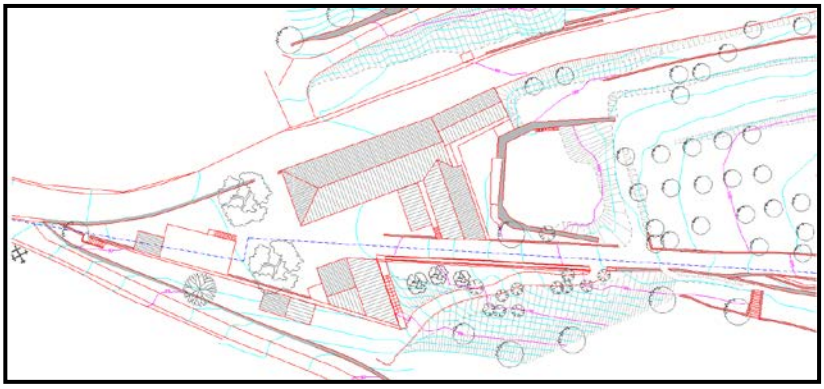
PIANO ATTUATIVO 1
LA DOCCIA DI VINCI



RELAZIONE GENERALE

Il Piano Attuativo consiste nel recupero e nella rivitalizzazione dell'area che attualmente è utilizzata a fini agricolo-aziendali, disposta in posizione strategica per dimensione e posizione nella città.
Gli elaborati grafici sono divisi in due gruppi: il primo comprende lo studio urbanistico del territorio attraverso l'evoluzione storica, ambientale ed urbanistica della zona fino allo stato attuale; il secondo contiene il nuovo Piano Attuativo composto da una tavola grafica e l'articolato normativo, elaborato alla luce di quanto emerso dallo studio effettuato e sulla base delle esigenze della committenza e delle volontà dell'amministrazione comunale.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Tavola 01: Aerofotogrammetria

Individuazione della posizione della zona oggetto di Piano Attuativo inserita nel territorio circostante attraverso l'utilizzo di una foto aerea (fonte: Google Maps 2017). Dalla tavola è possibile capire l'ubicazione dell'area, posta a Nord-Est nelle immediate vicinanze del centro storico.
A seguire, le tavole del quadro di analisi partono dalla ricognizione sul luogo per ricostruire il tessuto urbanistico. Gli edifici sono allineati lungo la strada comunale di Via Cino da Pistoia, asse di riferimento della viabilità. Gli spazi aperti ordinano il costruito, la corte interna privata diventa il luogo dove si relazionano gli spazi, che perdono la regolarità e la matrice ordinata dell'esterno, con meno regole, più libere e legate alla disposizione degli spazi interni.
L'area a monte dei fabbricati si presenta attualmente come completamente coltivata, nel rispetto

dell'ambiente circostante.

Tavola 02: Contesto paesaggistico - Documentazione fotografica edifici
Individuazione dettagliata dell'aspetto visivo attraverso una serie di immagini degli edifici (Tav. 2) e dell'area campestre (Tav. 3). I fabbricati, in muratura portante, sono posti nell'area più a vale della proprietà e raccolti attorno ad una corte interna su cui si affacciano i prospetti interni dei fabbricati. I tre edifici hanno valenze architettoniche diverse e sono così identificati:
-Edificio principale posto in allineamento con la strada pubblica, disposto su due piani e composto da una facciata sullo spazio pubblico regolare e rispettosa della trama architettonica, mentre gli affacci interni risultano meno ordinati e privi di regole nell'impaginato architettonico. Facile intuire che l'evoluzione storica e le esigenze agricole aziendali abbiano modificato l'ordine presente all'esterno.
-Annesso agricolo ad uso deposito, posto sul margine a sud-est della corte, composto da una struttura principale assimilabile ad un vecchio fienile a due piani e due corpi secondari addossati laterali. Le aperture sono concentrate sul lato verso la corte interna.
-Annesso agricolo posto sul lato sud-ovest, disposto su un piano fuori terra ad uso deposito. L'ubicazione, la struttura muraria e lo stato di degrado rendono tale edificio privo di valore architettonico.
-Cisterna interrata posta sul lato sud e quasi interamente ipogea.

Tavola 03: Contesto paesaggistico - Documentazione fotografica territorio aperto
Individuazione dettagliata dell'aspetto visivo attraverso una serie di immagini dell'area campestre (Tav. 3).
Il territorio aperto è ubicato nella zona nord-est più a monte.
È composto da una viabilità poderale in direzione sud-nord che parte dalla corte interna. A fianco della strada poderale, fiancheggiata da cipressi, sono coltivati terreni ad uliveto, prevalenti nel territorio più collinare del capoluogo. Aree terrazzate e scarpate inerbite servono a compensare i dislivelli evidenti in direzione trasversale. A nord del edificio principale è ubicato il gorile di acqua, segno territoriale dello spazio aperto storico e caratterizzante il luogo.

