



Comune di Vicchio

Provincia di Firenze



PIANO DI RECUPERO "IMMOBILI EX MACELLI"

RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI A CARATTERE PUBBLICO AL FINE DI FAVORIRE IL
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Redatto ai sensi della L.R.T. 57/1985

SINDACO

ROBERTO IZZO

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

ANGELO GAMBERI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. RICCARDO SFORZI

PROGETTO

Arch. ANTONIO MARINO - Arch. LUCIANO VACCARO

Marzo 2013

RELAZIONE

ADOZIONE

APPROVAZIONE



INDICE

1. Considerazioni preliminari
2. Cenni storici
3. Il Territorio
4. Area d'intervento
5. Strumenti urbanistici
6. Finalità del recupero
7. Soggetti attuatori
8. Modalità di attuazione

1 - Considerazioni preliminari

Il vasto e ricco patrimonio esistente nel capoluogo presenta vari edifici dell'Amministrazione Comunale di Vicchio inutilizzati o ubicati in aree marginali con potenzialità di riuso.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, il Comune di Vicchio intende redigere e promuovere la redazione di un Piano di Recupero definito dall'art.28 della legge 5 agosto 1978, n.457 e dall'art.17 della L.R. 21 maggio 1980, n.59.

Gli immobili e l'area che si propone a recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelli denominati "Ex-Macelli" lungo via Macelli.

La proposta è finalizzata all'individuazione ed elaborazione di strumenti operativi di carattere urbanistico, edilizio ed economico per il riuso di una porzione di tessuto urbano i cui contenuti sono riconducibili all'esigenza dell'Amministrazione di predisporre e programmare un insieme di interventi mirati al recupero di immobili dismessi, eliminando situazioni di degrado e aumentando le dotazioni di urbanizzazioni secondaria alla comunità.

2 - Cenni storici

Vicchio ha un' origine molto antica, come testimoniano le presenze etrusche sparse sul territorio e gli importanti scavi etruschi di Poggio Colla, una collina a sud-est di Montesassi.

Le vicende che caratterizzano la storia e lo sviluppo di Vicchio si devono far risalire alla fine del XIII secolo, quando la Repubblica Fiorentina manifesta il suo interesse per il Mugello. La convivenza tra il dominio di tipo feudale (esercitato dagli Ubaldini e dai Guidi) e la nuova organizzazione socio-economica propria di Firenze nell'età comunale creò un conflitto, per mezzo del quale le popolazioni furono liberate dalle franchigie di carattere feudali e seguì una riorganizzazione di tutto il territorio mugellano, attraverso la costruzione di nuovi centri, denominati "Terre Nuove", strettamente collegati alla città da vincoli amministrativi ed economici.

In questo contesto si colloca la storia di Vicchio: la sua origine risale al 1295 quando fu costruito il ponte di Montesassi (l'odierno Ponte a Vicchio) e le popolazioni di San Giusto a Montesassi attraversarono la Sieve per edificare un primo nucleo urbano chiamato Vico, dal quale è derivato il nome Vicchio.

Nel 1308 il Podestà di Firenze, Ugolino de Bittonio, chiedeva ai comuni di Montesassi, di Vespignano ed alle Pievi limitrofe di costruire, nel luogo chiamato Vicchio, un nuovo abitato fortificato, e stabiliva che alla sua costruzione avrebbe dovuto partecipare solo chi intendeva abitarci. Con la costruzione delle mura (1324) che richiudevano un'area molto più ampia dell'antico Vico, il borgo entra definitivamente a far parte del contado fiorentino. Da questo momento inizia un periodo di concreto sviluppo. La popolazione aumenta con l'ingresso delle

RELAZIONE

genti di Ampinana e delle rocche di Belfonte e Gattaia, riscattate dai fiorentini. Vicchio diviene sede di una Podesteria, ha una "lega" ed uno statuto ispirato ai principi di libertà, scritto in volgare da Coluccio Salutati. Lo Statuto di costituzione della Podesteria del Castello di Vicchio del 1413, è capeggiato dalla riproduzione dello stemma con pino, con tre pigne, e contornato da 2 stelle.

Per comprendere il legame tra Vicchio e la città, vale ricordare un importante episodio, nel quale i vicchiesi diedero prova di coraggio e lealtà. Nei primi anni del 1500 a Firenze si difendevano le libertà democratiche e repubblicane contro la prepotenza dispotica dei Medici. Nel 1529 le truppe spagnole e quelle di Clemente VII dei Medici avevano completamente invaso il Mugello per assediare Firenze.

Vicchio rimase sempre fedele alla Repubblica Fiorentina. Le milizie vicchiesi resistettero all'assedio delle forze imperiali e papali, uscendo anche a colpire la truppe nemiche, fino a quando, nel 1530, anche Firenze capitò e Filippo d'Orange inviò seimila soldati spagnoli per espugnare Vicchio.

Nei secoli successivi Vicchio perde un pò della sua importanza, la popolazione diminuisce e nel 1838 la Podesteria viene soppressa per essere aggregata a quella di Borgo San Lorenzo.

Nel 1817, Ferdinando III decreta la formazione del nuovo catasto per i territori del Granducato di Toscana.



RELAZIONE

I catasti ottocenteschi rappresentarono una vera rivoluzione cartografica nella Toscana preunitaria.

La storia del novecento è caratterizzata da episodi naturali e da fenomeni economici e sociali che determinano lo sviluppo successivo del paese, come il terremoto del 1919 (che segna profondamente il territorio), l'emigrazione e il progressivo spopolamento delle frazioni più isolate del comune.

Una delle pagine più belle della storia di Vicchio è stata scritta dai suoi cittadini durante la Resistenza, alla quale parteciparono attivamente, pagando un prezzo molto alto. I fatti più significativi, in questo contesto, sono da collegarsi alla liberazione del paese, che i partigiani effettuarono il 6 marzo 1944 che suscitò un grande scalpore in tutta la vallata e nella provincia. Anche Radio Londra annunciò la liberazione di Vicchio. La reazione da parte dei fascisti e dei tedeschi fu molto violenta e si concretizzò in rappresaglie, nella primavera dello stesso anno.

Si verificarono, in questo contesto, episodi di grande drammaticità, come la fucilazione (il 22 marzo 1944, al Campo di Marte di Firenze), di cinque giovanissimi ed innocenti contadini di Vicchio e l'eccidio di Padulivo, nel luglio del 1944, allorché quindici civili furono trucidati da un reparto delle SS della divisione Goering. Del resto, la distruzione di Vicchio fu più radicale e cruenta che altrove. Nessun altro paese del Mugello ne ha subita una simile, ed i motivi devono essere ricondotti soprattutto all'intenzione di ammonire e di punire la popolazione che aveva partecipato alla lotta contro il Fascismo prima ed alla Resistenza all'invasore dopo.

Il tributo che Vicchio pagò alla causa della libertà è dunque molto alto. Per questi motivi il Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi, nell'anno 2003, ha conferito al Comune di Vicchio la medaglia d'Argento al Merito Civile con la seguente motivazione: *"Piccolo centro di montagna, durante l'ultimo conflitto mondiale, ospitò i primi nuclei di resistenza armata e partecipò attivamente alla lotta di Liberazione, pagando un notevole tributo di vite umane e di danni materiali. Ammirabile esempio di coraggio, di spirito di libertà e di amor patrio. 1943-1945 Vicchio"*

3 - Il territorio

Vicchio è un Comune in provincia di Firenze, con circa ottomiladuecento abitanti all'interno dell'ambito della comunità montana del Mugello ed è posto nel cuore del Mugello, ai confini tra la Toscana e l'Emilia-Romagna.

La zona si situa a cavallo dello spartiacqua appenninico e presenta ambienti ed aspetti paesaggistici incredibilmente diversi che vanno dall'aspra bellezza delle zone più alte ai cento borghi della valle della Sieve.

