciascuna (tipo di disciplina) si definisce ciò che l’intervento

può o non può comportare ed eventuali specifiche prescrizioni e/o condizioni da rispettare; vengono inoltre dettate le disposizioni per gli interventi di riduzione dei consumi energetici e per l'utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili (FER) anche in relazione al tipo di disciplina attribuito agli edifici.

Infine, viene definito entro quali limite determinati manufatti non rilevano dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

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

**Titolo V – Fattibilità geologica, idraulica e sismica** detta le norme per la difesa dal rischio, con le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

**Titolo VI – Beni paesaggistici** detta, conformemente al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, le prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici.

**Titolo VII – Componenti di rilevanza storico paesaggistica** detta ulteriori prescrizioni paesaggistiche per ulteriori elementi che riconosce nel contesto territoriale del comune. Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

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

**Titolo VIII – Il territorio urbanizzato** viene articolato in tessuti o ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti; gli ambiti urbani in cui è suddiviso il territorio urbanizzato sono:

- I tessuti di antico impianto (U1)
- I tessuti misti (U2)
- I tessuti residenziali recenti (U3)
- I tessuti recenti residenziali unitari (U4)
- Le aree produttive specializzate (U5)
- Le aree miste artigianali (U6).
- VR verde privato

Per ciascun ambito o tessuto si definiscono le destinazioni d'uso ammesse e vengono dettate le disposizioni che attengono alla modalità in cui si possono svolgere gli interventi, anche ponendo ulteriori limiti e condizioni rispetto a quelle già dettate dalle discipline di interventi di cui al Titolo III; insieme agli ambiti o tessuti si disciplinano le aree di pertinenza degli edifici esistenti e le aree verdi non edificate all'interno del perimetro del TU.

**Titolo IX – il territorio rurale**, si suddivide nei seguenti Capi.

**Capo I – Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali** il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse caratteristiche ambientali e produttive, oltre che orografiche e geolitologiche.

Nel medesimo Capo si danno infine disposizioni generali di tutela per tutto il territorio rurale.

**Capo II – L'insediamento nel territorio rurale** sviluppa le discipline che riguardano il patrimonio edilizio esistente, le regole per il mutamento di destinazione d'uso e le disposizioni da osservare per tutto quello che nel territorio rurale non fa capo all'attività agricola. Il PO, in questa parte, stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, e detta i criteri edilizi con cui si possono effettuare le trasformazioni.

Per gli edifici sparsi nell'insediamento diffuso il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede allo stesso tempo sia garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono e/o il degrado del territorio, sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Ai tipi di disciplina di intervento fanno

riferimento le disposizioni sugli usi compatibili e per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti. 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. Infine, vengono disciplinati gli interventi di recupero degli edifici diruti e per la realizzazione di autorimesse e locali interrati.

**Capo III – Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura** disciplina gli interventi di trasformazione a fini agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA. Il PO si fa anche carico dell'articolazione delle tipologie di edifici e manufatti per l'attività agricola esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e di quella amatoriale, introducendo nuove regole per gli annessi e manufatti consentiti per la conduzione dei fondi e delle altre attività agricole o a queste assimilate, anche in recepimento del regolamento di attuazione regionale (DPGR 3/R); le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

**Parte terza – Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, è così differenziata:

**Titolo X – Quadro previsionale e dimensionamento** si specificano i termini di validità quinquennale e si elencano le aree soggette a vincolo espropriativo e le opere pubbliche (OP) in aree già disponibili e si definisce il dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, derivato da trasformazione degli assetti urbanistici del territorio. Le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionate per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati e convenzionati i relativi Piani Attuativi o iniziati i lavori dei progetti che si attuano in forma diretta; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani e progetti convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

**Titolo XI – Disposizioni generali per le trasformazioni** si dettano le disposizioni generali e le condizioni da osservare valide per tutte le trasformazioni previste dal piano, che sono poi specificatamente disciplinate sulle tavole del Piano Operativo. I progetti norma li contenuti costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento previsto. Tali progetti, descritti nelle NTA, precisano la disciplina specifica per ciascuna area di trasformazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

L'**Allegato 1**, Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio" disciplina gli edifici e i complessi edilizi che sono stato oggetto di una più dettagliata descrizione.

L'**Allegato 2** infine disciplina le trasformazioni previste dalla parte III del PO, ed ha quindi scadenza quinquennale. Nell'allegato sono definiti, attraverso discipline scritte ed una appendice cartografica che riporta gli estratti degli interventi di trasformazione così come restituiti nella tavola della Disciplina del Territorio urbanizzato.