Tavola 04: Evoluzione storica
Trasformazione dei fabbricati e della zona nel corso della storia. Lo studio è stato effettuato utilizzando il materiale storico reperito presso l'Archivio di Stato di Firenze, il Progetto Castore della Regione Toscana e l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio), dal quale emerge la presenza di un edificio adibito a mulino e canale di approvvigionamento idrico per il suo funzionamento fin della stesura delle Mappe dei Capitani di Parte Guelfa (1580-1595). La tavola evidenzia la trasformazione dallo stato presunto del 1595 fino all'attualità, attraverso fasi successive della cartografia del Catasto Generale Toscano, del Nuovo Catasto Terreni fino all'attuale Catasto Terreni.
E' interessante descrivere l'evoluzione storica dell'area che, come evidenziato nelle tavole, è stata impostata per capire le regole di insediamento del luogo.
Anno 1595: la carta dei capitani di Parte Guelfa evidenzia la presenza del Mulino della Doccia, con un corso d'acqua che serviva per il funzionamento del Mulino. Il Mulino era un edificio appartenente alla famiglia Ridolfi
Anno 1821: l'estratto del catasto Generale Toscano evidenzia la presenza di un edificio,

presumibilmente nel luogo del antico insediamento, con un corso d'acqua che sembra deviato a monte, rispetto al corso originario.
Come adesso la proprietà è contenuta dalle due strade che si biforcano dall'incrocio stradale a valle che rimarranno invariate nel percorso.
Anno 1861: l'estratto del catasto Generale Toscano evidenzia la presenza di un edificio, ed un corso d'acqua senza modifiche territoriali rispetto alla cartografia precedente.
Anno 1882: La genesi più importante e significativa dell'area è quella relativa alla fine del secolo XIX°. L'estratto del catasto Generale Toscano evidenzia la modifica della struttura principale, nata dalla demolizione (parziale) dell'antico mulino. Come risulta dalle ricerche di archivio la proprietà del tempo, Masetti aveva progettato nel 1860 una nuova casa ed il restauro della casa colonica lungo la strada pratese di monte, terminato attorno al 1864. La creazione di un piccolo laghetto (gorile) a monte servirà poi per raccogliere le acque del torrente esistente, razionalizzare il funzionamento del mulino evitando la mancanza di acqua.
Anno 1950: Il tessuto urbanistico è già stato impostato nella precedente lettura. Vengono aggiunti gli annessi agricoli, probabilmente un fienile e il corpo interrato sul margine est, formando una corte interna su cui si affacciano gli edifici agricoli e da cui parte un percorso poderale verso monte che, presumibilmente, va a sostituire nell'uso la vecchia viabilità parallela. Nel dopoguerra si può ipotizzare la perdita del funzionamento a mulino dell'antico insediamento a favore di una rifunzionalizzazione agricola.
Anno 2017: Nell'estratto del Catasto terreni attuali si evidenziano le ultime addizioni funzionali, attorno alla corte. Una tettoia sull'edificio principale, una cabina muraria sull'annesso agricolo ed un nuovo deposito agricolo in prossimità dell'ingresso a valle.

Tavola 05: Individuazione catastale della proprietà interessata da PA1 - Estratto dai F. di M. 11 e 21
Individuazione di porzione della proprietà catastale Brogi Cesare limitatamente al territorio adiacente alla zona oggetto di Piano Attuativo.

Tavola 06: Regolamento Urbanistico - Estratto Tav. 14 "Usi del suolo e modalità d'intervento"
Individuazione della zona di Piano Attuativo attraverso estratto dagli elaborati grafici del vigente Regolamento Urbanistico. Viene evidenziato un ingrandimento in scala 1:1000 esaminato alla luce degli studi eseguiti. La legenda e le tavole di progetto seguiranno le terminologie dell'attuale regolamento urbanistico, modificando ed integrando, quando necessario, gli utilizzi e le modalità di intervento.

Tavola 07: Sovrapposto R.U./Catastale - Estratto dai F. di M. 11 e 21
Sovrapposizione della proprietà con l'area del Piano Attuativo. L'elaborato evidenzia che l'intera area interessata dal P.A. (colorata in rosso) ricade interamente all'interno della proprietà Brogi (colorata in blu).

Tavola 08: Sovrapposto R.U. Rettificato/Catastale - Estratto dai F. di M. 11 e 21
Sovrapposizione della proprietà Brogi Cesare e area Piano Attuativo. Il perimetro del P.A. è stato rettificato per essere accostato al reale stato dei luoghi, non esattamente individuato dalla Cartografia Tecnica Regionale, base delle tavole del R.U. vigente.

