



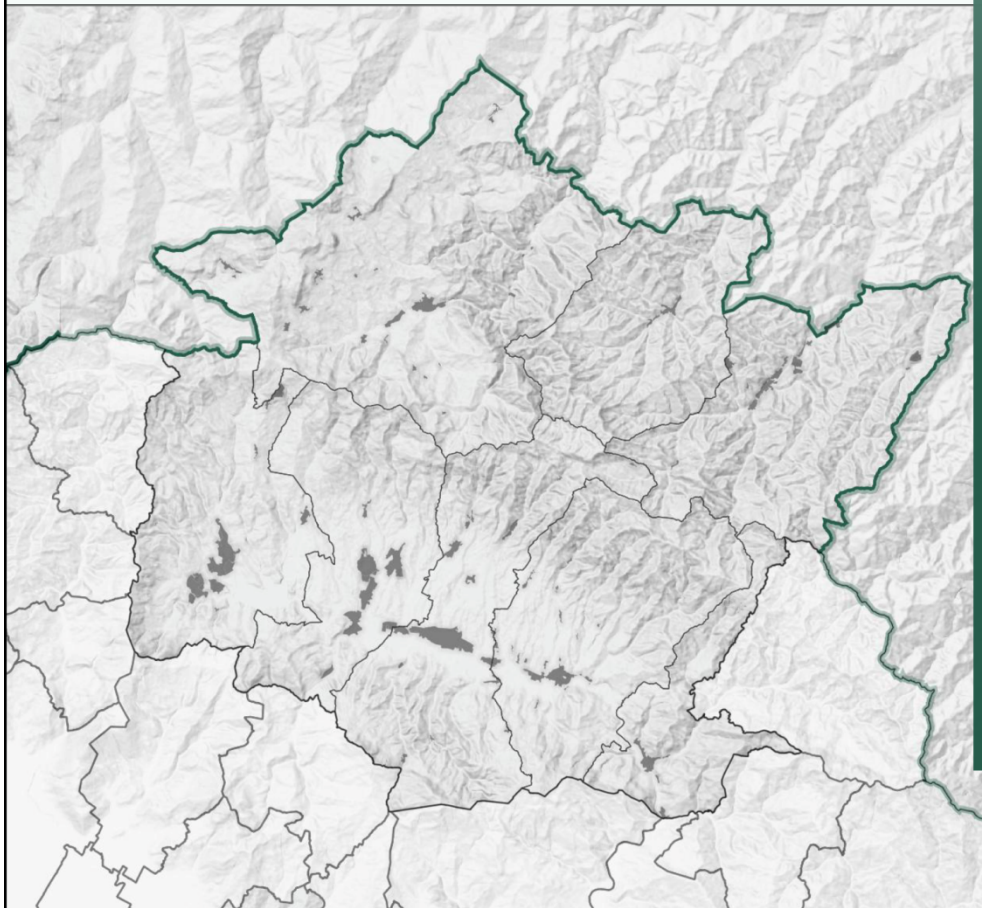
PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO

A. aspetti urbanistici, agroforestali,
economici, archeologici, paesaggistici

Elaborato:

1_CD

INTRODUZIONE ALLA LETTURA DEI
FASCICOLI CONCERNENTI L'ISTRUTTORIA
TECNICA DELLE OSSERVAZIONI



Data elaborato:

Data di adozione:

Data di approvazione:

COMUNI DEL MUGELLO

Sindaco del Comune di Barberino di Mugello

Giampiero Mongatti

Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo e Presidente dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello

Paolo Omoboni

Sindaco del Comune di Dicomano

Stefano Passiatore

Sindaco del Comune di Firenzuola

Claudio Scarpelli

Sindaco del Comune di Marradi

Tommaso Triberti

Sindaco del Comune di Palazzuolo Sul Senio

Cristian Menghetti

Sindaco del Comune di Scarperia e San Piero

Federico Ignesti

Sindaco del Comune di Vicchio

Roberto Izzo

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO

Dirigente del servizio economia, ambiente, territorio e forestazione

Vincenzo Massaro

Responsabile del procedimento

Giuseppe Rosa

UFFICIO UNICO DI PIANO

Alessandro Bertaccini (Comune di Barberino del Mugello)