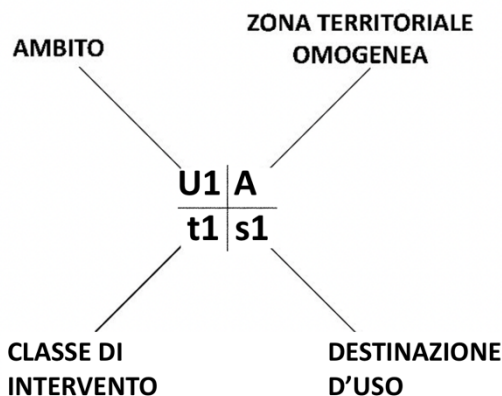
## IL DISEGNO DEL PIANO OPERATIVO

Nel piano urbanistico la rappresentazione del territorio e le disposizioni che ne regolano l'uso o ne indicano le prospettive, sotto forma di simboli e figure più o meno concettuali, è un elemento essenziale: le cartografie giocano un ruolo rilevante come strumento per la comunicazione delle discipline e per l'applicazione delle stesse norme di piano.

La cartografia del PO assume un valore direttamente prescrittivo degli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente e per quelli di trasformazione del territorio. In particolare, l'apparato cartografico delle Discipline del territorio del Piano Operativo del Comune di Bucine si compone di una serie di tre cartografie restituite alla scala 1: 2.000 e alla scala 1: 10.000:

- Discipline del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali, costituita da 13 tavole di medio formato alla scala 1: 2.000;
- Discipline del territorio rurale, costituita da 4 tavole di grande formato alla scala 1: 10.000;
- Sintesi delle discipline, 1 tavola in scala 1:20.000;
- Zone Omogenee DM1444/68, 1 tavola in scala 1:20.000.

Per le cartografie alla scala 1: 10.000 il formato e la suddivisione del territorio comunale sono dovute da una parte alla grande estensione territoriale del Comune e dall'altra dalla volontà di produrre quante meno carte possibili consapevoli che minori carte significano più facile comprensione delle informazioni e minore consumo di risorse, quali energia e carta per la stampa nel rispetto di principio di sostenibilità ambientale.



*Legenda del simbolo per le disposizioni da Piano*

A partire dalla valutazione di alcuni caratteri, come abbiamo visto, il PO riconosce nel territorio urbanizzato del comune di Bucine specifici Ambiti o tessuti, funzionali alla descrizione e alla individuazione delle funzioni urbane. Nelle tavole del PO i tessuti urbani sono campiti con un colore, che va dal rosso scuro, utilizzato per quelli di matrice storica, ai toni del giallo per i più recenti e con i toni del viola per le aree a vocazione diversa da quella residenziale, mentre il colore celeste distingue le attrezzature pubbliche. Gli ambiti o tessuti sono distinti anche da una linea continua di colore grigio scuro e da una sigla alfanumerica corrispondente (U1, U2, U3...).

I tipi della disciplina di intervento attribuiti ad edifici e gruppi di edifici trovano anch'essi corrispondenza con la sigla alfanumerica (t1, t2, t3...),

Quando necessario ai fini della regolazione delle funzioni, per gli edifici e gruppi di edifici la tavola di progetto del PO indica anche la specifica destinazione d'uso ammessa in via esclusiva, sempre attraverso sigla alfanumerica (s1, b1, c1, d1...).

Nella stessa tavola si trova infine anche il riferimento alla Zona territoriale omogenea di appartenenza, ai sensi del DM 1444/68.

Le sigle da considerare prescrittive della disciplina del Piano Operativo per il patrimonio edilizio esistente, come rappresentata dall'immagine che segue, sono collocate intorno ad un simbolo a forma di croce di colore nero, che individua così quattro quadranti attraverso cui, rispetto all'edificio o al gruppo di edifici, si indicano in senso orario:

- In alto a sinistra la sigla alfanumerica dell'ambito (U1, U2, U3...);
- In alto a destra la lettera della Zona territoriale omogenea (A, B, C, ...);
- In basso a destra la disciplina di intervento a cui sono sottoposti gli edifici o i gruppi di edifici, distinta in tipi (rappresentati con le sigle t1, t2, t3, t4, t5 e t6);

- Infine, nei casi in cui siano previste, in basso a sinistra le sigle delle destinazioni d'uso ammesse in via esclusiva (s1, b1, c1, d1...).

