



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA e SOSTENIBILITÀ

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio

ID 94266

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Barberino di Mugello (FI) – Conferenza di Copianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014 per la previsione industriale-artigianale n.16 del P.O. comunale in località Lora - a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n° 0574555 del 19/12/2023.

Verbale della riunione

Il giorno 07/02/2024 alle ore 10:05 sono presenti e collegati in videoconferenza all'indirizzo:

<https://spaces.avayacloud.com/spaces/619635310e90064fb2ce200e>

le Amministrazioni del Comune di Barberino di Mugello, la rappresentanza della Città Metropolitana di Firenze e la rappresentanza della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 56/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, trasporti e governo del territorio, Presidente della Conferenza, delegato con D.P.G.R. n. 132 del 22/10/2020 dal Presidente della Regione.

Per la Città Metropolitana di Firenze è assente.

Per il Comune di Barberino di Mugello sono presenti il Sindaco, Giampiero Mongatti, e l'Assessora Sara Di Maio.

Per l'Unione Comuni Mugello è presente il Presidente Stefano Passiatore.

Per le strutture tecniche sono altresì presenti:

Per l'Unione Comuni Mugello Giuseppe Rosa, RUP Unione Montana Comuni del Mugello; Arch. Gabriele Banchetti, progettista; Ing. Sheila Cipriani, responsabile ufficio tecnico del Comune; Paesagg. Martina Tolomio e Arch. Franco De Seta, dell'ufficio tecnico del Comune.

Per la Città Metropolitana è presente l'arch. Gianni Nesi, si allega il parere trasmesso con nota ns prot. Prot. 0067536 Data 31/01/2024

Per la Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, sono presenti: arch. Marco Carletti, dirigente del Settore; arch. Lucia Meucci, titolare di I.E.Q.; arch. Giorgio Cappelli, funzionario.

Descrizione degli interventi oggetto di conferenza

Descrizione dell'area: Si tratta di un ampio areale posto a nord di via Montecuccoli e della zona industriale della Lora, che ricade nell'invariante della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, tra i seminativi semplificati di pianura e fondovalle. L'area è indicata negli elaborati del PSIM con il codice Ba_A25_21.



Obiettivo: Realizzazione di nuove volumetrie destinate ad accogliere attività di carattere industriale/artigianale, allo scopo di rispondere alle manifestazioni di interesse che sono state palesate da alcuni operatori di vari settori.

Funzioni e destinazioni d'uso ammissibili: Industriale/Artigianale

Inquadramento P.S.: L'area fa parte del territorio rurale.

Dimensionamento: St: 87.206 mq; SE di progetto: 17.000 mq.

PIT/PPR: L'area ricade nella scheda d'ambito n° 7 "Mugello".

Vincoli paesaggistici: Sull'area non sono presenti vincoli paesaggistici.

Note istruttorie

Premesso che la previsione produttiva era stata oggetto di valutazione nell'ambito della conferenza di copianificazione del PO contestuale variante PSI, svoltasi in Prima seduta del 6/2/23 - Seconda seduta del 20/4/23 di cui al verbale trasmesso con ns prot. 377362 del 3/8/2023, e che per detta previsione la Conferenza ne aveva sospeso l'esame in attesa della presentazione di nuova documentazione da parte dell'AC.

Preso atto che con la nuova proposta l'AC ha ridotto la richiesta di nuovo consumo di suolo in termini di SE, trasmettendo la relativa documentazione con nota ns prot. 0574555 Data 19/12/2023, ai cui contenuti descrittivi integralmente si rimanda (sostitutiva della precedente nota ns prot.0351451 Data 19/07/2023), si riportano di seguito gli estratti relativi a:

- il contributo del Settore Paesaggio reso in occasione della conferenza di copianificazione del 30/11/2018;
 - il verbale della 9^ seduta della conferenza paesaggistica del 07/07/2020;
 - la scheda d'ambito 07-Mugello del PIT/PPR;
 - il raffronto con il PSIM (Piano Strutturale Intercomunale del Mugello);
- che interessano tutti direttamente l'area oggetto della previsione.

Estratto dal Contributo del Settore Paesaggio alla Conferenza di Copianificazione del 30/11/18

Ba_A25_09 – Lora

Ba_A25_10 – Lora

Tenuto conto dell'entità e della specifica localizzazione, le due previsioni devono configurarsi come il completamento definitivo dell'insediamento produttivo esistente e garantire un'armoniosa transizione con il territorio aperto nonché una cucitura con gli edifici residenziali presenti. I tracciati viari di Via Montecuccoli e Via Sant'Andrea, individuati dalla III invariante strutturale del PIT-PPR come percorsi fondativi, devono costituire il margine definitivo dell'espansione dell'insediamento verso nord.

Estratto dal verbale della 9^ seduta della Conferenza Paesaggistica del PSI UCMCM del 07/07/2020 a cura del Settore Paesaggio

Ba_A25_09 – Lora

Ba_A25_10 – Lora



Le previsioni, già contenute del R.U. vigente, interessano aree a nord di zona industriale esistente e sono finalizzate al completamento di detto ambito produttivo attraverso la nuova edificazione di strutture a destinazione industriale e artigianale per una SE di 2.100 mq + 2.100 mq

La Conferenza richiama i contenuti espressi nel contributo del Settore Paesaggio allegato al Verbale della Conferenza di Copianificazione.

Conclusioni Conferenza Copianificazione: Fatti salvi gli ulteriori contributi che potranno essere resi nelle successive fasi di formazione del PSI e del Piano operativo comunale, si ritiene la previsione conforme al PIT a condizione che la previsione deve configurarsi come il completamento definitivo dell'insediamento produttivo esistente e garantire un'armoniosa transizione con il territorio aperto nonché una cucitura con gli edifici residenziali presenti. I tracciati viari di Via Montecuccoli e Via Sant'Andrea, individuati dalla III invariante strutturale del PIT-PPR come percorsi fondativi, devono costituire il margine definitivo dell'espansione dell'insediamento verso nord.

Scheda d'ambito 07-Mugello

Criticità:

Pianura e fondovalle sono le parti di territorio investite dalle criticità maggiori, collegate all'intenso consumo di suolo provocato dalla realizzazione di nuove infrastrutture e insediamenti - a carattere residenziale, produttivo, commerciale - alla relativa marginalizzazione delle attività agricole indotta da queste trasformazioni, alla riduzione della complessità del paesaggio rurale. L'urbanizzazione del fondovalle ha favorito fenomeni di saldatura tra centri urbani diversi, commistioni funzionali e considerevoli espansioni edilizie e ha prodotto un indebolimento della struttura storica delle relazioni trasversali tra i due versanti e tra questi ed il fondovalle.

Gli effetti riguardano, in generale, la destrutturazione del sistema insediativo a pettine delle conche intermontane, con la marginalizzazione dei centri collinari e delle direttrici trasversali di collegamento.

Indirizzi per le politiche:

Nelle aree riferibili ai sistemi di Pianure e fondovalle (vedi abaco dei sistemi morfogenetici)

21 "contrastare gli ulteriori processi di dispersione insediativa sui piani alluvionali e di saldatura lineare lungo le rive del Fiume Sieve e dei suoi affluenti, mantenendo i varchi inedificati e gli spazi agricoli residui, con particolare attenzione alle urbanizzazioni tra Barberino del Mugello e Cavallina, tra Scarperia e San Piero a Sieve, tra San Piero a Sieve, Borgo San Lorenzo e Vicchio, tra Le Sieci e Pontassieve;"

22 "evitare nuove occupazioni di suolo in aree di pertinenza fluviale, mantenendo i varchi e le direttrici di connettività esistenti. Nello specifico per l'area di Barberino del Mugello è opportuno indirizzare la pianificazione in modo da ostacolare i processi di saldatura delle aree urbanizzate (residenziali, industriali, commerciali) e di aumento dell'effetto di barriera ecologica tra il Lago di Bilancino e l'alto bacino del Fiume Sieve;"

Obiettivi di qualità e direttive:

Obiettivo 1



Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la valle della Sieve

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;

1.3 - evitare ulteriori processi di espansione degli insediamenti a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale, promuovendo contestualmente il recupero dei contenitori produttivi esistenti in disuso

Orientamenti:

- *mitigare l'impatto delle espansioni a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale attraverso la riqualificazione come "Aree produttive ecologicamente attrezzate"*

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

1.5 - riqualificare e valorizzare la riviera fluviale della Sieve e i paesaggi fluviali ad esso connessi contenendo le espansioni edilizie e mantenendo inalterati i varchi ambientali lungo la fascia fluviale (con particolare riferimento alle "aree critiche per la funzionalità della rete" come indicate nella carta della rete ecologica)

Orientamenti:

- *innalzare la qualità ambientale e paesaggistica dei waterfront urbani;*
- *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).*

Raffronto con il PSIM



Invariante ecosistemica

Il territorio oggetto della previsione ricade nell'invariante ecosistemica della matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Art. 12. - L'invariante ecosistemica (NTA)

In merito all'invariante ecosistemica al co. 4 lettera b.

VI Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

- mantenere il reticolo idrografico minore;*
- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo per l'urbanizzazione e l'infrastrutturazione;*

Art. 14. - L'invariante agro-forestale (NTA)

co. 2[...] il P.S.I.M. persegue i seguenti obiettivi:

a) il mantenimento della relazione che lega territorio rurale e sistema insediativo attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;

[...]

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili.

co. 5 lett. f) Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle

III Preservare gli spazi agricoli residui come varchi ineditati in particolare nelle zone a maggiore pressione insediativa valorizzando e potenziando la multifunzionalità di queste zone allo scopo di riqualificare il paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;

IV Evitare la frammentazione delle superfici agricole con infrastrutture o altri interventi di urbanizzazione

Rilievi della Conferenza

Introduce i lavori della Conferenza l'assessore Baccelli, che evidenzia la necessità di trovare soluzioni soddisfacenti tanto per le esigenze dell'AC quanto per il rispetto della normativa regionale.

Le strutture tecniche regionali esplicitano il quadro normativo regionale di riferimento con richiamo anche alle invarianti strutturali individuate dal PSIM, conformato al PIT/PPR ravvisando la necessità di trovare una mutua coerenza tra la nuova strategia del PO e la disciplina delle invarianti.



L'AC illustra i contenuti della nuova richiesta argomentando che a fronte dell'importanza che il settore produttivo ha per il territorio del Mugello e che si concentra in gran parte a Barberino, il PSI prevede piccoli interventi che non soddisfano le nuove esigenze di:

- 1) ricollocare un'attività produttiva per sopperire all'eliminazione delle previsioni del PIP di Visano, legata a problemi di natura geologica;
 - 2) mantenere un'altra attività produttiva, che si deve spostare dall'area ex Rifle, situata nell'abitato di Barberino, che andrà a riqualificare in accordo con l'AC e che ha chiesto di rimanere sul territorio.
- Con la nuova proposta la previsione complessiva è stata ridotta a 17.000 mq, che sono quelli strettamente necessari per permettere lo spostamento di queste due attività.

Le strutture tecniche dell'Unione comuni argomentano che quella è un'area strategica e funzionale all'area produttiva di Barberino e rientra tra le strategie del PSIM. E' in relazione a questo specifico aspetto che era stata individuata la coerenza della documentazione presentata.

Per la Città metropolitana, la struttura tecnica precisa che l'area ricade già in ambito urbano ed essendo un'area di frangia, per questa valgono le prescrizioni del PTCM. Queste indicano di proteggere le visuali panoramiche e pertanto, se dovessero essere piantumate delle siepi basse, queste non consentirebbero la richiesta schermatura dell'edificio dal punto di vista paesaggistico. Segnala che non si riportano specifiche circa le altezze rispetto alle preesistenze.

La vulnerabilità degli acquiferi è piuttosto varia; dovrà essere il Comune a verificare puntualmente e trovare le strategie migliori rispetto alle falde acquifere.

Per la Città Metropolitana si allega il parere pervenuto con nota ns Prot. 0067536 Data 31/01/2024.

Conclusioni

La Conferenza,

preso atto della volontà espressa dall'amministrazione comunale, definita sulla base dei contributi emersi nel percorso partecipativo sul piano operativo:

- di mantenimento e consolidamento di alcune realtà produttive esistenti nel proprio territorio;
- di delocalizzazione di un PIP previsto dal regolamento urbanistico vigente, ricadente in area con criticità di natura geomorfologica;

considerato che la soluzione, così come proposta, presenta criticità in termini di consumo di suolo e di riduzione del sistema delle invarianti strutturali individuate dal PSI vigente;

ritiene che la stessa debba essere ricondotta in un ambito di coerenza con i contenuti del PIT/PPR, mediante un insieme sistematico di interventi finalizzato, da un lato, a garantire la qualità del nuovo insediamento e la riqualificazione del comparto produttivo esistente e, dall'altro, ad incrementare il livello di tutela del territorio rurale circostante non interessato dall'ambito di trasformazione.

A tal fine si individuano le seguenti condizioni alla trasformazione, da recepire, opportunamente declinate, nel redigendo strumento conformativo:



- significativa riduzione dell'ambito di trasformazione, concentrando le superfici fondiarie e le aree impermeabilizzate in prossimità del comparto produttivo esistente della Lora, posto a sud della nuova previsione;
- utilizzo di soluzioni architettoniche delle nuove volumetrie e delle sistemazioni esterne che garantiscano un'elevata qualità energetica ed edilizia;
- valutazione dell'inserimento degli edifici e delle sistemazioni esterne anche in relazione ai punti di vista panoramici che si aprono dai versanti della vallata, con particolare riguardo agli immobili vincolati esterni all'ambito, al fine di assicurare che l'intervento sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico in cui si colloca;
- riqualificazione degli spazi pubblici dell'ambito produttivo esistente della Lora, sulla base degli obiettivi definiti dai morfotipi del PSI, nonché previsione di adeguate forme di tutela del nucleo residenziale esistente posto tra l'area produttiva esistente ed il nuovo insediamento;
- introduzione di misure a tutela del torrente Lora mediante individuazione nel PSI del "contesto fluviale" di cui all'art. 16 "Sistema idrografico della Toscana" della Disciplina di Piano del PIT/PPR, a nord dell'ambito di trasformazione, nonché di una adeguata fascia di rispetto nella parte prospiciente l'ambito di trasformazione stesso nel P.O.;
- introduzione, come misure compensative, di un'area boscata a nord dell'area di trasformazione e di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi specifici relativi alle invarianti I, II, IV definiti nell'abaco alla scala regionale e nella scheda d'ambito n. 7 Mugello alla scala locale nelle aree circostanti l'ambito di intervento;
- il ripristino della funzione agricola per la porzione del PIP di Visano oggetto di delocalizzazione per motivi di natura geomorfologica;
- definizione di adeguate forme di garanzia a tutela del corretto raggiungimento degli obiettivi fissati dall'amministrazione comunale.

La Conferenza chiude i lavori.

Il Presidente Regione Toscana
Assessore Stefano Baccelli _____

Il Sindaco Comune di Barberino di Mugello _____

Il Presidente dell'Unione Comuni Mugello _____