Romano Chiocci (Comune di Borgo San Lorenzo)

Valter Bendoni (Comune di Dicomano)

Paolo del Zanna (Comune di Firenzuola)

Renato Rossi (Comune di Marradi)

Rodolfo Albisani (Comune di Scarperia e San Piero)

Rodolfo Albisani fino a luglio 2018, Paolo Scalini (Comune di Palazzuolo sul Senio)

Riccardo Sforzi (Comune di Vicchio)

PROFESSIONALITA' ESTERNE

Coordinamento generale

Gianfranco Gorelli

Aspetti urbanistici

Gianfranco Gorelli

Michela Chiti

Chiara Nostrato

Alessio Tognanelli

Marina Visciano

Aspetti paesaggistici

Luciano Piazza

PAESAGGIO2000 studio associato

Antonella Valentini e Paola Venturi

Aspetti socio economici

Pin soc. cons. a r.l. servizi didattici e scientifici per l'Università di Firenze

Mauro Lombardi e Marika Macchi

Aspetti archeologici

Cristina Felici

Aspetti forestali

Ilaria Scatarzi

Aspetti geologici e sismici

GEOTECNO Consulenza e servizi geologici

Luciano Lazzeri e Nicolò Sbolci

Aspetti idraulici

Chiarini Associati-Ingegneria Civile e Ambientale

Remo Chiarini, Alessandro Berni e Luigi Bigazzi

Valutazione Ambientale Strategica

SINERGIA srls PROGETTAZIONE E CONSULENZA AMBIENTALE

Luca Gardone, Ilaria Scatarzi, Alessandra Pacciani, Gaia Paggetti

Comunicazione e partecipazione

Maddalena Rossi

Michela Chiti

Aspetti giuridico amministrativi

Agostino Zanelli Quarantini

Aspetti energetici del territorio

iBioNet srl

Alessandro Tirinnanzi

Claudio Fagarazzi

Federico Guasconi

Marielena Iraci

Aspetti del sistema della mobilità

TAGES COOP s.c.

Massimo Ferrini

Buffoni Andrea

Vulnerabilità Sismica

S2R

Emanuele Del Monte

Pubblicazione S.I.T.

Linea Comune S.p.A.

Introduzione alla lettura dei fascicoli concernenti le controdeduzioni

Le osservazioni al Piano Strutturale Intercomunale del Mugello

Le osservazioni, giunte all'Ufficio dell'Unione dei comuni del Mugello sia in forma cartacea che via PEC, sono state catalogate al loro arrivo con numero progressivo, in base al loro protocollo.

In una prima fase si è provveduto alla suddivisione delle osservazioni, distinguendo, da un lato, le istanze presentate da privati e, dall'altro, quelle presentate da soggetti istituzionali ed associativi.

Nella fase istruttoria sono state inserite le istanze arrivate in un quadro sinottico comprendente i dati anagrafici dell'osservante/i, i riferimenti cartografici e catastali dell'immobile o dell'area in oggetto, l'indicazione riguardo l'elaborato di Piano osservato e l'individuazione delle tematiche affrontate o sollevate, seguite dalla sintesi di ciascuna richiesta mossa con l'osservazione, articolata in più punti nel caso di istanze più complesse.

Tale database, successivamente, ha costituito il punto di partenza per le valutazioni e le verifiche legate alla controdeduzione di ciascuna osservazione e alla specifica dell'esito proposto (accoglibile/non accoglibile/parzialmente accoglibile/non pertinente).

