



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: **Comune di Barberino di Mugello (FI) – Deliberazione consiliare n. 76 del 26.11.2019 – Accordo di programma per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante – ADOZIONE della Variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014 e ADOZIONE del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 8 comma 6 della l.r. 10/2010. BURT n. 50 del 11/12/2019 Osservazione regionale, art. 19 l.r. 65/2014**

Comune di Scarperia e San Piero a Sieve (FI) - Deliberazione consiliare n. 77 del 26.11.2019 – Accordo di programma per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante – ADOZIONE della Variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014 e ADOZIONE del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 8 comma 6 della l.r. 10/2010. BURT n. 50 del 11/12/2019 Osservazione regionale, art. 19 l.r. 65/2014

Il Comune di Barberino di Mugello ed il Comune di Scarperia e San Piero (FI) hanno adottato la Variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014, ed il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica ai sensi dell'art. 8 comma 6 della l.r. 10/2010, per i territori comunali di rispettiva competenza. L'avviso di adozione è pubblicato sul BURT n. 50 del 11/12/2019.

Entrambe le Amministrazioni comunali erano, alla data di entrata in vigore della legge regionale 65/2014, dotate di atti di governo del territorio efficaci; ai sensi e per gli effetti dell'art. 222 comma 2 bis della legge regionale i comuni hanno adottato le varianti urbanistiche in oggetto, successivamente allo svolgimento della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 in data 12/11/2019.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 222 le varianti adottate dovranno essere approvate entro la data del 30 giugno 2020, a pena di decadenza e comunque a condizione che i comuni avviino il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime.

Le presenti osservazioni vengono presentate in maniera congiunta per il Comune di Barberino di Mugello e per il Comune di Scarperia e San Piero, in considerazione dell'interesse delle due amministrazioni alla proposta di progetto unitario per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante.

A seguito della fase istruttoria sono emersi alcuni elementi da approfondire, integrare e modificare per garantire la coerenza degli interventi previsti rispetto agli esiti della conferenza di copianificazione, nonché con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale.

Fruizione pubblica del Complesso di Cafaggiolo

Per quanto concerne la declinazione del tematismo "*Fruizione pubblica del Complesso di Cafaggiolo in relazione al Sito Unesco e ai vincoli di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice*", visti gli elaborati di Variante al Piano strutturale -Tavola 2 – Indirizzi per la fruibilità pubblica (scala 1:5000), si esprime quanto segue.



L'elaborato grafico individua le viabilità di interesse regionale, provinciale, comunale, le vicinali esistenti, l'ipotesi di pista ciclabile ad uso pubblico, la perimetrazione del Parco di Cafaggiolo, il sistema dei parcheggi privati con accessibilità pubblica regolamentata, gli impianti sportivi con accessibilità pubblica regolamentata. Premesso che le voci richiamate in legenda non trovano alcun riferimento all'interno dell'elaborato 2 NTA di Piano strutturale, carenza rispetto alla quale si richiede di intervenire in fase di approvazione, si osserva che le stesse non rispondono esaustivamente a quanto richiesto in sede di conferenza di copianificazione.

Si richiamano pertanto i passaggi del verbale della conferenza rispetto ai quali è richiesto di produrre le dovute integrazioni:

“INDICAZIONI PER GLI ULTERIORI TEMATISMI DA SVILUPPARE IN SEDE DI ADOZIONE VARIANTE

Si richiede che detti tematismi costituiscano specifici elaborati da allegare alle varianti in fase di adozione

a) Fruizione pubblica del Complesso di Cafaggiolo in relazione al Sito Unesco e ai vincoli di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice

Al fine di garantire la fruizione pubblica del Complesso di Cafaggiolo (patrimonio territoriale del Parco e il patrimonio storico-testimoniale della Villa), occorre definirne le linee generali già nella fase di adozione dello strumento urbanistico (Varianti al RU e al PS).

Nello specifico si richiede che le varianti ai Piani strutturali assumano espressamente detta strategia, in linea con contenuti e obiettivi del Piano di gestione del sito Unesco, ...”.

Inoltre, rispetto agli elaborati adottati di variante al Regolamento urbanistico si osserva che all'interno degli stessi non vi è alcuna declinazione del tematismo inerente la fruizione pubblica, né di carattere meramente descrittivo, né normativo.

