

VINCI

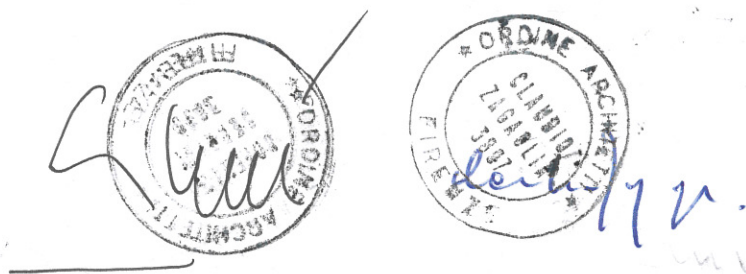
Regolamento Urbanistico

Novembre 2012

Modalità e criteri urbanistici



ALLEGATO B



Introduzione

La costruzione del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci – oggetto di questo documento, che presenta il suo possibile percorso – muoverà dal tentativo di stabilire il senso e il significato di un nuovo progetto per il territorio, che interpreti temi e questioni del “presente”, a partire da quell’insieme di componenti sociali, economiche e territoriali che connotano la struttura identitaria del paesaggio e della comunità di Vinci: con riferimento ai contenuti, ai presupposti e agli obiettivi individuati dal Piano Strutturale e in relazione all’esperienza di gestione del PRG vigente. Dai quali “apprendere” e sviluppare quanto possibile per meglio riconoscere l’emergere di nuove domande, condividere e costruire strategie e criteri di intervento per la riqualificazione della città e la tutela del territorio.

Strategie capaci di salvaguardare il *patrimonio culturale* esistente e definire una struttura di riferimento coerente, in grado di contenere e rappresentare gli elementi fondativi del piano stesso: una *figura territoriale* che il nuovo Piano Strutturale ha già delineato, entro la quale il Regolamento Urbanistico dovrà *dare forma* a sistemi, percorrenze, spazi e nuove attrezzature; provando ad immaginare l’uso, la conservazione o la trasformazione dei differenti luoghi in relazione alla loro identità (storia, qualità, carattere, principi), attraverso analisi e progetti che insieme formino un sistema di azioni finalizzate a “sostenere” una chiara visione d’insieme.

Sarà quindi a partire da queste valutazioni, dalle *visioni* e dall’insieme dei temi che si sono nel tempo depositati sul territorio, che prenderà avvio la costruzione del nuovo Regolamento Urbanistico: immaginando in questo modo di aprire una fase di studio tesa a cogliere e interpretare la domanda, il desiderio e la necessità di proposte innovative; finalizzate a perseguire gli obiettivi di gestione, sviluppo e tutela del territorio contenuti nel Piano Strutturale e nelle “Norme per il governo del territorio” della Regione Toscana (LR n. 1/05).

In tal senso, il Regolamento Urbanistico dovrà rendere concretamente attuabili *indirizzi e principi* di quegli strumenti e allo stesso tempo esplicitarne la dimensione interpretativa: introducendo nella sua “disciplina” la definizione e le modalità operative dei criteri per la salvaguardia e gli interventi nelle diverse zone; le regole e le indicazioni per una loro corretta applicazione; le condizioni e le priorità dei progetti da sviluppare per migliorare qualità e funzionalità del territorio.

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Una città, un territorio possono essere definiti come un sistema complesso che “contiene” un insieme di beni importanti, rappresentato da edifici, strutture, luoghi e oggetti dotati di un grande valore culturale: effetto fondamentale della presenza di un *patrimonio culturale* è la sua capacità di definire un’identità collettiva.

Il Piano Strutturale di Vinci (e prima ancora il Piano Regolatore Generale) è uno strumento che a partire da un forte investimento su questo “capitale culturale” ha inteso da un lato stabilire le possibili azioni di conservazione di questo patrimonio (obiettivi e indirizzi), dall’altro indagarlo a fondo, farlo conoscere e apprezzare, permettendo ad abitanti, amministratori e fruitori di riflettere sul significato, la forza, la vulnerabilità e le potenzialità di questi luoghi.

Il nuovo Regolamento Urbanistico dovrà assumere questo approccio disciplinare e tradurlo in un *manuale d’uso* che permetta di passare da un *Piano per la Cultura* a un sistema di regole e valori che stabiliscano una rinnovata *Cultura del Piano*.

Intendiamo con questo sostenere che gli elementi chiave di uno strumento che voglia coniugare conservazione, tutela del territorio e riqualificazione urbanistica, dovranno essere soprattutto capaci di orientare le diverse politiche entro un’articolata strategia di azioni

condivise e coerenti: fondata su progetti innovativi e coordinati, dove i "materiali" del paesaggio e della città dovranno essere tasselli per il recupero di sistemi e linguaggi, occasione per organizzare (conservare o modificare) luoghi e manufatti, opportunità per migliorare lo spazio collettivo e tutelare le risorse (quelle che appartengono a tutti gli abitanti: ambientali, naturali, storiche, culturali).