Riassumendo sono state esaminate:

-111 OSSERVAZIONI DA PARTE DEI PRIVATI (tra cui le ultime 3 fuori termine di presentazione)

-6 CONTRIBUTI TECNICI da parte di ENTI (Soggetti istituzionali e associativi)

1. ARPAT
2. CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
3. LISTA CIVICA DI FIRENZUOLA
4. REGIONE TOSCANA
 - SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
 - SETTORE ATTIVITA' AGRICOLE
 - SETTORE CAVE
 - SETTORE ENERGIA ED INQUINAMENTI
 - SETTORE FORESTAZIONE
 - SETTOREPAESAGGIO
5. SOPRINTENDENZA AI BBAAPP
6. REGIONE TOSCANA SETTORE «VIA -VAS -OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE»

Oltre l'osservazione interna dell'Ufficio di Piano, cui hanno contribuito tutti gli uffici tecnici dei singoli comuni facenti parte dell'Unione.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, il modello della controdeduzione alle osservazioni.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



OSSERVAZIONE 1PSI

numero di protocollo: 9060
data di registrazione: 15/05/2019

DATI GENERALI

OSSERVANTE

Nome: Graziano
Cognome: Mordini

In qualità di:

- Privato/a cittadino/a
- Tecnico incaricato dalla proprietà
- Rappresentante dell'associazione o Ente
- Legale rappresentante della Società con sede a
- Altro (specificare)

AMBITO GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

- Piano Strutturale Intercomunale
 - Aspetti normativi
 - Aspetti cartografici
 - Dimensionamento del P.S.I.
- Rapporto ambientale - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
 - Aspetti normativi
 - Aspetti cartografici
- Altro specificare:

ASPETTI DELL'OSSERVAZIONE

- Caratteri generali del Piano Strutturale Intercomunale (Area Vasta)
- Caratteri specifici del Piano Strutturale Intercomunale (Aree Locali)
 - Comune di Barberino di Mugello
 - Comune di Borgo San Lorenzo
 - Comune di Dicomano
 - Comune di Firenzuola
 - Comune di Marradi
 - Comune di Palazzuolo sul Senio
 - Comune di Scarperia e San Piero
 - Comune di Vicchio

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



LOCALIZZAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione dell'oggetto dell'osservazione

Via/Loc.	N° civico
via Bruscoli Cerdello	

Individuazione catastale:

T/F	Foglio	Partic.	Sub.
T	119	338	

TEMATICHE DELL'OSSERVAZIONE

- Quadro conoscitivo
- Statuto del territorio
- Strategie del territorio
- Disciplina paesaggistica
- Altro specificare:

SINTESI GENERALE DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante è proprietario di un lotto ricadente all'interno di una lottizzazione convenzionata in zona artigianale denominata "le Fratte" nel comune di Firenzuola: tale terreno, seppur individuato nel vigente regolamento urbanistico come Piano Attuativo in fase di attuazione, è stato riconosciuto dall'adottato PSI come territorio rurale (nella tavola STA.A07q6). Si richiede l'inserimento del lotto di proprietà nel perimetro del territorio urbanizzato.

ISTRUTTORIA E PARERE TECNICO

L'osservazione è pertanto

Non pertinente	Accolta	Parzialmente accolta	Non accolta

Premessa

Quadro riepilogativo delle osservazioni e dei contributi incidenti sulla definizione del perimetro del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 L.R.65/2014. Criteri di valutazione.

Il procedimento di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale non si discosta sostanzialmente da quello previsto dagli artt. 19 e 20 della l.r. n. 65 del 2014 per il procedimento unificato (adozione, deposito per i successivi 60 giorni con facoltà di presentare osservazioni da parte dei soggetti istituzionali e della generalità dei soggetti interessati, approvazione con controdeduzioni). Dalla natura "plurisoggettiva" del Piano derivano tuttavia alcune conseguenze.

Quanto ai soggetti istituzionali legittimati a presentare osservazioni, la norma, attraverso il richiamo all'art. 8, sembra in effetti riferirsi ai soggetti istituzionali diversi da quelli che hanno adottato il Piano (la necessaria alterità tra soggetti adottanti e soggetti osservanti trova del resto conferma anche nell'art. 19, comma 1).

Quanto al contenuto delle osservazioni dei soggetti istituzionali, non vi sono motivi per discostarsi dalle indicazioni di cui all'art. 20 commi 6 e 7, applicabili anche al PSI giusto il rinvio operato dall'art. 10, comma 2, lett. e). Esclusa quindi la possibilità di far valere interessi di natura privatistica (vista anche la piena facoltà dei privati di presentare le proprie osservazioni), le osservazioni degli enti istituzionali dovrebbero in effetti attenersi, secondo l'art. 20, comma 7, al rilievo di eventuali contrasti delle previsioni del piano adottato con disposizioni della l.r. n. 65 del 2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme collegate.

I contenuti del piano adottato sono esito di un percorso costituito da:

- Un documento di Avvio contenente tra l'altro il bilancio degli strumenti previgenti dal quale si evincono le tendenze in atto relativamente agli interventi di trasformazione urbanistico edilizi.
- Numerose riunioni dell'Ufficio di piano tenute per tutto il periodo dell'elaborazione con la partecipazione delle strutture tecniche dei comuni, nell'ambito delle quali sono state discusse e condivise le linee guida del piano e gli aspetti metodologici e i vari passaggi del percorso formativo.
- Numerose sessioni presso i singoli comuni (due o tre incontri in loco per ciascuno) sia in fase di avvio (verifica dello stato di attuazione), che in fase di elaborazione delle proposte per la Conferenza l'art. 25, sia, in prossimità dell'adozione, al fine di apportare correzioni e ampliamenti del TU chiesti in quella fase dai comuni.
- Una serie di incontri di partecipazione tematici e generali e presso ogni comune nella fase di iniziale definizione dei contenuti del piano e in fase preadozione (vedasi relazione del Garante).

Al momento dell'**Avvio del procedimento** di formazione del piano, degli otto comuni facenti parte dell'unione dei comuni del Mugello, uno era privo di strumento operativo (aveva il solo PS), tre avevano lo strumento operativo decaduto, due comuni lo avevano in scadenza nel 2019. Un solo comune lo aveva in vigore e un altro aveva un nuovo strumento appena adottato.

Dalla ricognizione compiuta durante la fase dell'Avvio del procedimento, per quanto riguarda il monitoraggio circa i **DIMENSIONAMENTI** dei Piani Strutturali vigenti si aveva la seguente situazione:

Previsioni di superficie residenziale mq. 500.000

Superfici residenziali realmente attuate

(ma spesso per piani attuativi convenzionati e non effettivamente realizzati).....mq. 30.000 (6%)

Abitazioni vuote.....circa n.° 9.100

Previsioni per insediamenti produttivi mq. 530.000

Superfici per insediamenti produttivi attuatemq. 53.000 (10%)

Popolazione stabile o in leggera decrescitan° ab. 64.000

Il Piano strutturale intercomunale 2019 assume i seguenti dimensionamenti in parte attribuiti alle UTOE (funzioni connesse alle strategie di area vasta) e in parte alla SUB UTOE (strategie connesse agli ambiti locali):

Previsioni di superfici residenziali..... mq. 328.000

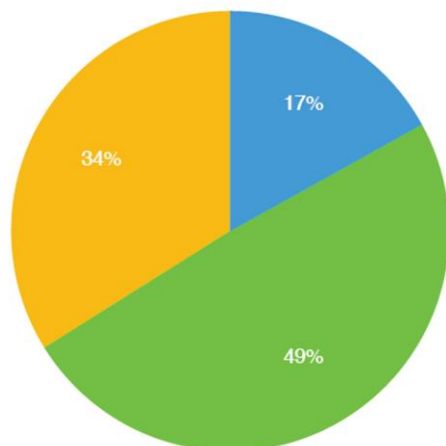
Previsioni per insediamenti produttivi.....mq. 140.000

Popolazione in crescita su 15 anni.....n° ab. 69.000

Dall'esame delle osservazioni pervenute (vedi grafici allegati) si può individuare la seguente casistica:

- 1- "Contributi" degli enti (Regione Settore Urbanistica, Regione Settore Paesaggio, Mibac) contenenti richieste di chiarimenti e motivazioni circa parti del T.U. adottato poiché risulta più ampio rispetto a quello posto a base della Conferenza dell'art. 25. Sono richieste puntuali, elaborate per la maggioranza dal settore Paesaggio della Regione Toscana, come esemplificato di seguito:

17 49 34
 ● RT - Urbanistica ● RT Pae ● Soprintendenza



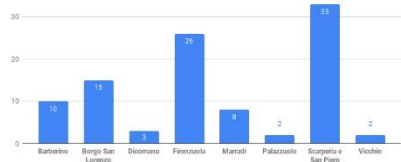
2- Contributi dei comuni dell'Unione riguardanti:

- correzione di errori materiali, modifiche non sostanziali;
- modifiche significative soprattutto del T.U. in assenza di specifiche motivazioni e al di fuori dei criteri fissati inequivocabilmente dalle norme e regolamenti della Regione Toscana in materia di governo del territorio.

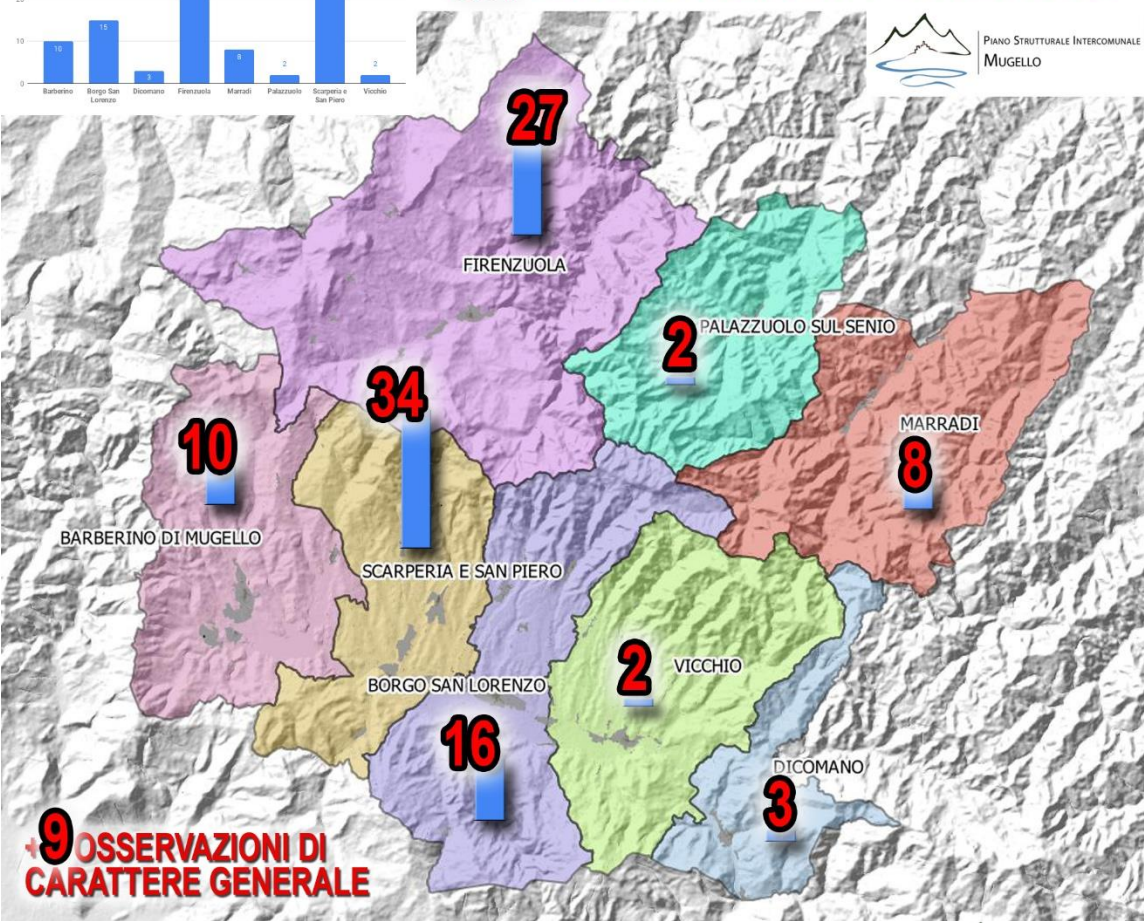
3- Osservazioni di privati per ampliamento del T.U. (spesso coincidenti con il contributo dei comuni) o per chiarimenti circa la attuabilità di previsioni previgenti. Sono pervenute 111 osservazioni di cui solo 9 hanno carattere di interesse generale mentre le altre provengono da cittadini/portatori di interesse degli otto comuni del Mugello (la maggioranza riguarda il comune di Scarperia e San Piero). Il principale criterio di organizzazione delle osservazioni infatti, funzionale anche alla corretta analisi per la stesura delle successive controdeduzioni, è stato proprio quello della suddivisione per tipologie di argomento affrontato.

Le tipologie individuate quindi sono:

- Revisione del perimetro del Territorio Urbanizzato
- Revisione della classificazione urbanistica degli interventi edilizi
- Carattere generale /Strategia sovracomunale
- Attivazione di ulteriore art.25 l.r.65/2014
- Revisione di elaborati del quadro conoscitivo dell'Uso del Suolo
- Revisione della Normativa
- Correzioni cartografiche
- Revisione pericolosità idraulica e geologica



111 OSSERVAZIONI PERVENUTE

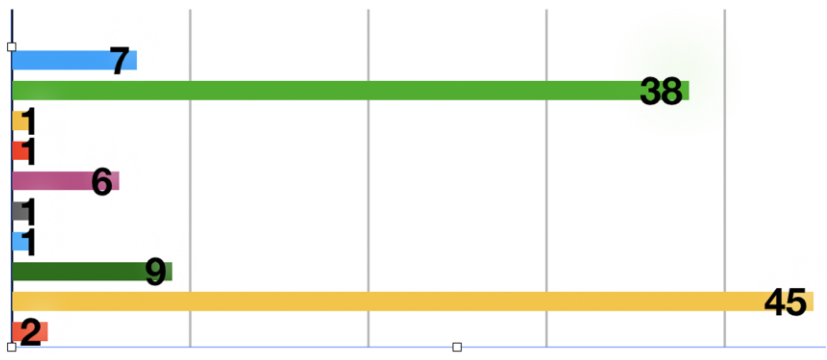


Numero di osservazioni per TIPOLOGIA DI ARGOMENTO

111 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI PERVENUTE



carattere generale/ strategie sovralocali	7
classificazione urbanistica/ interventi edilizi	38
correzione cartografica	1
correzione cartografica e revisione pericolosità idraulica	1
eventuale art.25	6
revisione normativa	1
revisione pericolosità geologica	1
revisione QC- uso del suolo	9
revisione TU	45
revisione TU e normativa	2



- 4- Richieste da parte dei privati che, se condivise, comportano l'attivazione di una Conferenza di copianificazione post adozione (6 osservazioni su 111).

ESEMPIO OSS. 54 - Il cittadino di Barberino di Mugello è proprietario di un lotto nelle vicinanze del nuovo casello autostradale «Firenzuola-Mugello»: si richiede una conferenza di copianificazione art.25 per la trasformazione dell'area volta a riqualificare l'area in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio ed ospitalità).



In base ai contenuti delle osservazioni, occorre distinguere due insiemi diversi di possibili **controdeduzioni**:

- da una parte (da accogliere) la correzione di errori effettivi o le modifiche derivanti dalla comunicazione da parte degli organismi tecnici dei comuni di requisiti per l'inserimento ai sensi art. 4, ivi compresi modesti ampliamenti (richieste di privati) assimilabili a completamenti che non comportino sostanziali avanzamenti del profilo di TU;
- dall'altra, richiesta di consistenti modifiche che mettono in discussione aspetti nodali del piano (TU, dimensionamento) in contrasto con le norme di legge, che, se accolte comportano necessariamente la loro riadozione, sapendo già che saranno osservate dalla Regione Toscana e dal Mibac in quanto contra legem, e delle quali probabilmente sarà chiesto lo stralcio in sede di conferenza paesaggistica. Questa tipologia esula da considerazioni di tipo tecnico e si propone ad un rapporto di tipo politico tra Regione e Comuni/Unione.

In alternativa, la strada può essere, a seguito di motivazioni specifiche, quella di una ulteriore conferenza di copianificazione (che comunque non potrà prevedere nuova residenza) da attivare nelle more della Conferenza.

Richieste di motivazioni e precisazioni da parte della R.T. e del MIBAC.

Circa le motivazioni richieste da R.T. e Mibac, relative al perimetro di TU adottato, sono stati indicati puntualmente i criteri ai sensi delle lettere e) ed f) del comma 4 art.92 l.r.65/2014, che garantiscano nei futuri Piani Operativi comunali soluzioni insediative coerenti con i principi del PIT (edilizia residenziale sociale, compensazione di servizi e attrezzature, tutela di visuali e distacchi, ecc.) oltre ovviamente al rispetto dei vincoli.

Le modifiche cartografiche a seguito del possibile accoglimento delle osservazioni.

Le proposte di controdeduzione formulate nella fase istruttoria sono state sviluppate sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dalla Giunta, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Strutturale Intercomunale e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana e alla L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche fatte sugli elaborati di Piano si rimanda all'allegato rappresentante le circa 70 correzioni grafiche effettuate dall'ufficio in cui sono confrontabili il PSIM adottato con la proposta di approvazione.

Le correzioni effettuate circa il perimetro del territorio urbanizzato sono per la maggior parte lievi modifiche al perimetro al fine di ricomprendere le aree di pertinenza dell'edificato esistente, avendo riscontrato l'effettiva natura pertinenziale del lotto non perimetrato oppure derivanti dall'aver verificato che l'area è soggetta ad un piano attuativo ancorchè scaduto e che le opere di urbanizzazione sono state ultimate: anche se l'area viene inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si precisa che per tali aree continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.

Nell' Allegato All.1_CD – “Estratti delle modifiche cartografiche puntuali attinenti all'elaborato STA.07 – Territorio urbanizzato e territorio rurale” è possibile vedere, in due estratti confrontabili dell'elaborato di piano "STA.A07 - Territorio urbanizzato e territorio rurale" (versione adottata e versione proposta per la controdeduzione), selezionati sulla stessa zona e alla stessa scala, la localizzazione dell'area oggetto di osservazione rappresentata con un simbolo stellato e il numero identificativo dell'osservazione. Dal confronto è quindi possibile capire la modifica cartografica proposta.

Si precisa che tutte le modifiche cartografiche conseguenza dell'osservazione interna dell'Ufficio di Piano sono state inserite come osservazione n.999 e che gli estratti delle diverse osservazioni hanno scale di rappresentazione differenziate allo scopo di mostrare al meglio la modifica proposta.

Nell'Allegato All.2_CD "Elaborato STR.02 Atlante U.T.O.E" – testo comparato sono riportate, in seguito all'osservazione d'ufficio e alla segnalazione riportata nei contributi degli enti istituzionali (Regione Toscana), le correzioni apportate ai valori numerici dei dimensionamenti contenuti nelle tabelle e nella parte testuale.

Di seguito un grafico che riassume numericamente le tipologie proposte di controdeduzione delle 111 OSSERVAZIONI da parte dei privati.