Anche in questo caso, si richiamano i passaggi del verbale rispetto ai quali è richiesto di produrre le dovute integrazioni: *“... e che le Varianti ai RU contengano una CARTA del Patrimonio fruibile e relativo Programma; detta CARTA dovrà individuare il sistema della viabilità interna (viabilità poderale, vicinale ...), i percorsi (verificare anche percorsi CAI), gli spazi e le attrezzature sportive e ricreative differenziando ciò che è reso fruibile al pubblico rispetto al privato. In particolare si richiede di individuare un percorso pubblico che consenta la fruizione del sito Unesco in condizioni di sicurezza ed accessibile a tutte le tipologie di utenza (parcheggio, Museo, Villa di Cafaggiolo), motivando che la fruizione pubblica ordinaria costituisce una delle condizioni per l'inserimento dell'area nel Sito Unesco e criterio riconducibile al provvedimento di tutela indiretta (prov. n. 384 del 14/08/2013). (Carta del Patrimonio fruibile al pubblico). Le modalità di fruizione pubblica devono essere inserite anche in Norma (Programma oggetto di convenzione).”.*

Elaborati di Piano Strutturale e di Variante al Regolamento Urbanistico

Per quanto concerne la completezza degli elaborati adottati di variante, si rileva che questi rappresentano unicamente lo Stato variato, mentre non risultano prodotti lo stato vigente e lo stato sovrapposto di PS e RU con indicazione puntuale della disciplina normativa vigente oggetto di variazione/stralcio.

Per quanto concerne il dimensionamento, è richiesto di integrare gli elaborati presentando le tabelle dello stato vigente e dello stato sovrapposto per le varie destinazioni d'uso individuate dalle varianti al PS e al RU.



Disciplina delle varianti ai Regolamenti urbanistici

Articolo 3.3 – Norma di raccordo con il PS Intercomunale del Mugello adottato

Si richiede di verificare e chiarire i contenuti della norma con particolare riferimento all'individuazione delle zone compromesse e degradate all'interno degli elaborati di variante.

Si richiede inoltre di argomentare con maggiore dettaglio il rispetto della norma dell'art. 50 della disciplina del territorio del PSI Mugello all'interno della disciplina delle varianti urbanistiche, in particolare specificando in quali elaborati e disposti normativi è stata recepita e declinata a scala di regolamento urbanistico. Si ritiene detto approfondimento e verifica puntuale utili e funzionali anche al successivo recepimento dei contenuti delle varianti all'interno del PSI Mugello.

Articolo 3.5 – Attuazione delle Varianti

Con riferimento alla norma che in generale dispone: “*Le varianti si attuano tramite: ... piano attuativo o progetto unitario convenzionato per gli interventi compresi nelle unità minime di intervento.*”, visti i contenuti delle Schede norma adottate UMI 2 Museo, UMI 3 Fornace, UMI 5 Fortuna, UMI 6 Centro sportivo Castello, UMI 8 Fossatello, UMI 10 Belvedere, UMI 11 Centro Sportivo Belvedere, UMI 12 Casaldi, che contengono come prescrizione la redazione di piani attuativi per l'attuazione degli interventi; visto che per la UMI 7 Bosco è previsto il permesso a costruire, in considerazione dello stretto rapporto che tale previsione mantiene con la UMI 8 Fossatello, si ritiene che anche per questa debba essere previsto in norma il piano attuativo. Rilevato dalle schede che per le UMI 1, UMI 4, UMI 9, UMI 14 è diversamente previsto il permesso a costruire, si richiede di integrare l'art. 3.5 corredandolo dell'elenco puntuale delle UMI soggette a piano attuativo e di quelle invece sottoposte a PUC.

Articolo 3.8 – Capacità insediativa ammessa

Per quanto riguarda la UMI 12 Podere Casaldi, occorre ricalcolare e verificare la SE perché risultano riconteggiati i 947 mq di sul da recupero della UMI 10, pertanto la SE del Podere Casaldi si dovrebbe fermare a mq 3221; si richiede di correggere tutte le tabelle di dimensionamento.