I servizi e le attrezzature pubbliche, laddove non occupino edifici di valore (t1, t2 o t3), non hanno l'attribuzione del tipo di disciplina, che vuol dire che sono ammessi tutti gli interventi necessari per l'adeguamento delle funzioni ospitate, per gli edifici o gruppi di edifici, non è specificata alcuna sigla alfanumerica riferita alle destinazioni d'uso. In questi casi si deve intendere che sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'ambito o tessuto.

#### Legenda

- Informazioni da sinistra in alto in senso orario: tessuti, zone, destinazioni d'uso, disciplina di intervento
- Perimetro del Territorio urbanizzato art.63

#### TESSUTI

- U1, i centri antichi e gli addensamenti lineari - art.65
- U2, i tessuti consolidati lineari - art.66
- U3, i tessuti residenziali in aggiunta - art.67
- U4, i tessuti residenziali unitari - art.68
- U5, le piastre produttive specializzate - art.69
- U6, le aree artigianali miste - art.70

#### DESTINAZIONI D'USO

- s1, servizi per l'istruzione di base - art.15
- s2, attrezzature di interesse comune - art.15
- s2-s3 - art.15
- s3, spazi pubblici attrezzati per il parco e il gioco e lo sport - art.15
- s3\* piazze dei centri storici - art.15
- s4, aree per parcheggi pubblici - art.15
- s6, servizi tecnici e tecnologici - art.15
- s7, servizi cimiteriali - art.15
- s8, stazione ferroviaria o autostazione - art.15
- b1, produzione industriale di beni o servizi - art.9
- c4, impianti per distribuzione carburanti - art.10
- d3, campeggi - art.11
- e3, servizi ricreativi e per la cura e per la pratica sportiva- art.12
- vr, verde privato - art.71

#### RETE STRADALE

- Principali tracciati stradali - art.21

#### Modi di attuazione aree di trasformazione

- IC- Intervento convenzionato
- ID- Intervento diretto
- OP- Opera pubblica
- PA- Piano attuativo
- PV- Previsione vigente
- PV.C- Previsione vigente oggetto di copianificazione
- PUC- Progetto unitario convenzionato

#### Schema di progetto delle aree di trasformazione

- s3 - verde pubblico
- s4 - parcheggio pubblico
- ac - aree da cedere
- aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva
- aee - aree di concentrazione della nuova edificazione direzionale
- aep - aree di nuova concentrazione produttiva
- aer - aree di nuova concentrazione residenziale
- idr - aree per gli interventi diretti residenziali
- mg - fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica
- pia - piazzali e aree di servizio
- pr - parcheggi privati
- v - nuova viabilità
- vr - aree a verde privato
- pz - piazza
- filare alberato

Aree di pertinenza paesaggistica degli edifici specialistici, delle ville e dei giardini - art.57

Aree oggetto di bonifica (SISBON)

#### Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice

- Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 del Codice
- Aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali immobili ai sensi dell'art. 4 c. 2 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR

*Legenda della tavola delle discipline del territorio rurale alla scala 1:2.000*

Le aree individuate come VR sulle tavole delle Discipline individuano lo spazio inedificato che non è di pertinenza agli edifici esistenti.



Fig. 8 La rappresentazione delle discipline del territorio urbanizzato in scala 1:2.000

**Il territorio rurale** è il campo di applicazione delle disposizioni del Titolo IV, Capo III, della LR n. 65/2014.

Viste le particolari caratteristiche del territorio rurale di Bucine, a cavallo fra il Chianti, il Valdarno superiore, il senese e la Val di Chiana, che vedono le attività agricole esercitate diffusamente in ambiti collinari di grande valore paesaggistico, le tavole delle discipline del territorio rurale del Piano Operativo alla scala territoriale (1:10.000), anche in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, inquadrano le diverse distinzioni per gli ambiti rurali, le attrezzature pubbliche e gli elementi di valore paesaggistico e ambientale e tutti gli altri aspetti che trovano disciplina nel Piano.

Il Piano Operativo distingue nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, i seguenti tipi di insediamenti:

- i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO e ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 80.
- gli edifici e i complessi edilizi censiti nelle “Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell’edilizia rurale di pregio”, che sono stato oggetto di una più dettagliata descrizione e che per questo hanno attribuita una specifica disciplina all’Allegato 1 delle presenti Norme; le tavole di progetto del PO individuano con una linea di colore nero i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, per i quali si rimanda alle schede normative contenute nell’Allegato 1 delle presenti Norme;
- l’insediamento diffuso costituito da altri edifici e complessi edilizi di matrice storica e/o di valore architettonico e/o documentale che non è incluso nell’Allegato 1; per questo le tavole di progetto del PO individuano con una linea di colore viola le aree di pertinenza degli edifici e complessi che devono osservare le discipline di intervento t2 e con una linea di colore rosso le aree di pertinenza degli edifici e complessi che devono osservare le discipline di intervento t3;
- l’insediamento diffuso costituito da altri edifici e complessi edilizi di formazione recente - compresi quelli legittimi esistenti non cartografati - e comunque non caratterizzati da significativo valore, per i quali le Tavole di progetto del PO

non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento e per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 3.