Viene proposta una piccola modifica dei contorni del P.A. (in colore rosso) al fine di renderlo più coerente alla situazione reale ed alla situazione catastale. Le modifiche sono evidenziate in colore giallo, e sono per lo più adattamenti di lieve entità ed aggiustamenti in relazione anche alla condizione effettiva dello stato dei luoghi e dei segni territoriali rilevati. L'elaborato evidenzia che l'intera area interessata dal P.A. rettificato ricade ancora interamente all'interno della proprietà (in colore blu).

Tavola 09: Contesto paesaggistico - Planimetria
Rappresentazione plano-altimetrica di dettaglio del territorio ricavata da rilievo strumentale e rappresentate in scala 1:500. Questo permette una migliore lettura del quadro esistente. Sono evidenziati le curve di livello, gli edifici, alberature e elementi tipici rurali quali muri a secco, cigli e scarpate.

Tavola 10: Contesto paesaggistico - Sezioni Ambientali
Sezioni ambientali dettagliate del territorio ricavate da rilievo strumentale, fatte in direzione dei luoghi più significativi. Gli skyline eseguiti sono di supporto per una lettura altimetrica dei luoghi sia in senso trasversale, tagliando secondo le linee di massima pendenza, che longitudinalmente attraverso una sezione ambientale lungo la strada interna. Anche in queste sezioni sono ben rappresentati i rapporti tra gli edifici, alberature, strade ed elementi ambientali per il superamento dei dislivelli.

Tavola 11: Contesto paesaggistico - Viabilità
Individuazione della viabilità nella zona oggetto di P.A. È evidente come la trama stradale storica abbia influenzato il successivo sviluppo urbanistico dell'area. I percorsi viola (che prosegue verso le frazioni comunali a monte) e giallo ad ovest (che raggiunge la pianura a valle) iniziano dall'incrocio e sono le due strade di matrice più antica. Attorno alla corte interna di dipanano i percorsi interni poderali, nati nel XX° secolo, che si ricongiungono a monte con la viabilità pubblica secondaria.

Tavola 12-13-14-15: Contesto paesaggistico - Planimetrie
Rappresentazione di dettaglio, a quote diverse, degli edifici e del territorio con evidenziata la tipologia di utilizzo delle porzioni di fabbricati. L'utilizzo degli edifici attuali è legato alla matrice rurale del territorio ed è stata divisa in abitazione rurale e annessi agricoli, necessari per la conduzione dell'azienda.
Nella parte più a valle sono ubicati l'area della cisterna interrata (volume tecnico) e il deposito seminterrato a est, raggiungibile dalla scala a fianco dell'edificio.
Attorno alla corte interna si affacciano i due annessi agricoli a sud est e l'edificio principale che ha un utilizzo sia aziendale che di residenza. L'area della corte è pressoché pianeggiante e la strada interna che la unisce alla campagna inizia a salire in prossimità del centro dell'edificio principale.
Sul lato nord è ubicato il gorile che raccoglieva le acque meteoriche a monte che, per l'inserimento a fianco degli oliveti e la caratteristica forma ad arco, è un punto importante per le visuali paesaggistiche.

Tavola 16: Sintesi analisi del territorio e paesaggio
Elaborato di riepilogo con individuazione di aree omogenee del territorio. Le tavole di analisi urbanistica e territoriale hanno contribuito ad individuare delle porzioni omogenee sia per i fabbricati che per il territorio scoperto. Gli edifici e le aree aperte sono stati colorate in modo diverso ed ogni porzione individuata è omogena per tessuto, storia e carattere territoriale. La tavola è importante perché è di supporto al lavoro successivo, che individua le zone omogenee per tipo di intervento previsto.

STATO DI PROGETTO

Tavola 17: Norme tecniche di attuazione: Planimetria
Elaborato con individuazione delle zone omogenee per tipologia di intervento proposto. Le tavole di analisi hanno individuato delle porzioni omogenee sia per i fabbricati che per il territorio scoperto. Il sistema di rappresentazione e la nomenclatura delle aree e degli edifici segue la tavola dell'uso del suolo e modalità di intervento dell'attuale Regolamento urbanistico. Ogni porzione individuata è distinta da una sigla che sarà riportata nelle tavole successive. Il progetto ha alla fine caratterizzato n°18 zone che, secondo le analisi e il tipo di progetto proposto, saranno oggetto di apposite norme di attuazione del Piano.