Per quanto concerne le superfici agricole, dagli elaborati si evince: per i tre interventi di riqualificazione Podere Pergola, Podere Fortuna e Podere Belvedere la previsione di demolizione e spostamento della SUL in ambito agricolo per complessivi mq 3226 di SUL di recupero; dalla norma di cui all'articolo 3.9 risultano consentiti per edifici e manufatti privi di valore storico testimoniale formale la sostituzione edilizia mediante demolizione e recupero della SUL per la ricostruzione di nuovi fabbricati ai sensi della l.r. 65/2014 art. 134 lett l) anche mediante trasferimento tra UMI diverse; quanto sopra premesso, verificato che le schede UMI non sembrano disciplinare la possibilità di accogliere trasferimenti di Sul derivanti da demolizione e ricostruzione di manufatti, si chiedono i necessari chiarimenti anche con integrazioni alla disciplina e agli elaborati grafici di variante.

Articolo 3.9 – Interventi edilizi ammessi, destinazioni d'uso, unità minime d'intervento

Per quanto concerne l'ammissibilità degli interventi di realizzazione di aree di sosta e di percorsi carrabili di accesso alle singole unità, laddove gli stessi non si configurassero quali interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, ovvero costituissero realizzazione di nuova viabilità e aree a parcheggio



esterne agli ambiti delle UMI, si segnala che in quanto né espressamente previsti né graficamente rappresentati in sede di conferenza di copianificazione, gli stessi non potranno ritenersi ammissibili.

Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione delle aree degradate individuate dalle varianti, si richiede di specificare a quali elaborati e contenuti si intenda fare riferimento, in tal senso si rende opportuno creare sempre una corrispondenza tra elaborati grafici e normativi al fine di agevolare la lettura dello strumento urbanistico.

Paragrafo 3.10 – Limiti e regole per la qualità degli interventi edilizia

Con riferimento alla norma che prescrive: “*la superficie permeabile del resede pertinenziale di UMI non dovrà essere inferiore al 40%*”, si richiede di inserire sempre detto parametro all’interno delle schede UMI.

Rispetto alla norma che ammette la realizzazione di piscine e bio-piscine, si richiede di specificarne la quantità complessiva prevista e le dimensioni, anche ai fini delle valutazioni in merito alla risorsa idrica e alle valutazioni di carattere paesaggistico.

Paragrafo 3.13 – Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

La norma che cita “*I parcheggi pertinenziali nelle quantità previste dalla legislazione vigente potranno essere localizzati anche esternamente alle singole UMP*”, non risulta sottoposta all’esame della conferenza di copianificazione, né mai peraltro rappresentata graficamente negli elaborati, conseguentemente detta norma non risulta ammissibile.

SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2

Per quanto concerne i contenuti delle schede norma delle UMI si ravvisa per tutte una carenza di approfondimento delle richieste risultanti dalla conferenza di copianificazione.

Si osserva che i contenuti delle schede UMI 2 Museo, UMI 5 Podere Fortuna si discostano dalle considerazioni e conclusioni del verbale della conferenza di copianificazione.

In linea generale gli “*indirizzi e prescrizioni*” inseriti nelle schede norma riportano i contenuti tecnici rappresentati dagli uffici regionali in sede istruttoria e non una declinazione degli stessi alla scala di regolamento urbanistico ed in rapporto alle peculiarità del contesto, come invece è stato richiesto.

Per i contenuti di tutte le schede norma delle UMI si osserva che risultano mancanti gli approfondimenti richiesti in merito a: “*rapporti con la viabilità e parcheggi, indicazione del sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche*”, non risulta indagata e valutata la capacità dell’ambito di accogliere il dimensionamento indicato come ammissibile, nonché la conseguente definizione degli interventi di mitigazione.

Infatti, prendendo ad esempio la Scheda UMI 3 Fornace (e così parimenti per tutte le altre schede), per la tavola “*Analisi e indirizzi per gli ambiti di trasformazione*” si rileva dalla legenda che sono indicati solo due contenuti: *ambito edificabile e verde di rispetto inedificabile* (a fronte di tutti i contenuti sopra richiamati e richiesti dalla conferenza).

La norma scritta di cui al successivo elaborato “*Sintesi degli indirizzi e prescrizioni urbanistiche*” indica i parametri urbanistici, la descrizione degli interventi consentiti, la modalità d’attuazione e le destinazioni d’uso. Sono poi definiti “*Indirizzi e prescrizioni*”; rispetto a questi, non è indicato cosa è *Indirizzo* e cosa è



prescrizione, inoltre all'interno della disciplina si trovano riferimenti ad *obiettivi*, ingenerando quindi assoluta mancanza di chiarezza e ordine tra *indirizzi*, *obiettivi* e *prescrizioni*.