I tipi di disciplina di intervento sono indicati sulla cartografia mediante le sigle (t1, t2, t3, t4); tale vestizione consente di identificare i complessi edilizi costituiti dagli edifici principali e secondari (che sono senza sigla) e le loro aree di pertinenza.

I tipi di disciplina di intervento sono i medesimi del territorio urbanizzato, ma all'interno delle Norme sono specificate alcune condizioni per l'esecuzione di opere o per escludere alcuni interventi generalmente ammessi.

#### Legenda

- Informazioni da sinistra in alto in senso orario: tessuti, zona, destinazione d'uso, disciplina di intervento
- Perimetro del territorio urbanizzato art.63
- Nuclei rurali art.80
- Edifici in territorio rurale con tipo di intervento t2e t3 art.28
- Pertinenze degli edifici nel territorio rurale
- Aree oggetto di bonifica (SISBON)
- Componenti di rilevanza storico-paesaggistica**
- Aree di pertinenza dei centri antichi - art.55
- Geotopi - art.61
- Contesti fluviali - art.60
- Aree rurali contermini alle strade di valore paesistico-percettivo - art.59
- Aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati (nuclei storici) - art.56
- Aree di pertinenza paesaggistica agli edifici specialistici, delle ville e dei giardini - art.57

#### Tratte stradali di interesse paesistico-percettivo art.59

- di eccezionale valore
- di medio valore
- di rilevante valore
- Nuove tratte di potenziale valore paesistico

#### Rete della mobilità lenta art.23

- Ciclovie dei Due Mari
- Collegamento alla Ciclovie dell'Arno
- Ciclovie dell'Arno
- sentieri CAI

#### Rete ciclabile da PTC

- Ciclopiste di previsione
- Ciclopiste esistenti

- Aree di trasformazione

#### Schema di progetto delle aree di trasformazione

- s3- verde pubblico
- s4 - parcheggio pubblico
- ac - aree da cedere
- aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva
- aee - aree di concentrazione della nuova edificazione direzionale
- aep - aree di nuova concentrazione produttiva
- aer - aree di nuova concentrazione residenziale
- idr - aree per gli interventi diretti residenziali
- mg - fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica
- pia - piazzali e aree di servizio
- pr - parcheggi privati
- v - nuova viabilità
- vr - aree a verde privato
- pz - piazza