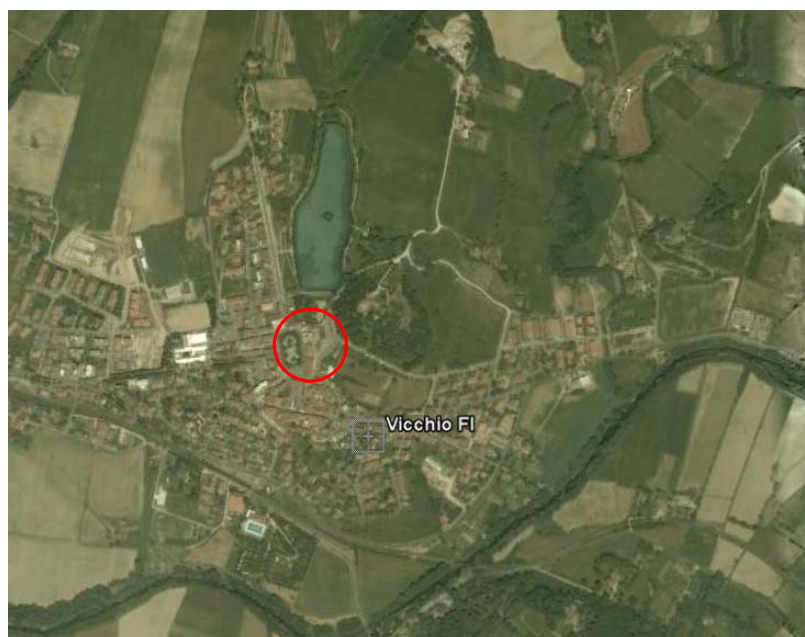
RELAZIONE



L'andamento del Mugello segue l'alto corso del fiume Sieve nel suo scorrere da Ovest verso Est: dalla sorgente sui monti a ovest di Barberino di Mugello fino alla confluenza con il fosso di San Godenzo (detto anche torrente Comano) nei pressi dell'abitato di Dicomano. Qui il fiume Sieve si dispone con orientamento Nord Sud e origina la Valdiesieve fino alla confluenza con l'Arno a Pontassieve.

4 - Area d'intervento

L'area interessata dal Piano di Recupero è costituito da un comparto compreso tra Piazza della Vittoria e Via dei Macelli a Nord del nucleo storicizzato di Vicchio. Nell'isolato si concentrano una serie di attrezzature ad uso pubblico realizzate a partire dal XX secolo.



Gli immobili inseriti all'interno del perimetro/isolato sono:

RELAZIONE

1 - In testa all'isolato abbiamo Il Teatro "Giotto", è uno degli edifici pubblici che contribuisce alla bellezza. La sua costruzione, resa possibile dall'iniziativa di una società di privati cittadini desiderosi di dotare il paese di un locale adatto per ritrovi pubblici, conferenze, spettacoli e banchetti a cui il Comune cedette gratuitamente il terreno, venne ultimato nel 1901;

2 - Segue l'immobile denominato "Ex casa del Fascio", realizzato nel periodo tra le due guerre in stile neoclassico, su due piani. Al piano terra è locato alle poste. Al piano superiore c'è un ampio ambiente utilizzato occasionalmente per eventi e manifestazioni di vario genere;

3 - Nel dopo guerra è stato realizzato il complesso delle Scuole Medie Inferiori "Giotto", più volte ristrutturato;

4 - A termine di questo gruppo di edifici abbiamo un immobile di recente realizzazione destinato "Circolo Ricreativo Il Tiglio" non di proprietà comunale;

5 - Sul fronte retrostante, sulla corte degli Ex-Macelli, si affaccia un padiglione a volume rettangolare, denominato "Deposito Comunale", con muri in pietra rifiniti in mattoni intorno alle cornici delle aperture e nei cantonali, oltre ad un manufatto accessorio contiguo di supporto;

6 - Gli Immobili degli Ex Macelli sono utilizzati parzialmente come spazi logistici degli automezzi della manutenzione del Comune. La caratteristica di questi edifici è che risultano inglobati ai recenti interventi. Infatti il plesso sanitario si sovrappone a questo forma di "L";

7 - Una Corte aperta di accesso alle residenze e al plesso sanitario misto a residenza, con accesso diretto da Piazza della Vittoria.



RELAZIONE

Accanto al patrimonio storico di Vicchio si affianca elementi di carattere paesaggistico indubbiamente ricco di aspetti naturalistici.