Al fine di chiarire quali contenuti si ritengono necessari per il perfezionamento delle varianti urbanistiche presentate, si esprimono le considerazioni che seguono.

L'elaborato della scheda denominato "*Sintesi degli indirizzi e prescrizioni urbanistiche*" laddove la norma dispone "*La nuova edificazione dovrà armonizzarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire... L'impianto insediativo di previsione deve costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario... nelle aree pertinenziali dovrà essere perseguito l'obiettivo di una massima riduzione della "occupazione edilizia" dei terreni e i nuovi edifici dovranno essere realizzati prioritariamente nella immediata prossimità dell'edificato esistente... in sede di P.A. deve essere studiato il sistema delle visuali da e verso il Castello di Cafaggiolo...*", di fatto continua a mantenere un livello alto d'indirizzo e rimanda al piano attuativo verifiche che si rende necessario operare in questa fase.

I contenuti della Scheda norma necessitano di un approfondimento che dia compiutamente conto - attraverso una efficace prefigurazione delle trasformazioni, una adeguata declinazione degli indirizzi di carattere generale, di quelli espressi dalla Conferenza di Copianificazione e di quelli contenuti nella Disciplina del PSI e una specifica e puntuale definizione delle prescrizioni - del recepimento della Disciplina statutaria del PIT-PPR, comprensiva della Disciplina dei Beni Paesaggistici ove presenti (Elaborato 8B) e degli Ulteriori contesti (art. 15 Disciplina di Piano), e nel rispetto della legge regionale n. 65/2014 e dei suoi principi informativi.

In tal senso inoltre non si ritengono sufficienti ed esaustivi i contenuti riportati nella sezione della Scheda denominata "Compatibilità PIT-PPR. C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso - Coerenze" che si limita ad un recepimento solo formale delle disposizioni del PIT-PPR, senza una effettiva verifica tra queste e le concrete previsioni. Lo stesso si rileva per l'Elaborato 7 - Relazione - Verifica di conformità al PIT/PPR, che si limita ad un raffronto formale tra le disposizioni statutarie del PIT-PPR e l'enunciazione degli obiettivi delle Varianti.

Si ritiene utile riportare per esteso di seguito le principali disposizioni della Disciplina del PIT-PPR che costituiscono il riferimento necessario per le previsioni, sia nella fase della elaborazione e progettazione che della verifica.

Disciplina di Piano del PIT-PPR

Art. 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"

1. *I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.*

2. *L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali,.... Tale obiettivo viene perseguito mediante:*
a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;



b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

d) **la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;**

Articolo 15 - Disciplina degli ulteriori contesti

1. Il Piano individua quali ulteriori contesti, ai sensi dell'art. 143, c.1, lett. e) del Codice, i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore, i piani di gestione e gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco i seguenti obiettivi:

a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico-culturale e paesaggistica;

b) **salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geo-morfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;**

c) **assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.**

3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire per i Siti Unesco misure di salvaguardia e di utilizzazione volte a:

d) **tutelare e valorizzare i caratteri costitutivi del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale e promuovere azioni volte alla sua manutenzione, recupero e valorizzazione:**

1. **salvaguardando i peculiari caratteri morfologici, architettonici, cromatici appartenenti alla consuetudine edilizia dei luoghi e i rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;**

2. assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico o intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;

3. garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;

4. **escludendo interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell'aggregato storico;**

e) **garantire una continuità d'uso dei nuclei, centri, tessuti urbani e giardini storici delle emergenze architettoniche, al fine di mantenerli "vitali" nei contesti di appartenenza, assicurando la compatibilità tra destinazione d'uso e conservazione dei valori culturali e paesaggistici;**

f) **salvaguardare le relazioni funzionali e percettive tra patrimonio insediativo di valore storico-culturale e l'"intorno territoriale":**

1. **mantenendo la leggibilità della struttura insediativa (con particolare riferimento a quella di crinale);**

2. **valorizzando i collegamenti storicamente consolidati con particolare riferimento al mantenimento della rete dei**



percorsi e sentieri;

3. evitando nuove espansioni e l'installazione di impianti che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici, nonché le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

g) tutelare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale di valore testimoniale, culturale e identitario nelle sue componenti ambientali e antropiche anche promuovendo migliore sostenibilità delle attività economiche ad esso connesse:

1. conservando gli elementi testimoniali del paesaggio rurale di interesse storico;

2. mantenendo in efficienza l'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, laghetti e pozzi);