Tavola 18: Norme tecniche di attuazione
Per ogni area individuata nella tavola 17 viene proposto uno schema con la normativa proposta. L'Elaborato fa il confronto tra la normativa attuale e di progetto, in riferimento alle zone elaborate.
Nello schema si individua la Destinazione d'uso ammessa, le categorie di intervento, i tipi di intervento e eventuali condizioni particolari, qualora sussistano elementi caratterizzanti oggetto di ulteriori specifiche. Le operazioni descritte nel quadro normativo sono di piccola entità e complementari alla destinazione ed attività dell'azienda agricola. Per quanto non dettagliatamente descritto si fa riferimento alle norme del Regolamento urbanistico vigente.

COERENZA ESTERNA ED INTERNA DEL PIANO ATTUATIVO 1

La coerenza del Piano "La Doccia di Vinci" viene verificata alla luce degli obiettivi che il Piano Attuativo si propone, che consiste nel recupero e nella rivitalizzazione dell'area che attualmente è utilizzata a fini agricolo-aziendali, disposta in posizione strategica per dimensione e posizione nella città.
La realizzazione verrà attuata attraverso il recupero delle costruzioni esistenti, al fine di rivitalizzare un complesso organico ed omogeno nelle sue funzioni e in diretto rapporto con gli spazi rurali.

Coerenza esterna
La coerenza esterna è finalizzata a verificare che le scelte indicate nel Piano attuativo siano compatibili con i criteri di sostenibilità e le limitazioni imposte dalla tutela delle risorse.
A riguardo le previsioni sull'area sono compatibili con gli strumenti sovracomunali.
A) I vincoli a carattere paesaggistico
Non sono presenti vincoli a carattere paesaggistico che sottopongono l'approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.
L'intervento è comunque ideato nel rispetto delle valenze paesaggistiche e territoriali.

Gli elementi che intervengono sulla componente paesaggistica sono non rilevanti considerando che il progetto non modifica i connotati esistenti.
Il progetto delle aree esterne, assume una valenza di ricucitura dei percorsi.
B) I Beni culturali.
Gli edifici non sono soggetti al vincolo previsto nel Codice dei Beni Culturali.
Il regolamento urbanistico prevede comunque interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici presenti nel tessuto rurale.
C) Risorse idriche
La rete idrica attuale, si ritiene sufficiente, in considerazione dell'uso attuale, alle funzioni del complesso. Non vi sono alterazioni allo stato del regime idrico in essere.
D) Gerarchia della rete e mobilità.
L'intervento non va ad alterare le previsioni urbane della rete stradale e della mobilità e soprattutto lo stato attuale dei flussi di accesso veicolare al complesso esistente.
Nel percorso della Strada verde sarà di tipo pedonale ed inibito per forma e tipologia all'uso di automezzi

Coerenza interna
Verifica l'esistenza di coerenza tra linee di indirizzo, obiettivi generali e specifici, risultati attesi dello strumento di pianificazione.
Nelle tavole allegate sono state modificate leggermente le linee di delimitazione del piano attuativo, che viene definito in base ai segni territoriali esistenti, rilevati puntualmente.
La previsione risulta coerente con il Piano Strutturale e col Regolamento Urbanistico comunale per la perimetrazione attuale del Piano Attuativo.
A) Ambiti e limiti del Regolamento urbanistico
L'area è attualmente destinata a Piano Attuativo (PA) Mulino della Doccia.
Il piano è di iniziativa privata considerando che il perimetro del Piano attuativo contiene edifici e aree della stessa proprietà.
Sul margine est il percorso poderale verrà utilizzato per il progetto pubblico, della Strada Verde contenuto nei limiti descritti dalla tavole, e regolamentato da apposita Convenzione tra pubblico e proprietà.
C) Interventi sulla proprietà e spazi di valenza pubblica
Gli interventi e rifunzionalizzazioni degli edifici esistenti e le delle aree di connessione sono in linea con i regolamenti comunali e della Regione Toscana.
Lo spazio di valenza pubblica della strada verde, costruito con l'amministrazione comunale, costituirà l'occasione di rafforzamento del tessuto connettivo fra i poli museali e architettonici della città, regolamentata attraverso convenzione.
D) Aspetti socio-economici rilevanti.
L'attuazione delle funzioni proposte nel Piano Attuativo, innesca un positivo indotto sul piano sociale ed economico.
Il recupero dell'attuale area rurale servirà per offrire un positivo potenziamento dell'azienda agricola che potrà rafforzare l'ospitalità con funzioni ad uso agrituristico.
Il recupero funzionale ed architettonico dell'azienda, all'ingresso della città per chi proviene da monte, servirà a migliorare l'identità del complesso architettonico, migliorando la qualità della vita e alle relazioni connettive con i percorsi pubblici adiacenti
Sul piano economico le attività di recupero aziendale, connesse con la valenza del percorso

turistico adiacente, richiederanno la disponibilità e l'impegno della proprietà, nell'ottica di un incremento delle risorse economiche.

Vinci (FI), 14/12/2017 *Architetto Stefano Cipollini*