Da non sottovalutare quale il lago di Montelleri e il parco utilizzati per pesca sportiva e a carattere ludico prevalentemente dai ragazzi. La sua collocazione alle immediate porte del paese offre delle forti potenzialità di sviluppo quali l'idea di realizzazione di un centro ricreativo e sociale dove poter svolgere varie iniziative sia di carattere sportivo che rivolte a tutta la cittadinanza e al territorio circostante.

L'importanza di tale area è confermata dallo stesso RU che l'ha definita come ambito strategico.

5 - Strumenti Urbanistici

Nel Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 45 del 06/04/2007, l'area oggetto dal piano di recupero ricade nei seguenti ambiti:

- **Zona A2/3:** *aree di epoca successiva all'impianto di centri e nuclei storici, di interesse storici/architettonico edificata al 1944.*

Nonché "edifici realizzati o ristrutturati in epoche successive quelle di formazione del tessuto insediativo, che presentano caratteri e/o allineamenti compatibili con il contesto".

- **Zona B1:** *Zona di insediamento urbano o extra-urbano recente in prevalenza residenziale totalmente o parzialmente edificato.*

Oltre questi ambiti il R.U. prevede schede d'intervento mirato:

39/29 Verde pubblico attrezzato

"per le aree interessate sono ammesse, oltre alle destinazioni specifiche per giardino anche altri usi purché a standard".

39/30: Nuovi uffici per amministrazione

riqualificazione insediativa, mediante programmi complessi

dove gli interventi previsti - realizzazione di nuovi uffici per l'amministrazione - deve essere accompagnata da uno studio che valuti la mobilità indotta e altre possibili situazioni di crisi o disagio.

6 - Finalità del recupero

Il programma di riqualificazione sarà rivolto ad individuare la tipologia di degrado e la gestione mediante unità minime d'intervento sulla base di opere di consolidamento e recupero adeguate.

Nel comparto, viste le specifiche caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili che saranno oggetto di recupero, sono presenti fenomeni di **degrado** quali **marginalità**

RELAZIONE

urbana e situazioni di **tessuto edilizio incompiuto**, riscontrabili negli spazi aperti e nella viabilità di accesso, carente e in parte provvisoria. Tali fenomeni sono accentuati da **funzioni eterogenee** che accentuano le criticità del luogo e questi si possono sintetizzare nelle seguenti tipologie:

- **degrado fisico immobili** dove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi sono ridotte a causa di fatiscenza delle strutture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali;

- **degrado geofisico** in presenza di fenomeni di aree libere impropriamente utilizzate con impoverimento delle stesse e l'impianto storico architettonico, del complesso edilizio o dell'impianto urbano.

All'origine del programma di recupero ed eliminazione del degrado c'è la volontà di dare impulso alla riqualificazione di una porzione/comparto urbano importante e centrale del capoluogo comprensiva di molte attrezzature pubbliche, rivitalizzando gli edifici e gli spazi aperti lasciati in disuso e conseguire obiettivi di **"inclusione sociale e di servizi per la qualità della vita e l'attrattività territoriale"** e innescare quelle potenzialità di interazione tra le diverse zone insediative e migliorare le prestazioni di standar urbano ai servizi.

Inoltre al fine di attuare una politica della riconversione urbana, si prevede la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di una porzione di area urbana degradata con presenza di **funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti** nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi da rilocalizzare.

A questo fine si dovrà tenere conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

Gli obiettivi primari del programma di riconversione si incentrano intorno ai seguenti aspetti:

- Il **riuso** e la **riqualificazione** attraverso la riconfigurazione dell'area, spazi aperti e del riuso degli immobili dismessi, in relazione ai caratteri storico-tipologici degli edifici mediante l'individuazione di nuove destinazioni d'uso per aumentare e potenziare i servizi offerti dall'amministrazione, previa valutazione e analisi della compatibilità al contesto;

– **Conservazione del patrimonio architettonico e dei materiali**

Interventi commisurati all'evoluzione del processo di obsolescenza fisica, tecnologica, funzionale e normativa che gli stessi edifici hanno subito nel tempo e al mutare dei comportamenti d'uso e alla domanda mediante l'utilizzo di criteri operativi, di tecniche, e di materiali adeguati specie in rapporto al recupero e sostenibilità;

– **dotazione di opere di urbanizzazione primaria**

Adeguamento e completamento delle urbanizzazioni primarie al fine di favorire l'accesso alle infrastrutture di servizio della pubblica amministrazione con interventi sulle sottoreti, valo-

RELAZIONE

rizzazione di un adeguato impianto di illuminazione e percorsi di allaccio alla viabilità principale.

- "sostenibilità" ed efficienza energetica del recupero

la sostenibilità energetica nel recupero finalizzati al retrofitting energetico a seconda che il patrimonio esistente incorpori o no particolari valori culturali con approcci di tipo prestazionale all'efficienza energetica. Inoltre integrazione nel patrimonio edilizio esistente con soluzioni e sistemi per la generazione di energia e l'uso di fonti rinnovabili.

Nel dettaglio le categorie d'intervento saranno suddivise:

- consolidamento e restauro delle componenti strutturali;
- riqualificazione tecnologica (impianti di climatizzazione, dotazioni tecnologiche secondo principi di sostenibilità);
- accessibilità: collegamenti orizzontali e verticali mediante scale, ascensori;
- opere di finitura interne ed esterne, intonaci coloriture ed elementi decorativi di dettaglio;
- riqualificazione urbana, sistemazione della corte interna, sottoreti, verde attrezzato e arredo urbano;

7 - Soggetti attuatori e rapporto con utenti

Il recupero degli immobili degli Ex-Macelli sarà attuato direttamente dall'amministrazione mediante opere finalizzate alla conservazione e riuso di ambienti quasi dismessi, in modo tale da consentire la valorizzazione di un patrimonio edilizio storico (anche se negli anni ha subito delle manomissioni) e nello stesso tempo recuperare una memoria storica di una struttura adibita alla macellazione di animali destinati all'alimentazione.

In linea di massima il progetto dovrà svilupparsi secondo gli obiettivi esposti nel paragrafo precedente e saranno prevalentemente opere di consolidamento e restauro specifiche alla tipologia degli immobili, accompagnate dalla dotazione di impianti tecnologici e sottoreti, nonché collegamenti orizzontali e verticali che garantiscono un'accessibilità a tutti gli utenti deboli (disabili, anziani ecc.).

Il piano di recupero si struttura mediante la definizione di "**schede del Piano di recupero**" e di "**progetti di dettaglio**" suddivisi in U.M.I. (vedi Tav.06).

Il rapporto con l'utenza si traduce nel restituire alla cittadinanza un frammento urbano da destinare ai servizi per aumentare l'attrattiva territoriale un impulso economico indiretto.

Ciò consente di dotare il capoluogo di nuovi ambienti connessi direttamente da collegamenti orizzontali verticali, direttamente a Piazza della Vittoria e Via dei Macelli, in cui si concentrano diverse aree di sosta, aumentando lo standard qualitativo di vita del capoluogo con accesso diretto con il lago di Montelleri.

RELAZIONE

8 – Modalità di Attuazione

Le modalità di attuazione dovranno attenersi alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti nell'articolato delle NTA del presente Piano di Recupero e nelle Linee Guida e permettere, in sintesi, di ottenere risultati soddisfacenti per l'Amministrazione Pubblica, nel rispetto della qualità edilizia ed urbana, nonché della riqualificazione del comparto.

Per permettere l'esecuzione reale del presente Piano di Recupero, sono state individuate regole di applicazione sulle U.M.I., sia per l'uso dei materiali, sia degli elementi aggiuntivi e, non secondario, l'uso dei materiali sia verticali che orizzontali anche negli spazi pubblici.

Tutte le sopra indicazioni sono ricavabili sia dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente piano che nelle Linee Guida, oltre alla documentazione cartografica ed il quadro economico redatto anche al fine di computare i costi delle opere imputabili all'Amministrazione Comunale di Vicchio.

I TECNICI

Arch. Antonio Marino

Arch. Luciano Vaccaro