3. salvaguardando l'esistenza della rete della viabilità minore e le sistemazioni idraulico-agrarie;

4. favorendo nelle trasformazioni derivanti dalle esigenze economiche e sociali dell'agricoltura il mantenimento degli assetti agrari tradizionali, della diversificazione colturale, della leggibilità dei rapporti tra usi storicamente consolidati e trame agrarie e recuperando i significati simbolici degli elementi rappresentativi del paesaggio agrario storico;

5. conservando le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e il paesaggio agrario;

6. contenendo i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica anche attraverso politiche di incentivazione;

7. arginando i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico colturale;

8. limitando gli effetti negativi della frammentazione degli agroecosistemi;

h) individuare le zone di compromissione paesaggistica e gli elementi di disturbo delle visuali e promuovere gli interventi di riqualificazione, anche incentivando la delocalizzazione di manufatti, strutture e impianti non compatibili con la conservazione dei Siti;

i) promuovere progetti e azioni di valorizzazione finalizzati alla rivitalizzazione dei Siti e alla riproduzione/sviluppo del patrimonio storico-culturale anche in considerazione delle dinamiche in atto a scala d'ambito di paesaggio;

j) promuovere forme di fruizione turistica sostenibile salvaguardando i valori storici, paesaggistici, culturali e le tradizioni locali, favorendo lo sviluppo di un sistema turistico che riconnetta il Sito al territorio circostante, anche attraverso la creazione, il recupero e/o la riqualificazione delle risorse connettive multimodali, caratterizzate da modalità di spostamento sostenibili (quali ferrovie dismesse);

k) promuovere la realizzazione di opere per l'accessibilità degli spazi urbani e delle strutture ai sensi del DPR 503/96, del DM 236/89, della LR 47/91, della L 104/92, della LR 47/91, della LR 65/2014.....

.....

n) pianificare la localizzazione degli impianti di produzione di energie alternative evitando interferenze visive con i Siti;

o) assicurare la continuità dell'identità culturale connessa alla permanenza delle funzioni civili e processi culturali e incentivare il mantenimento di un equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso consolidate nel sistema insediativo;

p) privilegiare e favorire il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani anche al fine di evitare l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi di fruizione collettiva;

q) promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e paesaggistico dei Siti attraverso:

.....

Disciplina della Scheda d'ambito 7 Mugello -
Direttive correlate all'Obiettivo 1

1.1 - riqualificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle;



1.2 - **salvaguardare i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse;**

1.4 - *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

Orientamenti:

- *valorizzare il ruolo connettivo del fiume favorendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere attraverso la realizzazione di itinerari di mobilità dolce e punti di sosta;*

- *attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d'acqua, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", al fine di migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e del loro grado di continuità ecologica, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale (fatto salvo per interventi di messa in sicurezza idraulica).*

Direttive correlate all'Obiettivo 2:

2.1 - *tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e del loro intorno paesistico, nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;*

2.2 - *rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) gli insediamenti altocollinari, montani e gli alpeggi, anche abbandonati e semiabbandonati, contenendo le nuove urbanizzazioni all'interno dei margini dei centri e dei nuclei collinari, **evitando lottizzazioni isolate.***

Orientamenti:

- *tutelare e valorizzare le emergenze architettoniche e i loro intorni paesistici con particolare riferimento al Castello di Trebbio, la **Villa medicea di Cafaggiolo***

- *favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo dei sistemi rurali e pastorali montani abbandonati o in stato di abbandono, attivando azioni volte al miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta di servizi di trasporto pubblico nonché alle persone e alle aziende agricole;*

- *valorizzare il **patrimonio insediativo in stato di abbandono**, promuovendo le funzioni di presidio territoriale, di servizio alle attività agropastorali e di accoglienza turistica;*

- *ricostituire e valorizzare i caratteri originali dei nuclei minori, delle ville-fattoria e delle residenze sparse, evitando la proliferazione di espansioni aggiuntive; mantenendo, nel loro intorno paesistico, un **mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso.***

2.5 - *negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.*

Tutto ciò considerato, ad ulteriore chiarimento, si forniscono di seguito specifiche indicazioni.