Obiettivi e strategie del nuovo Regolamento Urbanistico

Com'è noto, la "disciplina" della pianificazione urbanistica comunale è stata suddivisa in due parti (una strutturale, una operativa), per ognuna delle quali è stato individuato e definito un carattere specifico, diverse procedure di formazione e di approvazione, diversi orizzonti temporali. I connotati del RU rimandano alla specificazione del PS e sono correlati all'individuazione delle modificazioni del territorio, alla disciplina puntuale delle sue zone, ai progetti particolareggiati (da eseguirsi in un determinato periodo, legato a uno o più mandati amministrativi): il Regolamento Urbanistico è il luogo delle *prescrizioni ordinarie* attinenti le differenti parti di territorio che, per il carattere e il ruolo che rivestono nella strategia del PS, debbono essere conservate, adeguate, possono essere completate o trasformate; altri connotati specifici sono la determinazione del regime dei suoli, l'individuazione di regole costruttive capaci di migliorare le qualità della città e del territorio, la possibilità di subire variazioni ad opera del Consiglio Comunale.

Gli elaborati che andranno a costituire il nuovo RU dovranno individuare e disciplinare le previsioni urbanistiche nelle modalità, forme e limiti contenute nel Piano Strutturale.

La proposta metodologica contenuta nell'offerta di gara che si è aggiudicata l'incarico "per la redazione del regolamento urbanistico del Comune di Vinci e per la costruzione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) a supporto dell'atto di governo" (presentata dal gruppo di progettazione formato da Goffredo Serrini e Claudio Zagaglia Architetti/Socialdesign, con LDP Progetti GIS S.r.l., individua i contenuti e suggerisce le principali modalità che il nuovo Regolamento Urbanistico dovrà perseguire per:

- fondare la sua legittimità sullo statuto del territorio, nel rispetto delle invarianti strutturali e di parti specifiche del territorio, attraverso la salvaguardia dei suoi "beni";
- individuare e disciplinare il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari;
- predisporre specifiche norme, criteri e modalità di attuazione degli interventi previsti per: il Sistema Ambientale, il Sistema della Residenza, il Sistema dei Luoghi Centrali, il Sistema della Produzione, il Sistema della Mobilità;
- dettagliare le prescrizioni relative a Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in relazione alle categorie di intervento cui le diverse parti del territorio comunale dovranno sottostare: conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione.
- individuare e disciplinare le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana, le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, spazi verdi, ecc.);
- identificare "materiali" e "trattamenti" per il progetto di suolo e indicare le loro caratteristiche;
- definire le regole, le norme e le prescrizioni necessarie a guidare il recupero, la trasformazione e la manutenzione di tessuti e spazi aperti, sviluppando in particolare le azioni e gli interventi connessi agli obiettivi proposti dagli schemi direttori, attraverso piani e progetti destinati ad orientare la riqualificazione e la salvaguardia di alcuni luoghi strategici della città e del territorio;
- calcolare gli standard urbani e territoriali, i servizi e le aree commerciali delle diverse UTOE, correlando gli aspetti quantitativi alle strategie di localizzazione / distribuzione delle attrezzature e degli spazi pubblici connesse al Sistema dei Luoghi Centrali e ai progetti degli schemi direttori.

La costruzione e la realizzazione del SIT

Le cartografie e gli elaborati del RU saranno inseriti all'interno di un Sistema Informativo Territoriale per il Comune di Vinci, che verrà realizzato prevedendo la fornitura di una suite di web application integrate (*Gestione Civici*, *Gestione Edifici-Schedature*, *Gestione Strade*, *Gestione dati catastali*, *Gestione CDU*, modulo comparativo *EasyAnswer*, modulo per gestione e aggiornamento delle norme, sistema di pubblicazione delle mappe), racchiuse all'interno del Portale web del Sistema Informativo Territoriale, che rappresenterà il punto di accesso univoco ai dati territoriali.

Il SIT potrà così accogliere, organizzare e geolocalizzare i dati provenienti da tutti i settori e gli Uffici dell'Amministrazione come ad esempio Urbanistica, Anagrafe, Tributi, Patrimonio, Edilizia e Concessioni: le informazioni in precedenza disseminate tra i vari Settori ed in formati a volte incompatibili tra loro, potranno essere raccolte ed organizzate dal SIT rendendo possibili analisi sintetiche e comparative, alla portata di tutti.

Il SIT accoglierà in una sola interfaccia web le funzionalità di gestione delle basi dati e della cartografia comunale e quelle di pubblicazione on-line dei dati territoriali, fornendo così un importante servizio ai cittadini. Questa duplice funzionalità non richiede alcuna duplicazione dell'infrastruttura o delle componenti software: un solo ambiente web permette di assolvere ad entrambe le funzioni, garantendo al contempo la massima riservatezza per i dati non pubblici, grazie ad accessi protetti da password e a protocolli cifrati.

Il modello di integrazione proposto e la tecnologia adottata hanno inoltre il determinante pregio di ridurre la frammentazione e l'ambiguità dei dati, spesso dispersi tra sistemi non interoperabili o uffici diversi: il Portale SIT diventa uno strumento unificante per l'informazione e la pianificazione territoriale, sia per l'Amministrazione che per i Cittadini.

Arch. G. Serrini



Arch. C. Zagaglia