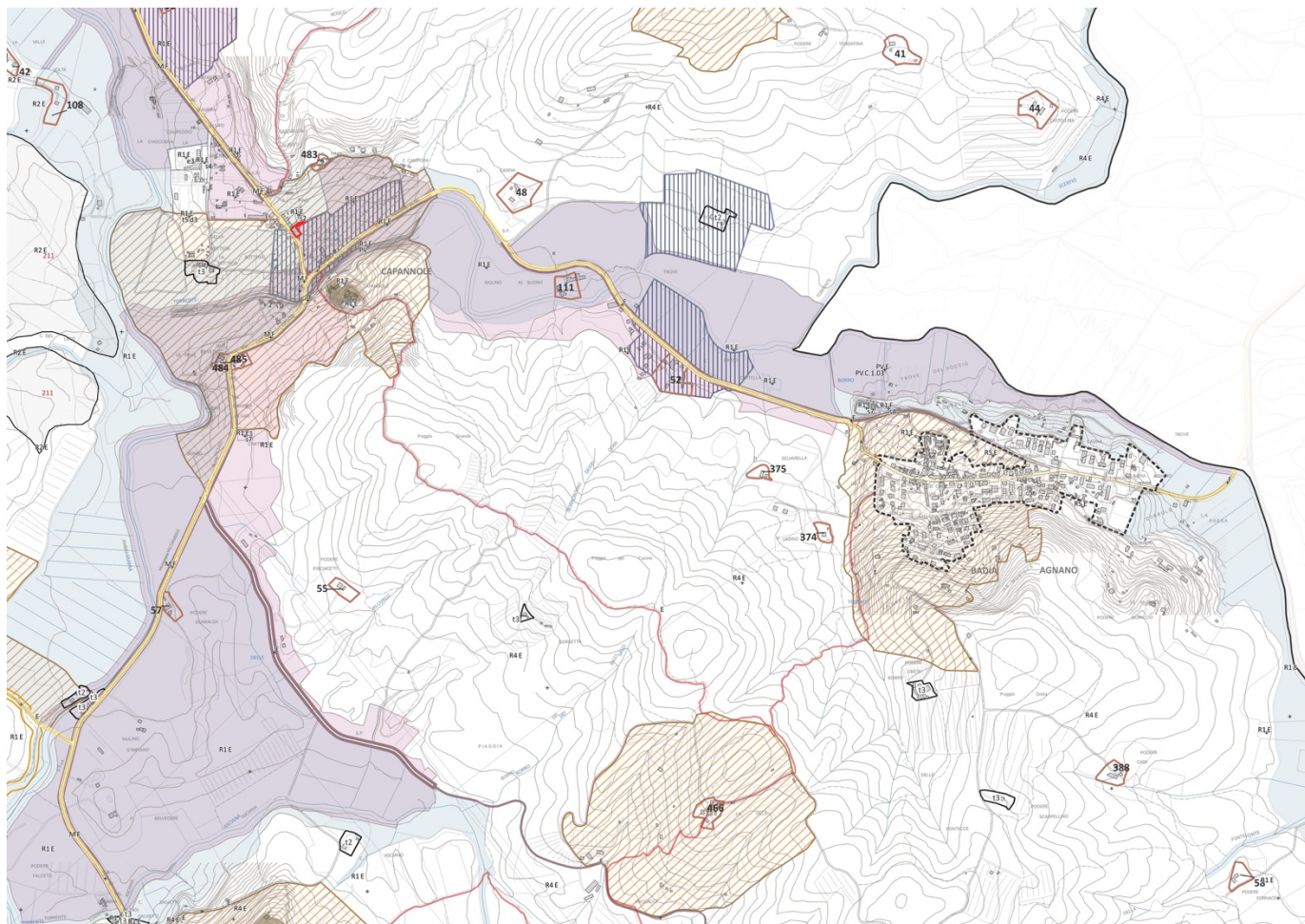
#### DESTINAZIONI D'USO

- s2, attrezzature di interesse comune - art.15
- s3, spazi pubblici attrezzati per il parco e lo sport - art.15
- s4, aree per parcheggi pubblici - art.15
- s6, servizi tecnici e tecnologici - art.15
- s7, servizi cimiteriali - art.15
- b1, produzione industriale di beni o servizi - art.9
- c4, impianti per distribuzione carburanti - art.10
- d3, campeggi - art.11
- e3, servizi ricreativi e per la cura e per la pratica sportiva - art.12

#### AMBITI RURALI

- R1, Val d'Ambra e prime pendici collinari - art.73
- R2, Pedecollina vitata - art.74
- R3, Propaggini del Chianti - art.75
- R4, Colli aretini - art.76
- R5, Aree periurbane - art.77

*Legenda della tavola delle discipline del territorio rurale alla scala 1:10.000*



*Estratto dalla tavola delle Discipline del territorio rurale (1:10.000): il territorio rurale è campito con colori diversi a indicare i diversi ambiti rurali; sono individuati sulla tavola i complessi rurali con il loro tipo di intervento (a ogni colore corrisponde un tipo di intervento diverso), i Beni ai sensi dell'art. 13 del Codice con le loro aree di pertinenza, i geositi e le aree tartufigene*

Le tavole, attraverso una tecnica di rappresentazione che intende essere quanto più possibile precisa e leggibile, ricorrono a codificate simbologie per la rappresentazione del progetto di piano che sono funzionali alla figurazione delle scelte fatte e degli esiti attesi.

Gli interventi relativi alla **trasformazione degli assetti insediativi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali del territorio** sono soggetti a specifica individuazione cartografica attraverso una sigla unica che indica le aree interessate dalle trasformazioni, le UTOE di appartenenza delle stesse e i modi di attuazione.

La sigla di tali aree è così costituita:

Tipo di aree interessate, distinte in Aree da riuso (AR), Aree di nuova edificazione (AN), Aree copianificate (AC);

UTOE all'interno delle quali ricadono le trasformazioni;

Numero di area di trasformazione.

Per ciascuna area riferita agli interventi privati si forniscono prefigurazioni di un assetto urbanistico preferenziale con un disegno schematico utile a definire le regole per l'edificazione ed altri aspetti che riguardano i collegamenti e la viabilità da prevedere o mantenere, le aree da cedere e quelle anche da attrezzare. In modo non dissimile si sviluppano anche le schede-norma degli interventi pubblici.



*Rappresentazione delle aree di trasformazione*