La tavola "Analisi e indirizzi per gli ambiti di trasformazione" dovrebbe contenere una sezione relativa all'analisi dello specifico contesto (studio delle visuali alla scala adeguata, degli accessi e viabilità esistenti, del rapporto tra edifici e pertinenze, delle relazioni spaziali rispetto all'area boscata ecc...) e un'ulteriore sezione di indirizzo alla progettazione e trasformazione che parla al piano attuativo: criteri di inserimento dei volumi rispetto al mantenimento delle visuali, ai rapporti con l'edificato esistente in particolare coi poderi storici, l'individuazione dell'area di pertinenza del nuovo intervento, uno schema delle sistemazioni a verde (in luogo del ricorso generalizzato e non relazionato alla trama e ai segni del paesaggio rurale circostante, a fasce di vegetazione come mitigazione degli impatti visivi), gli eventuali adeguamenti della viabilità, l'indicazione di massima dei percorsi carrabili ulteriori interni alla UMI e delle nuove aree a parcheggio e sosta temporanea, i percorsi che si vogliono mantenere pedonali, gli eventuali punti di vista che



si ritiene preservare e le aree destinate alla realizzazione delle opere pertinenziali, quindi la verifica della superficie da mantenere permeabile.

L'elaborato *Sintesi degli indirizzi e prescrizioni urbanistiche* riporterà in norma scritta e differenziandoli tra loro gli indirizzi e le prescrizioni, così come si potranno desumere anche dall'elaborato grafico.

La Scheda norma deve portare a sintesi i contenuti delle analisi conoscitive, con riferimento ai diversi elaborati di PS e RU, e rendere evidente la consequenzialità tra tali analisi e le trasformazioni previste, dando compiutamente conto del rispetto delle disposizioni del PIT-PPR.

Concludendo, la definizione dei contenuti della Scheda norma, articolati in norme scritte e norme figurate, deve illustrare efficacemente e compiutamente le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi, come sopra descritte, nonché prefigurare le trasformazioni territoriali consentendo di verificare le previsioni e assicurarne, a fronte della rilevante consistenza del dimensionamento e della portata delle trasformazioni stesse, la compatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico di altissimo pregio e valore nonché il perseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione della Villa e Tenuta Medicea di Cafaggiolo e del territorio circostante, che hanno mantenuto nel tempo i caratteri distintivi e le reciproche relazioni alla base dell'inserimento dell'area nel Sito seriale Unesco delle "Ville e giardini dei Medici".

Scheda UMI 2 Museo

La scheda individua una perimetrazione della UMI non corrispondente a quanto definito in sede di conferenza di copianificazione, infatti si pone esternamente all'ambito del Podere Santini, andando ad erodere un'area agricola; si richiamano le conclusioni del verbale che cita "*Le attività ed i volumi funzionali al museo dovranno essere insediati nell'area attualmente occupata dal Podere Santini, strategica dal punto di vista logistico e funzionale, in quanto posta lungo la viabilità principale e in prossimità del parcheggio previsto...*".

Pertanto è richiesto di modificare la scheda norma adeguandosi agli esiti della conferenza di copianificazione.

Scheda UMI 3 Fornace

Fatte salve tutte le valutazioni sopra richiamate al paragrafo SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2, per quanto attiene ai contenuti della scheda norma e con riferimento alle conclusioni della conferenza di copianificazione che rispetto alla nuova edificazione stabiliscono: "*... che i nuovi edifici debbano essere localizzati prioritariamente nella immediata prossimità dell'edificato esistente, accorpando e concentrando i volumi, al fine di evitare la dispersione dei fabbricati e la creazione dei nuovi nuclei ...*", si richiede di verificare il recepimento del parere della conferenza e di individuare graficamente il sedime edificabile rispetto a quello che dovrà essere mantenuto permeabile, con lo studio delle visuali ed i rapporti tra l'evoluzione del nucleo, le viabilità e parcheggi. L'ammissibilità del dimensionamento della nuova edificazione (SE 3.511,00 mq rispetto all'esistente pari a 589,00 mq), deve essere verificata rispetto alle disposizioni del PIT-PPR sopra richiamate di tutela e mantenimento della struttura territoriale storica e della relazione che lega il sistema insediativo al paesaggio rurale. La nuova edificazione deve essere proporzionata rispetto all'esistente nell'ottica di costituirne un ampliamento in coerente evoluzione con le regole insediative storiche.



Scheda UMI 5 Fortuna e Scheda ambito di riqualificazione Podere Fortuna

Fatte salve tutte le valutazioni sopra richiamate al paragrafo SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2, si richiama di seguito il parere della conferenza di copianificazione che si è espressa come segue *“Si ritiene che i nuovi edifici debbano essere prioritariamente localizzati sul sedime dell’esistente (di cui è prevista la demolizione) e/o comunque in prossimità del tessuto edificato esistente mantenendo quale limite all’edificato la viabilità poderale esistente al fine di non erodere aree agricole ad oggi integre.”*

Diversamente, la scheda UMI 5 rappresenta una perimetrazione che si discosta dalle conclusioni del verbale in quanto la previsione, piuttosto che interessare l’ambito corrispondente al tessuto dell’edificato esistente oggetto di demolizione e le sue immediate prossimità, insiste su un’areale che ricomprende un solo capannone agricolo (oggetto di demolizione e trasferimento volumetrico in ambito agricolo) e una vasta superficie agricola disposta a nord dello stesso.

Risulta pertanto evidente che la strategia della variante sia stata oggetto di modifica in una fase successiva alla copianificazione, ma non oggetto di verifica da parte della conferenza nè concertata e condivisa con le strutture regionali.

Scheda UMI 6 Centro sportivo Castello

Fatte salve tutte le valutazioni sopra richiamate al paragrafo SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2, la scheda interessa le porzioni dei territori comunali di Scarperia e San Piero e di Barberino di Mugello.

L’ambito edificabile, in accoglimento dei rilievi della conferenza di copianificazione, risulta ridotto rispetto a quanto presentato e passa da 2,48 ha a 0,83 ha ovvero risulta ridimensionato di circa il 66%, le altezze degli edifici restano mantenute ad un massimo di 4,00 mt, mentre la superficie edificabile (che riguarda esclusivamente il territorio di Barberino) resta invariata ovvero mantenuta pari a 4.567 mq, quantità che già la Conferenza di Copianificazione, nella parte istruttoria, aveva segnalato come sovradimensionata.

Per quanto concerne le *Prescrizioni* inserite in scheda norma, si esprimono perplessità rispetto alla norma recante *“le eventuali nuove viabilità dovranno seguire la morfologia del terreno per minimizzare la necessità di trincee e/o rilevati,”* infatti gli elaborati sottoposti all’esame della conferenza non hanno prodotto rappresentazioni grafiche in merito alle nuove viabilità, analogamente non risultano individuate le aree di sosta a parcheggio previste in zone periferiche del complesso.

Quanto sopra premesso nel rispetto degli esiti della conferenza di copianificazione è richiesto di produrre le necessari integrazioni alla scheda norma.

Scheda UMI 7 Bosco e Scheda UMI 8 Fossatello

Fatte salve tutte le valutazioni sopra richiamate al paragrafo SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2, sulla base delle richieste della conferenza la previsione della struttura per servizi e centro benessere è stata ricollocata in prossimità della scheda UMI Fossatello. Per il centro benessere, la cui realizzazione è strettamente connessa agli interventi previsti per la UMI Fossatello, si richiede di prevedere quale modalità d’attuazione il piano attuativo. Con riferimento al dimensionamento e al rapporto tra nuova edificazione ed edificato esistente (aggregato rurale storico di Casa Pergola e Podere Fossatello) si richiama quanto espresso per la Scheda UMI 3 Fornace.



Scheda UMI 10 Belvedere e Scheda UMI 12 Casaldi

Fatte salve tutte le valutazioni sopra richiamate al paragrafo SCHEDE NORMA UMI – Elaborato n.2, in accoglimento degli esiti della conferenza di copianificazione la perimetrazione della UMI 10 Belvedere è stata ridimensionata e il dimensionamento per interventi di nuova edificazione è stato portato da mq 1806 a mq 1000.

Per quanto riguarda la UMI 12 Casaldi il dimensionamento presentato in sede di conferenza è stato pari ad un massimo di mq 2415, sulla base degli esiti della copianificazione parte dei volumi previsti nella UMI 10 possono essere trasferiti nella 12; conseguentemente il dimensionamento complessivo massimo per la nuova edificazione per la UMI 12 risulta pari a mq 2415 + mq 806, ovvero complessivi mq 3221. Si richiede pertanto di rettificare il dimensionamento massimo indicato per la UMI 12 pari a mq 4168 in quanto risulta evidente che siano stati erroneamente riconteggiati i 947 mq di sul da recupero che restano alla UMI 10.

Il Dirigente del Settore
Pianificazione del Territorio

Il Dirigente del Settore
Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio