



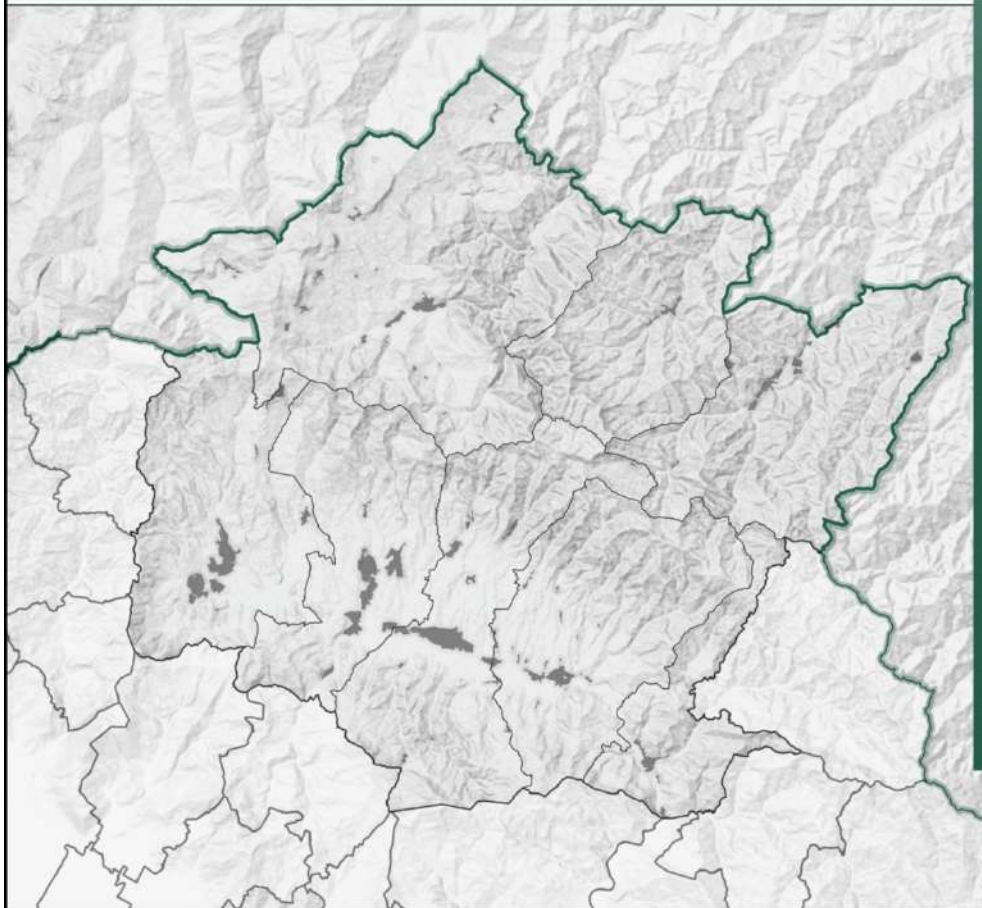
PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO

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

Elaborato:

4_CD

ISTRUTTORIA TECNICA DELL'UFFICIO
UNICO DI PIANO CON ALLEGATI I
CONTRIBUTI DEI COMUNI



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 Tanganelli

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.

OSSERVAZIONE DI UFFICIO

A seguire sono riportati i contributi pervenuti dai singoli comuni (Allegato 1) e quanto scaturito dal lavoro dell'Ufficio di Piano.

I contenuti sono stati sistematizzati in relazione alle tematiche prevalenti.

In merito al territorio urbanizzato e alla necessità di riconoscere alcune modifiche ai perimetri nonché alcune nuove perimetrazioni si procede alla modifica grafica nello specifico elaborato (STA.A07 "Territorio urbanizzato e territorio rurale") e agli artt. 18, 20 e 21 della Disciplina del territorio.

DIS01 - Disciplina del territorio

La tabella del dimensionamento presente nella disciplina (DIS01_Disciplina del territorio) è stata modificata come riscontrabile dall'elaborato dell'Atlante dell'UTOE (Allegato 2 – Elaborato STR.02 Atlante U.T.O.E. – testo comparato).

Art. 18 Perimetrazione del territorio urbanizzato

3. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nell'elaborato grafico STA.A07 (da q01 a q37) in scala 1:10.000. Gli insediamenti, distinti per comuni, per i quali è stato riconosciuto il perimetro del territorio urbanizzato sono:

a) Comune di Barberino di Mugello:

- I. Barberino del Mugello
- II. Casello
- III. Cavallina
- IV. Galliano
- V. Latera
- VI. Montecarelli
- VII. Santa Lucia
- VIII. Ruzza

b) Comune di Borgo San Lorenzo:

- I. Borgo San Lorenzo
- II. Casaglia
- III. Grezzano
- IV. Luco Mugello
- V. Panicaglia
- VI. Polcanto
- VII. Rabatta
- VIII. Ronta
- IX. Sagginale.
- X. Villa Martini Viterete
- XI. Faltona – La Ruzza

- XII. Razuolo
- XIII. Poggiolo Salaiole

c) Comune di Dicomano:

- I. Borghetto
- II. Contea
- III. Dicomano
- IV. Piandrati.

d) Comune di Firenzuola:

- I. Alberaccio
- II. Bruscoli
- III. Cornacchiaia
- IV. Covigliaio
- V. Faggiotto
- VI. Firenzuola
- VII. Giugnola
- VIII. Il Poggio
- IX. Pagliana
- X. Piancaldoli
- XI. Pietramala
- XII. Rifredo
- XIII. Selva
- XIV. Traversa
- XV. San Pellegrino
- XVI. Sigiola
- XVII. Le fratte

e) Comune di Marradi:

- I. Casa Carloni
- II. Crespino del Lamone
- III. Lutirano
- IV. Marradi
- V. Popolano
- VI. Sant'Adriano.

f) Comune di Palazzuolo sul Senio:

- I. Palazzuolo

g) Comune di Scarperia e San Piero:

- I. Campomigliaio
- II. Petrona
- III. Pianvallico
- IV. Ponzalla
- V. San Piero a Sieve
- VI. Sant'Agata
- VII. Scarperia

- VIII. Senni e San Carlo
- IX. San Giusto a Fortuna
- X. Marcoiano
- XI. Gabbiano
- XII. Tagliaferro

h) Comune di Vicchio:

- I. Caselle
- II. Cistio
- III. Gattaia
- IV. La Gracchia
- V. Lo Spinoso
- VI. Mattagnano
- VII. Mirandola
- VIII. Molezzano
- IX. Pilarciano
- X. Santa Maria a Vezzano
- XI. Vicchio
- XII. La Ginestra
- XIII. Ponte a Vicchio

Art. 20 Nuclei storici

Il P.S.I.M. riconosce ed individua, in relazione ai singoli comuni, i seguenti nuclei storici:

a) Comune di Barberino di Mugello:

- I. Bovecchio
- II. Castello di Barberino di Mugello
- III. Cirignano
- IV. Mangona

b) Comune di Borgo San Lorenzo:

- I. Corniolo
- II. Ferracciano
- ~~III. Lutiano~~
- IV. Madonna dei tre Fiumi
- V. Montepulico
- ~~VI. Piazzano~~
- ~~VII. Razuolo~~
- VIII. San Giorgio
- IX. San Giovanni Maggiore

c) Comune di Dicomano

- I. Corella
- II. Petrognano
- III. Chiesa di Celle

d) Comune di Firenzuola:

- ~~I. Le Valli~~
- II. Castelvecchio
- III. Coniale
- ~~IV. Visignano~~
- V. Bordignano
- VI. Montalbano
- VII. La posta
- VIII. Filigare
- IX. Casanuova
- ~~X. Rifredo~~
- ~~XI. Pagliana~~
- ~~XII. Villa~~
- XIII. Castro San Martino
- ~~XIV. Giugnola~~

e) Comune di Marradi:

- I. Gamberaldi
- II. Popolano
- III. Abeto
- IV. Eremo di Gamogna

f) Comune di Palazzuolo sul Senio:

- I. Misileo
- II. Bibbiana
- III. Mantigno
- IV. Casetta Tiara
- V. Badia di Susinana

g) Comune di Scarperia e San Piero:

- ~~I. Marcoiano~~
- ~~II. Gabbiano~~

h) Comune di Vicchio:

- ~~I. Piazzano~~
- ~~II. Rupecanina~~
- ~~III. Vespignano~~

Art. 21 Nuclei rurali

3. Il P.S.I.M. riconosce ed individua, distinti per comune, i seguenti nuclei rurali:

a) **Comune** Barberino di Mugello:

- I. Bilancino
- II. Camoggiano

- III. Cornocchio
- IV. Montecuccoli
- V. Montebuiano
- ~~VI. Ruzza~~
- VII. Quaranta

b) **Comune** Borgo San Lorenzo:

- I. Arliano
- ~~II. Faltona~~
- III. Le Case di Risolaia
- IV. Le Pergole
- V. **Lutiano**
- VI. **Marzano**
- VII. Poggiforzoli
- ~~VIII. Poggiolo Salaiole~~
- IX. Pulicciano
- X. Salto
- ~~XI. Villa Martini Viterete~~
- XII. **Piazzano**

c) Comune di Dicomano

- I. Carbonile
- II. Case Federigo Frascole
- III. Il Poggio Larciano
- IV. Orticaia (Di Sotto) Passerini
- V. Vico
- VI. Villa Gentili

d) Comune di Firenzuola:

- I. Greta
- II. Mercurio
- III. Castagnara
- IV. Roco di Sotto
- V. Poggio Tignoso
- VI. Ca' Nove Fratte
- VII. Roncopiano
- VIII. Faeto
- IX. Cerro
- X. Istia
- ~~XI. Sigliola~~
- XII. Corniolo
- XIII. Osteto
- XIV. Barco
- XV. Fognano
- XVI. Cagliabati
- XVII. Scheggianico
- XVIII. San Martino Caselle
- XIX. **Le Valli - Villa**
- XX. **Visignano**

e) Comune di Marradi

- I. Case Pacini
- II. Ponte di Camurano
- III. Camurano
- IV. Poggiol di Termine
- V. Magliabecco
- VI. Campigno
- VII. Farfaretta
- VIII. **Albero**

f) Comune di Palazzuolo:

- I. **Campanara**
- II. **Piedimonte**
- III. **Gruffieto**

g) Comune di Scarperia e San Piero:

- I. Castellana
- II. Bagnatio
- III. Montepoli
- IV. Casacce
- V. Virtatali
- VI. Poggiolo
- VII. La Torre
- VIII. La Luna
- IX. Spugnole
- X. ~~Tagliaferro~~

h) Comune di Vicchio:

- I. ~~Cistio~~
- II. ~~Berge~~
- III. ~~Le Balze~~
- IV. ~~Santo Stefano~~
- V. Pesciola
- VI. ~~Casele~~
- VII. Arliano
- VIII. Villore – Uzzana
- IX. **Azzano**
- X. **Rupeanina**
- XI. **Villa Pecori Giraldi**
- XII. **Vespignano**
- XIII. **Mirandola**

1. La disciplina della perequazione territoriale prevede la definizione di un fondo comune da istituirsi mediante accordo procedimentale in attuazione dell'art. ~~201~~ 102 LR 65/14 ed avere il seguente contenuto minimo, da individuare all'esito del confronto delle volontà dei singoli comuni:

Art. 52 Aree di protezione storico ambientale (ex art. 10 P.T.C.P.)

Si modifica il c.3 lett. c come di seguito:

3. In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. dovrà assumere le seguenti prescrizioni:

- a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c),
- b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali **nonché di quelli consentiti ai sensi del D.P.G.R. 63/R/2016** e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Art. 77. Disciplina transitoria e salvaguardie straordinarie

1. In conformità alla presente disciplina del P.S.I.M., i piani operativi dei singoli comuni disciplineranno l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

2. L'individuazione dei morfotipi urbani e della relativa disciplina è suscettibile delle integrazioni dovute alle analisi di maggior dettaglio dei P.O. che articoleranno i tessuti per organizzazione morfo-tipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

3. A far data dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del presente P.S.I.M. e fino all'approvazione o all'adeguamento, da parte dei Comuni associati, dei rispettivi Piani Operativi in conformità al presente P.S.I.M. e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del P.S.I.M., le Direttive di cui ai Titolo II e III della presente Disciplina, unitamente alle prescrizioni d'uso contenute al Titolo IV e alle prescrizioni dettate dal P.I.T. prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica (generale e attuativa) e/o in altri atti di governo del territorio adottati o approvati dall'Amministrazione comunale, nessuno escluso e costituiscono disciplina di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per gli atti abilitativi di natura edilizia.

4. Nel periodo di cui al precedente comma, con riferimento alla definizione degli interventi edilizi contenuta nella LR 65/2014, oltre alle opere e agli interventi privi di rilevanza edilizia, ovvero costituenti attività edilizia libera, sono fatti salvi, se e in quanto consentiti dai RU e PO vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni statutarie delle presenti norme:

a. patrimonio edilizio esistente

- **interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;**
- **interventi finalizzati al superamento delle condizioni di pericolo di edifici ricadenti in aree soggette a pericolosità geologica e idraulica molto elevata;**
- **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e interventi pertinenziali;**

- ulteriori interventi sul patrimonio edilizio esistente, a condizione che, ove ricadenti negli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici, nonché nelle aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali, ne sia specificatamente dimostrata la coerenza con le disposizioni dei cui all'articolo 23 della presente Disciplina di piano.

b. nuove costruzioni

- interventi relativi a previsioni non decadute dei Regolamenti Urbanistici e dei Piani Operativi vigenti;
- interventi previsti da Piani attuativi. Programmi aziendali o altri strumenti convenzionati vigenti;
- - interventi diretti di aziende agricole, comprese quelle che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma aziendale di cui alla LR 65/2014, art.73, c. 5;
- - interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

4. Nel periodo di cui al precedente comma, non sono comunque ammessi:

- ~~a. interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, interventi di nuova edificazione anche riferiti agli imprenditori agricoli professionali e significative alterazioni della morfologia dei luoghi, all'interno delle aree di pertinenza dei nuclei storici, come individuati nell'elaborato STA07;~~
- ~~b. interventi di nuova edificazione in corrispondenza dei varchi territoriali (sentire l'aria per posporre la salvaguardia alle aree definitive come direttrici primarie e secondarie) e delle visuali indicati STR01.~~

5. Sono fatti salvi e dunque consentiti:

- ~~a. gli interventi, non in contrasto con il P.S.I.M., relativi alle previsioni non decadute dei Regolamenti Urbanistici e dei Piani Operativi vigenti;~~
- ~~b. gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati vigenti;~~
- ~~c. gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A.~~

6. Le tavole dei beni paesaggistici contenute nel Quadro conoscitivo del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15) evidenziano le aree di cui al DLgs 42/2004, articolo 142, che, pur comparando sugli elaborati grafici del P.I.T., secondo le informazioni reperite in loco non risultano vincolate. Nelle more della Conferenza paesaggistica di cui alla L.R. 65/2014, articolo 21, che ne verificherà il perimetro, per tali aree, valgono i criteri di individuazione definiti dal P.I.T. e al loro interno si applica la Disciplina dei Beni paesaggistici di cui al Titolo III, Capo V della presente disciplina.

Art. 62. Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado

2. Il P.S.I.M. individua gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado in relazione all'art 92, c. 5, lett c) e in riferimento ai disposti di cui all'art 123 della L.R. 65/2014, negli elaborati ~~STA05.~~ **STAA07.**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

- Nella tavola del patrimonio la dicitura "boschi di latifoglie" è imprecisa e pertanto viene modificata con la dicitura "boschi" in generale.
- Negli elaborati di Piano è stata aggiornata la cartografia di base per quanto attiene alla viabilità.
- E' stato aggiornato il retino identificativo del perimetro del territorio urbanizzato di Sagginale già presente nella disciplina in fase di adozione nella Tav. STA.A07.q31
- In generale per quanto attiene l'invaso di Bilancino viene
 - a. individuato nel quadro conoscitivo il Parco del Lago di Bilancino, così come perimetrato nel RUC del Comune di Barberino di Mugello e disciplinato all'art.47 delle NTA dello stesso RUC,

- b. individuato come quadro progettuale il nuovo perimetro del parco emerso in sede di studio del progetto di paesaggio, così come le previsioni di interventi in aree pubbliche e private con previsioni da conferenza di copianificazione, attualmente in fase di raccolta contributi da parte del MiBAC.

RELAZIONE GENERALE REL01:

Vengono revisionati i meri errori materiali.

ATLANTE DELLE UTOE

Sono revisionate le diciture e gli obiettivi con la disciplina

GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

In attesa del contributo definitivo da parte dei Enti

VAS-RAPPORTO AMBIENTALE

Riallineamento dei quantitativi di dimensionamento con quanto indicato nell'Atlante delle UTOE, sia a livello di UTOE che di area vasta. Poiché non è stato preso in considerazione, nella versione adottata, il dimensionamento residenziale a livello di Unione dei Comuni, sarà aggiunto un paragrafo specifico che introdurrà il capitolo 3.2 Scenari di impatto: analisi previsionale per UTOE.

Per quanto riguarda le variazioni dei quantitativi di dimensionamento, si riporta di seguito una tabella di confronto tra la versione adottata e quella controdedotta

AREA VASTA					
DOTAZIONI AREA VASTA (MQ)	RES	ART/IND	DIR/SERV	TUR	COM
UTOE 1 CD			1,800	2,500	1,700
UTOE 1 AD			1,800	3,500	1,700
delta cd-ad	0	0	0	-1,000	0
UTOE 2 CD			2,500	4,600	2,150
UTOE 2 AD			4,600	4,600	4,300
delta cd-ad	0	0	-2,100	0	-2,150
UTOE 3 CD		19,000	6,350	10,500	10,000
UTOE 3 AD	98400	40000	9000	6000	8500
delta cd-ad	-98,400	-21,000	-2,650	4,500	1,500

DOTAZIONI SINGOLI COMUNI (MQ)	RES NE	RES RIUSO	RES FUORI TU	TOT RES	INGROSSO/IN D NE	INGROSSO/IND RIUSO	DIR/SERV NE	DIR/SERV RIUSO	TUR NE	TUR RIUSO	COM NE	COM RIUSO
FIRENZUOLA UTOE1 CD	8,000	2,000	2,000	12,000	10,300	500	1,600	500	1,200	500	2,000	500
FIRENZUOLA UTOE1 AD	8,000	2,000	2,000	12,000	10,300	500	2,600	500	3,200	500	3,700	500
delta cd-ad	0	0	0	0	0	0	-1,000	0	-2,000	0	-1,700	0
PALAZZUOLO UTOE 2A CD	600	500	500	1,600	4,500	1,000	1,500	500	500	500	500	500
PALAZZUOLO UTOE 2A AD	600	500	500	1,600	4,500	1,000	1,500	500	500	500	650	500
delta cd-ad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-150	0
MARRADI UTOE 2B CD	3,000	700	1,000	4,700	5,000	2,000	1,500	500	3,400	1,500	1,000	500
MARRADI UTOE 2B AD	3,000	700	1,000	4,700	5,000	2,000	3,000	600	8,000	1,500	3,000	600
delta cd-ad	0	0	0	0	0	0	-1,500	-100	-4,600	0	-2,000	-100
BARBERINO UTOE 3A CD	36,000	11,000	5,000	52,000	48,000	9,000	14,500	3,600	15,000	4,500	15,000	1,600
BARBERINO UTOE 3A AD	36,000	11,000	5,000	52,000	56,000	11,000	18,000	3,600	18,000	6,000	18,000	3,600
delta cd-ad	0	0	0	0	-8,000	-2,000	-3,500	0	-3,000	-1,500	-3,000	-2,000
SCARPERIA UTOE 3B CD	20,000	18,000	8,000	46,000	8,000	1,000	1,500	500	1,100	500	1,500	500
SCARPERIA UTOE 3B AD	20,000	18,000	8,000	46,000	8,000	2,000	1,500	500	1,100	500	1,500	500
delta cd-ad	0	0	0	0	0	-1,000	0	0	0	0	0	0
BORGO UTOE 3C CD	53,500	10,500	5,000	69,000	18,000	2,500	7,500	1,800	4,000	1,300	10,000	1,800
BORGO UTOE 3C AD	53,500	10,500	5,000	69,000	23,000	4,500	9,500	1,800	7,700	1,500	14,500	2,800
delta cd-ad	0	0	0	0	-5,000	-2,000	-2,000	0	-3,700	-200	-4,500	-1,000
VICCHIO UTOE 3D CD	10,000	2,000	10,000	22,000	4,000	2,000	1,000	2,000	2,000	2,000	1,500	500
VICCHIO UTOE 3D AD	10,000	2,000	10,000	22,000	5,000	2,000	2,000	2,000	3,000	3,000	1,500	0
delta cd-ad	0	0	0	0	-1,000	0	-1,000	0	-1,000	-1,000	0	500
DICOMANO UTOE 3E CD	7,000	3,000	6,000	16,000	5,000	1,000	650	500	500	500	650	500
DICOMANO UTOE 3E AD	7,000	3,000	6,000	16,000	5,000	1,000	650	500	500	500	650	500
delta cd-ad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

AREA VASTA UTOE 1,2,3	RES NE	RES RIUSO	RES FUORI TU	TOT RES
	50,000	43,300	12,000	105,300

In generale si osservano decrementi nelle quantità previsionali ed originariamente valutate, introducendo indubbie attenuazioni nei fattori di pressione e negli impatti relativi. Per questo aspetto specifico pertanto non occorre procedere con un aggiornamento della valutazione poiché la riduzione, seppur di modesta entità, consentirà, nei fatti, di ridurre le potenziali interferenze.

A livello di area vasta nella versione progettuale adottata, era stato proposto un quantitativo di residenza attribuito unicamente all'UTOE 3. Nell'attuale versione modificata, il quantitativo complessivo di residenza è incrementato di un qualche percento, ma distribuito nell'ambito delle 3 UTOE. Trattandosi pertanto di mera redistribuzione del medesimo quantitativo, come ordine di grandezza, su un'areale assai più vasto, gli effetti sulle componenti ambientali sono verosimilmente attenuati quindi non si ritiene di dover procedere ad un aggiornamento delle stime sugli impatti.

Rimangono peraltro attuali e compatibili, sia le prescrizioni alle trasformazioni proposte nella versione adottata del R.A. che la disciplina ambientale correlata.

ALLEGATO 1

Il presente allegato raccoglie i contributi pervenuti dai singoli comuni ai fini della elaborazione dell'osservazione d'ufficio.

I contributi pervenuti attengono ai seguenti comuni:

- Barberino di Mugello;
- Borgo San Lorenzo;
- Dicomano;
- Firenzuola;
- Marradi;
- Palazzuolo sul Senio;
- Scarperia e San Piero.

Barberino di Mugello

Contributo di giugno 2019

PSI ADOTTATO DAL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO CON DCC N. 15 DEL 20/03/2019_BURT N. 16 DEL 17/04/2019.

Relazione generale REL01:

numerazione pagine errata

Disciplina del territorio DIS01:

art. 2 Articolazione elaborati del piano

- manca la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;

Dei contenuti minimi sembrano anche mancare : *“gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.” (Lr 65/2014)*

Negli elaborati REL04 e STR01 non si sono trovati.

art. 17 comma 1 lettera a: mancano ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;

art. 17 comma 1 lettera b: mancano riferimenti artt. 10, 11 del PTCP, in ogni caso sembra che le distinzioni del territorio rurale siano sovrapposte al territorio rurale, perciò non è “distinto” ma le individuazioni si sovrappongono al “ territorio rurale”.

art. 20 nuclei storici: Si propone di aggiungere altri nuclei che hanno caratteristiche analoghe: Al Leopoldino sono presenti: Mangona (ES 441), Cafaggiolo, Osteria delle Maschere (ES 191)

art. 21:nuclei rurali - valutare di togliere la Ruzza dai nuclei rurali è composto per oltre la metà da un PEEP, non sembra assimilabile alla norma.

art.22 : Ambiti periurbani - Si ritiene siano da inserire tra gli interventi consentiti anche quelli che, seppur rientranti nella fattispecie di nuove previsioni di attività produttive di cui all'art.25 di ampliamento dell'esistente. Peraltro, essendo solo ampliamenti sono esclusi dalla conferenza, quindi impossibilitati a raccogliere il parere favorevole, ma generalmente di minor impatto in senso assoluto.

art. 23: Ambiti di pertinenza nuclei storici - aggiungere nell'elenco il castello di Barberino

art. 24: la relazione a cui si rimanda parla di ambiti di paesaggio.

comma 3: scala 25.000

comma 4: gli obiettivi che devo perseguire con il PO, dove li trovo? (Forse sono quelli dell'Atlante delle UTOE)

art. 27: riferimento art 201 della 65 sbagliato. È 102.

art. 28 comma 1: non torna come scritto

art. 56, 57, 58: i dimensionamenti non tornano con la tabella pag. 61 dell'Atlante delle UTOE. Non tornano neppure con i paragrafi dell'Atlante:

art. 57 utoe 2 con paragrafo 2.2.5 (nella disciplina si parla di montagna romagnola, nell'atlante valli appenniniche);

art. 58 utoe 3 con paragrafo 2.3.5.

art.62 ambiti caratterizzati da condizioni di degrado l'individuazione è negli elaborati STA.A07 anzichè STA.A05.

art.66 c.3 e c.5 dicono la stessa cosa?

art.77

-c. 3 La norma appare eccessiva per come è strutturato il PSIM, fin da ora è necessario verificare per ogni titolo edilizio la conformità alle Direttive Titolo II e III, manca peraltro una chiara distinzione tra obiettivi, direttive e prescrizioni, e quale sia il rapporto tra queste e i soggetti sui cui tale norma ricade esempio nelle verifiche dei progetti da istruire (Obiettivi - non contrastare, direttive – ricerca coerenza, prescrizioni – rispetto)

-c.4: Inapplicabile, per carenza di norme e di areale di applicazione (serve fare il PO perché sia applicabile). In ogni caso serve rivederne la scrittura.

art. 78 c2 tutti o consigli comunali o solo quello dove opera l'aggiornamento?

c2 e c4 si sovrappongono vuol dire che solo nel caso di meri errori materiali si passa dal consiglio dell'unione (che tendenzialmente non ha mai visto questo piano).

In tutte le **tavole STA.A07:**

- manca l'individuazione delle aree art. 25, come indicato nella Disciplina e risultanti dal verbale definitivo (prot. 21872 del 18/12/2018).

Tavola **STA.A07**

q18:

- perimetro ST 79 "La Selva" (Allegato) piano attuativo convenzionato
- perimetro ST 75 "Il Casino" (P.A.) è riportato come Ambito di riqualificazione e rigenerazione (art. 4 c.4 LR 65), in realtà è stato convenzionato il P.A.

q24:

- manca retino del territorio urbanizzato (comma 3) sotto l'area a est dell'outlet.
- perimetro outlet convenzionato dentro territorio urbanizzato e non in ambito perturbano visto che è attualmente vigente la convenzione (notaio niccolai rep0.29303 del 3.11.2009) del piano attuativo.

Tavola **STA.A07q18:**

- il Casino ricade in comma 3, togliere il retino del comma 4 (convenzionato 11/03/2019).
- la Ruzza nucleo rurale? Non si ritiene, vista l'attuale consistenza del nucleo si possa parlare di "morfologia insediativa originaria" e di "relazione.... con il contesto" (artt. 64, 65).

Articolo 56 c.13 dimensionamento dei servizi e attrezzature pubbliche interesse sovra locale (tipo???) rientrano nelle strategie di area vasta????

Il dato 0,8 mq/abitante, da dove viene? Sono da suddividere in quote per comune? Come si utilizzano nei PO?

Atlante delle UTOE STR02:

paragrafo 1.2: Tabella pag. 8 (gli abitanti sono misurati in mq) Se da calcolo sono insediabili 1063 famiglie, con 74422mq perché nel dimensionamento complessivo per BdM ci sono 52000 mq nel art.60 disciplina e uguale paragrafo 3.5.2 /(dove per errore è segnato totale 5000)

paragrafo 2.3.4: punto 16 vuoto

Paragrafo 2.3.3 Barberino e Lora son già saldati – Togliere Lora

QUADRO CONOSCITIVO QC A12 – Visibilità assoluta:

Con riferimento al Piano Paesaggistico Comunale si segnala che lo stesso individua le viabilità con “visibilità aperta” e/o panoramica, non riportate nelle tavole del PSI (esempio: viabilità Rivalago, tratto di SS 65 dalle Maschere in su, SP da Galliano a Panna).

QUADRO CONOSCITIVO QC A15 – Vincoli:

I tratti di corsi d’acqua e gli invasi indicati come “vincolo da verificare” vanno definiti diversamente in seguito dell’approvazione della Variante 6 al RUC con la quale l’esatta individuazione del vincolo come da noi proposta è divenuta definitiva.

Per Cafaggiolo si ritiene corretto riportare con diversa coloritura o con segno grafico diverso i perimetri del vincolo diretto e di quello indiretto come da Decreto di notifica del 14.8.2013.

QUADRO CONOSCITIVO QC A16 – Vincoli:

Non risulta riportato il perimetro dell’ambito di reperimento per l’istituzione di parchi e riserve ANPIL “A01 – Monti della Calvana, Monte Morello e Monte Senario” come individuato nel PTCP. Vedi art. 53 della Disciplina del territorio

BILANCINO

- Individuare nel quadro conoscitivo il Parco del Lago di Bilancino, così come perimetrato nel RUC del Comune di Barberino di Mugello e disciplinato all’art.47 delle NTA dello stesso RUC
- Individuare come quadro progettuale il nuovo perimetro del parco emerso in sede di studio del progetto di paesaggio, così come le previsioni di interventi in aree pubbliche e private con previsioni da conferenza di copianificazione, attualmente in fase di raccolta contributi da parte del MiBAC;

GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

La relazione è condotta con i caratteri di un PO, con le fattibilità, appare più coerente mantenere valutazioni da Piano Strutturale.

Manca la carta della magnitudo idraulica art.66 c.3

Manca individuazione dei battenti

STR04 e STR06 hanno la stessa legenda

La pericolosità del Fosso Terzalla nel capoluogo di BdM non sdi capisce se tiene conto della cassa di espansione realizzata sopra il Castello

Fosso dei Macelli percorso non coerente con quello testimoniato (coerente con censimento corsi d’acqua di RT)

Borgo San Lorenzo

Contributo di giugno 2019



Servizio Tecnico

U.O. Pianificazione e Gestione del Territorio

Ai fini di un confronto con l'Ufficio di Piano inoltra una serie di punti riscontrati che necessiterebbero di correzioni e/o integrazioni al PSIM adottato che potrebbero essere ricompresi in una più vasta osservazione da presentare proprio come Ufficio di Piano Intercomunale.

Correzioni di errori e/o refusi:

- Pag. 54 della disciplina, art. 20, punto 3, lett. b. V. : Montepulico Piazzano in realtà sono due nuclei separati fisicamente ubicati a notevole distanza. Occorre aggiungere un numero in elenco per la distinzione;
- Pag. 54 della disciplina, art. 20, punto 3, lett. b. III. : Lutiano. Tale nucleo è stato erroneamente inserito tra quelli storici mentre invece risulta un nucleo rurale come correttamente riportato nella Tav. STA.A07.q31;
- Pag. 112 della disciplina, art. 58, punto 12: le dimensioni massime sostenibili non trovano riscontro nelle tabelle di cui all'Atlante delle UTOE e nel dimensionamento di cui all'art. 60 della disciplina;
- Pag. 62 della disciplina: l'acronimo P.S.I.M. riporta una doppia M finale e si riporta anche alle pagg. 80,82,85,87,88,89 e 90;
- Non è stato riportato , nella disciplina, il vincolo archeologico dell'area Tassaia-Faltona peraltro correttamente riportato nella cartografia;
- La cartografia, in particolare lo Statuto – aree urbanizzate STA.A07 non riportano la maggior parte della rete viaria rendendo di difficile lettura le carte per mancanza di riferimenti ed alcune scritte di toponimi non risultano leggibili;
- Si richiede l'inserimento del retino identificativo dell'area urbana di Sagginale correttamente inserita nella disciplina ma non presente graficamente sulla Tav. STA.A07.q31;
- Si segnalano errori nella tabella riassuntiva alle pagg. 7 e 8 dell'Atlante delle UTOE- STR02 relative alle unità di misura (mq in luogo di n. abitanti, abitazioni, famigli) e un valore = a 0 in luogo di 5000 relativo alle abitazioni del Comune di Scarperia;



Implementazioni:

- Per le caratteristiche del nucleo si richiede di inserire “Marzano” tra i nuclei rurali;
- Si richiede la correzione della perimetrazione del territorio urbanizzato della frazione di Luco M.Ilo nel margine sud ovest dove non è stata ricompresa un’area attualmente in corso di edificazione, già urbanizzata a seguito dell’approvazione di un piano attuativo convenzionato identificato nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale con la sigla 86C.(Tav. STA.A07.q26);
- Si richiede l’inserimento di aree periurbane:
 - presso l’area urbanizzata di Ronta (in particolare nella zona ricompresa tra le due aree urbane dell’abitato Tav. STA.A07.q26);
 - nella parte a sud-ovest dell’abitato di Luco di M.Ilo , Tav. STA.A07.q26;
 - Nelle aree circostanti l’abitato di Grezzano (nella parte ricompresa tra il campo sportivo e la Chiesa e nella parte a nord fino al Mulino) Tav. STA.A07.q20i;
- Si chiede un revisione delle carte di Scenario Strategico STR.01 per un miglioramento grafico che ne agevoli la lettura e la comprensione.

Dicomano

Contributo del 27 giugno 2019

Contributo del 10 luglio 2019



Comune di Dicomano Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA,
EDILIZIA ED AMBIENTE

Piazza Della Repubblica, n. 3 - 50062 Dicomano (FI)
Tel. 055.83.85.41 Fax. 055.83.85.423

Prot.7837

Dicomano, 27/06/2019

Spett.le Ufficio di Piano
Unione Montana dei Comuni del Mugello

Trasmessa via e-mail all'indirizzo: g.rosa@uc-mugello.fi.it

OGGETTO: Contributo tecnico in merito al Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 20/03/2019 di adozione del Piano Strutturale Intercomunale;

A seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione avvenuta sul BURT n. 16 parte II del 17/04/2019, l'ufficio tecnico comunale ha provveduto ad una rilettura degli elaborati del Piano.

Nell'ambito di questa attività, con la presente poniamo all'attenzione dell'Ufficio di Piano dell'Unione la situazione di due aree poste in località Piandrati, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Si tratta in particolare del fabbricato dismesso denominato Ex Centrale del Pane e dell'area parzialmente edificata ed inclusa nel piano di lottizzazione posto a sud della SS67 ormai decaduto, la quale area è in corso di acquisizione coattiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ambedue le aree, pur caratterizzate da vicende differenti, rappresentano zone critiche del tessuto urbanizzato che, ci si auspica, possano essere oggetto in futuro di riqualificazione.

Per quanto brevemente illustrato, si PROPONE di identificare le aree di cui allo schema allegato come **ambiti di riqualificazione e rigenerazione** (art.4-comma 4).

Rimanendo in attesa di un vostro cortese riscontro in merito all'accogliibilità della proposta e a disposizione per ogni dettaglio e chiarimento, si porgono i più cordiali saluti.

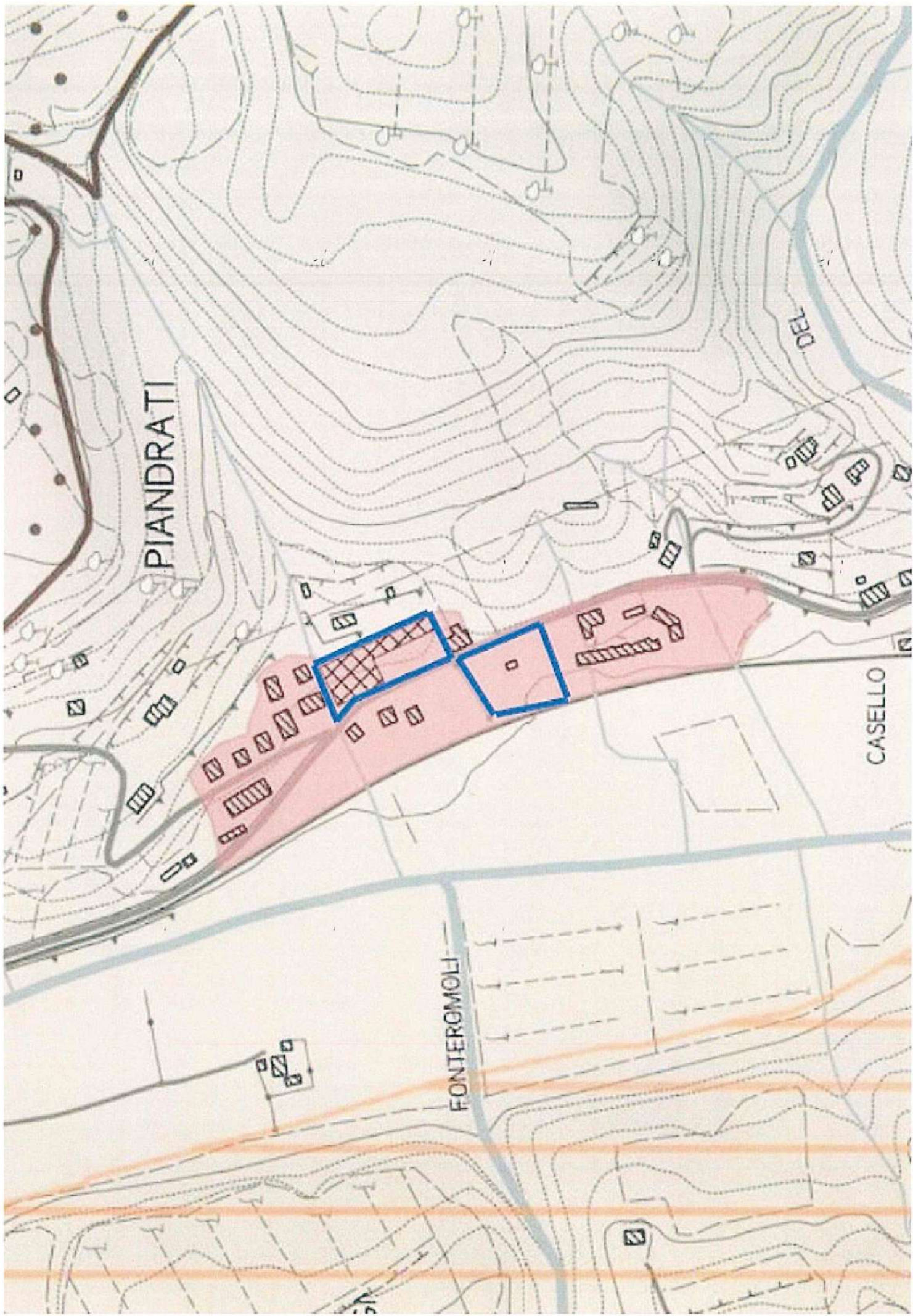
Il Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia ed Ambiente
(Geom. Valter Bendoni)

PIANDRATI

DEL

CASELLO

FONTERCUMOLI



Spett.le Ufficio di Piano
Unione Montana dei Comuni del Mugello

Prot. 8762

Dicomano li 10.07.2019

Trasmessa via e-mail all'indirizzo: g.rosa@uc-mugello.fi.it
~~PEC: uc-mugello@postacert.toscana.it~~

OGGETTO: Integrazione al Contributo Tecnico inviato tramite PEC in data 28.06.2019 (nostro prot. 7837) in merito al Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 20/03/2019 di adozione del Piano Strutturale Intercomunale e visto il contributo della Regione Toscana in atti prot. 7373 del 18.06.2019;

Dato atto che il Regolamento Urbanistico Comunale, che era stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 17.03.2014, ha concluso il termine quinquennale di validità e per tanto le previsioni di trasformazione e di riqualificazione in esso contenute sono decadute e le aree edificabili sono da considerarsi alla stregua di aree non pianificate;

Considerato che gli uffici tecnici comunali hanno recepito nell'anno in corso proposte di attuazione per alcune aree di previsione e, in particolare, per l'**area RU6** su cui è in programma la realizzazione di un **nuovo Distretto Sanitario** che servirà i Comuni di Dicomano, San Godenzo e Londa;

Dato atto inoltre che l'Azienda Sanitaria ha già acquisito le aree ed inserito il progetto nella propria programmazione economica;


L'Amministrazione intende avviare il procedimento relativo ad una variante semplificata per la riconferma delle aree di previsione interne al perimetro del territorio urbanizzato definito dal P.S.I. Ai sensi dell'art.4 della LRT 65/2014, in modo da garantire l'attuazione di piani che dovessero avviarsi prima della redazione del Piano Operativo;

Nell'ambito dell'attività istruttoria intrapresa a riguardo emerge una discrepanza tra la superficie di nuova edificazione a destinazione direzionale assegnata dal P.S.I. alla sub utoe Dicomano (500mq) e la previsione contenuta nella Scheda Norma RU6 (700mq) che si desidera riconfermare e che si allega;

Data la rilevanza delle previsioni di cui alla Scheda Norma RU6, portiamo all'attenzione dell'Ufficio di Piano **la richiesta di inserire nell'Atlante delle Utoe – Sub Utoe Dicomano 700 mq a destinazione direzionale anziché 500 mq.**

Rimanendo in attesa di un vostro cortese riscontro in merito all'accogliibilità della proposta e a disposizione per ogni dettaglio e chiarimento, si porgono i più cordiali saluti.

Il Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia ed Ambiente
(Geom. Valter Bondoni)





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU6 DICOMANO, Piazza Buonamici INTEGRAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto libero residuo delle distruzioni belliche, in affaccio su via Dante è finalizzato al completamento del fronte edificato di piazza Buonamici con realizzazione di nuovo edificio sede in cui localizzare funzioni socio sanitarie.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 354 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 700mq - Numero di piani = 4 - H massima = 12.50 ml Destinazioni d'uso consentite: <ul style="list-style-type: none"> - Attrezzature pubbliche socio-sanitarie
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato che caratterizzerà sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza dovrà essere collocato in corretta relazione plano-altimetrica con gli edifici residenziali contermini e dovrà prevedere un portico al piano terra per garantire la continuità del percorso coperto lungo via Dante e Piazza Buonamici. Il carattere formale dell'edificio - per materiali, tipologie delle aperture, allineamenti e impaginazione dei prospetti, dovrà coerentemente inserirsi con il sistema

	<p>edilizio del tessuto storico di Piazza Buonamici.</p> <p>E' permessa la realizzazione di parcheggi interrati posti al di fuori della proiezione dell'edificio. L'accesso a tali parcheggi deve essere previsto su via Fabbri.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dall'Intervento Piano attuativo e Intervento unitario convenzionato, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi: disciplina il regime giuridico dei suoli;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste che non devono essere inferiori a 50 anni; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia inerenti anche la garanzia nel tempo della fruizione pubblica del portico - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU 6 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO – Piazza Buonamici

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU6





Regolamento urbanistico

<p>AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione della seguente opera di uso pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del proseguimento del porticato di piazza Buonamici e collegamento con quello esistente. - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>	<p>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</p>	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - eventuali oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
<p>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI</p>	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17</p>	<p>FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	<p>Le aree edificabili ricadono in FG2 in FS3 ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti</p>

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO – Piazza Buonamici

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU6





Regolamento urbanistico

di indagine per le aree ricadenti in **FS3**, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	–	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA DI ATTUAZIONE		Intervento convenzionato di iniziativa pubblica o privata soggetto a Piano attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO		In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Porzioni di terreno inedificate: "Aree private prevalentemente in edificate degli insediamenti" (art. 44). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni .
---	--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO UNITARIO		Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni: - Nuovo edificio (o complesso edilizio): Edifici di Classe 7. PU (Pubblica Utilità) Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Inter venti ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e addizioni funzionali.
--	--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO – Piazza Buonamici

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU6





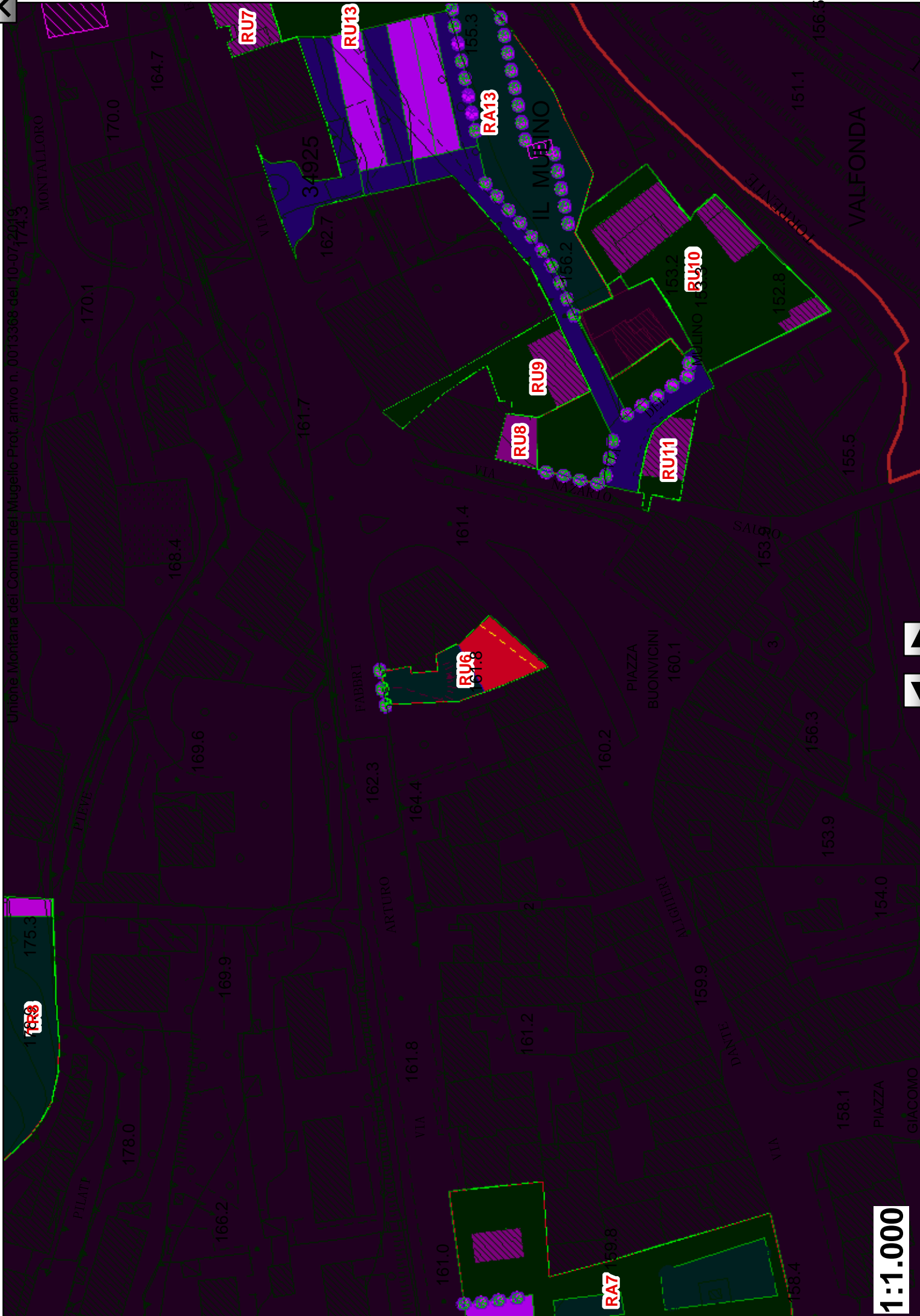
Regolamento urbanistico

- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto storico di pregio" (art. 32)





Unione Montana dei Comuni del Mugello Prot. arrivo n. 0013368 del 10-07-2019
174.3



1:1.000



Unione Montana dei Comuni del Mugello Prot. arrivo n. 0013368 del 10-07-2019
174.3

TR8
TR8
175.3

TR8
178.0

RU7
SE

RU13
SE

RA13

RU8
SE

RU9
SE

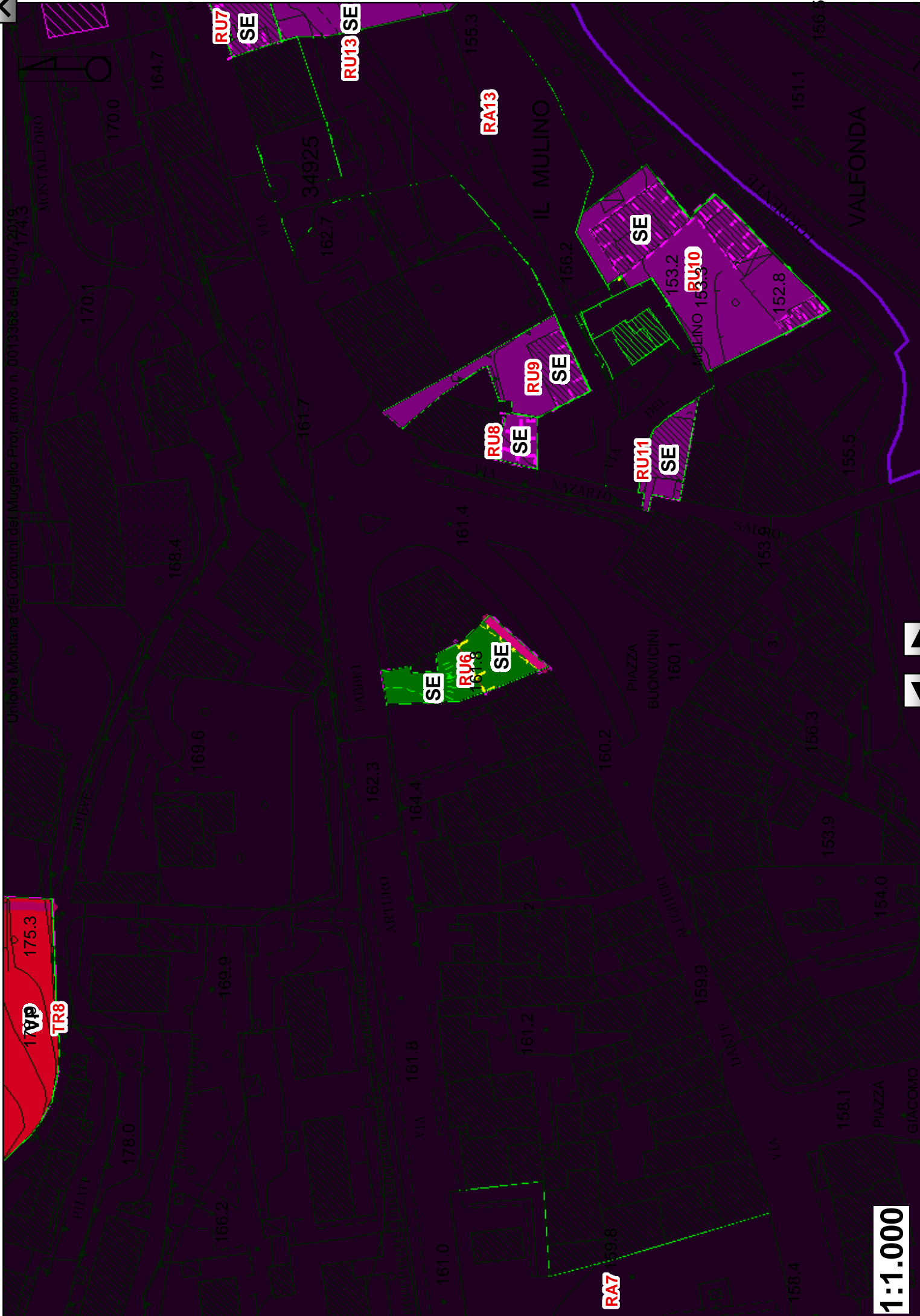
RU11
SE

RU10
SE

RU6
SE

RA7

1:1.000



MONTALORO

PILVE

PILATI

170.0

178.0

164.7

168.4

169.6

166.2

169.9

VIA

161.7

34925

162.7

FABBR

ARTURO

162.3

164.4

161.8

161.0

161.4

161.2

160.2

156.2

NAZARIO

VIA

160.2

159.8

PIAZZA
BUONVICINI

ALBERTI

159.9

DANTE

VIA

SALV

160.1

156.3

153.9

158.4

158.1

PIAZZA
GIACOMO

151.1

156.5

153.2

152.8

155.5

153.3

156.3

153.9

154.0

158.1

154.0

158.1

158.4

158.1

156.5

151.1

153.2

152.8

155.5

153.3

156.3

153.9

154.0

158.1

154.0

158.1

158.4

158.1

IL MULINO

MULINO

DEL

VALFONDA

VALFONDA

VALFONDA

VALFONDA

VALFONDA

VALFONDA

VALFONDA

Firenzuola

Contributo del 2 settembre 2019

Contributo del 6 novembre 2019



Oggetto: adozione Piano Strutturale Intercomunale. Contributo dell'Ufficio.

PREMESSA

La conservazione del paesaggio è legata indissolubilmente al suo utilizzo da parte dell'uomo con attività sostenibili. Il sotto utilizzo e l'abbandono, che purtroppo sono caratteristici dei territori montani, hanno effetti molto negativi che questo Comune intende in ogni modo contrastare. In questa ottica riteniamo di primaria importanza salvaguardare sia l'attività agricola che costituisce il principale presidio del territorio nonché importante attività economica, sia le altre attività produttive, turistiche e commerciali presenti, che mediante l'offerta di posti di lavoro creano il principale presupposto per abitare la montagna. Altra azione che riteniamo di vitale importanza è dare la possibilità di adeguare, anche mediante ampliamento, sia le abitazioni esistenti che i fabbricati turistici, commerciali e produttivi, allo scopo di migliorarne la fruibilità e contrastare il fenomeno di abbandono e conseguente degrado degli edifici.

Fra gli obiettivi di piano (vedi art. 1 comma 4 punto c della disciplina del territorio) si legge: "la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia e integrazione fra i diversi contesti territoriali contermini". Nell'ambito del Comune di Firenzuola (UTOE Firenzuola) la valorizzazione del sistema di insediamenti policentrico esistente (rappresentato dal capoluogo e dalle numerose frazioni) è di difficile attuazione in quanto alcune delle frazioni individuate attualmente come UTOE nel Regolamento Urbanistico (San Pellegrino, Coniale, Rifredo, Casanuova, Sigliola) e quelle individuate come nuclei minori (Corniolo, Barco, Osteto, Frena, La Posta – Ca' Nove, Montefiori, Paliana, Castro San Martino, Filigare, Poggio Tignoso, Bordignano, Caburaccia, Castelvecchio, Visignano, Le Valli, Moraduccio, Rapezzo, Montalbano, Peglio) vengono classificate, per effetto delle disposizioni della L.R. n. 65/2014, come nuclei storici e/o nuclei rurali, perdendo così ogni possibilità edificatoria, insieme a qualsiasi possibilità di accogliere nuovi residenti e nuove attività e di realizzare servizi e infrastrutture che consentano di migliorare la qualità della vita in montagna. Di conseguenza il fenomeno di accentramento della popolazione nel capoluogo, tipico degli ultimi anni, non sembra adeguatamente contrastato, semmai incentivato.

CONTRIBUTO

Fatte le sopradette premesse di carattere generale, si formulano le seguenti considerazioni specifiche:

- 1) L'art. 20 della Disciplina – (Nuclei Storici) si limita ad elencarli per ciascun Comune e a descrivere i criteri che hanno portato alla loro individuazione, ma non detta una specifica normativa relativa agli interventi ammessi. Pertanto eventuali previsioni di nuova edificazione, ricadenti in tali zone, contenute nello strumento urbanistico vigente, risultano attuabili in quanto non sono in contrasto con le salvaguardie ordinarie e straordinarie di cui agli articoli 76 e 77 della disciplina del territorio.

- 2) "Disciplina transitoria e salvaguardie straordinarie" art. 77 della disciplina del territorio: **comma 4 lettera a – pertinenze dei nuclei storici.**

I numerosi nuclei storici individuati all'interno di questo Comune e le loro zone di pertinenza sono aree abitate ove sono presenti numerose aziende agricole attive (con i relativi centri aziendali), spesso guidate da giovani imprenditori agricoli professionali.

a) Il divieto di realizzare manufatti aziendali in genere, pur temporaneo in attesa della disciplina del Piano Operativo, compresi quelli di cui all'art. 1 del D.P.G.R. 63/R/2016 (art. 70 comma 1 lettera a L.R. 65/2014 – manufatti leggeri temporanei per periodi non superiori a due anni), all'art. 2 del D.P.G.R. 63/R/2016 (art. 70 comma 3 lettera a L.R. 65/2014 – manufatti leggeri che non comportano trasformazione permanente del suolo), all'art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016 (art. 70 comma 3 lettera b L.R. 65/2014 – manufatti che necessitano di interventi permanenti sul suolo) penalizza ingiustificatamente lo sviluppo di tali attività agricole, fino ad impedirne addirittura il proseguimento; si chiede pertanto l'eliminazione di tale salvaguardia.

b) Il divieto di realizzare interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia preclude la possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento previsti dal Regolamento Urbanistico vigente per gli edifici di valore limitato e di valore nullo. Tali ampliamenti, limitati al 30% della volumetria originaria, hanno in

COMUNE DI FIRENZUOLA

questi anni consentito di arginare il fenomeno dell'abbandono, consentendo di adeguare alle attuali esigenze gli edifici esistenti. Si chiede pertanto l'eliminazione di tale salvaguardia.

- 3) "Disciplina transitoria e salvaguardie straordinarie" art. 77 della disciplina del territorio: **comma 4 lettera b – varchi territoriali e visuali** – nella carta STR 01 le visuali non ci sono. Si presuppone che siano quelle indicate nella QC.A12 "visibilità assoluta del territorio", ma se ne ignorano completamente le modalità di applicazione, in quanto sono indicate vaste aree con frecce direzionali. Se la visuale è da intendersi fino al cambio di versante, i divieti di cui all'art. 77 assumono proporzioni esagerate, pertanto si chiede che vengano eliminate dalle salvaguardie straordinarie.
- 4) All'interno delle "aree di protezione storico ambientale" ex art. 10 P.T.C.P. (art. 52 della disciplina) è consentita la realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area. Il vincolo è stato istituito dal P.T.C.P. approvato nel 2013, mentre la disciplina dei manufatti aziendali realizzabili senza piano è successiva (L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 63/R/2016). Per la gerarchia delle fonti, tenuto conto anche della cronologia, il divieto non dovrebbe applicarsi a tali manufatti, ma dal momento che la norma del P.T.C.P. è stata interamente recepita, anche per la parte superata dalle disposizioni normative successive, all'interno della disciplina del territorio (art. 52), ad oggi costituirebbe salvaguardia ai sensi dell'art. 76; si chiede pertanto che la norma venga modificata eliminando la parte superata, oppure un chiarimento circa l'inapplicabilità di quanto in contrasto con la normativa regionale successiva.
- 5) Beni Culturali e Paesaggistici Tavole QC.A15 – Ci sono zone con la campitura "vincolo paesaggistico da verificare" che alla data del 06/09/1985 erano destinate dallo strumento urbanistico vigente come zone A e B ai sensi del D.M. 1444/1968, quindi escluse dal vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 2 lettera a del D.Lgs. 42/2004. Si chiede pertanto che nella cartografia vengano deperimtrate.
- 6) Beni Culturali e Paesaggistici Tavole QC.A15 – Idem punto precedente per zone diverse da A e B escluse dal vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 2 lettera b del D.Lgs. 42/2004.
- 7) Beni Culturali e Paesaggistici Tavole QC.A15 – L'intero Comune di Firenzuola risulta soggetto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera h del D.Lgs 42/2004 per "zone gravate da usi civici". Si chiede che il vincolo venga riportato correttamente sulla zona effettivamente gravata da usi civici che è esclusivamente quella rappresentata catastalmente dalle particelle 15, 22, 28, 29 del Foglio 15 (si allega cartografia).

Firenzuola 2 settembre 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

(Ing. Paolo Del Zanna)

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

COMUNE DI FIRENZUOLA



Estratto di mappa Foglio 15

Usi civici di Cavrenno: particelle: 15, 22, 28 e 29



Oggetto: proposta modifiche al Piano Strutturale Intercomunale adottato.

La Giunta comunale ritiene necessario apportare le modifiche al Piano Strutturale Intercomunale adottato indicate negli allegati estratti cartografici, per le motivazioni di seguito indicate.

Giugnola

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato sono presenti un bar-ristorante, una falegnameria e un insediamento residenziale di una certa consistenza. E' presente anche un impianto di fitodepurazione degli scarichi fognari.

Barco

Si chiede la revisione de perimetro del nucleo rurale per comprendere alcuni edifici che fanno parte dell'agglomerato ma sono rimasti esclusi dalla perimetrazione.

Casanuova

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato sono presenti un bar – discoteca, un bed and breakfast, una zona verde sportiva e ricreativa di proprietà comunale.

Castro San Martino

Si chiede la riduzione della fascia di rispetto del nucleo storico, tenuto conto della sua visibilità, soprattutto dalla percorrenza della Strada Provinciale n. 116 del Passo della Futa.

Coniale

Si chiede la riduzione della fascia di rispetto del nucleo storico, tenuto conto della sua visibilità, soprattutto dalla percorrenza della Strada Provinciale n. 610 Imolese e n. 32 della Faggiola.

Cornacchiaia

Si chiede la modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere un'area dove sono presenti alcuni edifici residenziali.

Covigliaio

Si chiede una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere due modestissime aree che si trovano di fatto nel centro abitato e una zona edificata a villette negli anni '60.

Firenzuola

Si chiede di modificare il perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere:

- Una piccola area lungo la Strada Provinciale n. 117 di San Zanobi dove è presente (sulla destra in direzione Nord) un deposito di bombole gas;
- Una altrettanto piccola area di fronte a quella precedente e adiacente un lotto edificato;
- Un'area adiacente la via Antonio da Sangallo e già individuata come edificabile dal Regolamento Urbanistico;
- La zona attualmente destinata ad “Ambiti di riqualificazione e rigenerazione”.

Traversa

Si chiede di modificare il perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere:

COMUNE DI FIRENZUOLA

- Una modesta zona a monte della Strada Statale n. 65, adiacente ad una strada interna al centro abitato;
- Una piccolissima zona adiacente la strada comunale della Selva.

Pereta

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato sono stati realizzati recentemente due edifici ed è prevista la realizzazione, a completamento dell'insediamento, di un terzo edificio tra i due suddetti e la Strada Provinciale n. 116 del Passo della Futa.

Sigliola

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato è presente un bar, la zona è metanizzata ed è abbastanza densamente abitata come prima residenza in considerazione della vicinanza con il Capoluogo.

Pagliana

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato sono presenti un ristorante e una zona verde ricreativa di proprietà comunale. E' presente inoltre una zona di lottizzazione parzialmente edificata, dove però le opere di urbanizzazione sono state completate e prese in consegna provvisoria da questo Comune. La località inoltre è servita da fognatura pubblica con due impianti di trattamento, uno con fossa Imhof e uno con fitodepurazione.

Montalbano

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione del fatto che nel perimetro indicato è presente un bar e che recentemente si è rivelata una delle località più attive da un punto di vista edilizio: infatti sono stati assegnati con il Regolamento Urbanistico ben 5 perimetri di attuazione volumetrica, dislocati lungo la viabilità comunale del centro abitato. La località si trova lungo la Strada Statale n. 65, è metanizzata ed è a pochissima distanza dal limitrofo Comune di Monghidoro.

Piancaldoli

Si chiede una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere una modesta zona adiacente il centro abitato della località Poggio, dove peraltro è presente una osservazione privata.

Rifredo

Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione dell'assetto urbanistico del borgo, ben delimitato e concentrato. E' presente rete gas centralizzata a gpl.

San Pellegrino

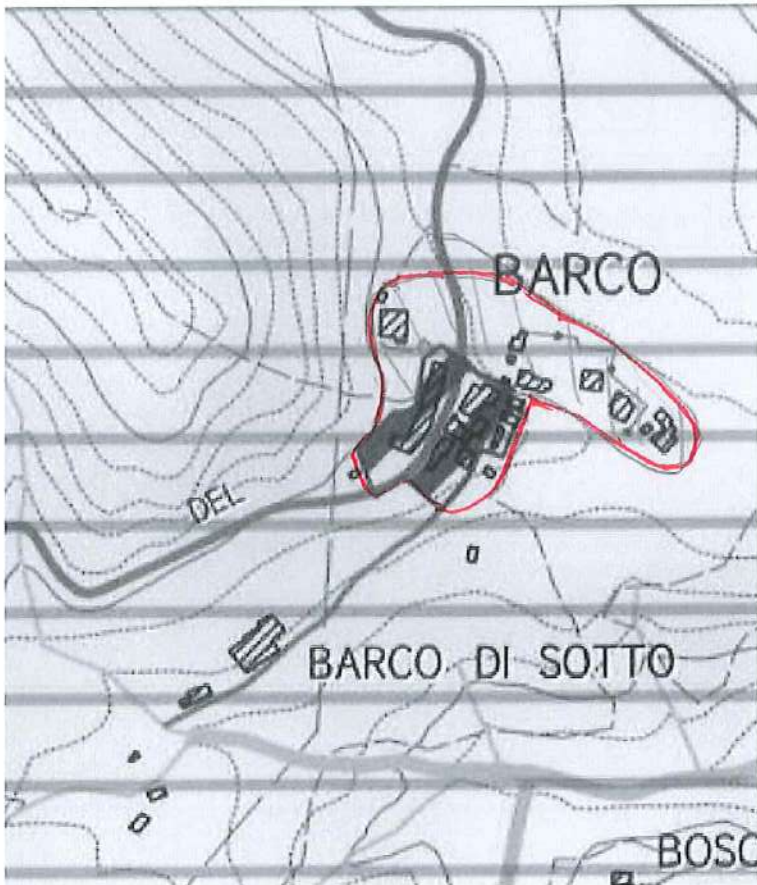
Si chiede la perimetrazione come Territorio Urbanizzato in considerazione della presenza dei seguenti elementi:

- un ristorante/albergo;
- un bar;
- un'area verde attrezzata comunale;
- una elisuperficie di soccorso;
- un viadotto ferroviario della linea Alta Velocità Firenze – Bologna e il relativo Centro di Movimento

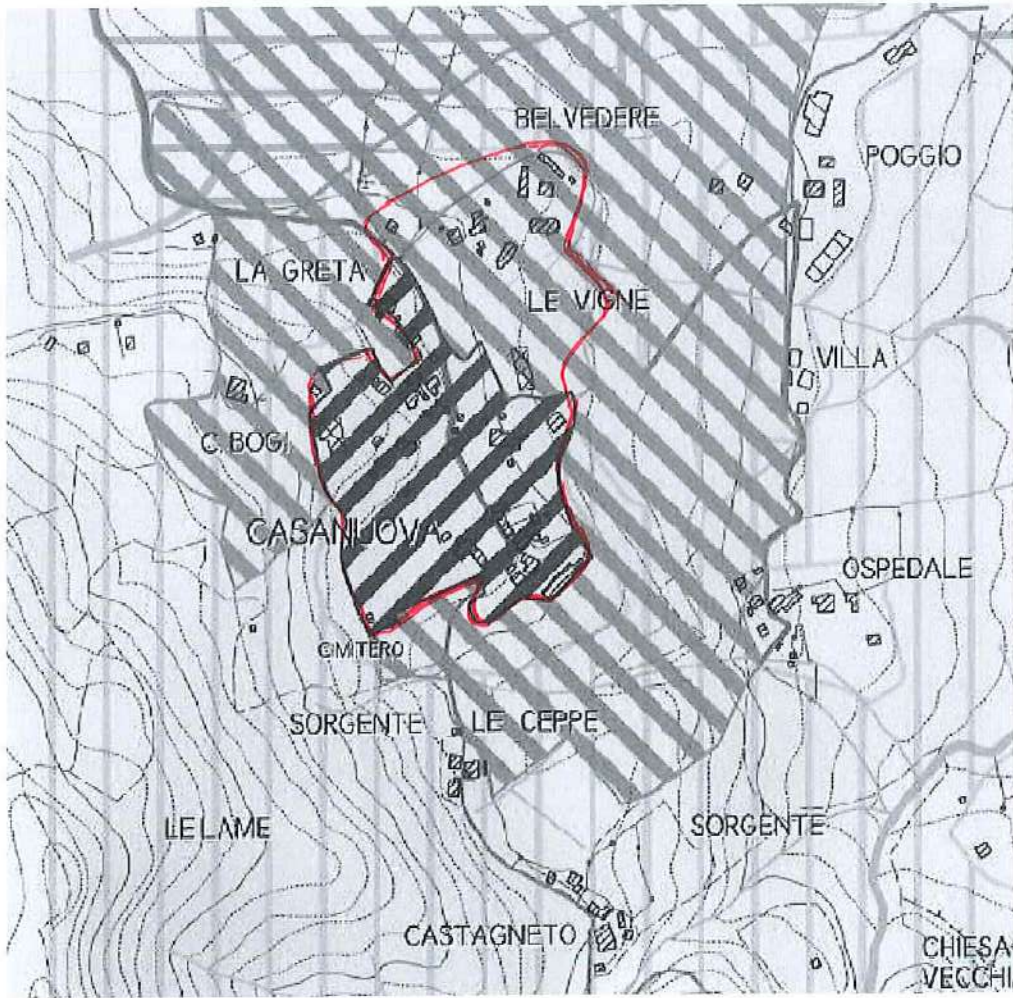
Selva

COMUNE DI FIRENZUOLA

Si chiede una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato per comprendere una modesta area non ancora edificata, facente parte del Piano Insediamenti Produttivi “La Selva”, peraltro già inserita nella conferenza di copianificazione (cod. FI_A25_10 Selva).



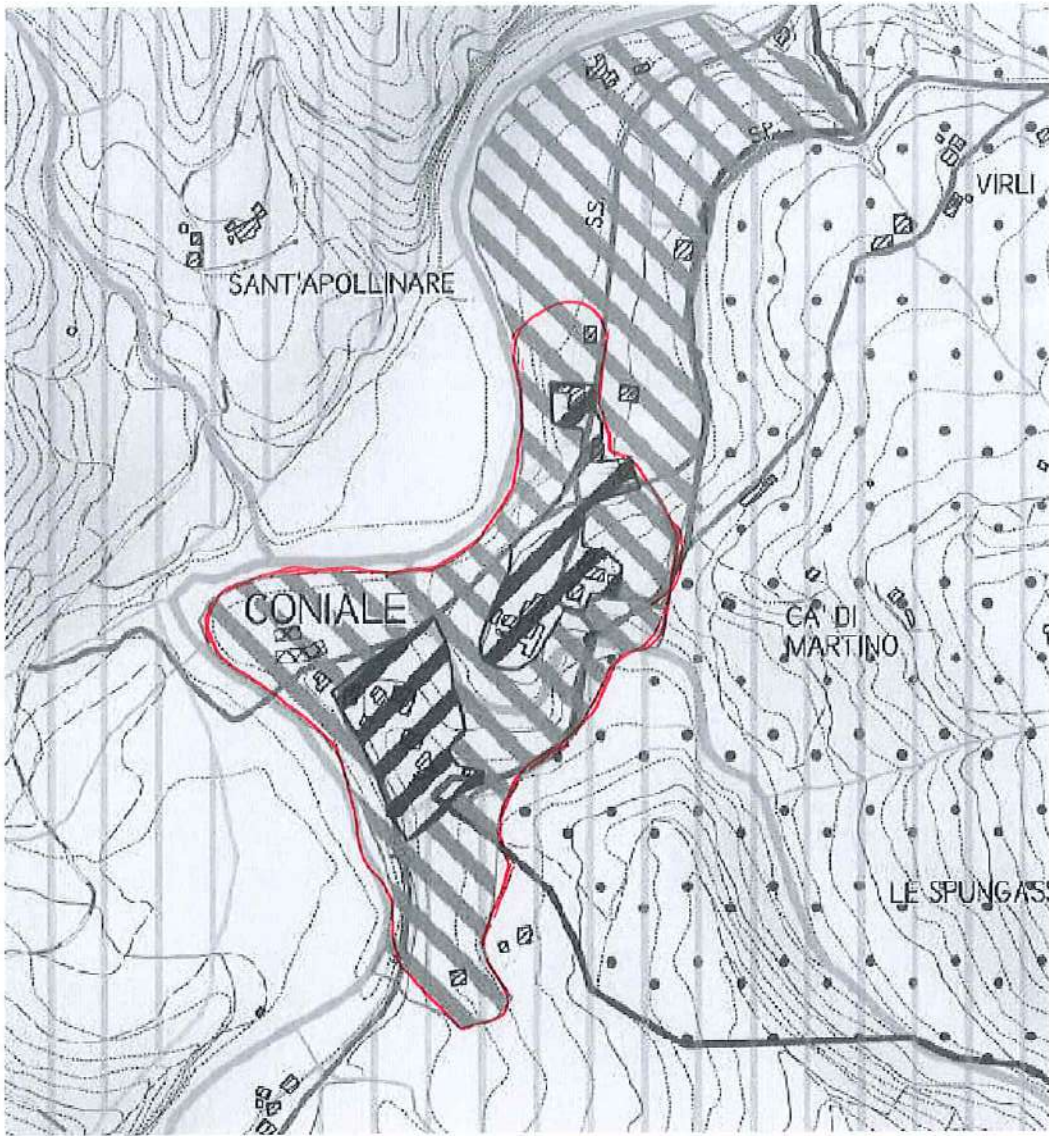
NUCLEO RURALE



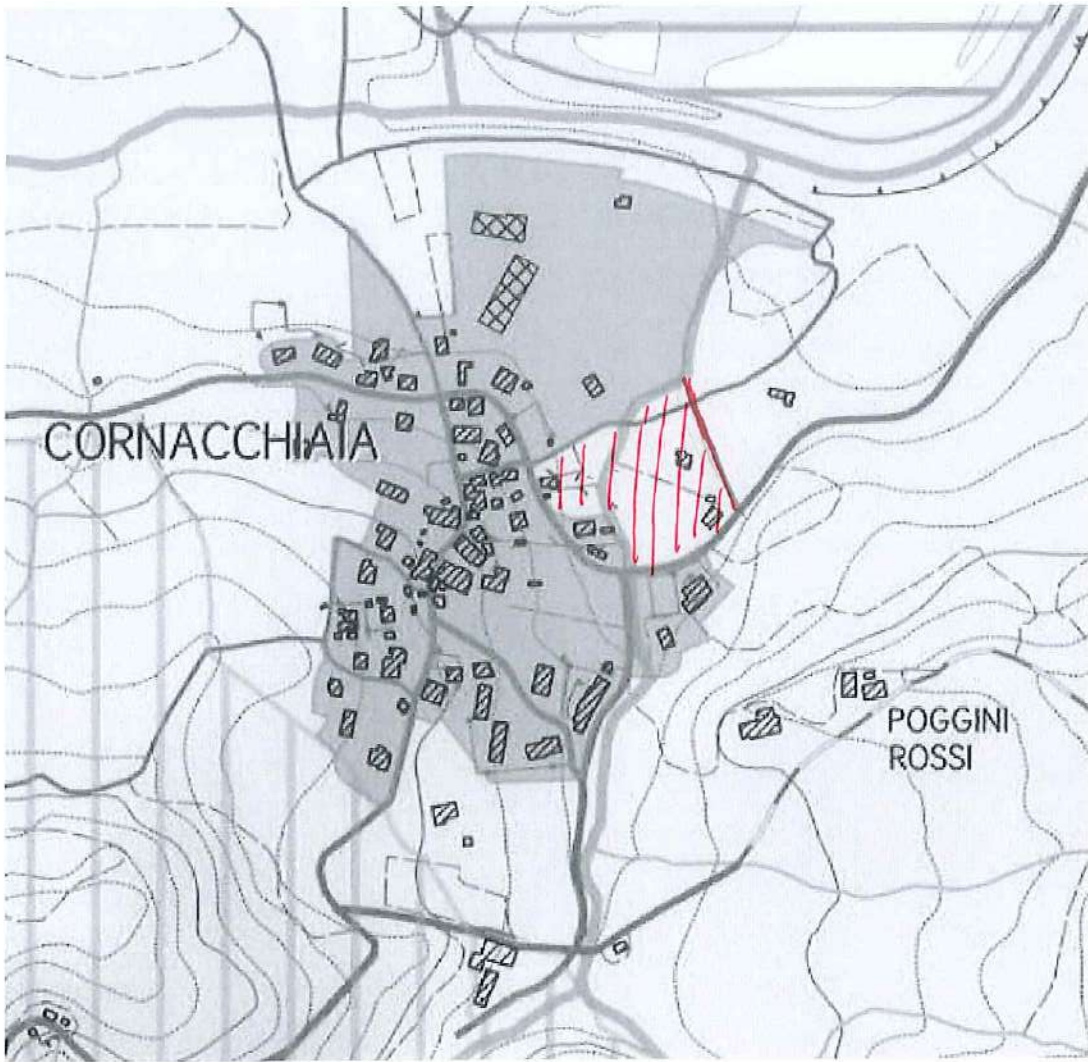
T. U.



RIDURRE ZONA DI RISPETTO

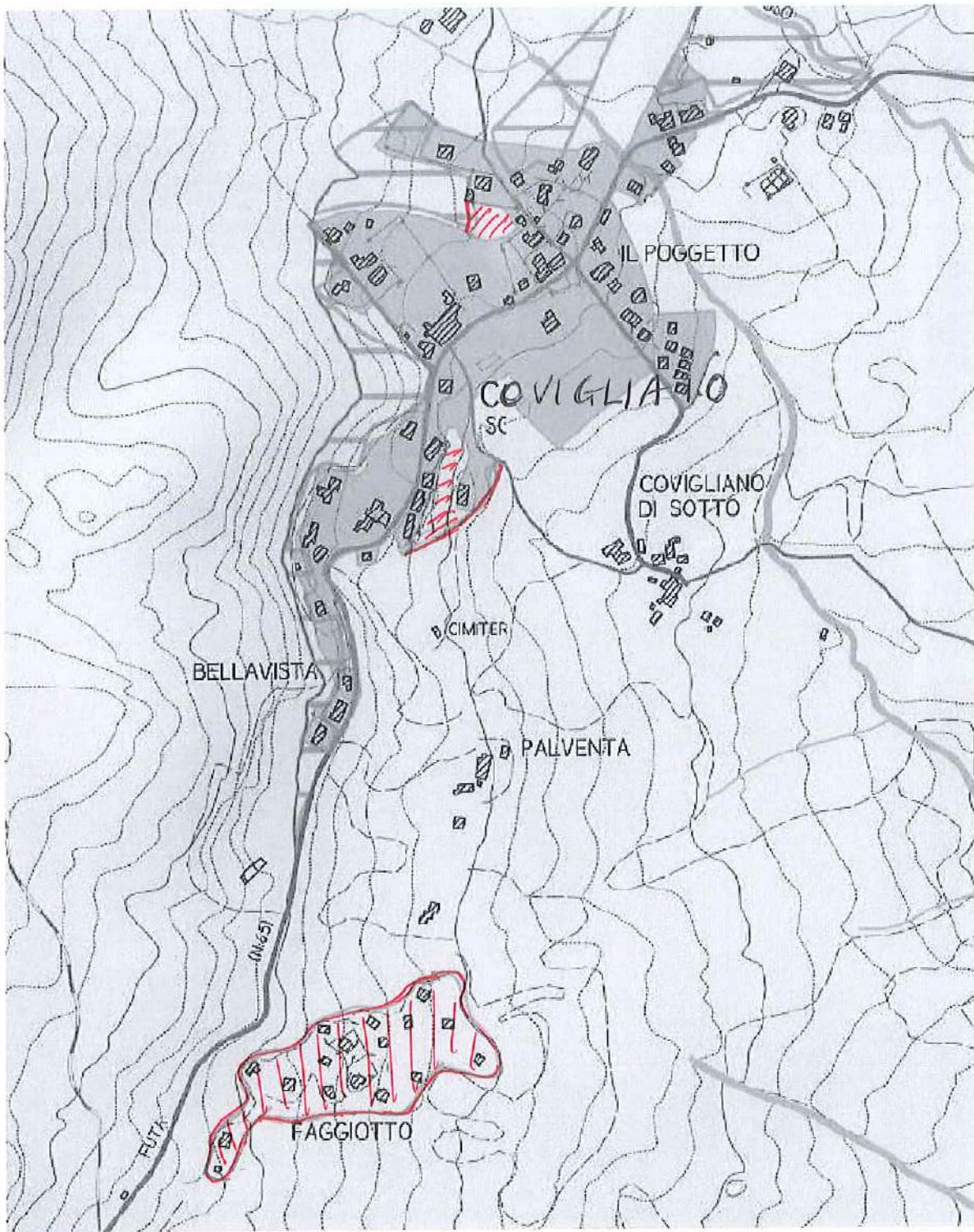


RIDURRE ZONA DI RISPETTO



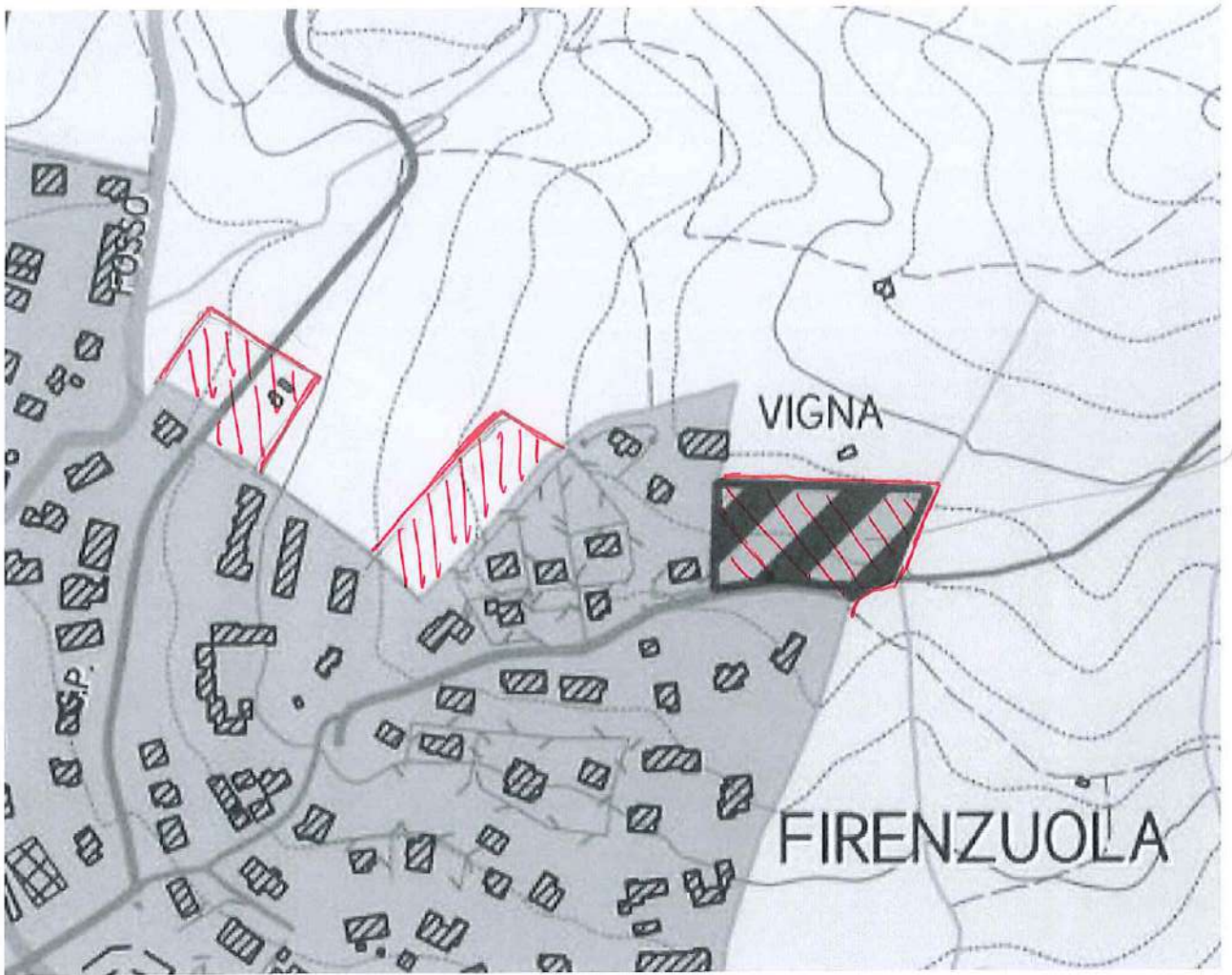
T. U.

RIVEDERE PERIMETRO



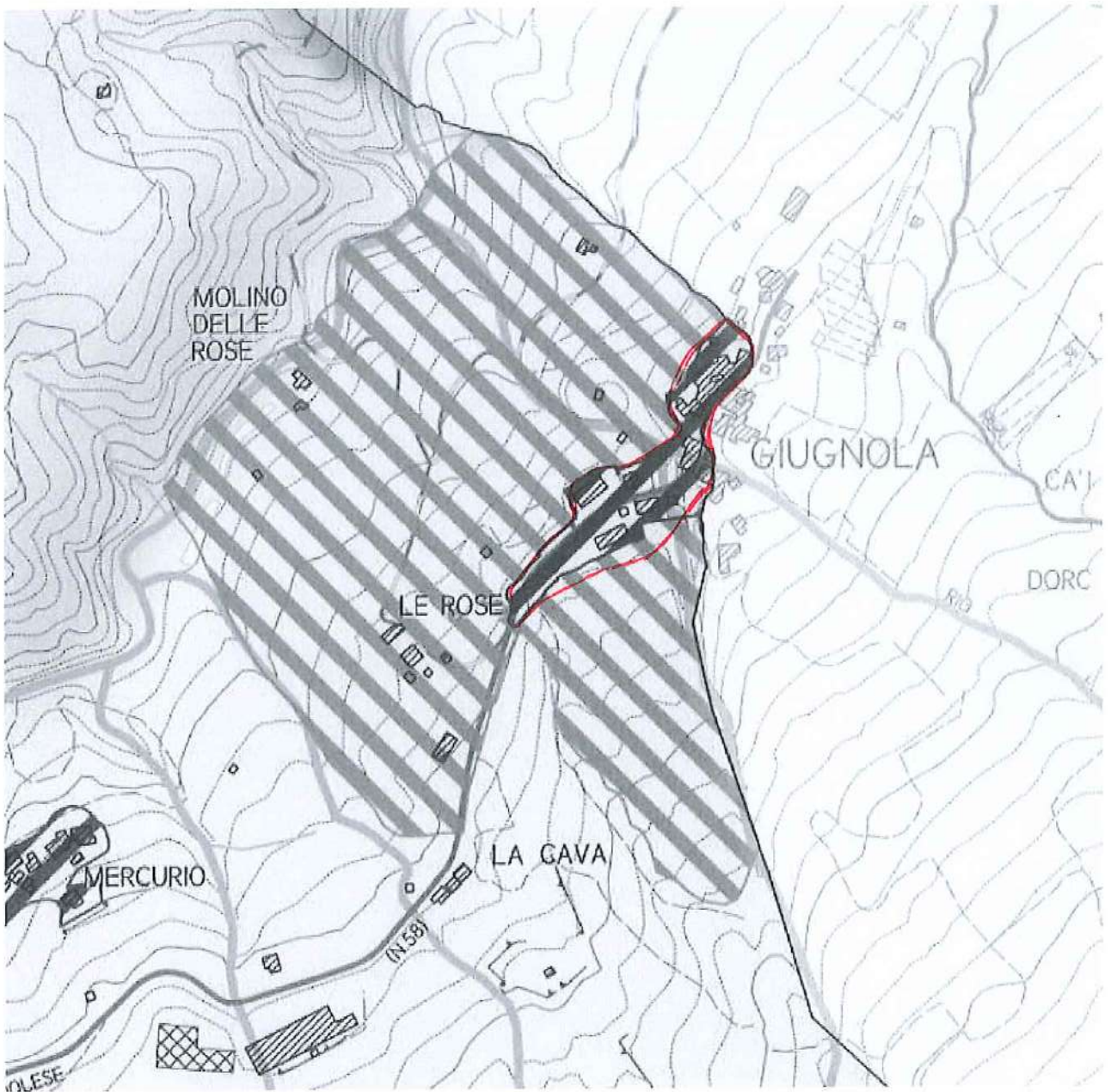
T. U.

RIVEDERE PERIMETRO

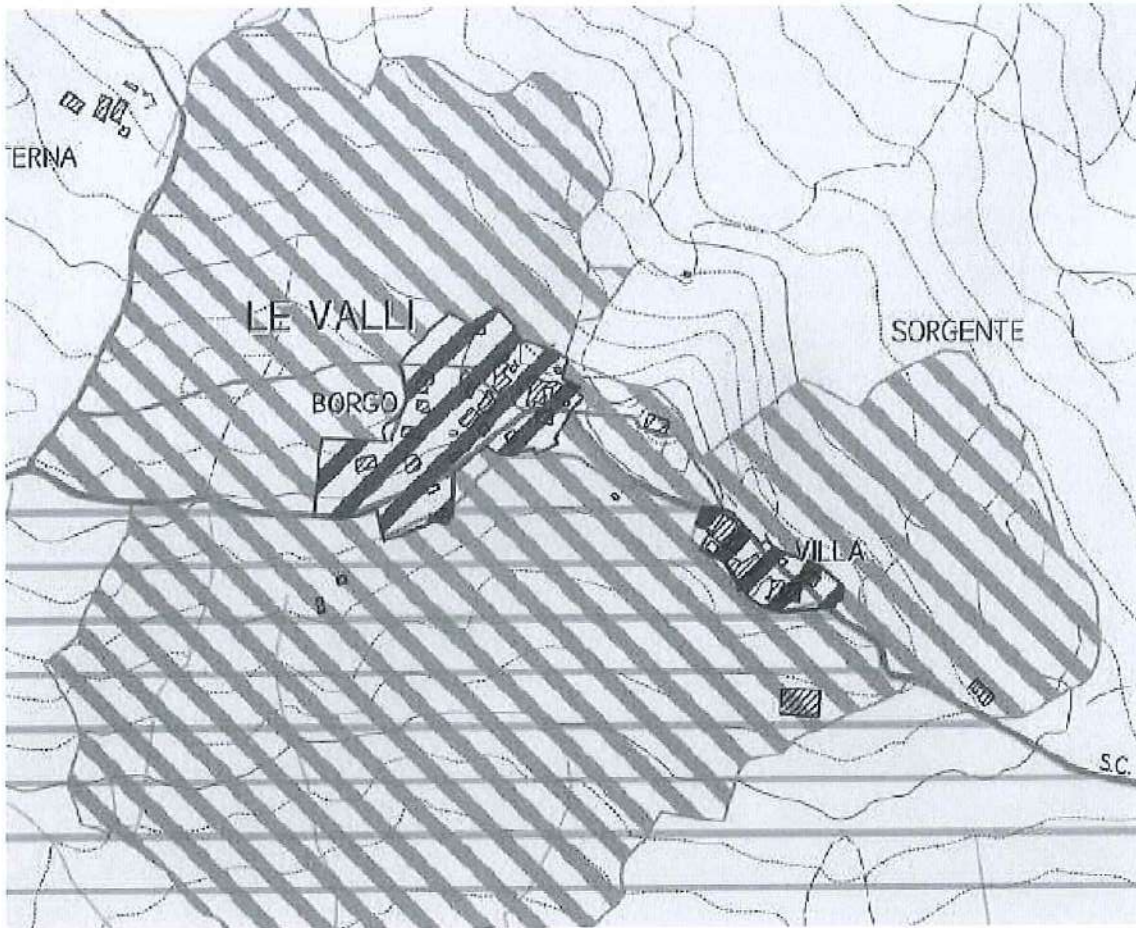


T.U.

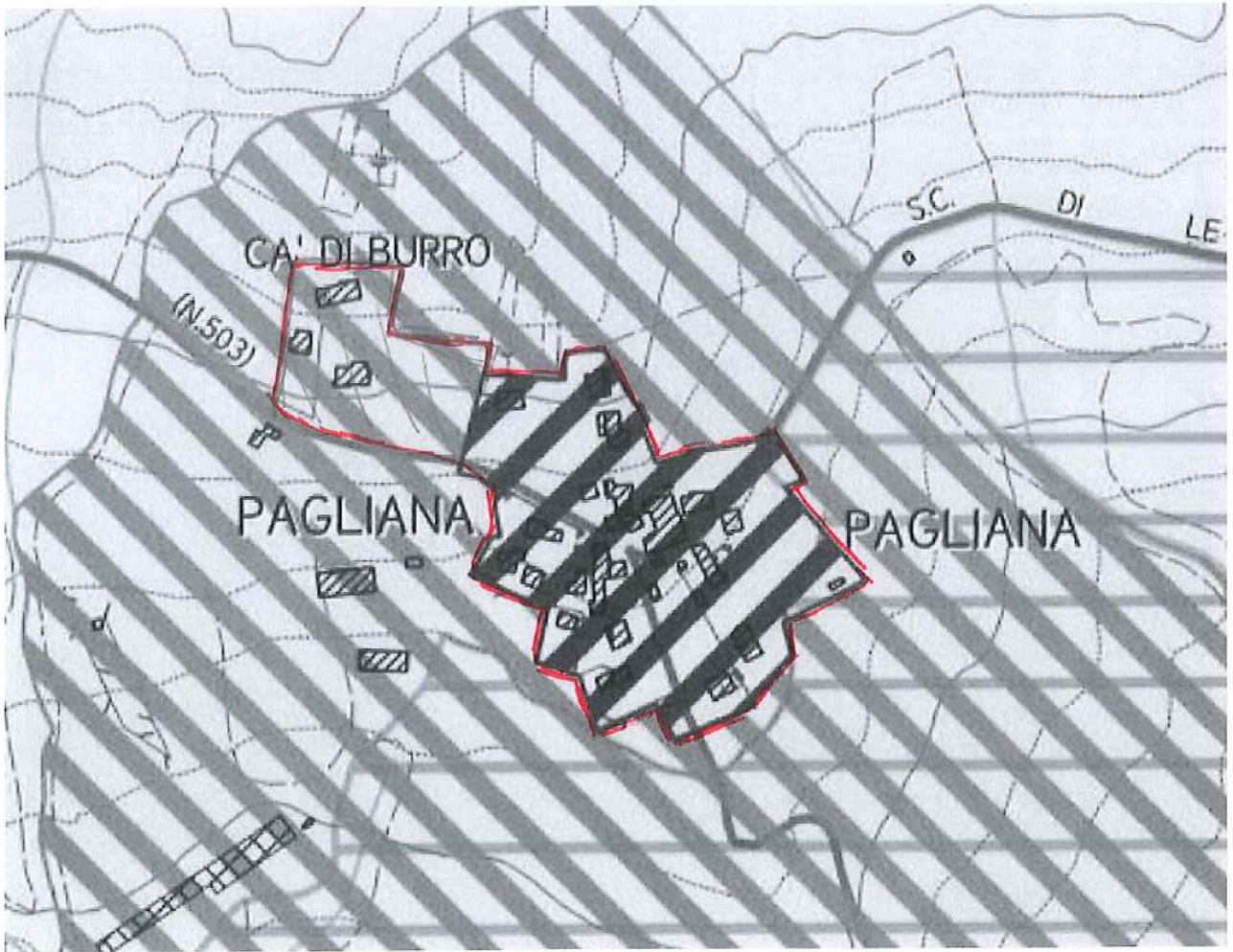
RIVEDERE PERIMETRO



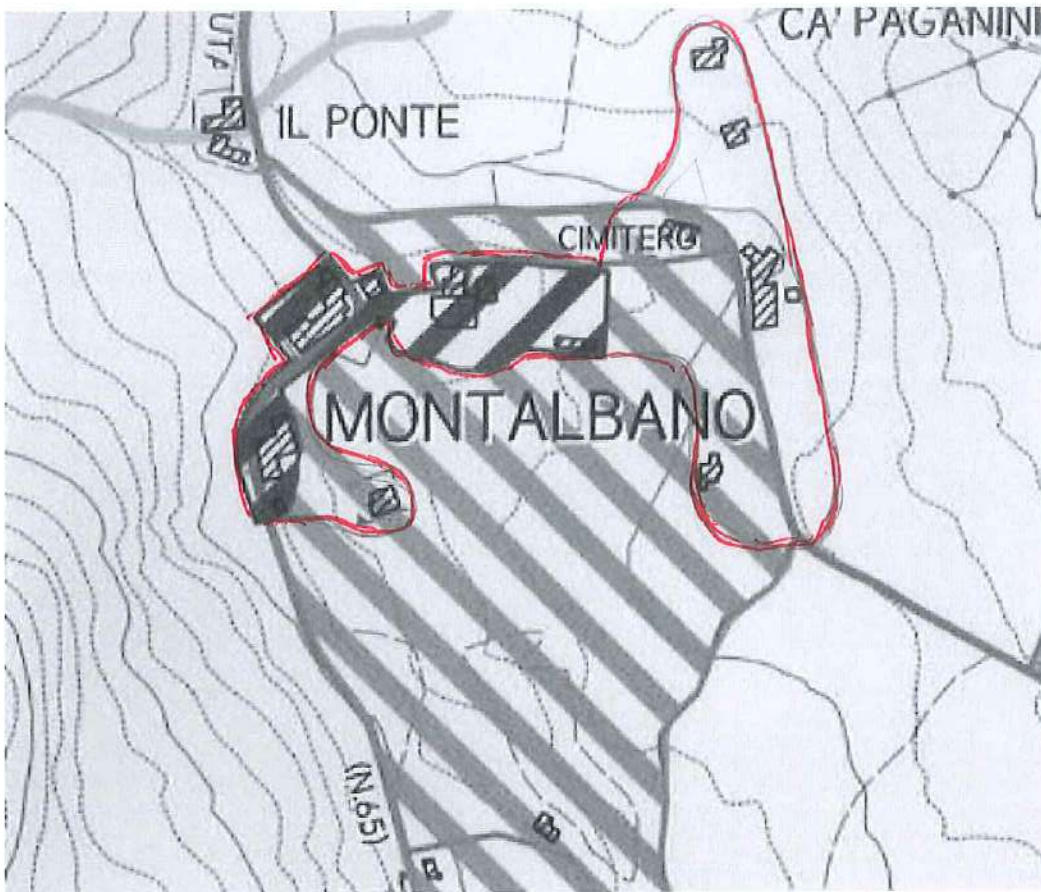
T.V.



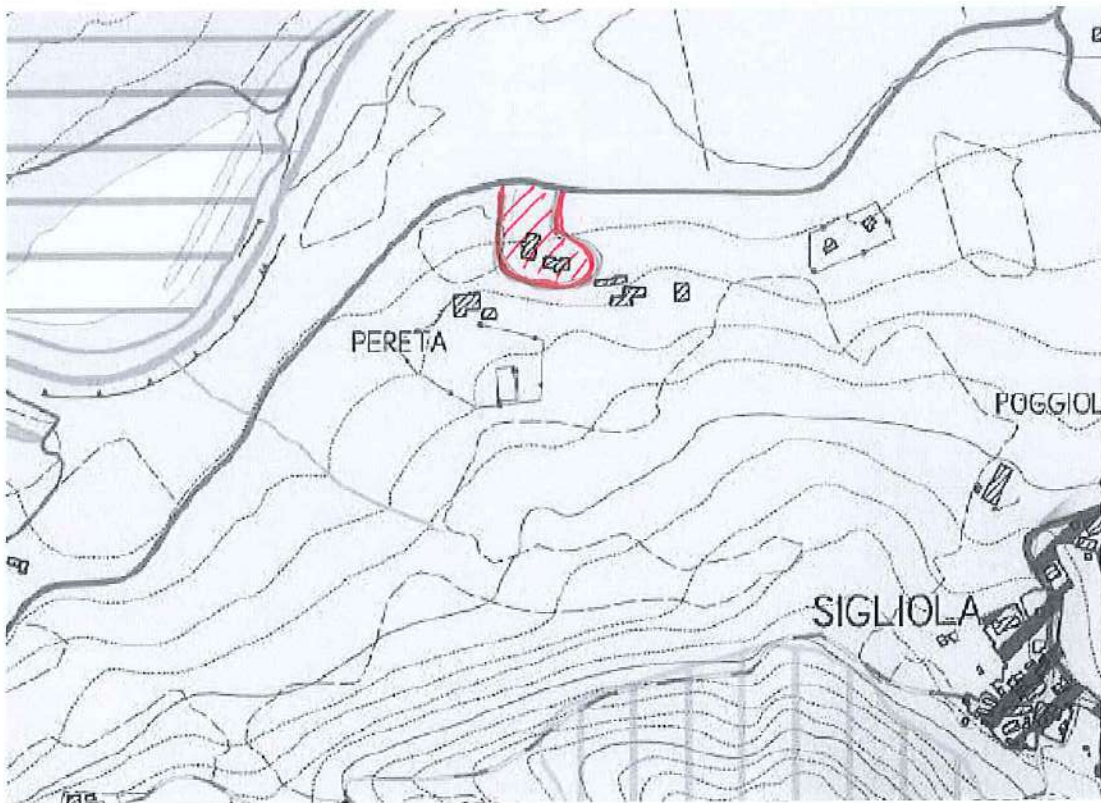
NUCLEO RURALE



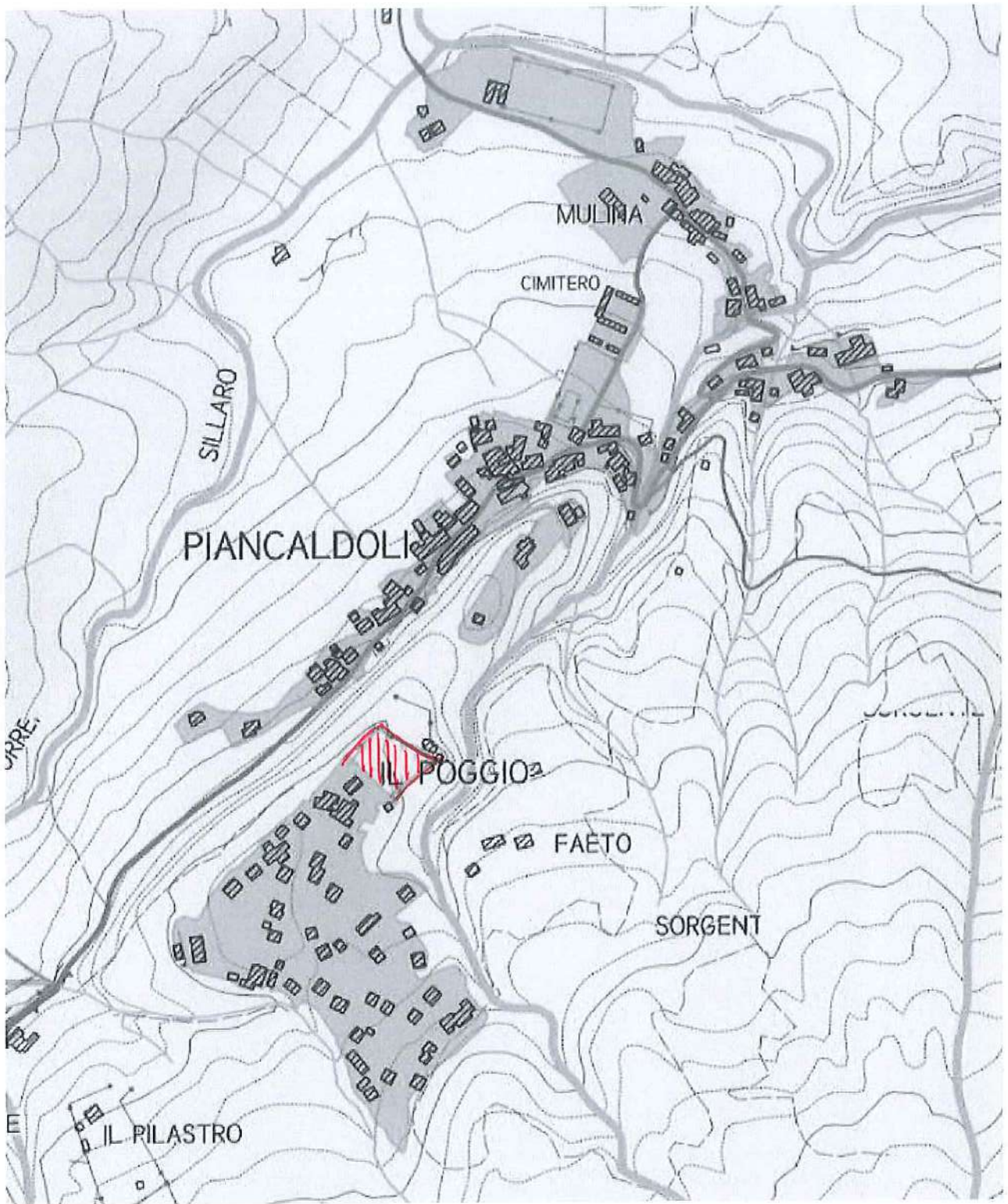
T. U.



T. U.

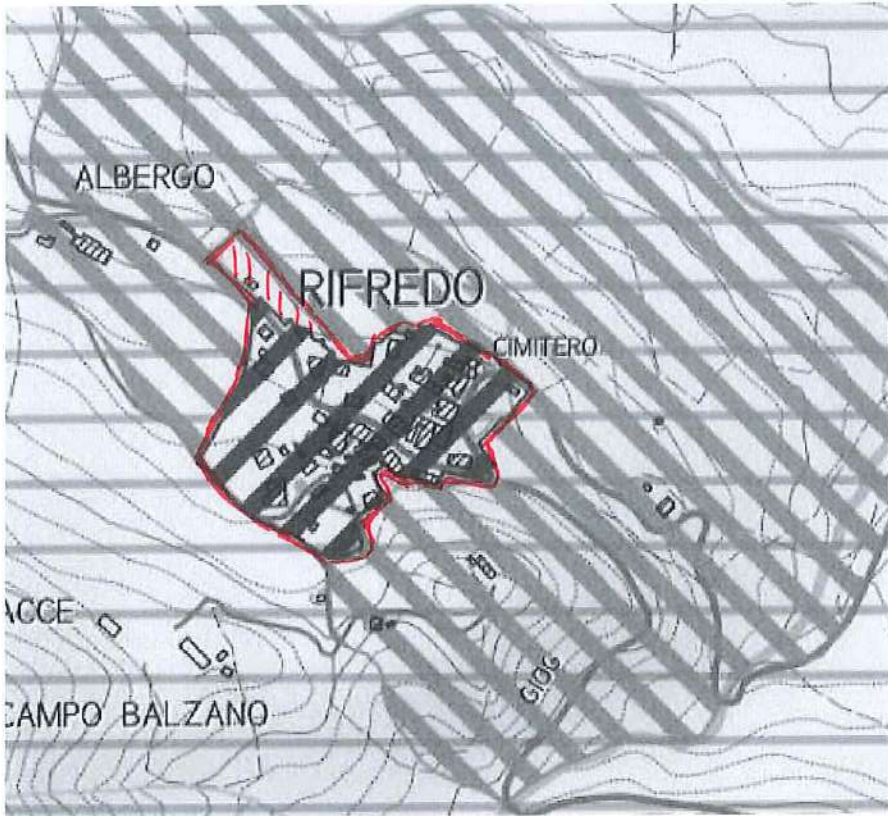


T. U.

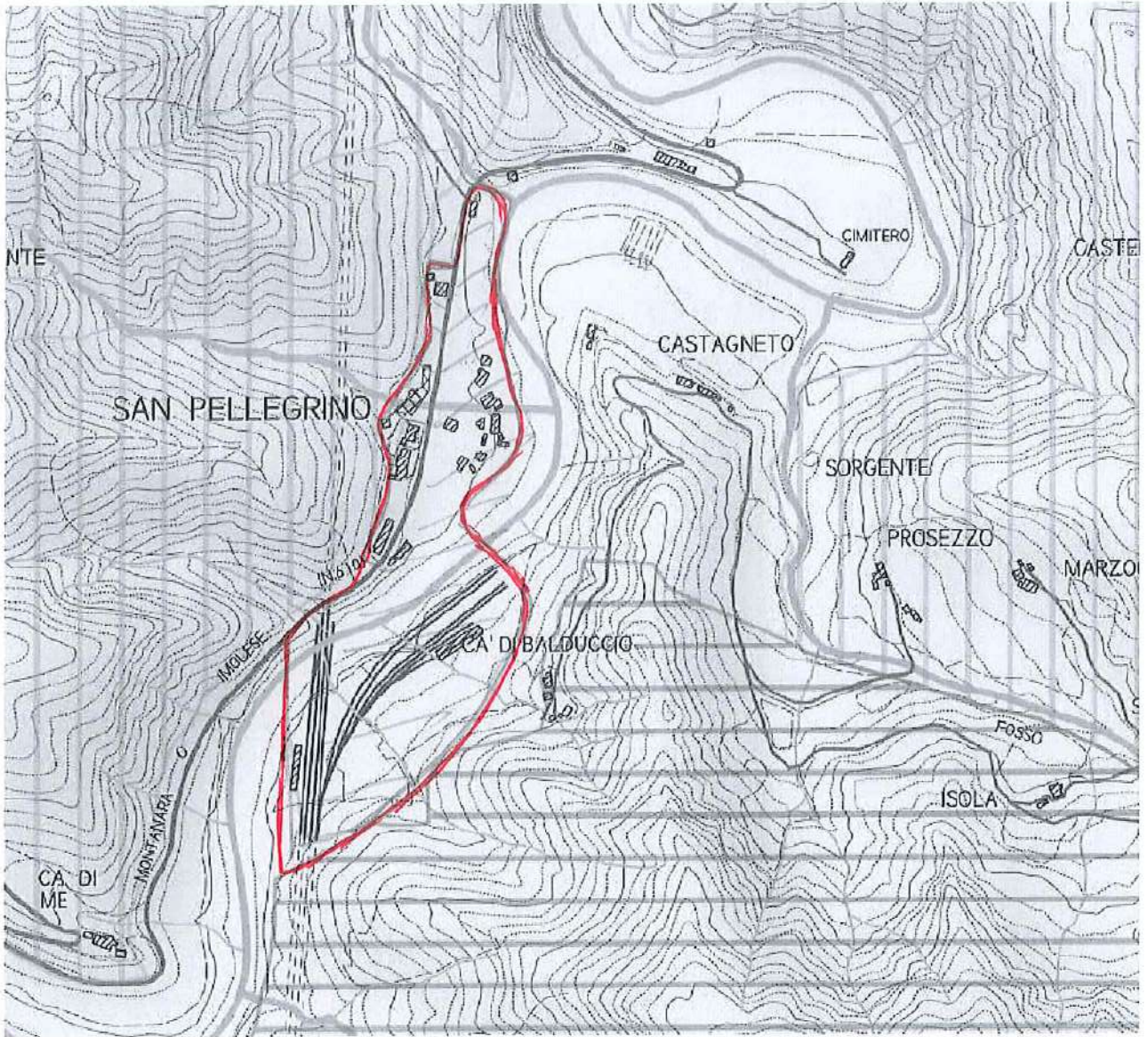


T.U.

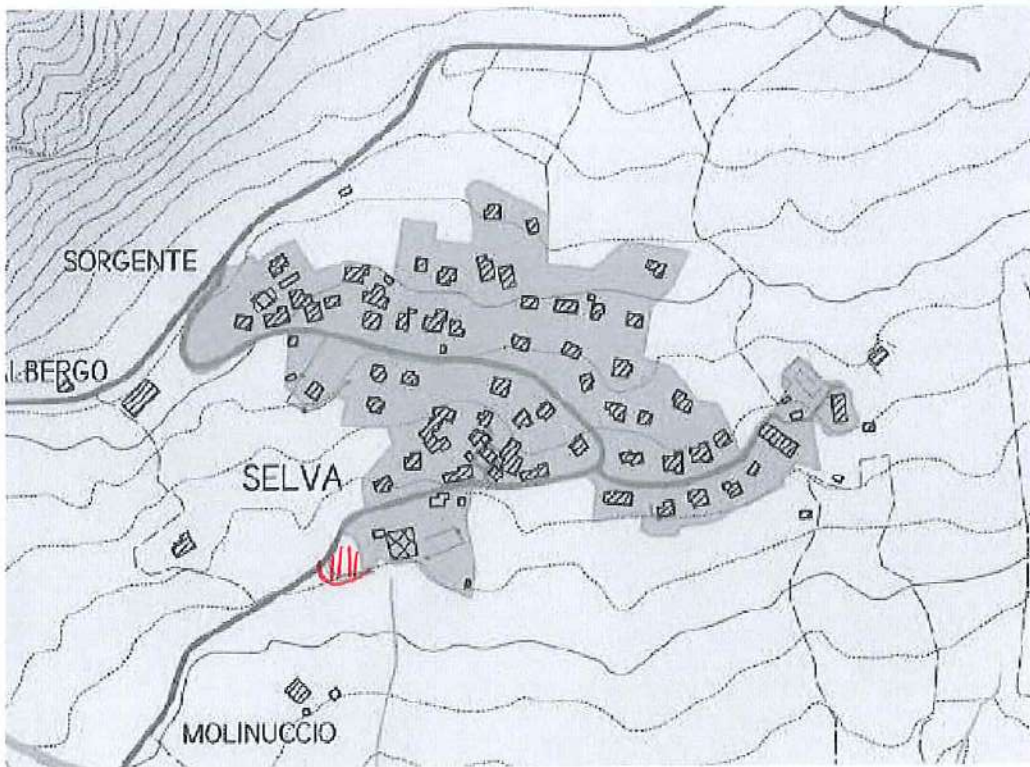
RIVEDERE PERIMETRO



T. U.



T.V.

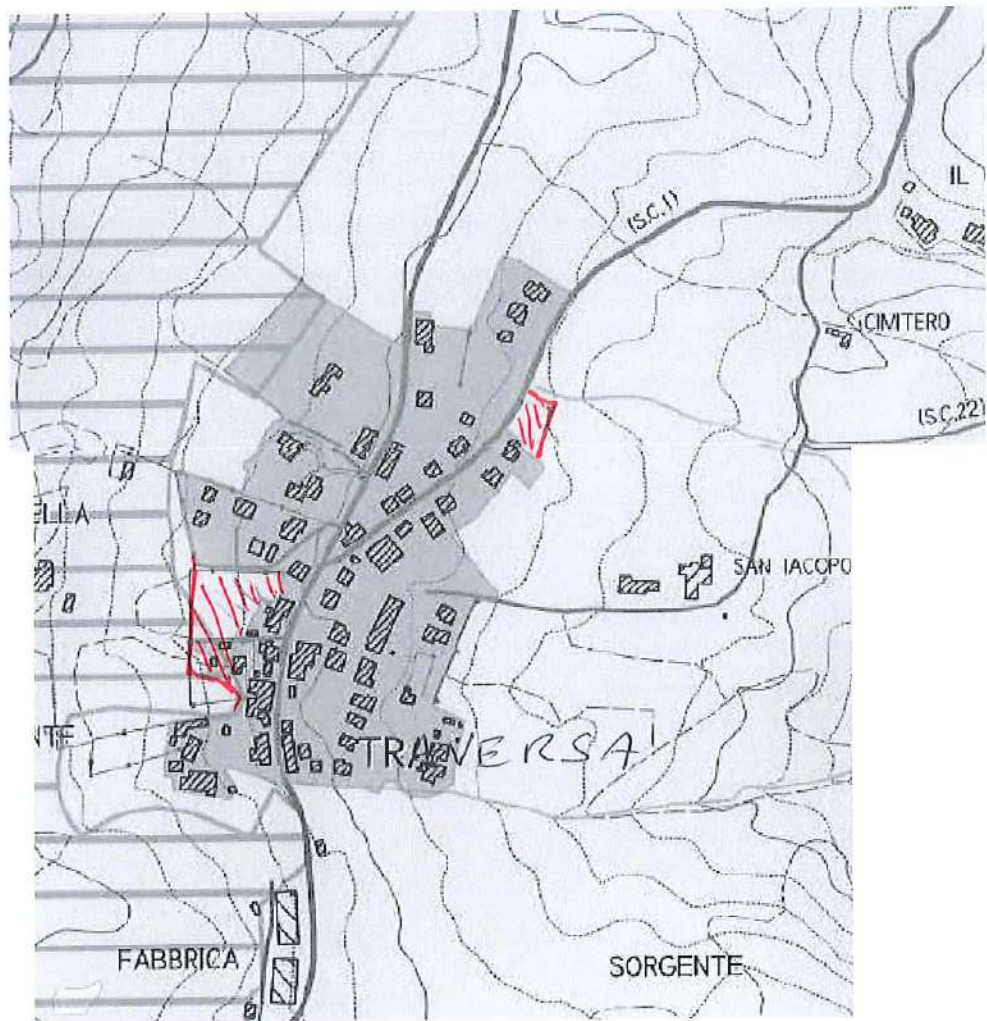


T.U.

RIVEDERE PERIMETRO

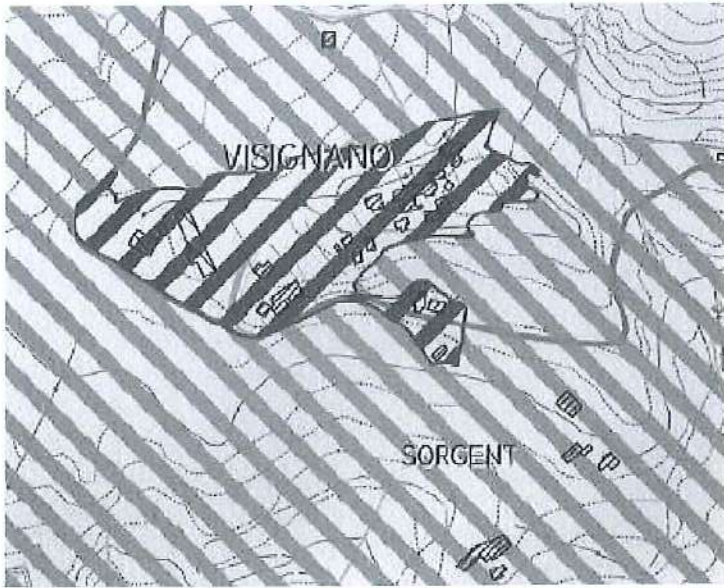


T. U.



T.U.

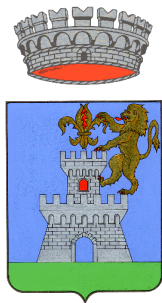
RIVEDERE PERIMETRO



NUCLEO RURALE

Marradi

Contributo di giugno 2019



COMUNE DI MARRADI
Città Metropolitana di Firenze
Servizio Assetto del Territorio

Prot. n. _____
data _____

Spett.le
Unione Montana dei Comuni del Mugello
Via P. Togliatti, 45
50032 Borgo San Lorenzo – FI
PEC: uc-mugello@postacert.toscana.it

Oggetto:

Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Scarperia e San Piero e Vicchio.

(Pubblicazione adozione sul BURT n. 16, parte II, del 17/04/2019)

CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI MARRADI

Premessa

Con la presente il Comune di MARRADI intende formalizzare il proprio contributo finalizzato a migliorare, sia nella forma che in alcuni contenuti, il Piano Strutturale Intercomunale in oggetto.

In particolare con questa nota segnaliamo ed evidenziamo errate rappresentazioni grafiche presenti nei Documenti di Piano che si chiede di eliminare e correggere, nonché alcune rettifiche ed integrazioni necessarie alla “perimetrazione del territorio urbanizzato”, alla individuazione dei “nuclei storici” e dei “nuclei rurali” che si chiede di registrare ed inserire nonché una valutazione generale delle norme necessarie a disciplinare correttamente gli immobili in zona rurale nel PSIM e precedentemente in zona insediativa o dentro i perimetri dei centri abitati.

Sono oggetto del presente contributo le seguenti osservazioni :

[01]

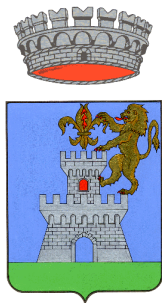
Località Biforco

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di mantenere all'interno dell'area del territorio urbanizzato come risulta nel vigente strumento urbanistico (zona di Completamente B2) in quanto lo stesso come si rileva anche dalla foto aerea risulta già dotato di opere di urbanizzazione ed all'interno di un'area delimitata da strade comunali esistenti.

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della “Perimetrazione del territorio urbanizzato” (art. 18 comma 1 dell'Elaborato “DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO”) che recita :”(...)

Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e



COMUNE DI MARRADI

Città Metropolitana di Firenze

Servizio Assetto del Territorio

rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)

[02]

Località Popolano

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di mantenere all'interno dell'area del territorio urbanizzato come risulta nel vigente strumento urbanistico (zona di Completamente B1) in quanto la perimetrazione in località Frazione di Popolano, rappresentata graficamente nell'Elaborato "STA.A07.q16 TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE", esclude dal territorio urbanizzato il lotto di terreno sopra citato e questo di fatto lo priva della potenziale edificabilità, attribuita dal PRG vigente; si rileva a tal fine che la perimetrazione adottata non tiene conto dello stato reale dei luoghi e cioè che il lotto di terreno di cui trattasi è *intercluso* tra la via Casa Fabbri, l'ex podere "Val Pozzo" e il Fosso di Valvitello e quindi dotato di *opere di urbanizzazione primaria*;

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della "Perimetrazione del territorio urbanizzato" (art. 18 comma 1 dell'Elaborato "DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO") che recita :"(...)

*Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, **i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)*

[03]

Località Lutirano

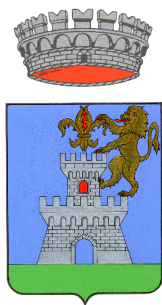
Elaborato STA.A07.q17 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

La perimetrazione in località Frazione di Lutirano, rappresentata graficamente nell'Elaborato "STA.A07.q17 TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE", **esclude** dal territorio urbanizzato i terreni indicati nell'allegato 01 anche se **di fatto da sempre parte terminale urbana del caseggiato "Vespignani" necessaria ai fini dello sviluppo sociale della frazione per l'individuazione di spazi aggregativi**.

La perimetrazione adottata non tiene conto dello stato reale dei luoghi e cioè che i beni immobili di cui trattasi sono *interclusi* tra la via Provinciale e il Torrente Acerreta e dotati di *opere di urbanizzazione primaria*.

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della "Perimetrazione del territorio urbanizzato" (art. 18 comma 1 dell'Elaborato "DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO") che recita :"(...)

Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e



COMUNE DI MARRADI
Città Metropolitana di Firenze
Servizio n. 3 – Assetto del Territorio

rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)"

[04]

Località Popolano

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di mantenere all'interno dell'area del territorio urbanizzato come risulta nel vigente strumento urbanistico (zona di Completamente B1) in quanto la perimetrazione in località Frazione di Popolano, rappresentata graficamente nell'Elaborato "STA.A07.q16 TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE", esclude dal territorio urbanizzato il lotto di terreno sopra citato. Questo di fatto lo priva della potenziale edificabilità anche pubblicistica, attribuita dal PRG vigente.

La perimetrazione adottata non tiene conto dello stato reale dei luoghi e cioè che il lotto di terreno di cui trattasi è parzialmente *intercluso* tra la strada Comunale della Fornace e la strada Comunale del Cimitero di Popolano, inoltre l'area dovrebbe, come si rileva dallo strumento urbanistico vigente, venire successivamente delimitata da una strada comunale necessaria al collegamento con il locale cimitero in quanto l'attuale strada risulta di dimensioni ridotte.

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della "Perimetrazione del territorio urbanizzato" (art. 18 comma 1 dell'Elaborato "DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO") che recita :"(...)"

Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)"

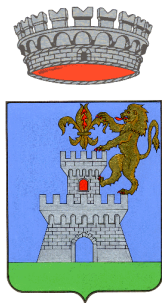
[05]

Località Marradi

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di mantenere all'interno dell'area del territorio urbanizzato come risulta nel vigente strumento urbanistico (zona di Completamente B2) in quanto la perimetrazione in località Marradi, rappresentata graficamente nell'Elaborato "STA.A07.q16 TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE", esclude dal territorio urbanizzato il lotto di terreno sopra citato. Questo di fatto lo priva della potenziale edificabilità anche pubblicistica, attribuita dal PRG vigente.

La perimetrazione adottata non tiene conto dello stato reale dei luoghi e cioè che il lotto di terreno di cui trattasi è parzialmente *intercluso* tra la strada Comunale Via Minucci inoltre l'area dovrebbe, come si rileva dallo strumento urbanistico vigente, venire completata da un parcheggio pubblico necessario al completamento del limitrofo nucleo abitato.



COMUNE DI MARRADI
Città Metropolitana di Firenze
Servizio Assetto del Territorio

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della "Perimetrazione del territorio urbanizzato" (art. 18 comma 1 dell'Elaborato "DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO") che recita :"(...)

Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)"

[06]

Località Marradi

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di mantenere all'interno dell'area del territorio urbanizzato come risulta nel vigente strumento urbanistico (zona di Completamente B3) in quanto la perimetrazione in località Marradi, rappresentata graficamente nell'Elaborato "STA.A07.q16 TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE", esclude dal territorio urbanizzato il lotto di terreno sopra citato. Questo di fatto lo priva della potenziale edificabilità, attribuita dal PRG vigente.

La perimetrazione adottata non tiene conto dello stato reale dei luoghi e cioè che il lotto di terreno di cui trattasi è parzialmente *intercluso* tra la strada Comunale di Via Fontini e le limitrofe abitazioni già realizzate

Tale individuazione pertanto non tiene conto dell'enunciato della "Perimetrazione del territorio urbanizzato" (art. 18 comma 1 dell'Elaborato "DIS01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO") che recita :"(...)

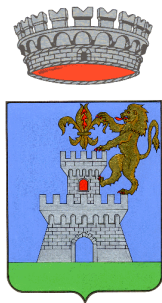
Il P.S.I.M. perimetra il territorio urbanizzato costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.(...)"

[07]

Località Val della Meta

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

**L'Area in questione risulta soggetta a Piano attuativo ed è in stretta correlazione con le attività localizzate in loc.Sant'Adriano e loc.Poderina le quali sono state riconosciute dal PSIM la prima all'interno del territorio urbanizzato, mentre la seconda è stata individuata nella Tav. STA.03.q02 come "Morfotipo TPS1 delle urbanizzazione contemporanee a proliferazione produttiva",
Con la presente si chiede di ricomprendere nello stesso Morfotipo TPS1 anche gli immobili localizzati in Vale Della Meta .**



COMUNE DI MARRADI
Città Metropolitana di Firenze
Servizio n. 3 – Assetto del Territorio

[08]

Località S.Adriano

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede che il terreno edificabile posto in Marradi, Fraz. Sant'Adriano, via S. Ragazzini, venga inserito dal Piano Strutturale Intercomunale Mugello in parte in "Territorio rurale" e in porzione molto limitata all'interno del "Territorio Urbanizzato" (Art. 4 c. 3).

Nel Piano Strutturale Intercomunale Mugello, il confine del territorio urbanizzato corrisponde con il bordo sud-ovest del primo tratto di via Ragazzini, quello che si diparte dalla Regionale 302 e il lotto edificabile è stato ridotto ad una larghezza di soli 36 ml.

Questo terreno confina con la zona residenziale già completamente edificata, identificata dalla V.O. con la sigla "CC9", che era già satura al momento dell'approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica comunale vigente, e ne costituisce il naturale ampliamento.

Ciò è ben evidente anche dalla ortofoto che mostra come i "rami" nord ed est della via Ragazzini sono direzionati verso il lotto in oggetto e si interrompono ai confini di esso.

In fase di realizzazione del tratto nord della strada, identificato dal mappale 368, e del tratto est, identificato dalla particella 318, furono realizzati tutti i sottoservizi per estendere gli impianti a rete anche all'area in esame.

Nell'angolo esterno del tratto di strada identificato dalla particella 368 esiste già una fognatura di notevoli dimensioni, realizzata appositamente per collegarvi i futuri edifici da costruire sulla particella 367.

Dunque il terreno è già servito da tutte le opere di urbanizzazione che sono presenti sia sul confine NE che in quello NO.

[09]

Località Casa Carloni Marradi

Elaborato STA.A07.q16 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede che il terreno attualmente edificabile ubicato in Marradi, via della Comunità Molisana s.n.c., della superficie catastale di mq. 1.101, venga inserito dal Piano Strutturale Intercomunale Mugello in "Territorio Urbanizzato" anziché, all'interno del "Territorio Rurale".

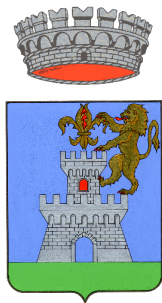
Il lotto è infatti compreso all'interno della "Lottizzazione Casa Carloni" relativamente alla quale fu stipulata una Convenzione urbanistica con il Comune di Marradi con atto autentificato dal Notaio Claudio Ficozzi in data 26/04/2004, rep. n° 8429/3823.

Le opere di urbanizzazione furono eseguite in conformità alla Concessione Edilizia n° 2 del 3/05/2004, collaudate con Determinazione n° 27/U.T. del Comune di Marradi del 9/03/2010.

In data 20/05/2010 fu stipulato tra i lottizzanti e il Comune di Marradi un atto di Cessione gratuita di aree autentificato dal Notaio Claudio Ficozzi in data 20/05/2010, Rep. 12779/6815.

La Lottizzazione "Casa Carloni" è stata pertanto completata in ogni sua parte e collaudata e il lotto in oggetto può essere edificato con intervento diretto.

Il lotto è già dotato di tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche (idrica, elettrica, del gas, fognaria) ed è fornito di armadietti per alloggiamento dei contatori.



COMUNE DI MARRADI
Città Metropolitana di Firenze
Servizio Assetto del Territorio

[10]

Nuclei Rurali e Nuclei Storici

Elaborato DIS01 – Disciplina del Territorio

All'articolo 20 per il Comune di Marradi non è stato individuato il nucleo storico dell'Eremo di Gamogna che risulta avere le medesime caratteristiche tipologiche di quelli già identificati;

Pertanto si chiede di integrare il P.S.I. con l'individuazione sia nell' Elaborato DIS01 – Disciplina del Territorio, e sia negli Elaborati specifici "STA.A07", dei seguenti nuclei storici:

- **Gamogna**

All'articolo 21 per il Comune di Marradi non è stato individuato il nucleo rurale di Albero che risulta avere le medesime caratteristiche tipologiche di quelli già identificati;

Pertanto si chiede di integrare il P.S.I. con l'individuazione sia nell' Elaborato DIS01 – Disciplina del Territorio, e sia negli Elaborati specifici "STA.A07", dei seguenti nuclei rurali :

- **Albero**

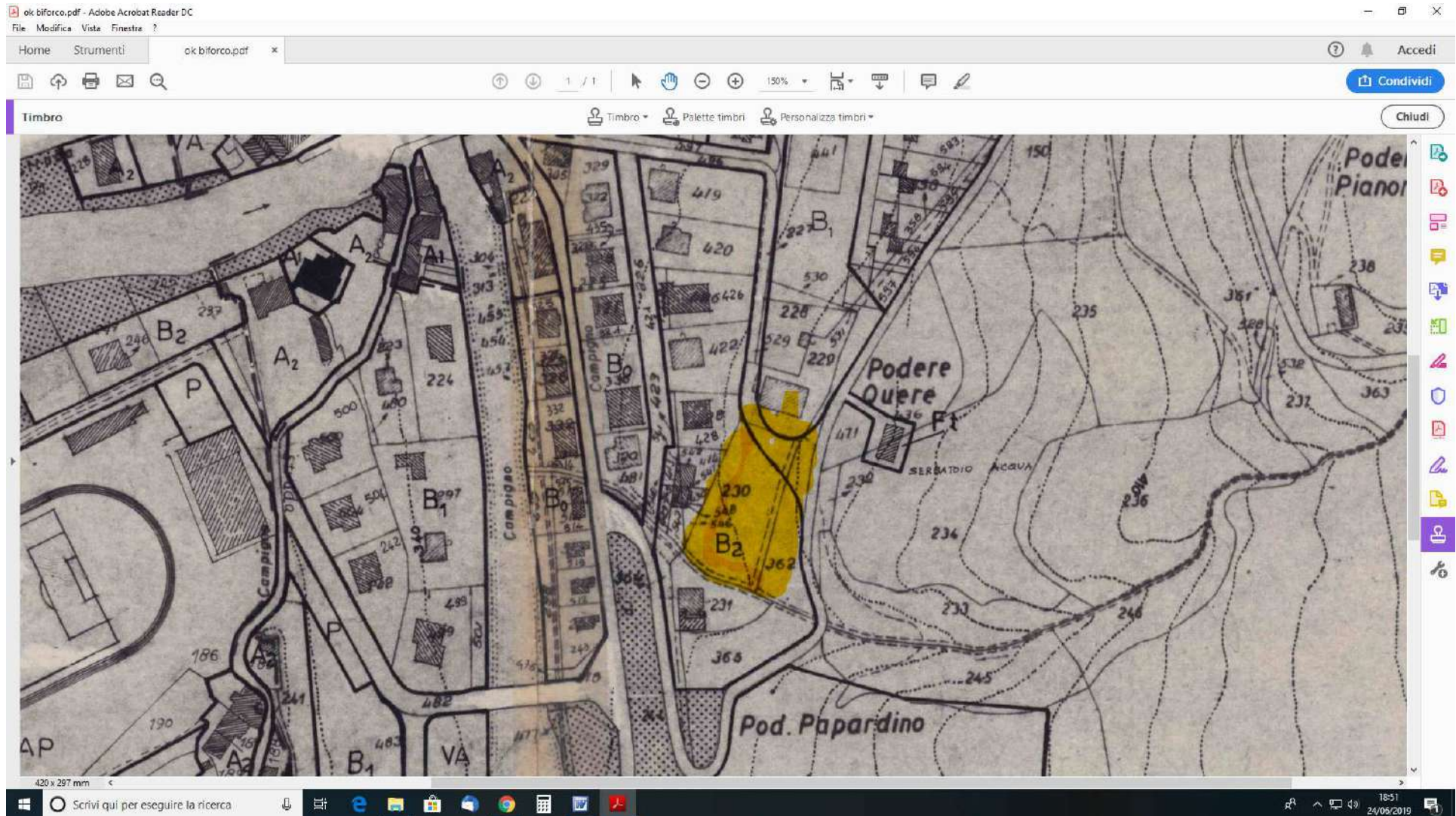
[11]

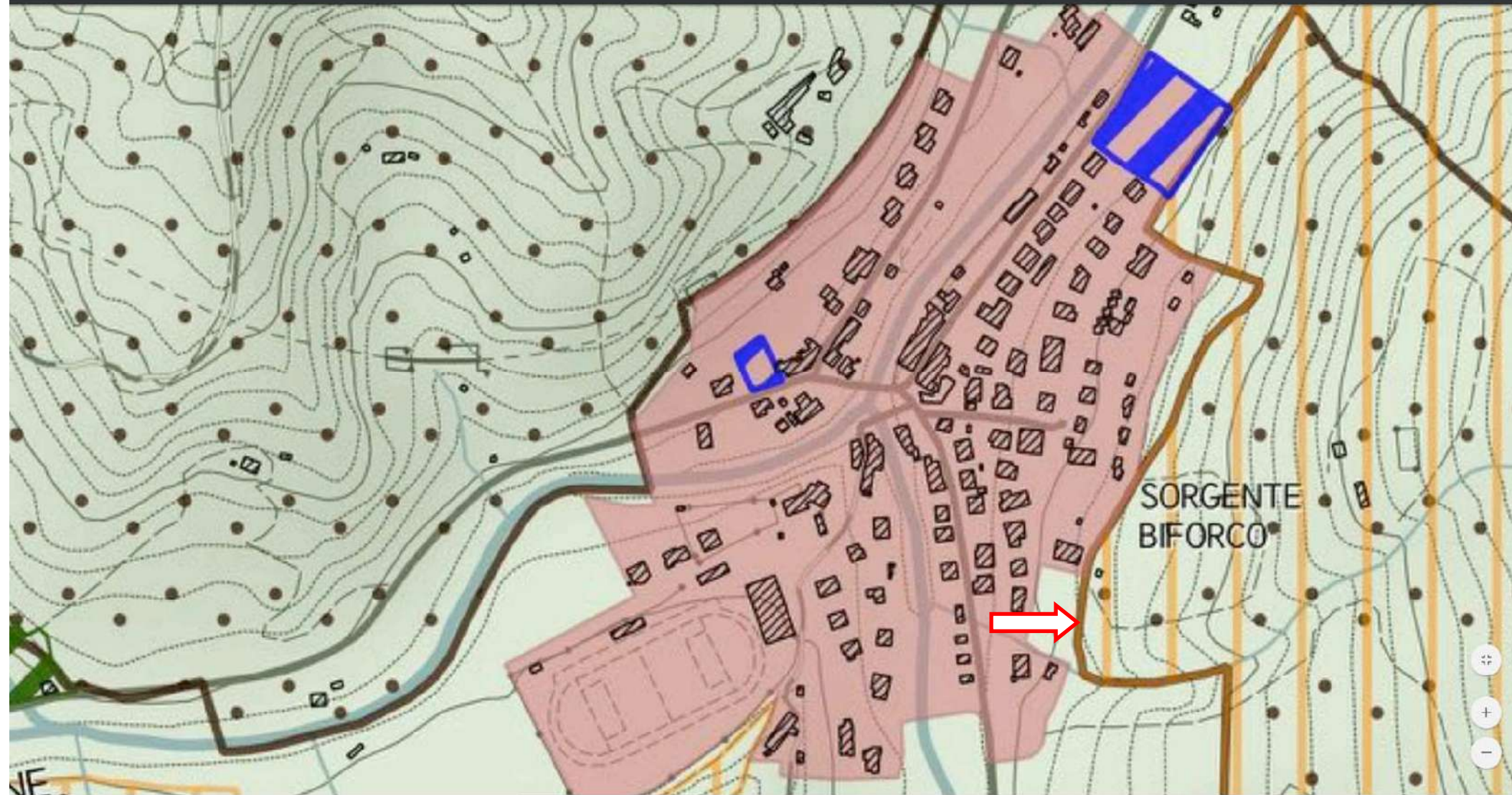
Per la gestione del patrimonio edilizio esistente, si richiede di inserire specifica disciplina per ammettere la possibilità di eventuali ampliamenti per gli immobili, attualmente identificati dal PSI in territorio rurale, ma classificati all'interno dei centri abitati o in zone "B" dalla strumentazione previgente e che quindi si trovano ad essere edificati a distanza minore dal nastro stradale rispetto a quanto prescritto attualmente. In alternativa si richiede di specificare che i P.O. potranno elaborare specifica disciplina.

[12]

Per quanto riguarda il dimensionamento delle superfici da destinare alle attività Produttive, Commerciali, Turistiche, Direzionali e Servizi, per il Comune di Marradi vi sono alcune discrasie tra i parametri indicati nell'art.60 comma 7 dello Statuto del Territorio e pag. 44 dell'Atlante delle UTOE, pertanto si richiede che vengano corrette mantenendo valide quelle dello Statuto del Territorio.

OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.1







OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.2

doc00593220190625103410.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestre ?

Home Strumenti 04 ALL - Estratto P... doc005932201906... *

1 / 1 300%

Condividi

Strumenti di ricerca

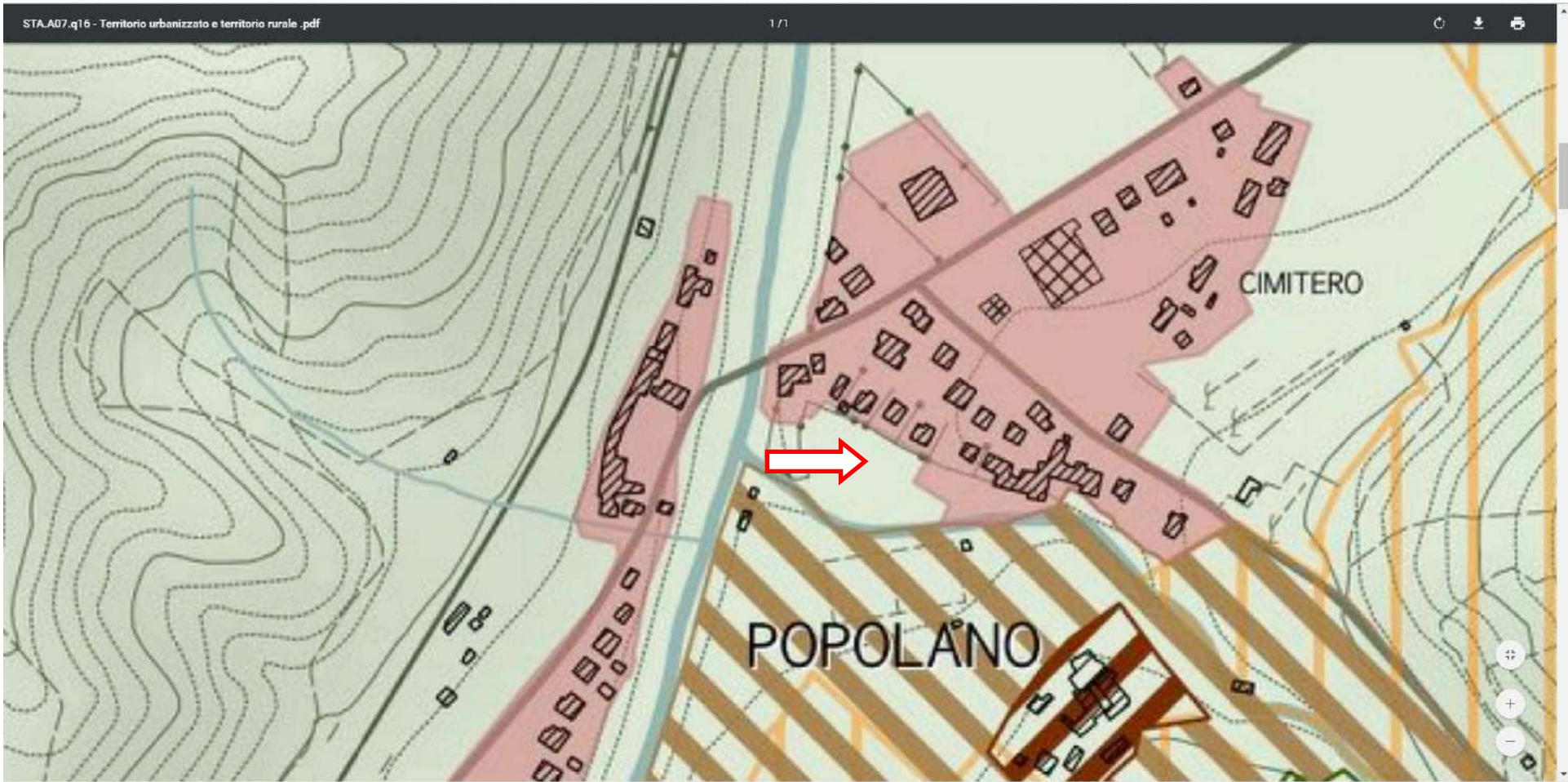
- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Redigere
- Proteggere
- Ottimizza PDF
- Compila e firma
- Invia per revisione
- Altri strumenti

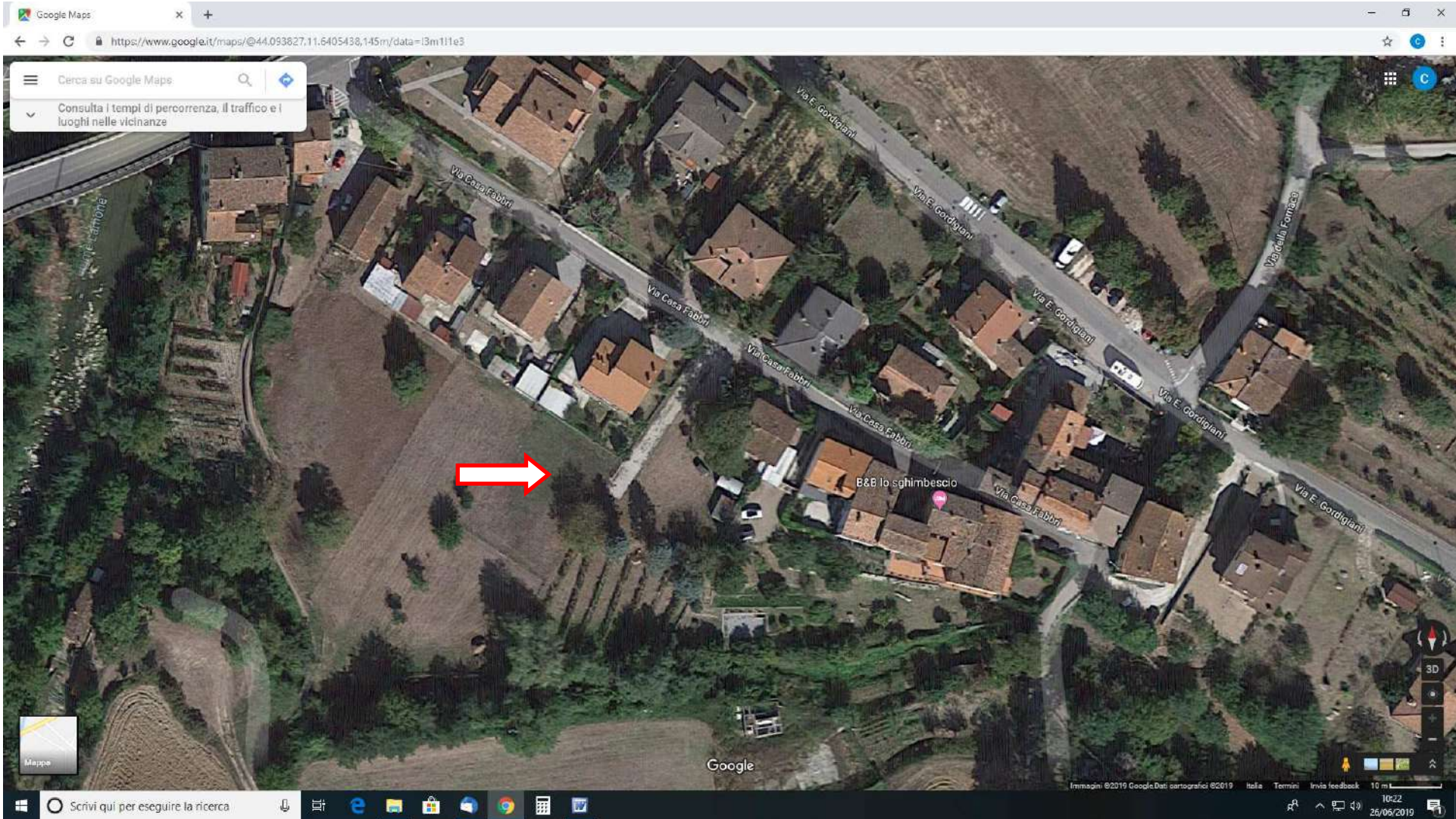
Converti e modifica i PDF con Acrobat Pro DC
Attiva versione di prova

297 x 210 mm

Scrive qui per eseguire la ricerca

1034 26/05/2019





OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.3

doc00593320190625104245.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestre ?

Home Strumenti doc005933201906... *

1 / 1 239%

Condividi

Strumenti di ricerca

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Redigere
- Proteggere
- Ottimizza PDF
- Compila e firma
- Invia per revisione
- Altri strumenti

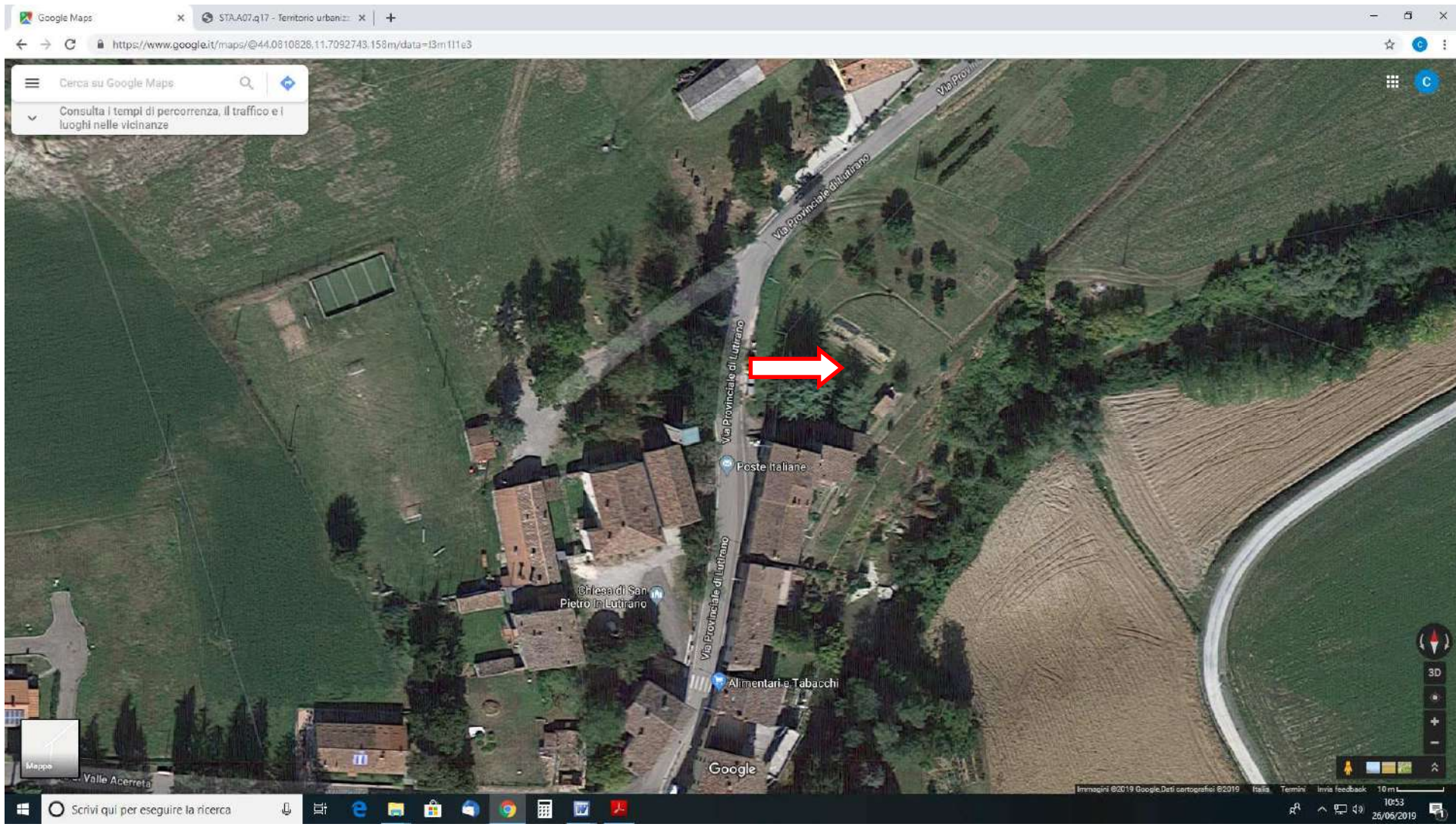
Converti e modifica i PDF con Acrobat Pro DC
Attiva versione di prova

420 x 297 mm

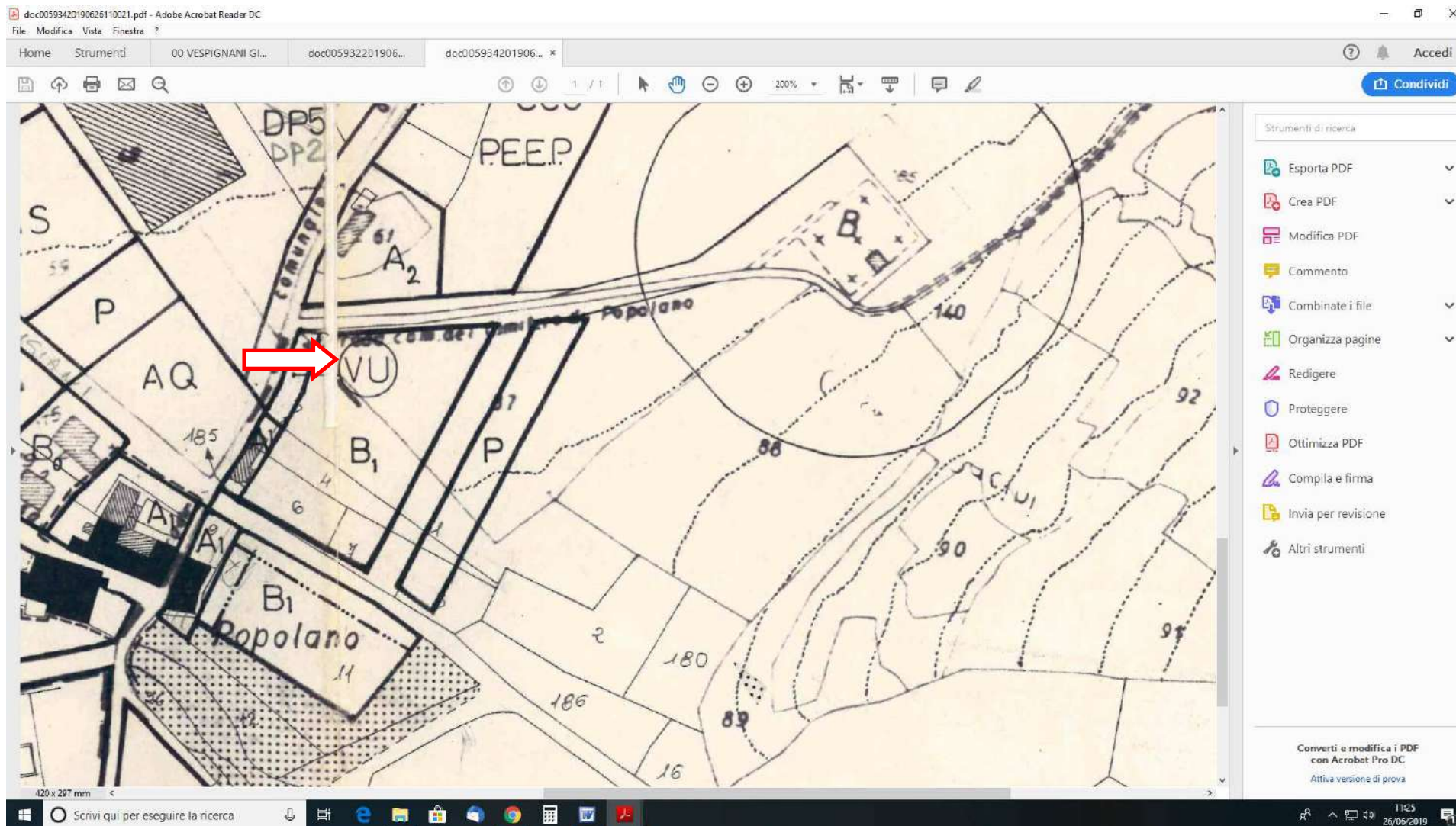
Scrivi qui per eseguire la ricerca

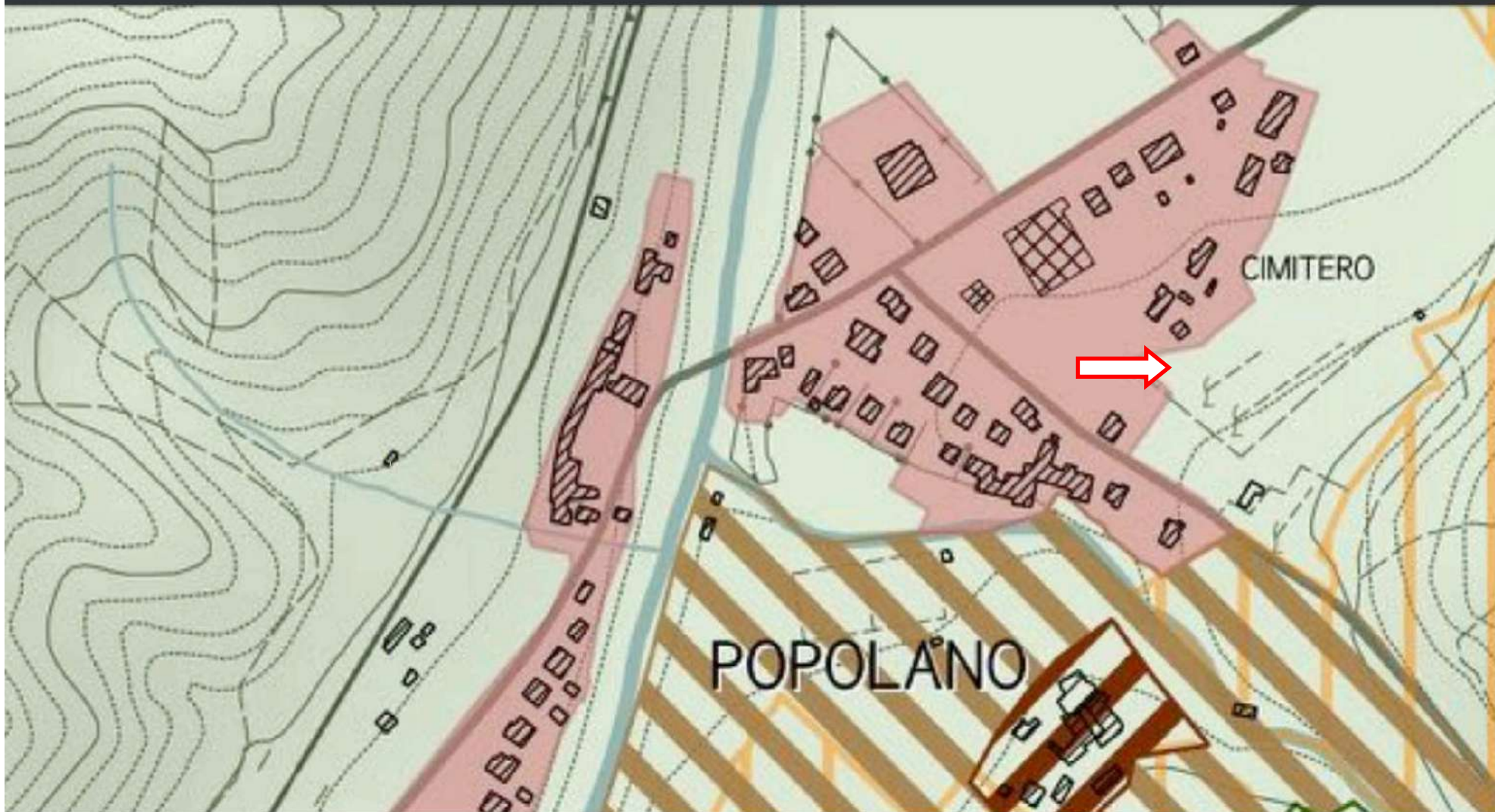
10:45 26/05/2019

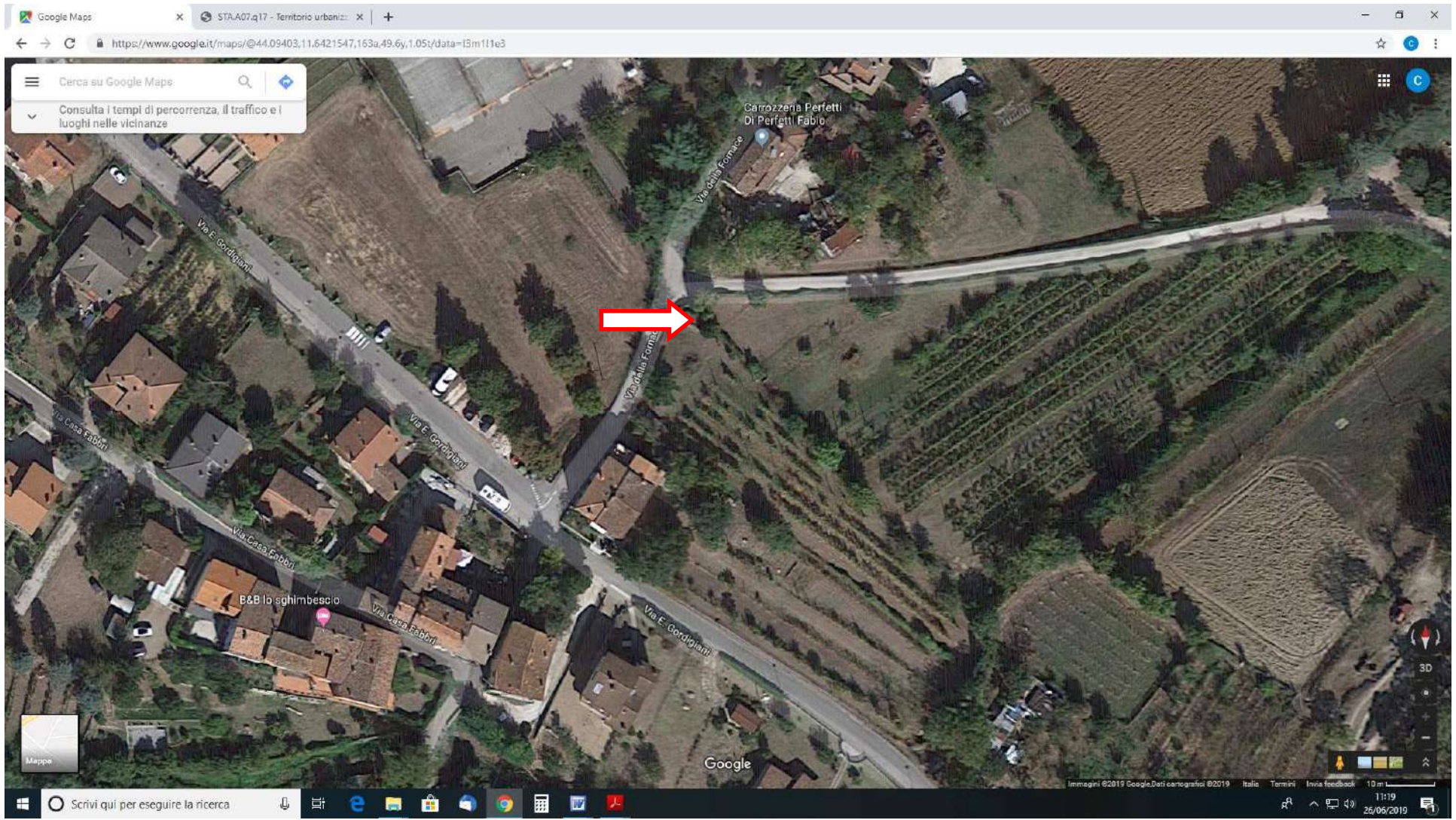




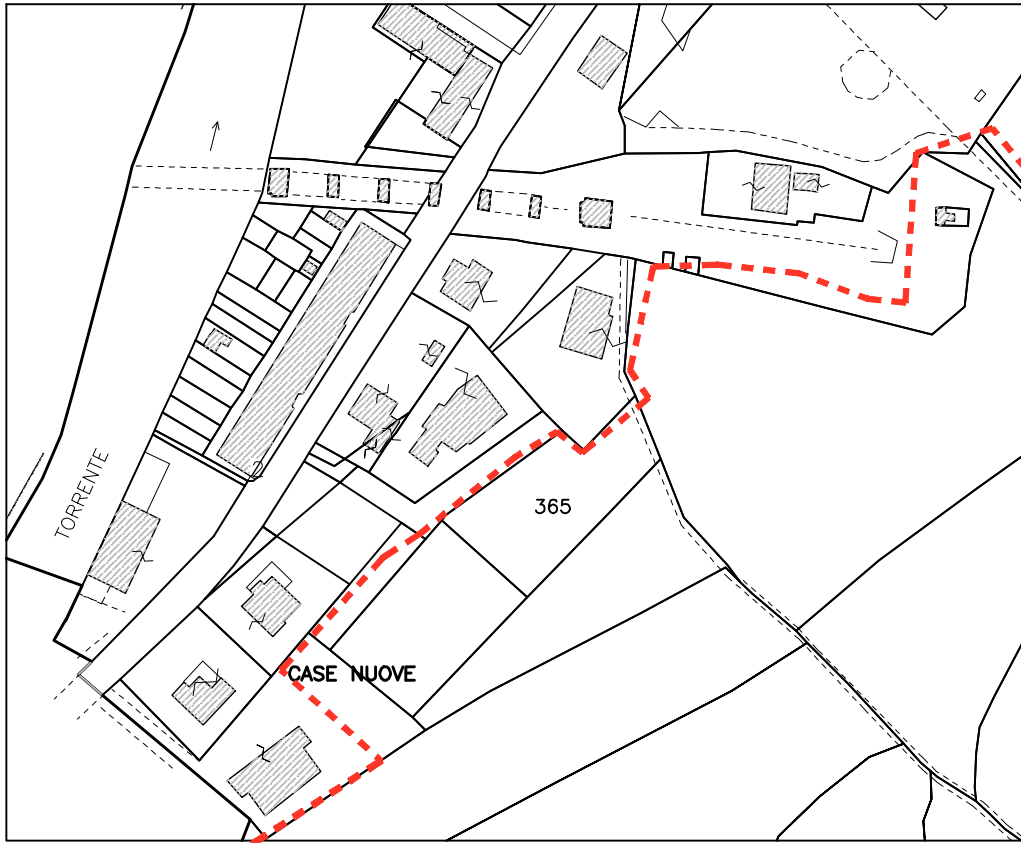
OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.4









ALLEGATO 1



 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

ESTRATTO di MAPPA CATASTALE
--Foglio n. 53--

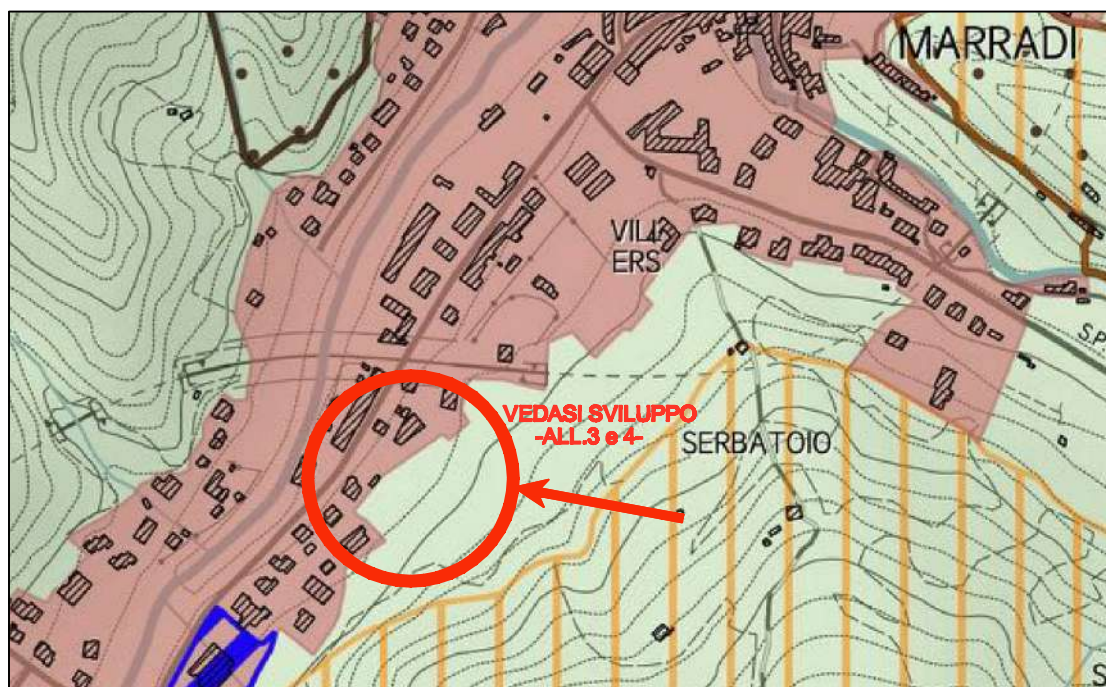



 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

ESTRATTO di P.R.G. VIGENTE

ALLEGATO 2


		PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO	
A. aspetti urbanistici, agroforestali, economici, archeologici,			
Elaborato		Scala:	
STA.A07.q16 (Estratto)		1:10.000	
		Data:	
		12/2018	
Via B. Minucci Fabroni -Marradi-			
TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE			



LEGENDA	
	Territorio urbanizzato (Art. 4 c. 3)

ALLEGATO 3



 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

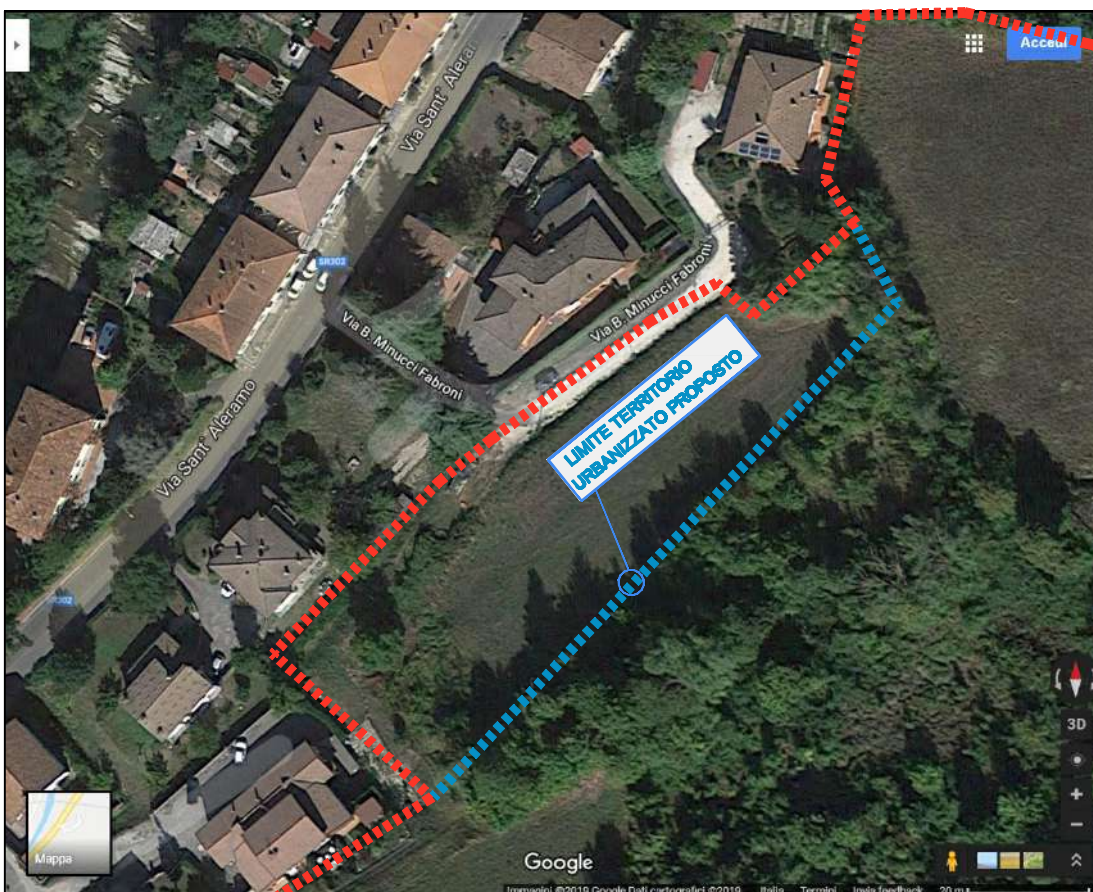
**PLANIMETRIA zona Completamento B2
di via B. Minucci Fabroni**

ALLEGATO 4



--- LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

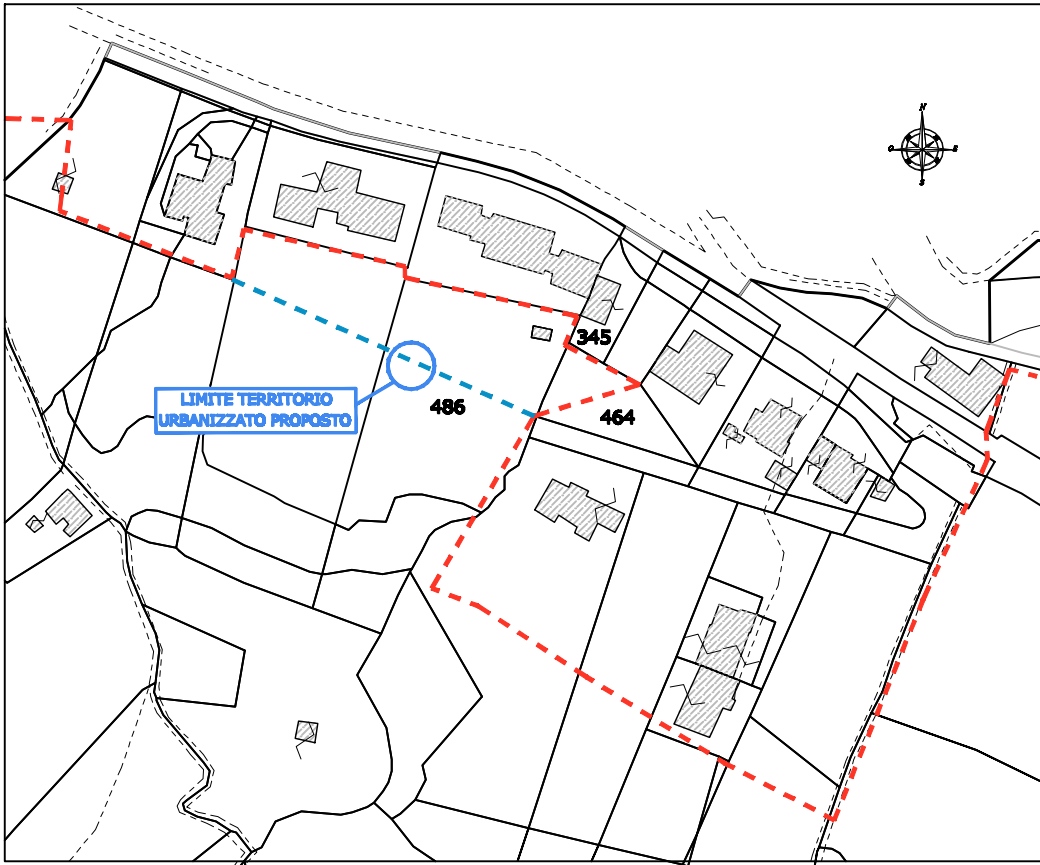
ORTOFOTO zona Completamento B2
di via B. Minucci Fabroni



--- LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

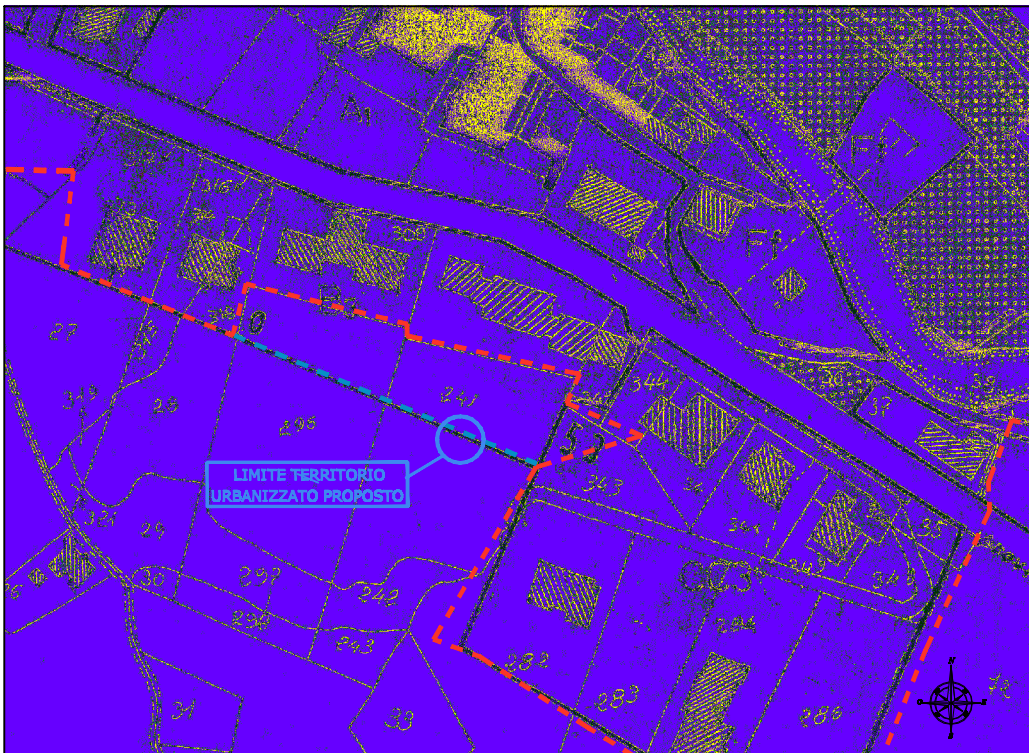
ORTOFOTO 1 sviluppo zona Completamento B2
di via B. Minucci Fabroni

ALLEGATO 1



 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

ESTRATTO di MAPPA CATASTALE
--Foglio n. 53--

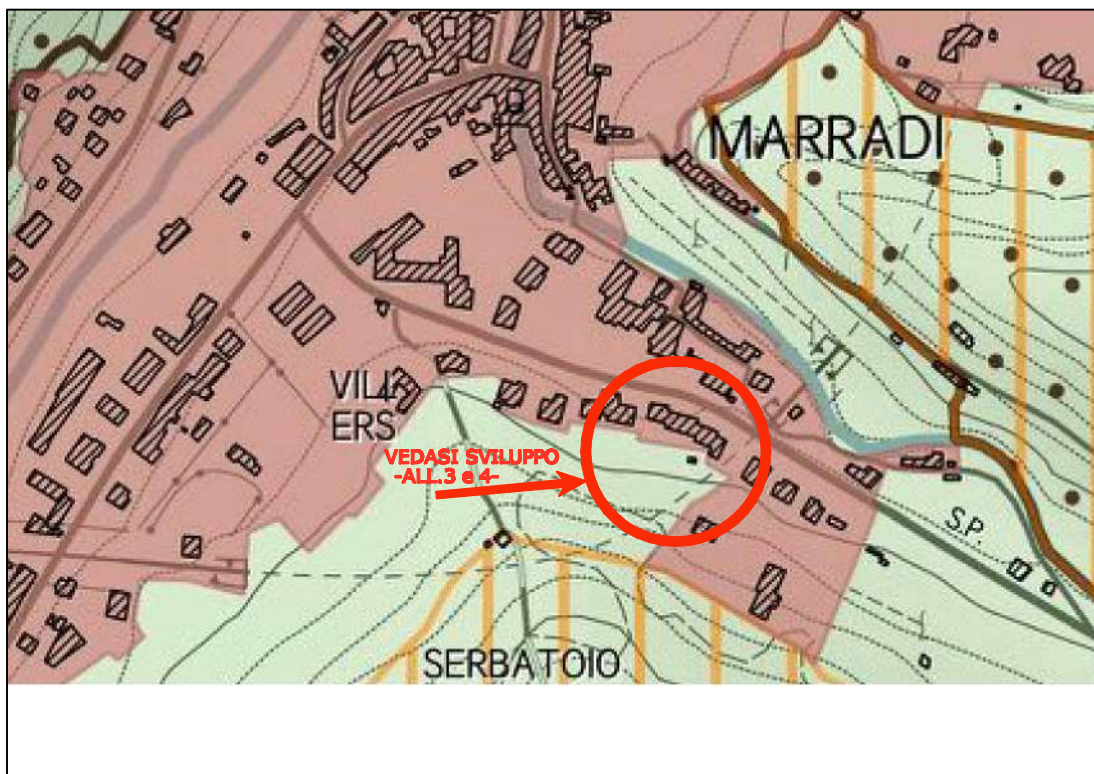


 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO

ESTRATTO di P.R.G. VIGENTE

ALLEGATO 2

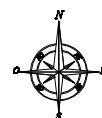
	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO
A. aspetti urbanistici, agroforestali, economici, archeologici,	
Elaborato	Scala: 1:10.000
STA.A07.q16 (Estratto)	Data: 12/2018
	Via E. Fontini -Marradi-
TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE	



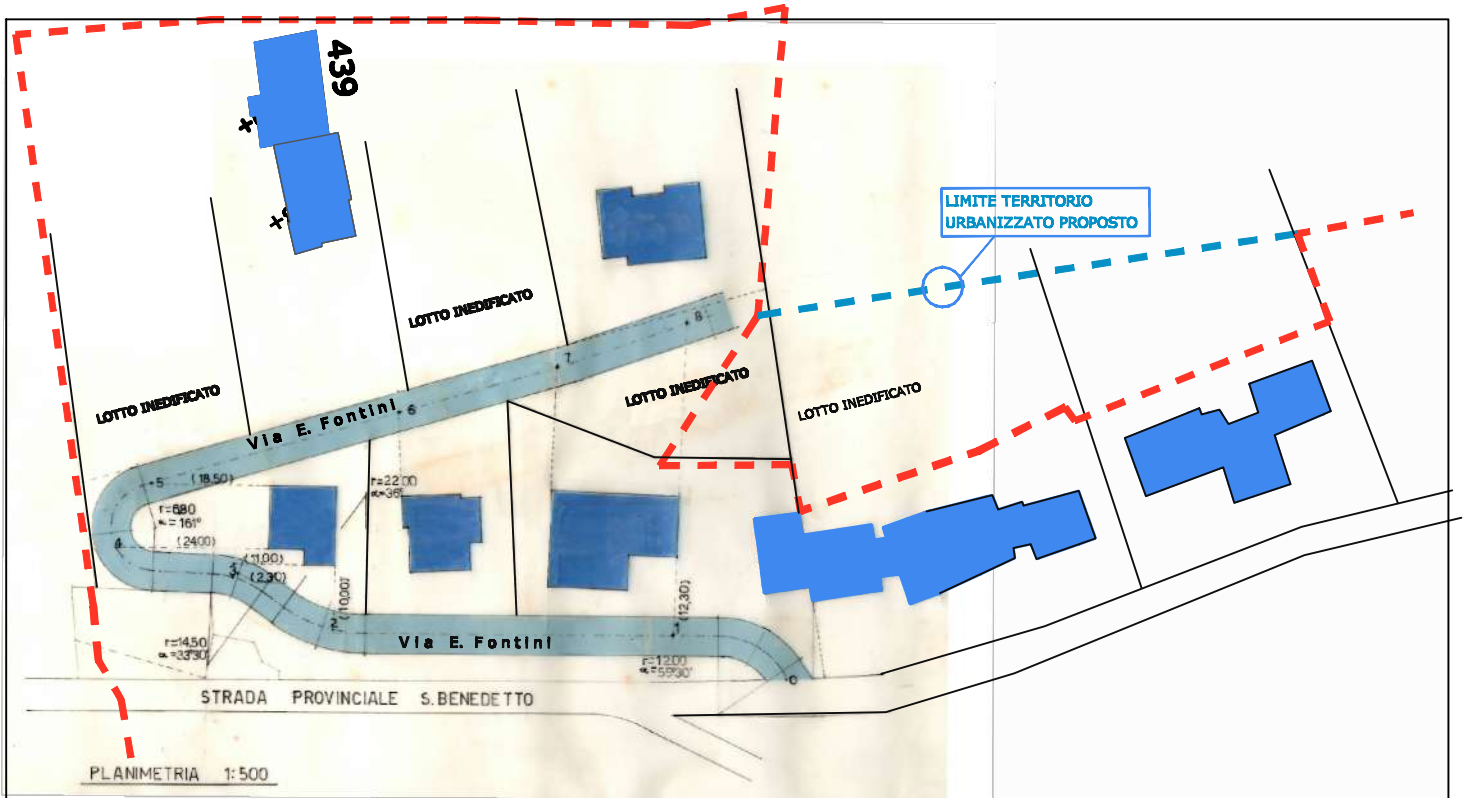
LEGENDA



Territorio urbanizzato (Art. 4 c. 3)



ALLEGATO 3

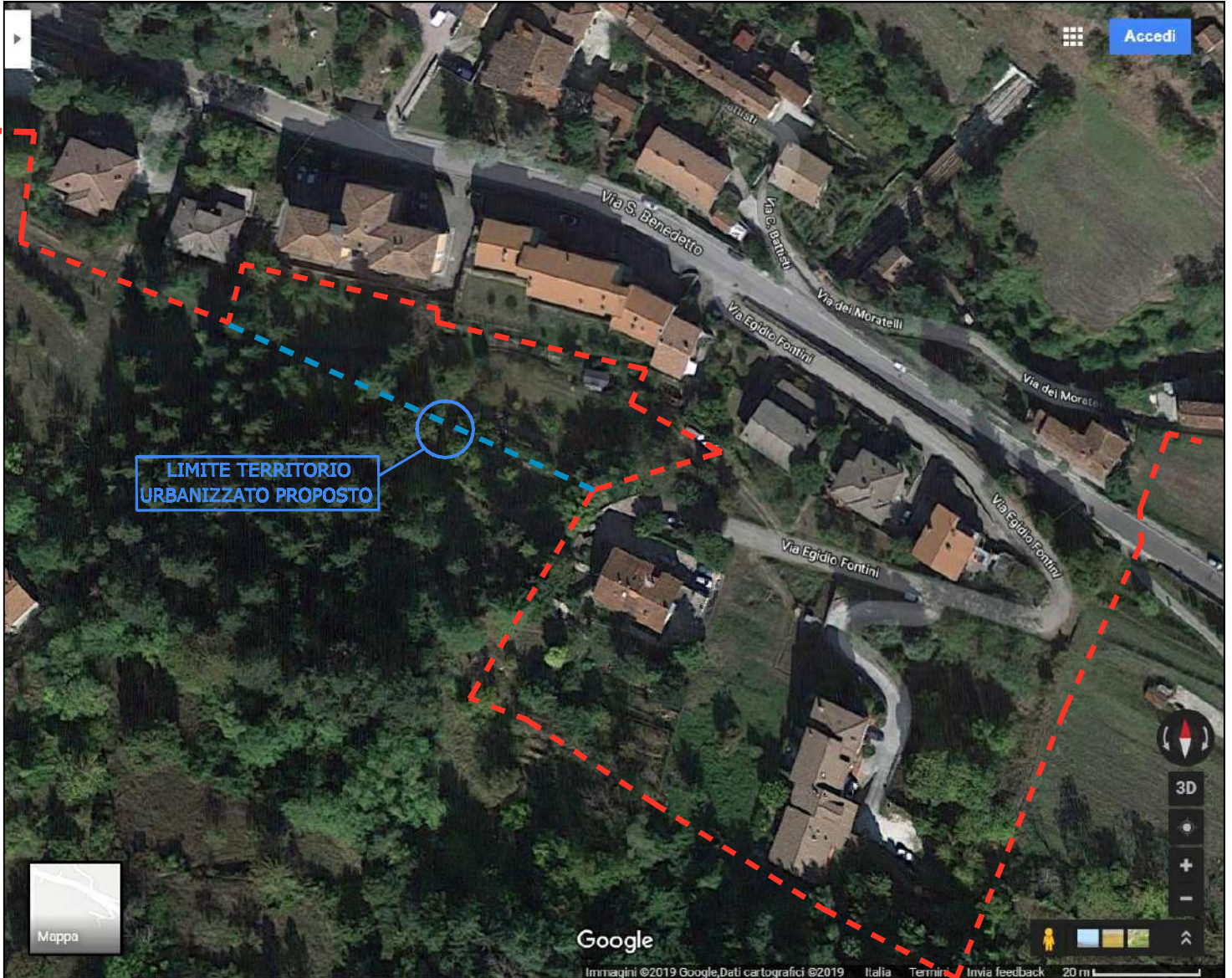


-  **LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)**
-  **SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PSIM ADOTTATO**

PLANIMETRIA GENERALE EX LOTTIZZAZIONE VIA E.FONTINI

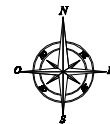


ALLEGATO 4

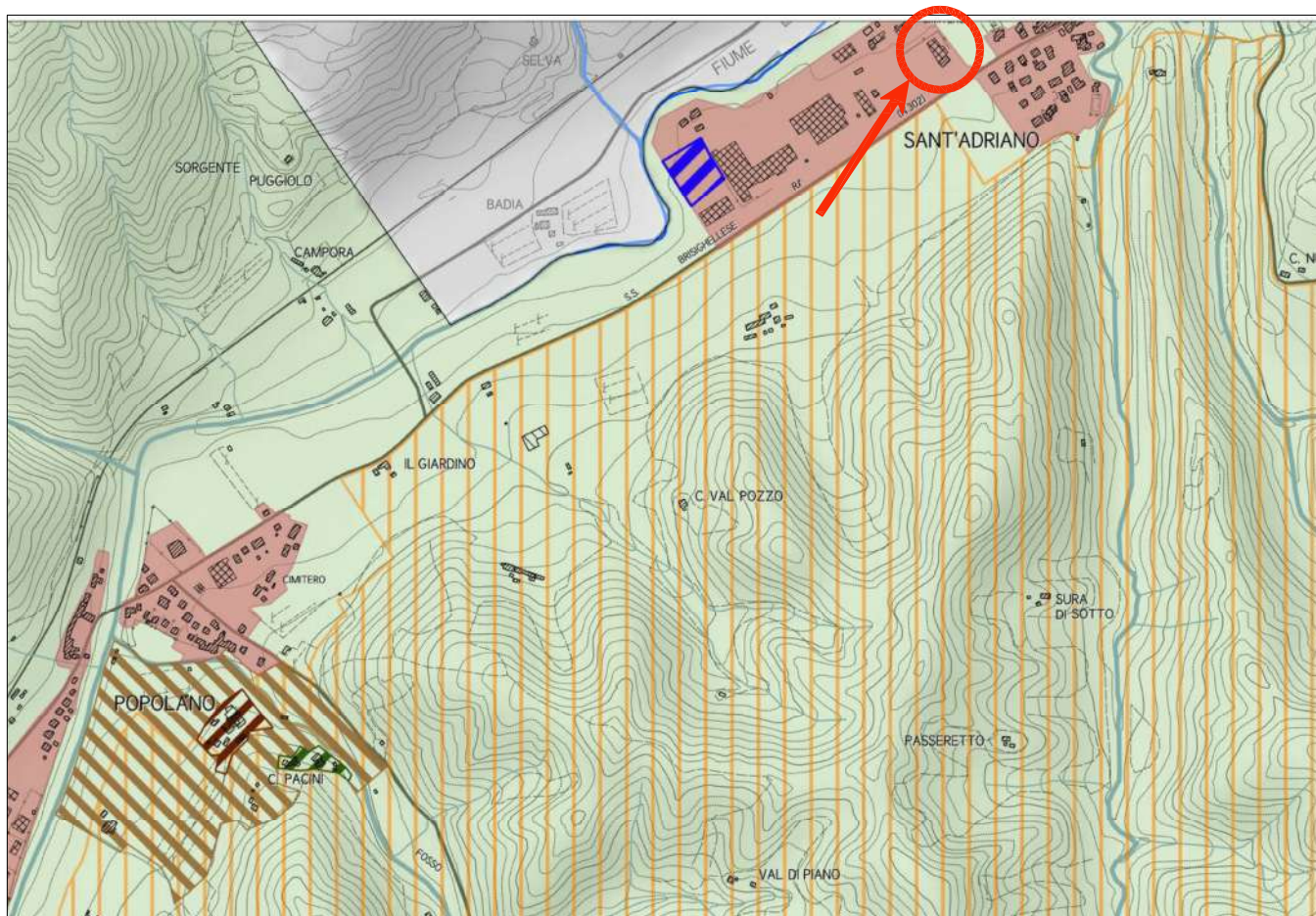


 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 4 c.3)
 LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO PROPOSTO


ORTOFOTO



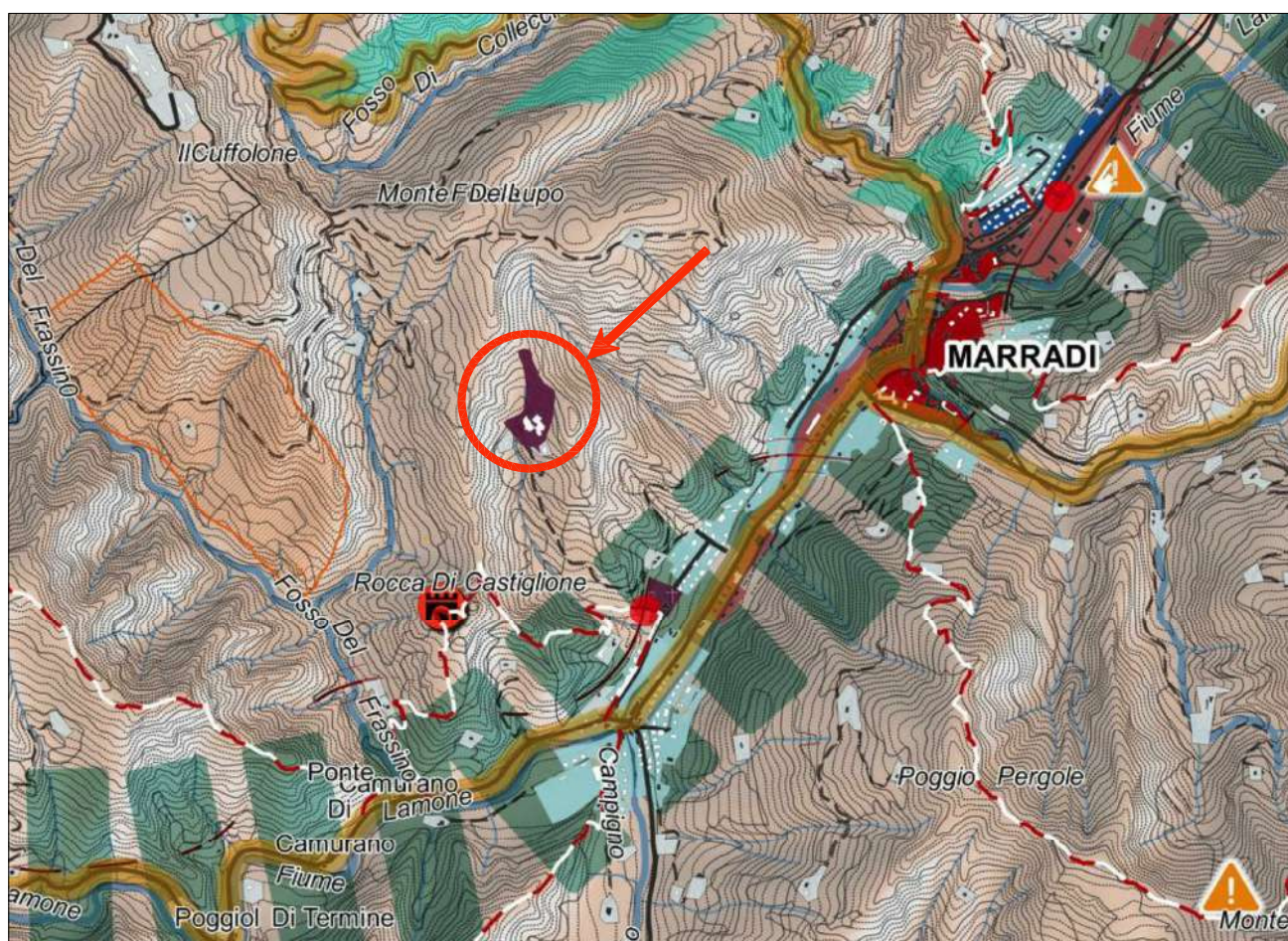
		PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO	
A. aspetti urbanistici, agroforestali, economici, archeologici,			
Elaborato		Scala:	
STA.A07.q16 (Estratto)		1:10.000	
		Data:	
		12/2018	
Zona Industriale S.Adriano -Marradi-			
TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE			



LEGENDA

	Territorio urbanizzato (Art. 4 c. 3)
---	--------------------------------------

		PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO	
A. aspetti urbanistici, agroforestali, economici, archeologici, paesaggistici			
Elaborato		Scala:	
STA.A03.q02 (Estratto)		1:25.000	
		Data:	
		12/2018	
La Poderina -Marradi-			
STRUTTURA TERRITORIALE INSEDIATIVA			



LEGENDA



TPS1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva

		PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO	
A. aspetti urbanistici, agroforestali, economici, archeologici, paesaggistici			
Elaborato		Scala:	
STA.A03.q04 (Estratto)		1:25.000	
		Data:	
		12/2018	
Val della Meta -Marradi-			
STRUTTURA TERRITORIALE INSEDIATIVA			



LEGENDA



Aree di pertinenza dell'edificato sparso e dei tessuti discontinui in territorio rurale

ALLEGATO 4

COMUNE DI MARRADI
(Prov. di Firenze)

PIANO PARTICOLAREGGIATO
Zona E11 VAL della META
(art.13 L. n.1150/42)

COMMITTENTE	CART.N.	PRAT.N.
Val della Meta s.n.c. di GIORGINI Dott.Martino e WILLIAMS Elaine	168	913
IL TECNICO : Ing. Naldoni Domenico		

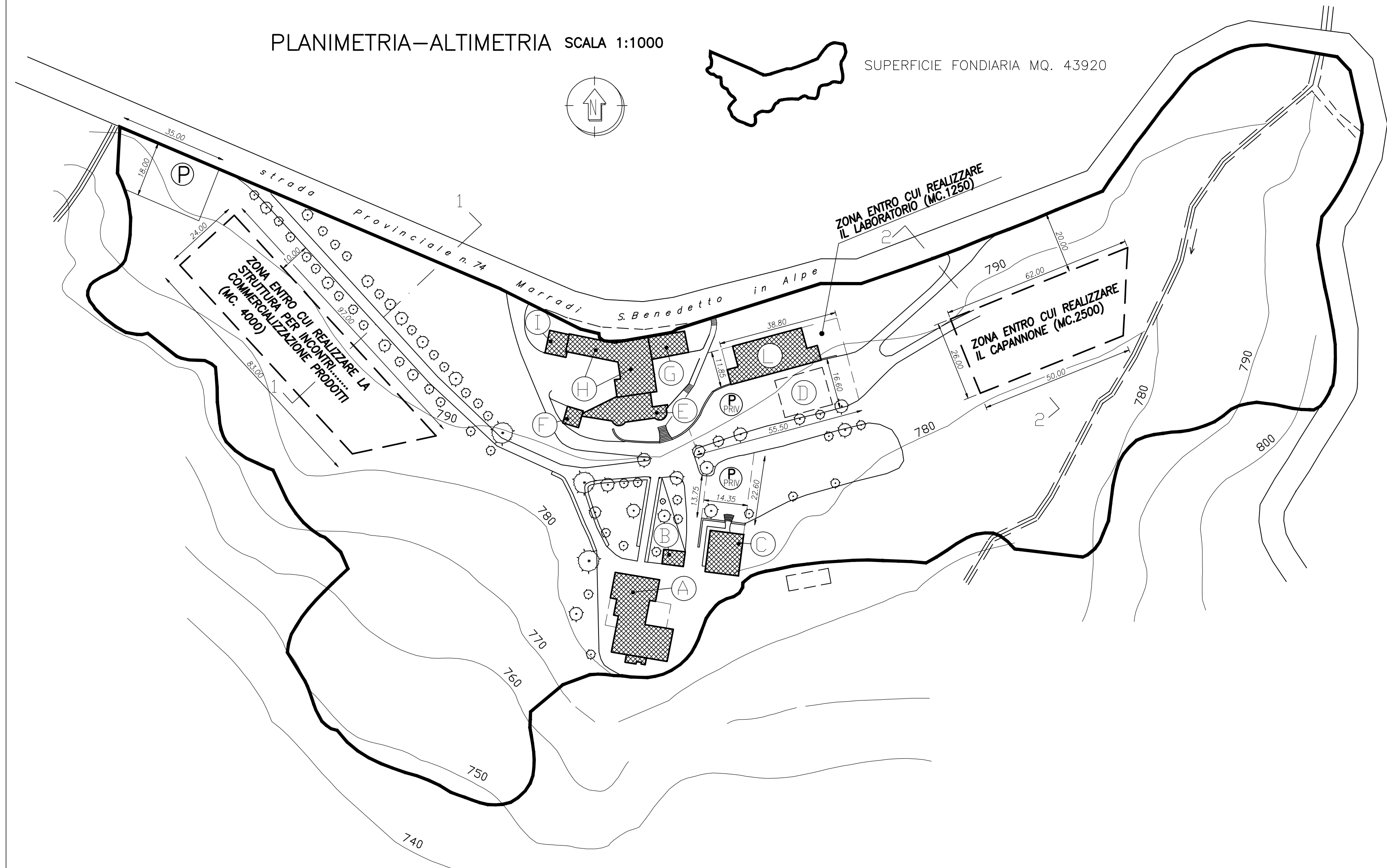
allegato	Tavola	scala	data
5		1:1000	31 ottobre 1996

Planimetria di progetto con curve di livello, individuazione volumi esistenti e volumi da costruire con sintesi delle Norme Tecniche di Attuazione

STANaldoni
studio tecnico associato

Via Talenti n.21 Tel.055\8042331
50034 - MARRADI (FI) 8045595
Fax.055\8045595

PLANIMETRIA-ALTIMETRIA SCALA 1:1000



SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 43920

VOLUMI ESISTENTI				
EDIFICIO	DESTINAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PREVISTA	VOLUME F.T. mc.	VOLUME INTERR. mc.
(A)	RESIDENZA E UFFICI	RESIDENZA E UFFICI	2722.8	420.99
(B)	CAPPELLA	CAPPELLA	199.48	
(C)	RESIDENZA	RESIDENZA	964.05	110.58
(D)	SERBATOIO ACCUMULO ACQUE METEORICHE	SERBATOIO ACCUMULO ACQUE METEORICHE		570.18
(E)	LOCALI GENERATORI, CALDAIE, IMPIANTI	LOCALI GENERATORI, CALDAIE, IMPIANTI, MAGAZZINO	255.00	255.00
(F)	SERVIZI/UFFICI	SERVIZI/UFFICI	267.12	
(G)	GARAGE	DEPOSITO E/O LAVORAZIONE ERBE	127.05	127.05
(H)	DEPOSITO ERBE	DEPOSITO-LAVORAZIONE ERBE E UFFICI	1960.72	
(I)	GARAGE	DEPOSITO E/O LAVORAZIONE ERBE	74.88	74.88
(L)	GARAGE E SERVIZI IGIENICI	GARAGE, SERVIZI IGIENICI, SPOGLIATOI		1173.29
TOTALE			6571.18	2731.97
TOT.COMPLESSIVO Mc. 9303.15				

VOLUMI DA REALIZZARE	
DESTINAZIONE PREVISTA	VOLUME mc.
LABORATORI	mc. 1250
CAPANNONE per essicazione e stoccaggio erbe officinali	mc. 2500
STRUTTURA per incontri, dimostrazioni, corsi di aggiornamento e accoglienza per la commercializzazione prodotti	mc. 4000
SERVIZI da realizzare nel comparto (anche per serre e simili)	mc. 250
TOTALE MC. 8000	

ALTRE PREVISIONI
Riconversione, ad usi produttivi, di parte di volumi esistenti identificati con le lettere E,F,G,H,I
Restauro conservativo della cappella identificata con la lettera B
Ristrutturazione, sino a D2, degli immobili identificati con le lettere A e C oltre eventualmente a quanto previsto nella voce "SERVIZI" della tabella "VOLUMI DA REALIZZARE"
Serre in struttura metallica e vetro per il completamento e l'arricchimento del giardino botanico



FOTO n. 1

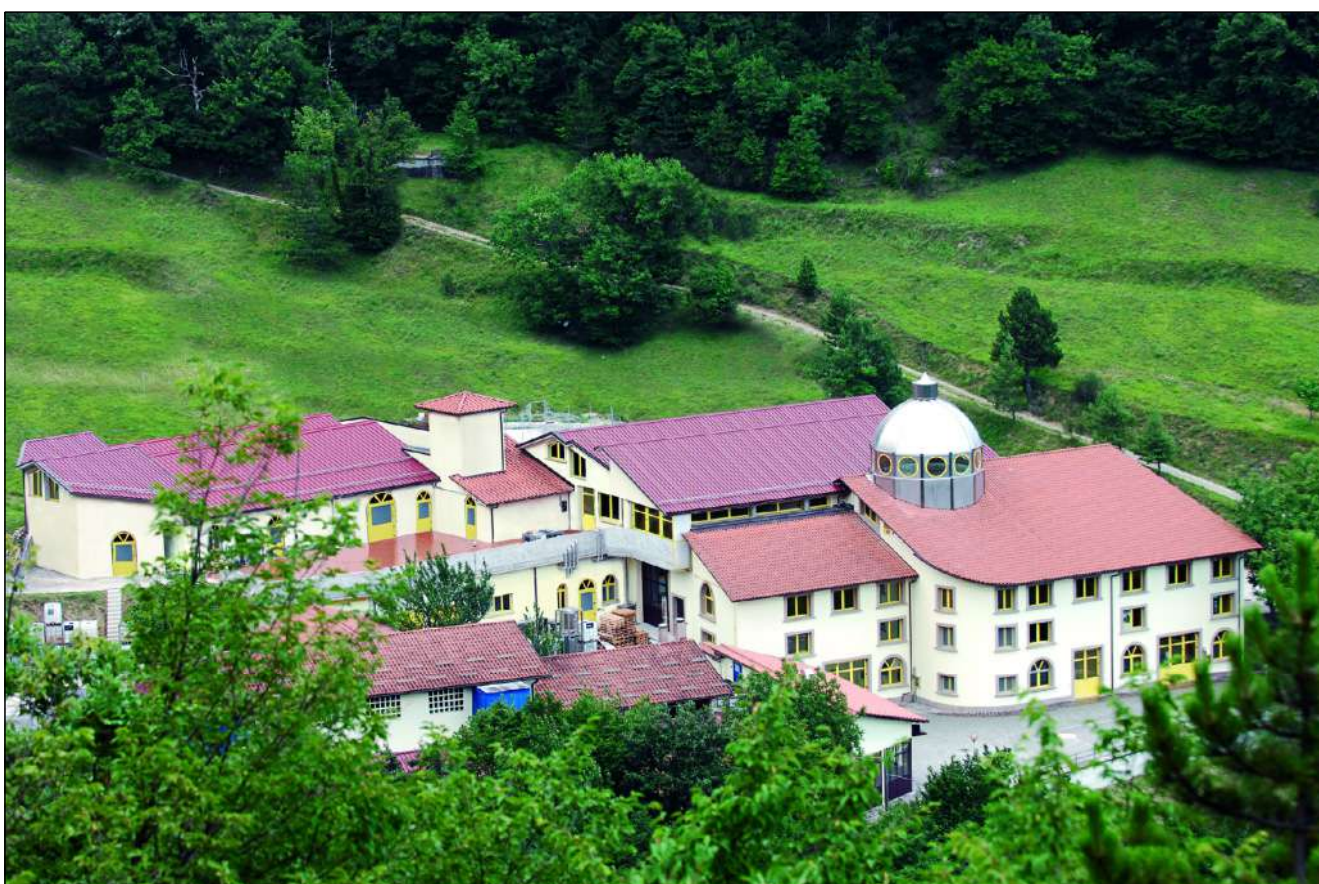


FOTO n. 2

La Poderina -Marradi-

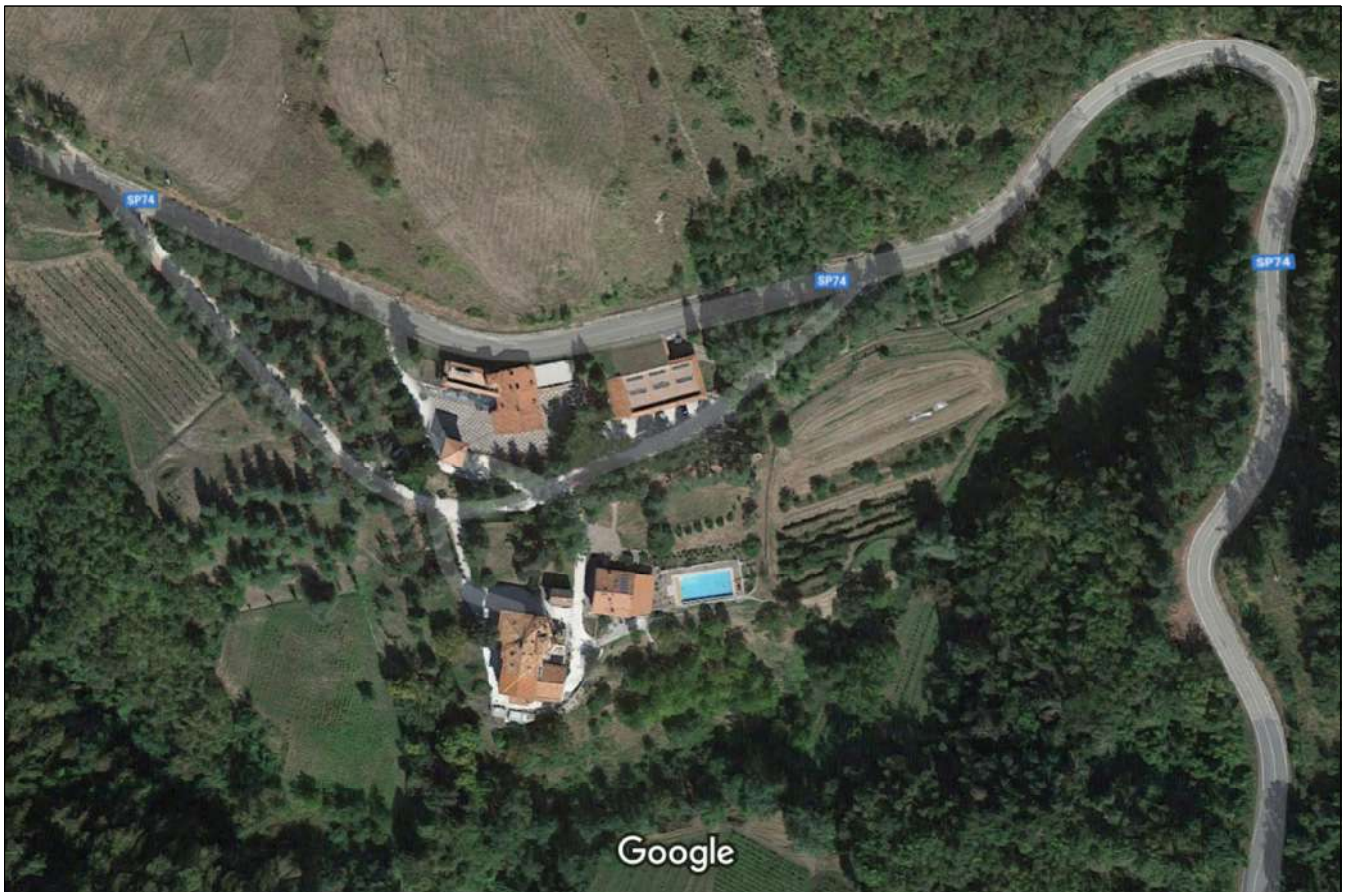


FOTO n. 3



FOTO n. 4

Val della Meta -Marradi-



FOTO n. 5

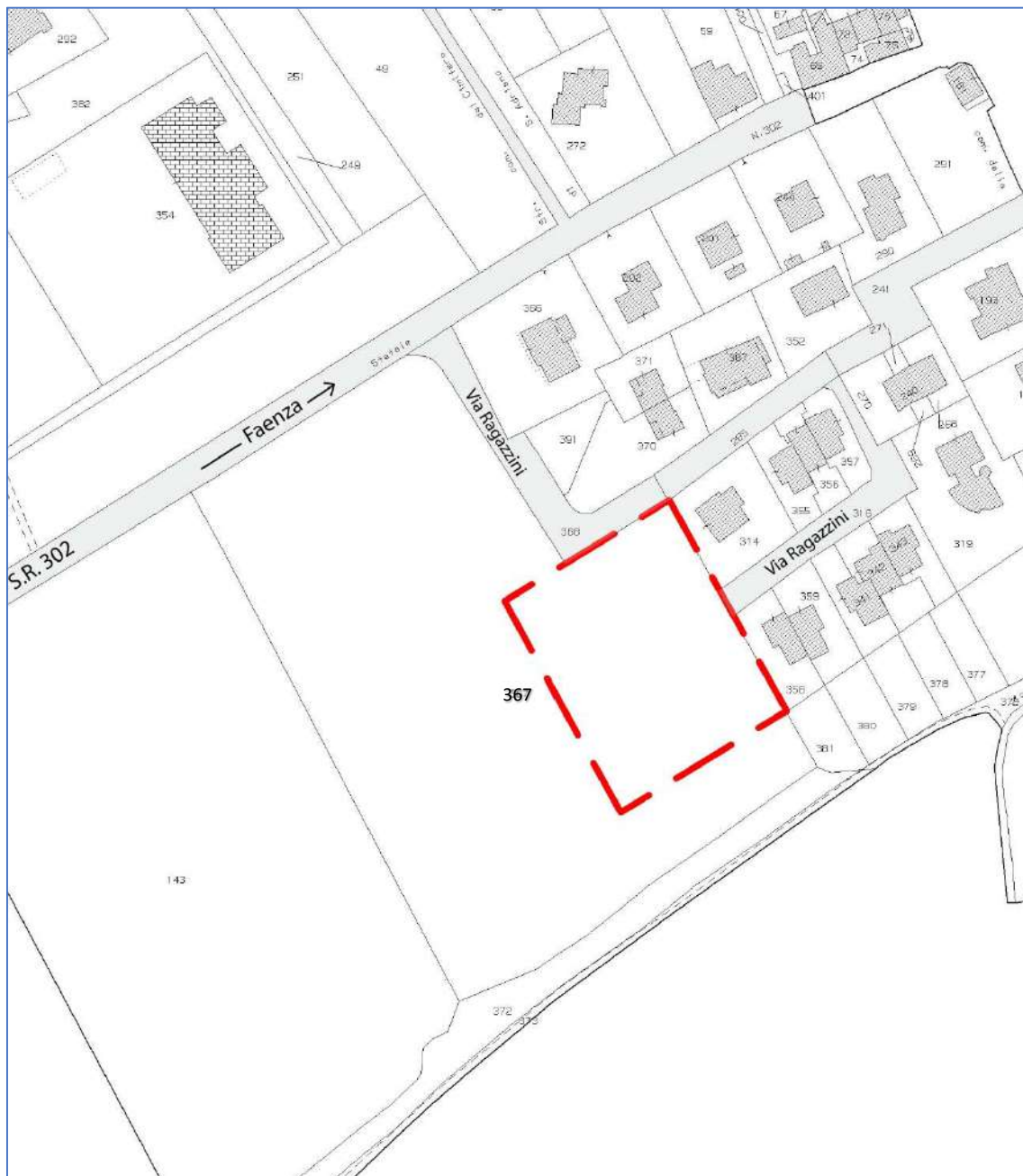


FOTO n. 6

Zona Industriale S.Adriano -Marradi-

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Comune di Marradi – Foglio 7



OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.8

doc00621920190712163043.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestre ?

Home Strumenti Estratto di Mappa s... doc006219201907... x

1 / 1 125%

Condividi

Strumenti di ricerca

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Redigere
- Proteggere
- Ottimizza PDF
- Compila e firma
- Invia per revisione
- Altri strumenti

420 x 297 mm

Scrivi qui per eseguire la ricerca

16:29 12/07/2019

Converti e modifica i PDF con Acrobat Pro DC
Attiva versione di prova

ESTRATTO P.S.I.M.
Elaborato STA.A07.q16



ORTOFOTO

Comune di Marradi – Fraz. Sant'Adriano



OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.9

doc00621720190712161645.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Finestra ?

Home Strumenti Estratto PSIM Casa... doc006217201907... x

1 / 1 100% Condividi

Strumenti di ricerca

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Redigere
- Proteggere
- Ottimizza PDF
- Compila e firma
- Invia per revisione
- Altri strumenti

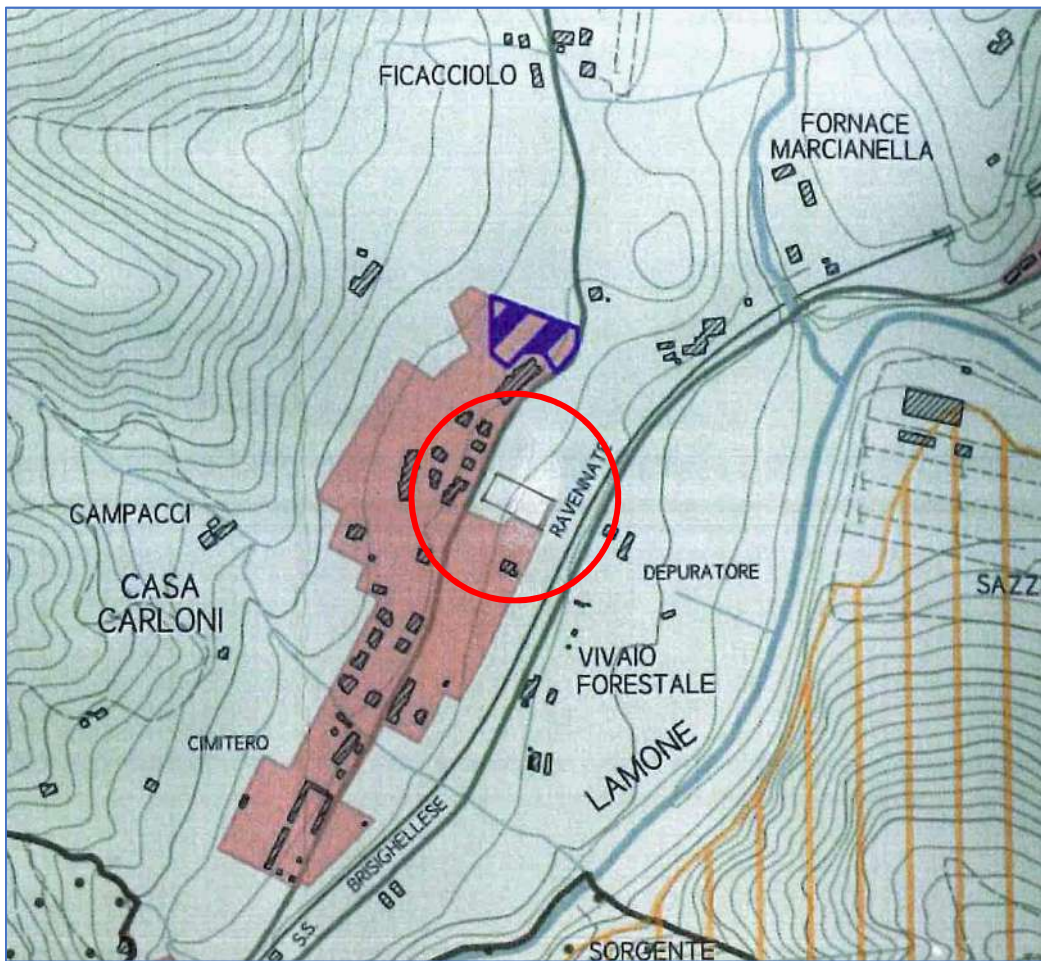
Converti e modifica i PDF con Acrobat Pro DC. Attiva versione di prova.

420 x 297 mm

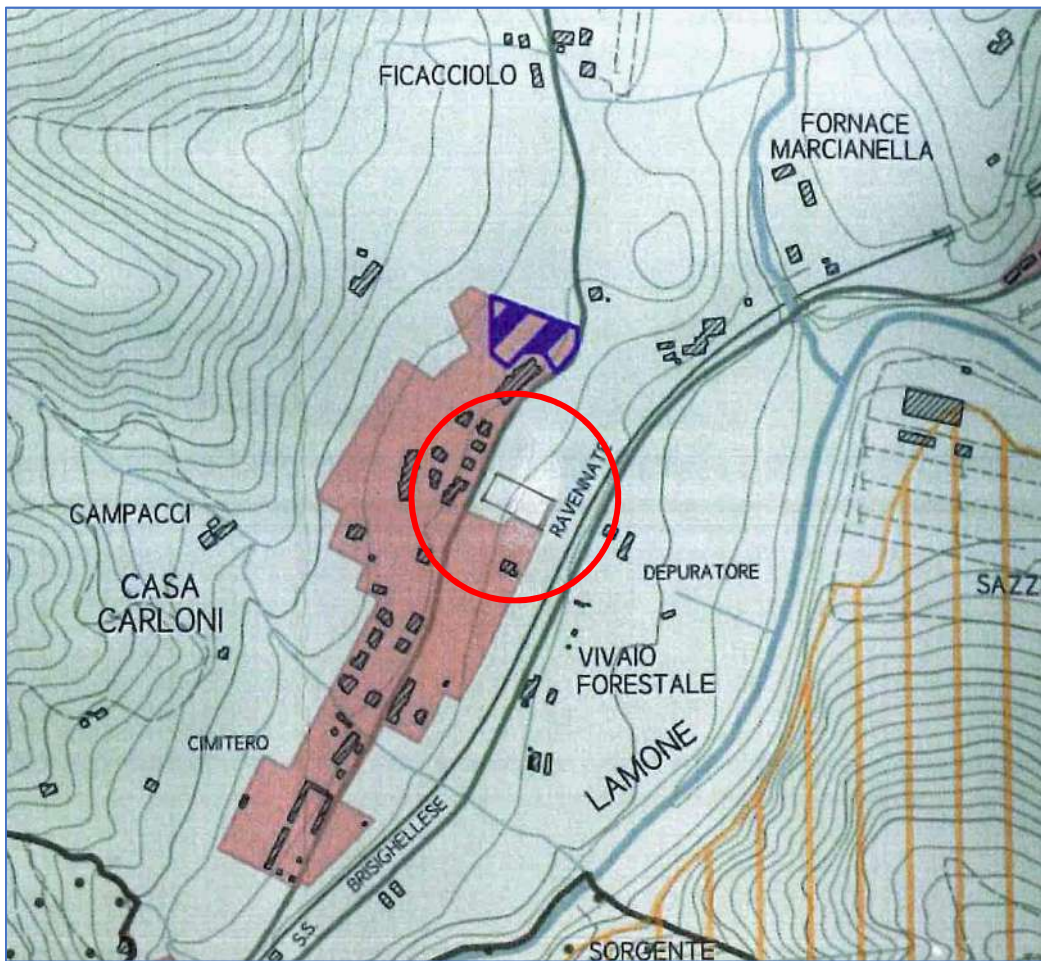
Scrivi qui per eseguire la ricerca

16:18 12/07/2019

ESTRATTO P.S.I.M.
Elaborato STA.A07.q16



ESTRATTO P.S.I.M.
Elaborato STA.A07.q16

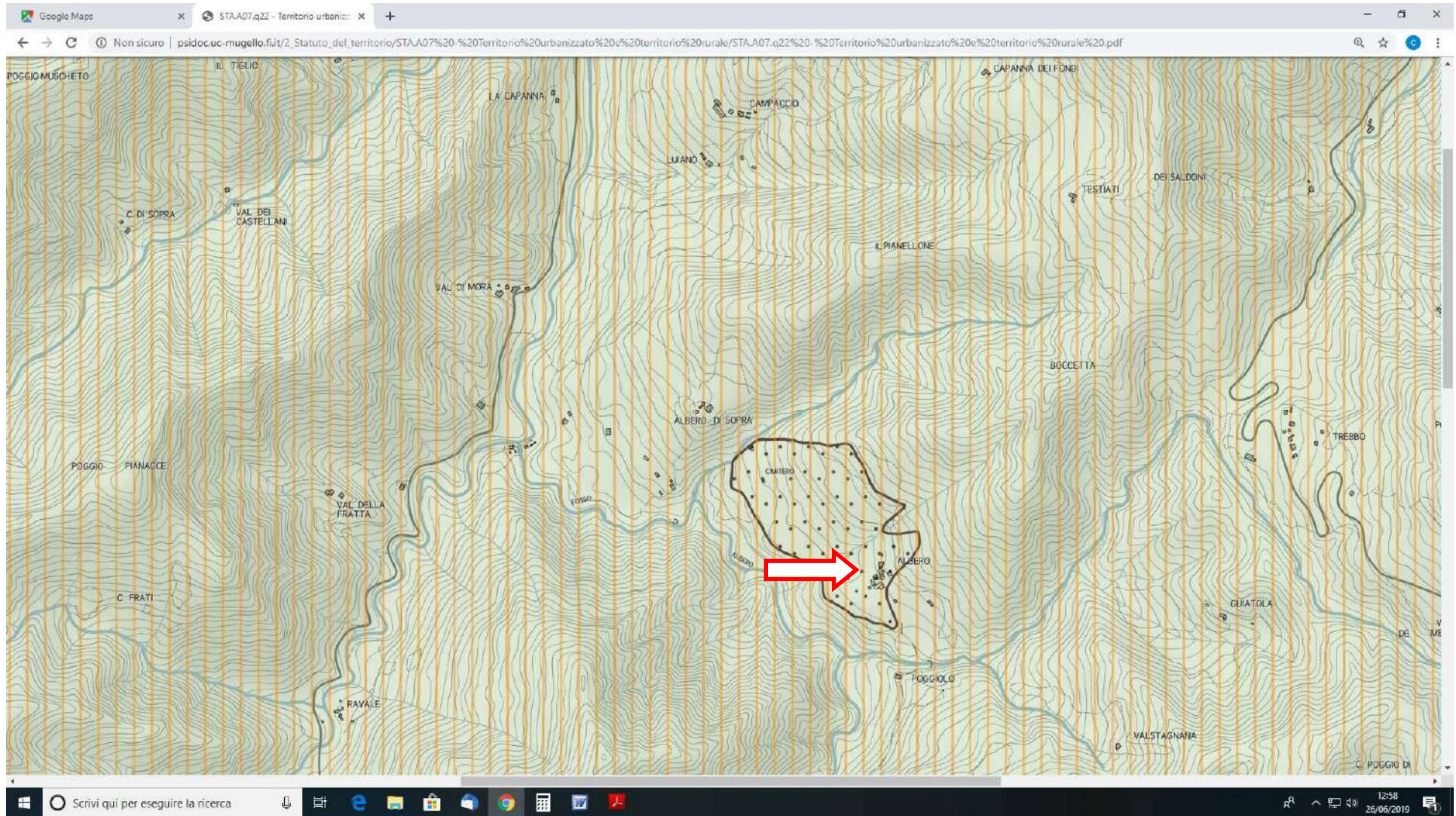


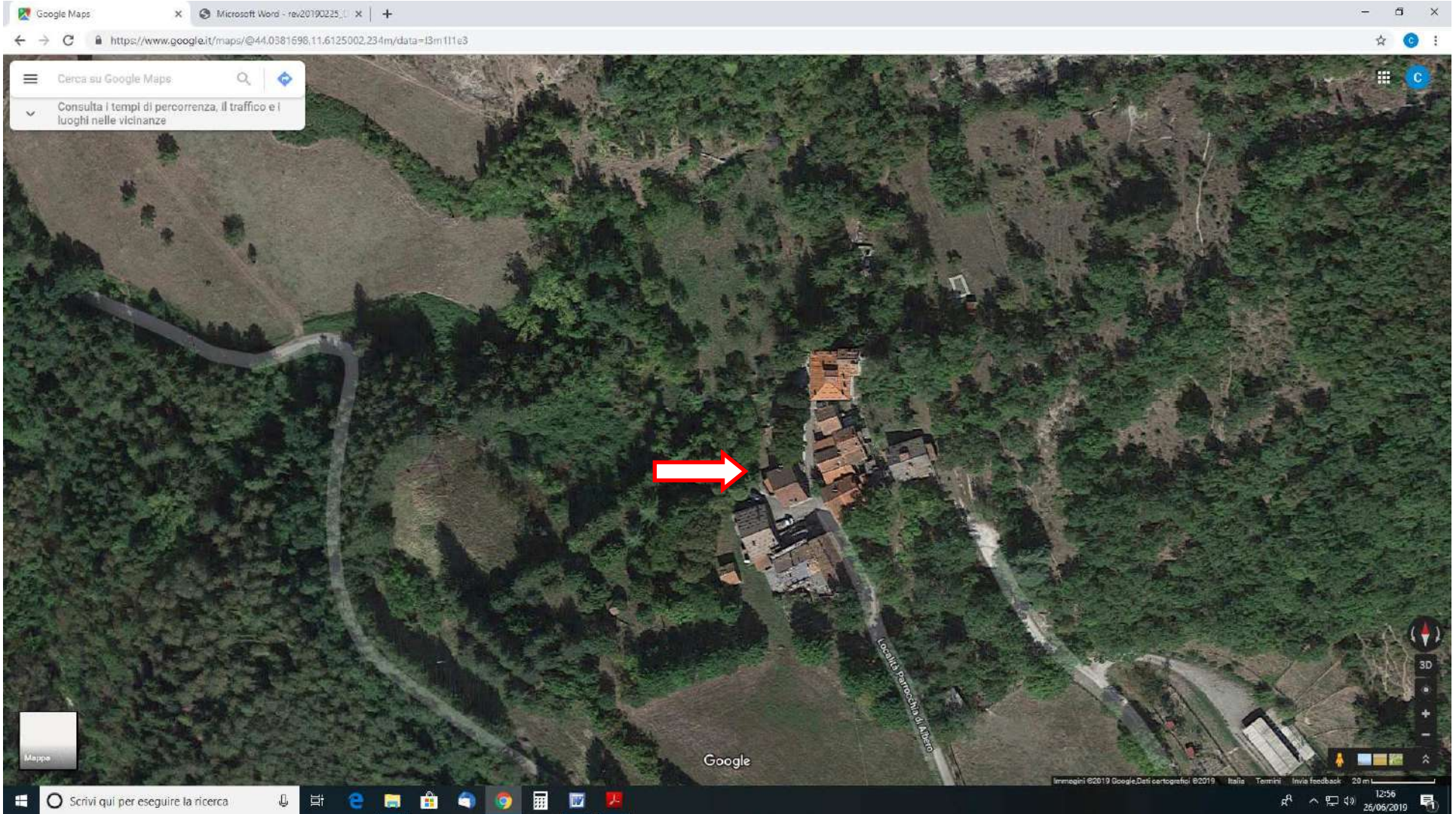
ORTOFOTO

Lottizzazione "Casa Carloni" – Comune di Marradi

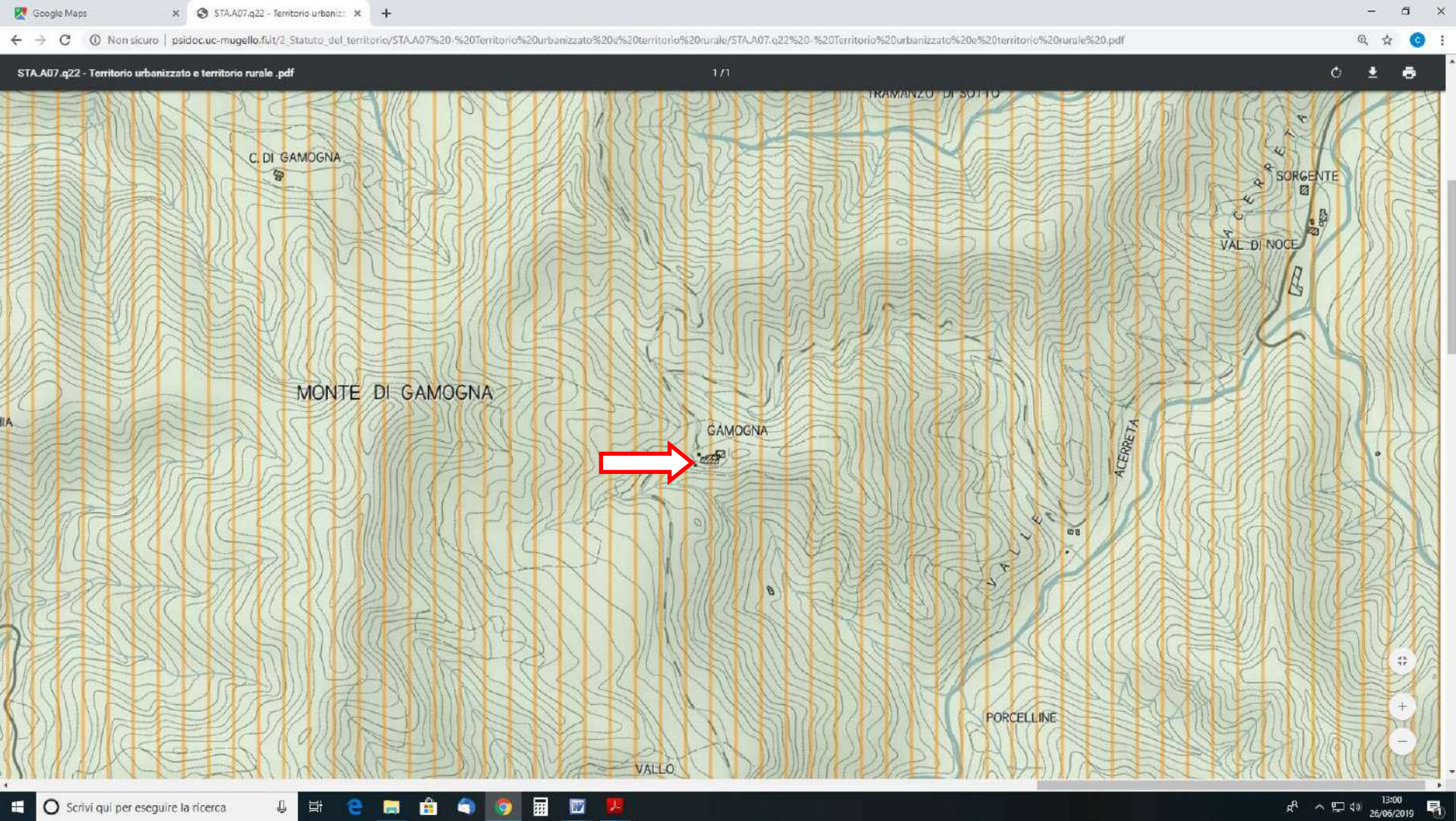


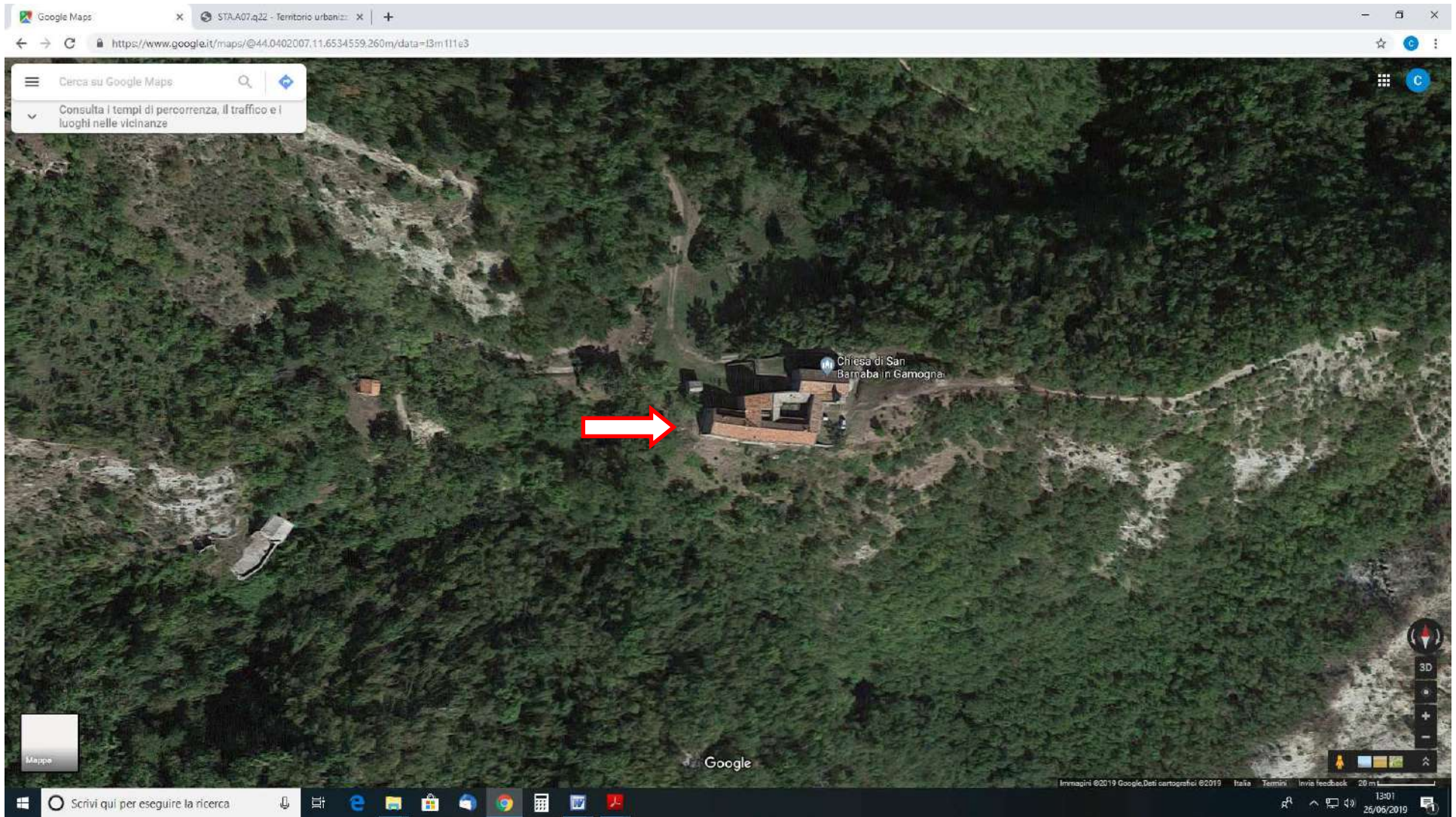
OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.8 ALBERO





OSSERVAZIONE/ CONTRIBUTO N.8 GAMOGNA









COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici



Prot. n. 4183/P/6.1
data 19/06/2019

Spett.le
Unione Montana dei Comuni del Mugello
Via P. Togliatti, 45
50032 Borgo San Lorenzo – FI
email: g.rosa@uc-mugello.fi.it

Oggetto:

Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Scarperia e San Piero e Vicchio.
(Pubblicazione adozione sul BURT n. 16, parte II, del 17/04/2019)

CONTRIBUTI E OSSERVAZIONI DEL COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

Premessa

Con la presente il Comune di Palazzuolo sul Senio intende formalizzare il proprio contributo finalizzato a migliorare, sia nella forma che in alcuni contenuti, il Piano Strutturale Intercomunale in oggetto.

In particolare con questa nota evidenziamo piccoli errori, alcuni refusi ed errate rappresentazioni grafiche presenti nei Documenti di Piano che si chiede di eliminare e correggere, nonché segnaliamo alcune rettifiche ed integrazioni necessarie alla “perimetrazione del territorio urbanizzato” ed alla individuazione dei “nuclei storici” e dei “nuclei rurali” che si chiede di registrare ed inserire.

Sono oggetto del presente contributo le seguenti osservazioni :

[01]

Elaborato RELAZIONE GENERALE E ALLEGATI (REL01)

2.5 Stato di attuazione dei piani comunali vigenti

Si chiede di correggere l’indicazione (sotto evidenziata in giallo) riportata nell’Elaborato RELAZIONE GENERALE E ALLEGATI (REL01), in quanto il Regolamento Urbanistico del Comune di Palazzuolo sul Senio è stato redatto ai sensi dell’art. 28 della LRT n. 5/1995, ed approvato con Deliberazione C.C. n. 4 in data 28/01/2005 =>

Piazza Ettore Alpi n. 1 – 50035 Palazzuolo sul Senio (FI) - C.F./PI IVA 01161500481

Tel. 055.8046008-055.8046154 – Fax 055.8046461

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici

MAIL: tecnico@comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it PEC: comune.palazzuolo-sul-senio@postacert.toscana.it

www.comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it

SP/___



COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

Città Metropolitana di Firenze

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici



“(…) Più eterogenea si presentava invece la situazione in ordine alla dotazione dei Regolamenti Urbanistici, che risultano approvati per sei comuni (Borgo San Lorenzo, Barberino del Mugello, Firenzuola, Scarperia e San Piero a Sieve e Dicomano), **adottato per il comune di Palazzuolo** e un caso particolare si presenta per il comune di Vicchio: il PS è approvato nel 2005 ma è stato adottato il Nuovo PS nel maggio del 2016, così pure il RU, approvato nel 2007 ma adottato il nuovo Piano Operativo nel maggio del 2016.(…)”.

[02]

Località Misileo

Elaborato STA.A07.q5 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di considerare se non sia più corretto ed opportuno perimetrare la località Misileo come “territorio urbanizzato” anziché individuarla come “nucleo storico”. Di fatto “Misileo” è l’unico avamposto urbanizzato esterno all’edificato di fondovalle “Palazzuolo sul Senio – Quadalto”, che si trova a confine con la Regione Emilia-Romagna. Subito al di là di detto confine si trova il nucleo di Sant’Apollinare con nuovi fabbricati residenziali costruiti a partire dagli anni ’60, sia nei pressi della chiesa che lungo la SP 306. (vedi ALL_02)

[03]

Visano-II Palazzone (centro abitato di Palazzuolo sul Senio)

Elaborato STA.A07.q9 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di integrare la perimetrazione del territorio urbanizzato comprendendo il nucleo residenziale “Visano-II Palazzone” che rappresenta una appendice urbanizzata del centro abitato di Palazzuolo sul Senio, attestata sull’asse viario della Strada Provinciale n. 32 della Faggiola, unitamente al Campeggio “Le Sorgenti”. (vedi ALL_03)

Anche nell’Elaborato STA.A03.q2 (Struttura Territoriale Insediativa) tale agglomerato residenziale non è stato rappresentato, e non è stato descritto né come “Morfortipo a piccoli agglomerati minori TR12” (Elaborato REL01.1- Analisi del territorio urbanizzato) né come “Area di pertinenza dell’edificato sparso e dei tessuti discontinui in territorio rurale” (Struttura Insediativa nel territorio rurale).

[04]

Via delle Valdoniche (centro abitato di Palazzuolo sul Senio)

Elaborato STA.A07.q9 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di integrare la perimetrazione del territorio urbanizzato rettificandola in Via delle Valdoniche, così come indicata nell’ ALL_04, correggendo anche l’Elaborato STA.A03.q2 (Struttura Territoriale Insediativa) che esclude tale area dal MORFOTIPO PUNTIFORME TR5.

Piazza Ettore Alpi n. 1 – 50035 Palazzuolo sul Senio (FI) - C.F./PI IVA 01161500481
Tel. 055.8046008-055.8046154 – Fax 055.8046461

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici

MAIL: tecnico@comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it PEC: comune.palazzuolo-sul-senio@postacert.toscana.it
www.comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it

SP/___



COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

Citta Metropolitana di Firenze

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici



[05]

Via Borgo delle Ore – Via Prato dei Berti (centro abitato di Palazzuolo sul Senio)

Elaborato STA.A07.q9 - Territorio urbanizzato e territorio rurale

Si chiede di integrare la perimetrazione del territorio urbanizzato rettificandola in Via Borgo delle Ore – Via Prato dei Berti, così come indicata nell' ALL_05, correggendo anche l'Elaborato STA.A03.q2 (Struttura Territoriale Insediativa) che esclude tale area dal MORFOTIPO PUNTIFORME TR5.

[06]

Campeggi e Residence

(vedi ALL_06)

06.1 - Il Campeggio “Le Sorgenti” , posto a Palazzuolo sul Senio in via della Faggiola n. 19 non è stato individuato, nè perimetrato in maniera specifica, nell'Elaborato STA.A03.q2 (Struttura Territoriale Insediativa). Nell' Elaborato STA.A07.q9 - Territorio urbanizzato e territorio rurale – è stata riportata solo l'indicazione “Campeggio Visano”.

06.2 – Residence Antico Borgo “I Cancelli” è stato individuato nell'Elaborato STA.A03.q2 (Struttura Territoriale Insediativa), come “Area di pertinenza dell'edificato sparso e dei tessuti discontinui in territorio rurale“ (Struttura Insediativa nel territorio rurale). Non è stato individuato, nè perimetrato in maniera specifica.

[07]

Nuclei Rurali e Nuclei Storici

Elaborato DIS01 – Disciplina del Territorio

All'articolo 21 per il Comune di Palazzuolo sul Senio non è stato individuato alcun nucleo rurale, e solo n. 3 nuclei storici; questo appare molto strano vista l'analogia di questo territorio con il territorio dei Comuni confinanti di Firenzuola e Marradi (per i quali invece sono stati individuati rispettivamente n. 22 nuclei rurali e n. 14 nuclei storici e n. 7 nuclei rurali e n. 3 nuclei storici).

Pertanto si chiede di integrare il P.S.I. con l'individuazione sia nell' Elaborato DIS01 – Disciplina del Territorio, e sia negli Elaborati specifici “STA.A07”, i seguenti nuclei rurali e nuclei storici :

- Casetta di Tiara (nucleo storico);
- Lozzole (nucleo storico);
- Campanara (nucleo rurale);

Piazza Ettore Alpi n. 1 – 50035 Palazzuolo sul Senio (FI) - C.F./PI IVA 01161500481

Tel. 055.8046008-055.8046154 – Fax 055.8046461

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici

MAIL: tecnico@comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it PEC: comune.palazzuolo-sul-senio@postacert.toscana.it

www.comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it

SP/___



COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO
Citta Metropolitana di Firenze

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici



- Piedimonte (nucleo rurale);
- Badia di Susinana (nucleo storico);
- Salecchio (nucleo rurale);
- Gruffieto (nucleo rurale);
- S.Michele (nucleo rurale)
- Pian dell' Aiara (nucleo rurale);
- Fantino (nucleo rurale)

Palazzuolo sul Senio, lì 19 giugno 2019

Il Responsabile del Servizio
Assetto del Territorio
(arch. Paolo Scalini)

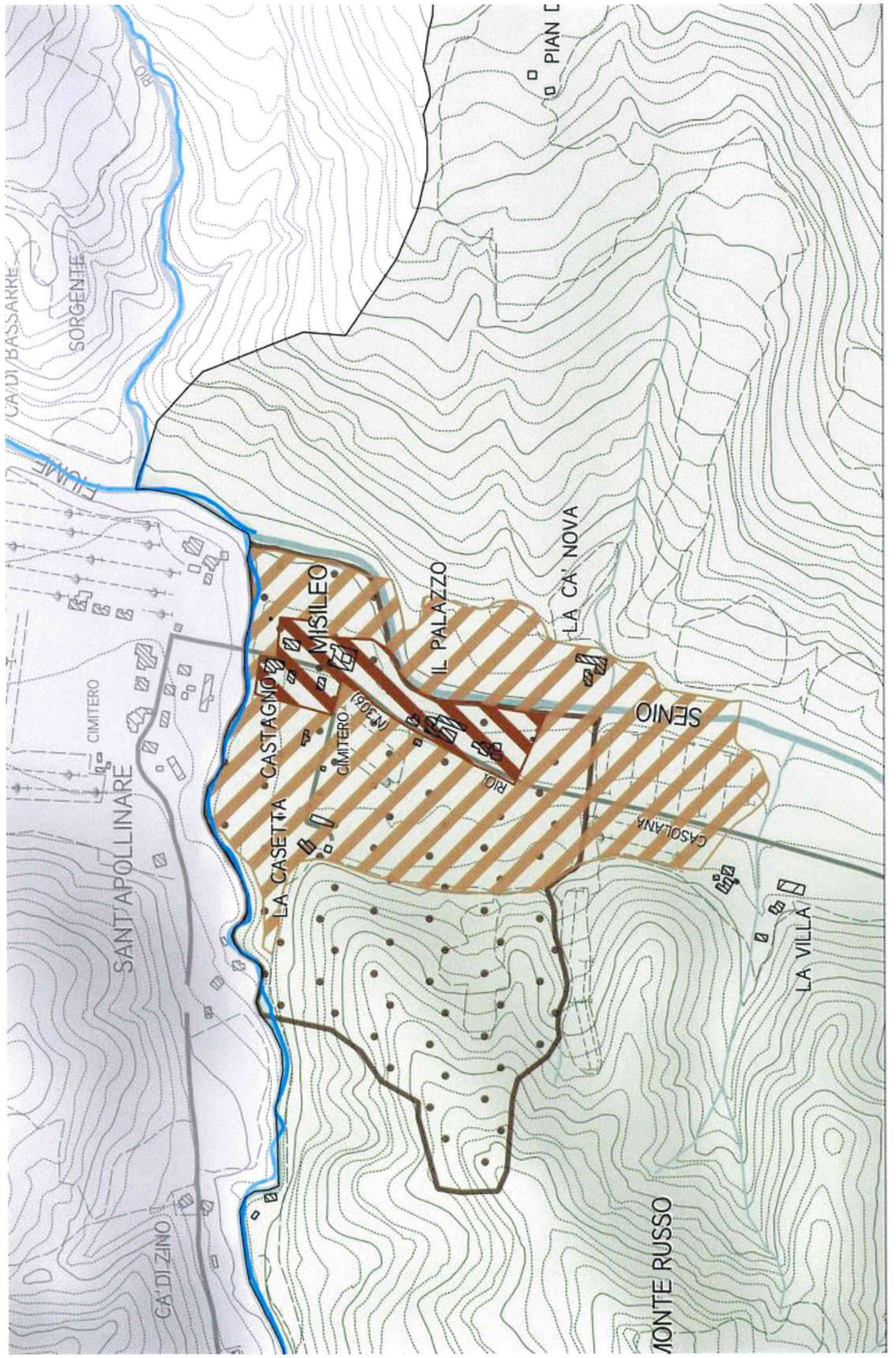


Piazza Ettore Alpi n. 1 – 50035 Palazzuolo sul Senio (FI) - C.F./PI IVA 01161500481
Tel. 055.8046008-055.8046154 – Fax 055.8046461

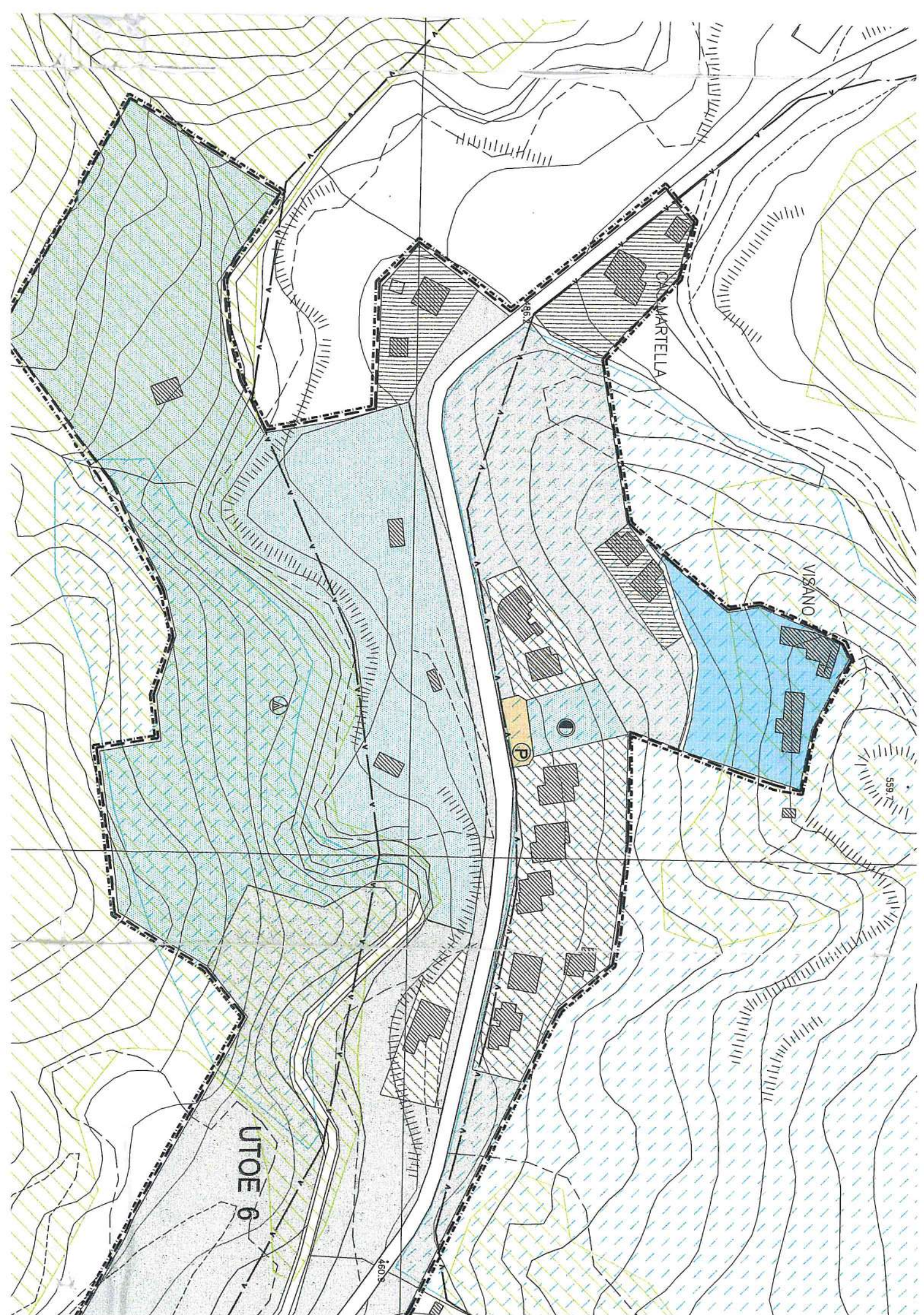
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici

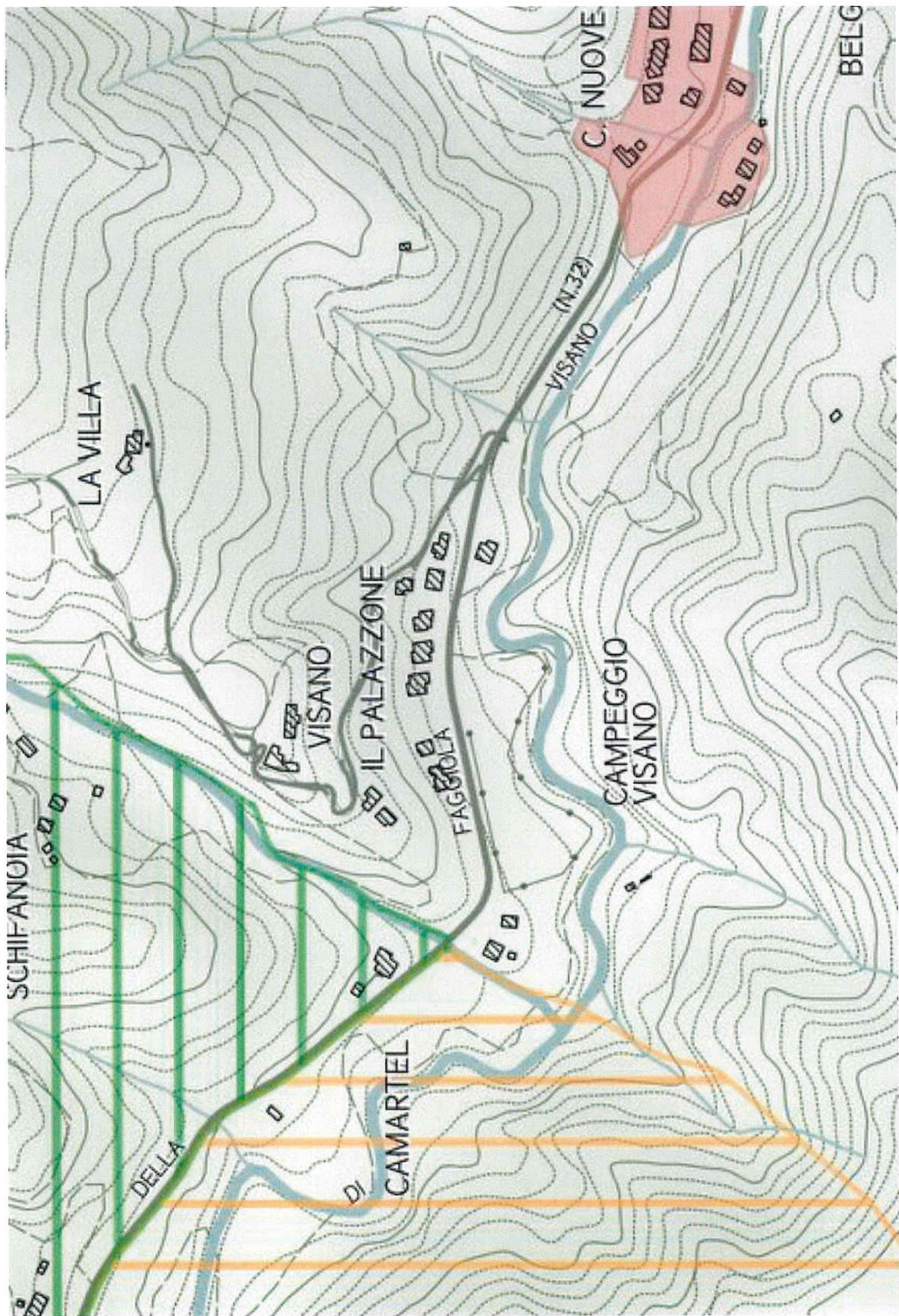
MAIL: tecnico@comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it PEC: comune.palazzuolo-sul-senio@postacert.toscana.it
www.comune.palazzuolo-sul-senio.fi.it

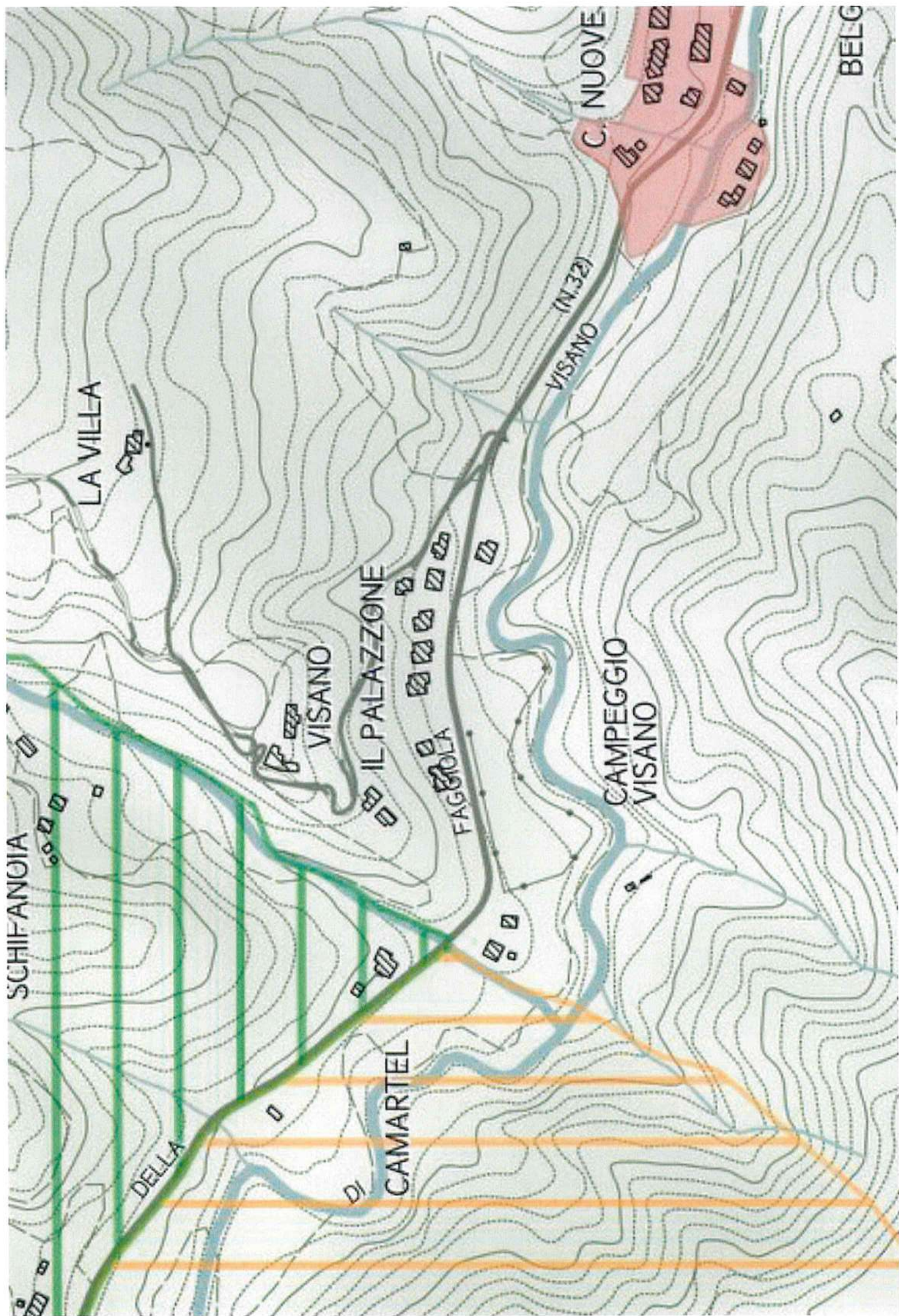
SP/___

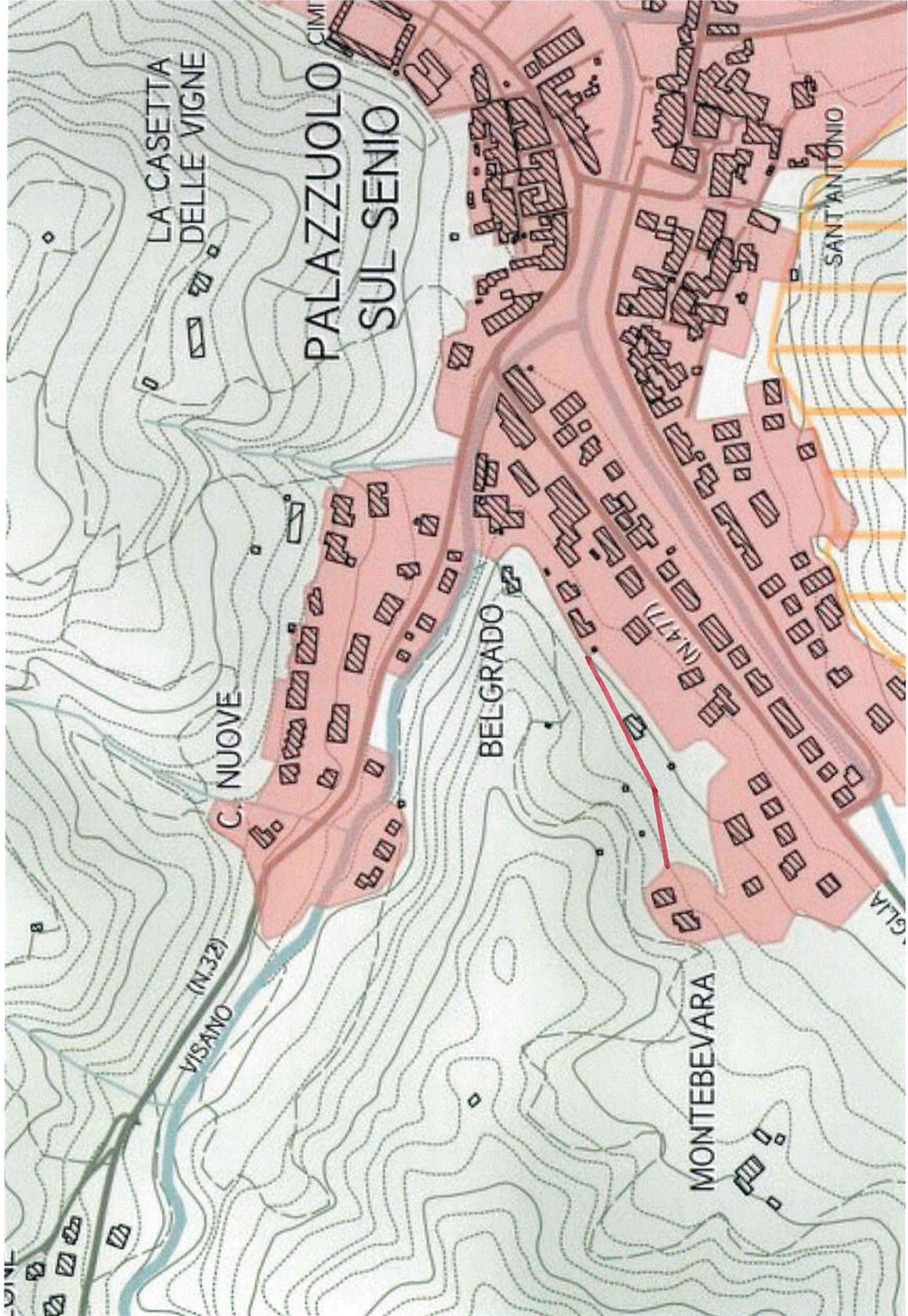


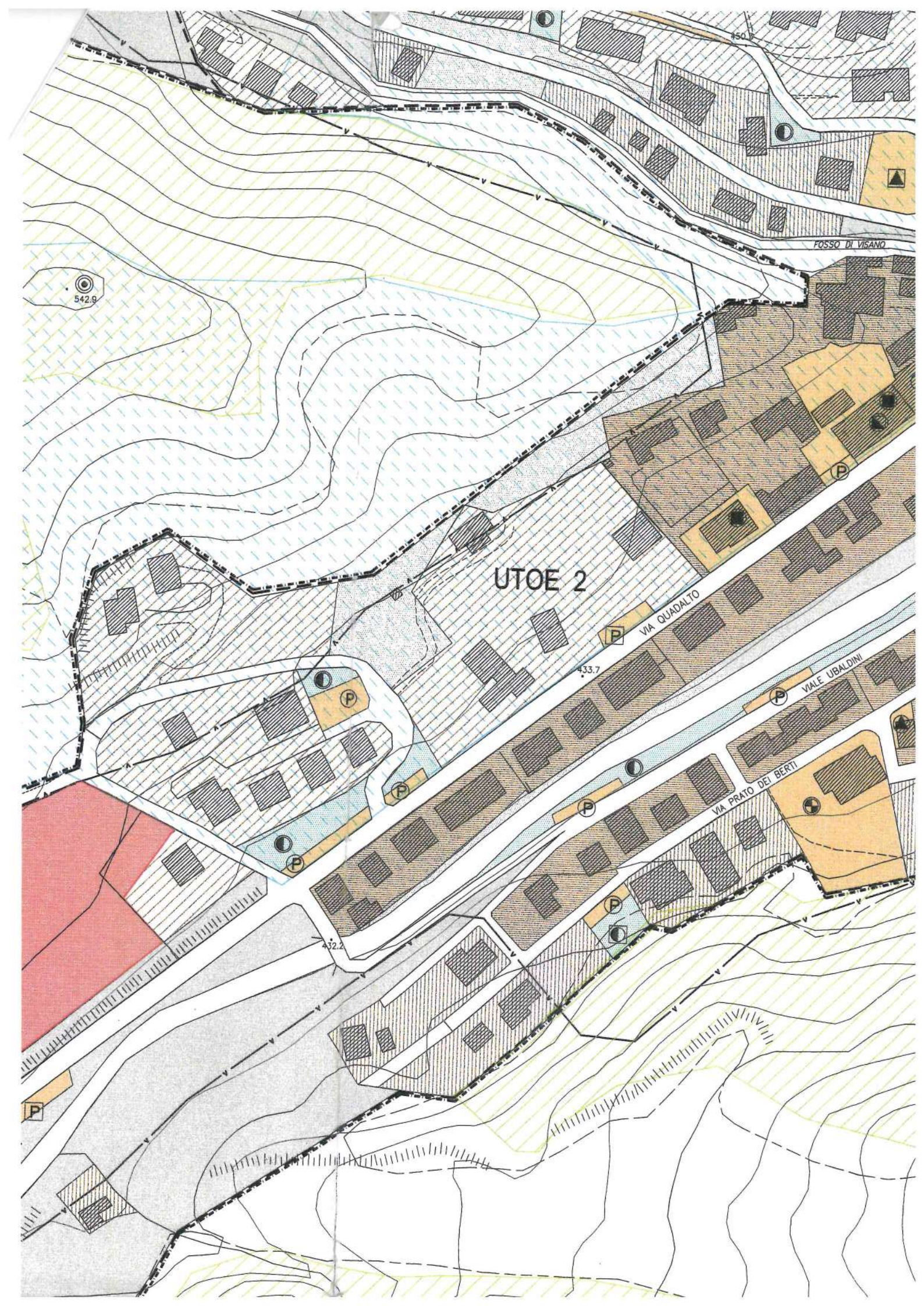












542.9

FOSSO DI VISANO

UTOE 2

VIA QUADALTO

VIALE UBALDINI

VIA PRATO DEI BERTI

433.7

432.2

P

P

P

P

P

P

P

P

P

▲





N=88200

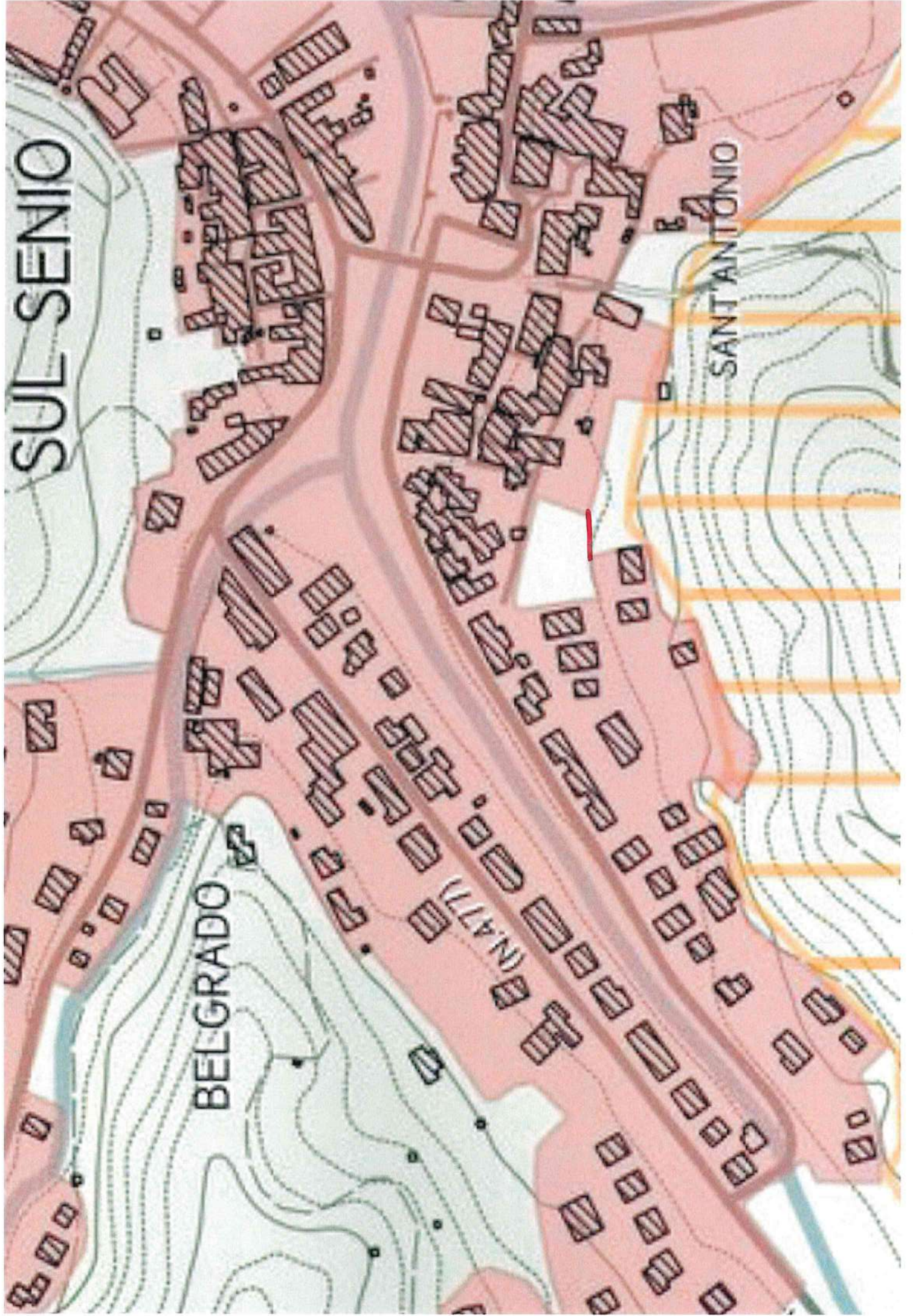
E=16900

17-giu-2019 13.26.29
Prot. n. T186659/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

Comune: PALAZZUOLO SUL SENIO
Foglio: 40

I Particella: 453

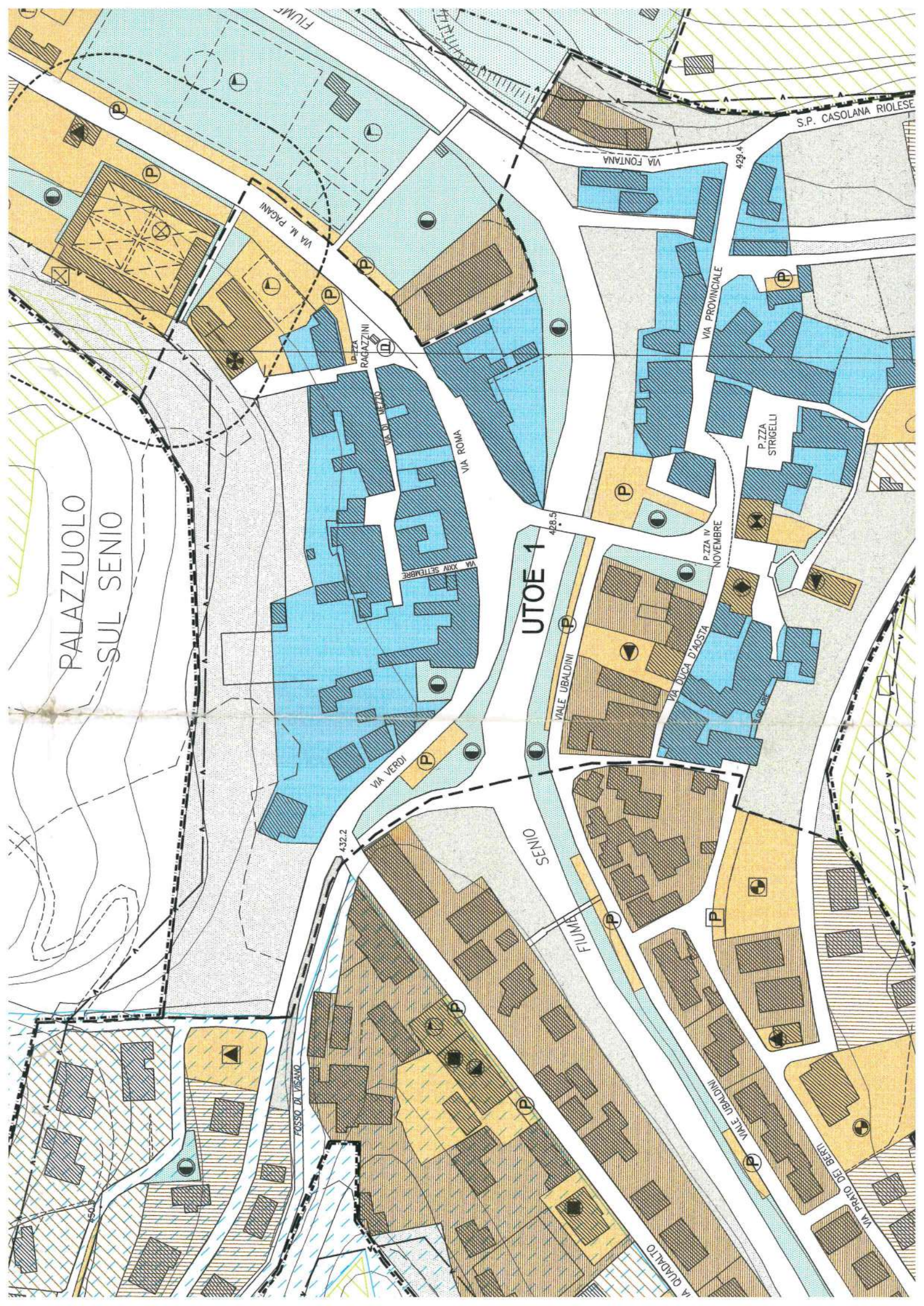


SUL SENIO

BELGRADO

SANT ANTONIO

PALAZZUOLO
SUL SENIO



UTOE 1

S.P. CASOLANA RIOLESE

VIA FONTANA

VIA PROVINCIALE

P.ZZA STRIGELLI

P.ZZA IV NOVEMBRE

VIA LUCA D'AOSTA

VIALE UBALDINI

VIA ROMA

VIA XKIV SETTEMBRE

VIA RAGAZZINI

VIA D. TARDO

VIA VERDI

432.2

SENIO

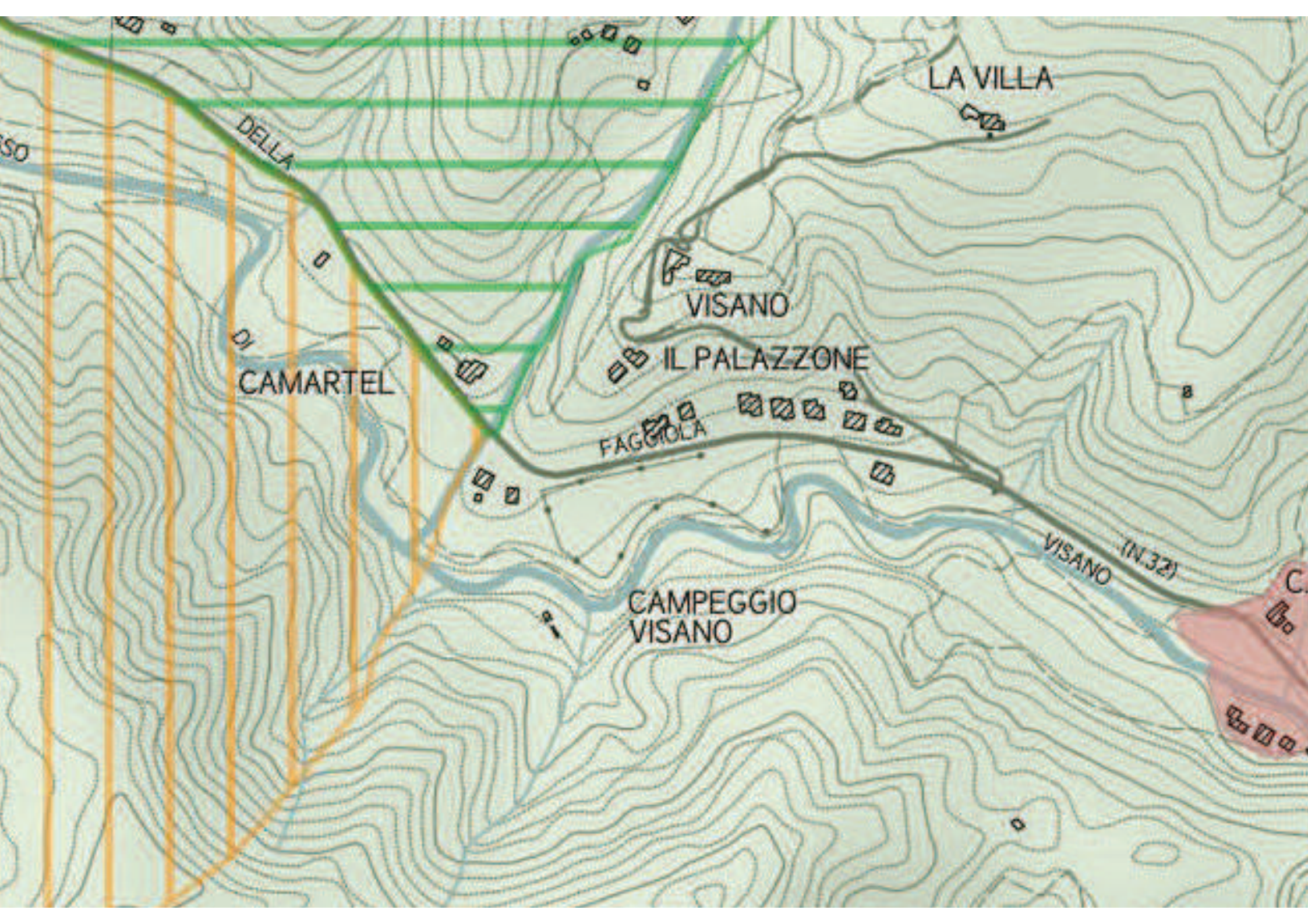
FUMMA

VIALE UBALDINI

VIA PATO DEI BERTI

VIA GIACALTO

FOSSO DI VISANO





N=88600

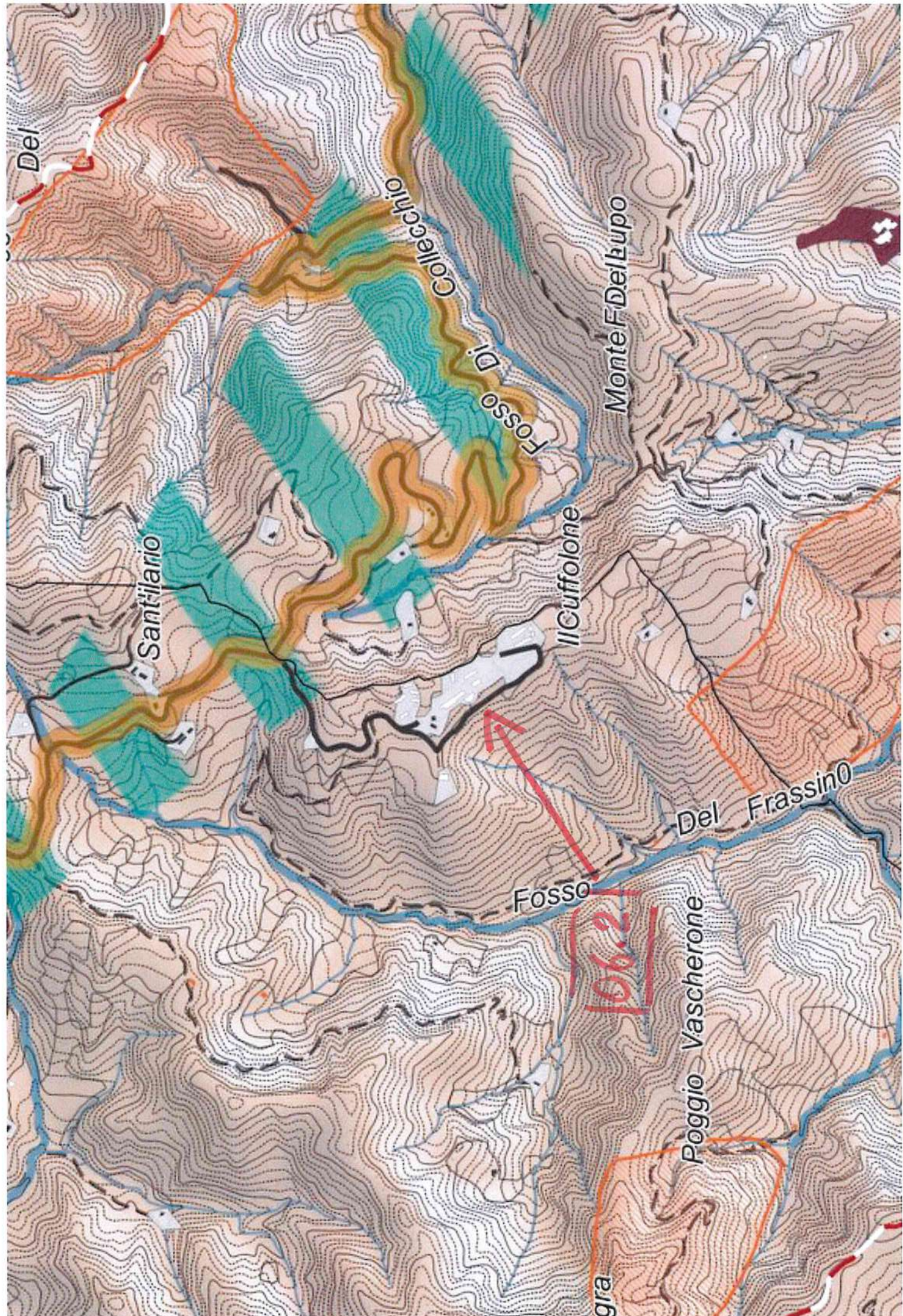
E=16000

I Particella: 312

17-giu-2019 11.31.13
Prot. n. T117690/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: PALAZZUOLO SUL SENIO
Foglio: 38



Del

Collecchio

Fosso di

Monte F. Delbuco

Sant'Ilario

Il Cuffolone

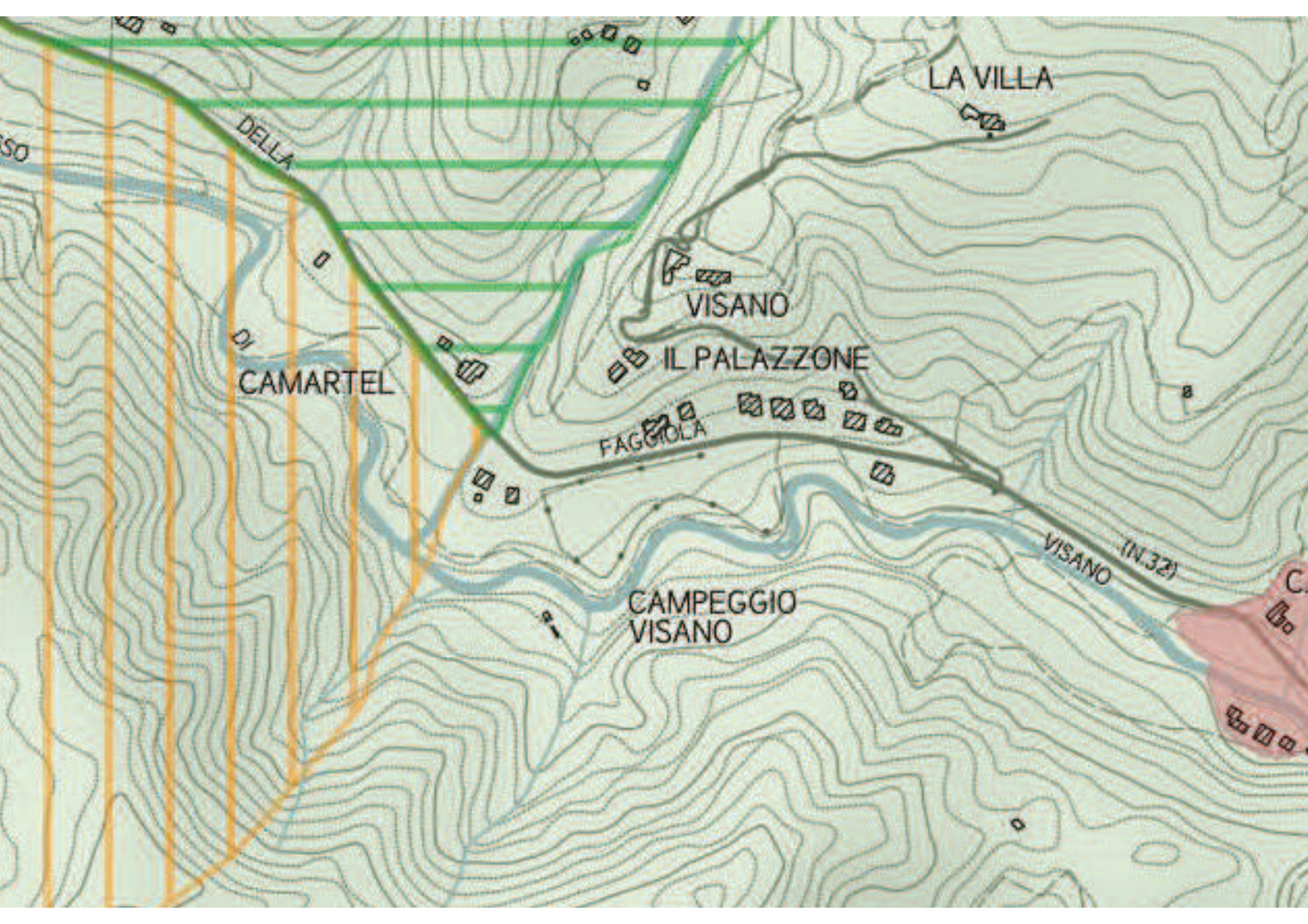
Del Frassinò

Fosso

106.2

Poggio Vascherone

gra



Scarperia e San Piero

Contributo del 17 giugno 2019, n. prot. 11533

Contributo del 9 settembre 2019

Contributo attraverso email del 11 ottobre 2019

Contributo attraverso email del 28 novembre 2019



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Edilizia ed Urbanistica

CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO



CITTA DEI
MOTORI

Prot. 11918 del 15/06/2019
(da citare nella risposta)

Scarperia e San Piero, 14/06/2019

Trasmissione tramite pec

All'Unione Montana dei Comuni del Mugello
Via P. Togliatti, 45
50032 Borgo San Lorenzo – FI
PEC: uc-mugello@postacert.toscana.it

OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

In riferimento all'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, avvenuta con con Deliberazione n.17 del 28.03.2019 dal Consiglio Comunale, con avviso pubblicato successivamente sul BURT n. 16 - parte II - del 17.04.2019, esaminata la documentazione allegata alla delibera, si formula la seguente osservazione.

STATUTO DEL TERRITORIO

L'area interessata dal Piano degli insediamenti produttivi, in località La Torre Petrona (attualmente in corso di attuazione) è stato identificato nell'elaborato STA.A07, all'interno del territorio urbanizzato come Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado ai sensi dell'art.92 comma 5 lettera c), in base alle definizioni di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b). L'area non corrisponde alla definizione data dalla legge regionale: aree, con le medesime caratteristiche, lotti non ancora attuati all'interno del PIP di Pianvallico sono stati classificati come territorio urbanizzato. In ragione delle caratteristiche dell'area e in analogia a quanto fatto per altre aree con condizioni simili si ritiene corretto che l'area venga individuata come Territorio urbanizzato nell'elaborato dello Statuto del territorio e pertanto se ne chiede la modifica.

STRATEGIE

Nell'elaborato STR01 dello scenario strategico, il polo di industriale di Pianvallico, viene indicato come HUB commerciale, ma l'area per le proprie caratteristiche e come sottolineato anche nella Relazione generale rappresenta un elemento del sistema del Polo della meccanica e della mecatronica. Si richiede la modifica considerando mero errore materiale l'attuale classificazione.

Si evidenzia che nello scenario strategico proposto, elaborato STR01, non sono rappresentate importanti realtà del territorio, di rango internazionale, che rivestono ruoli di primo piano anche nell'immagine del Mugello.

In particolare non viene segnalato nell'elaborato STR01 dello scenario strategico:

- la presenza dell'Autodromo Internazionale del Mugello. L'infrastruttura assume rilevanza strategica non solo per tutto il territorio mugellano, ma anche a livello sovra territoriale con innegabili ricadute sia sociali che economiche, che urbanistiche;



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Edilizia ed Urbanistica

CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO



CITTA' DEI MOTORI

- la presenza dello stabilimento dell'acqua Panna, anche ai sensi all'art.64 comma 1, lettera d), attività produttiva ed economica di primo piano, che si colloca in un contesto ambientale e paesaggistico di rilievo;
- il progetto per la "Tutela e lo sviluppo e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante".

Disciplina

Elaborato DIS01

^ Si ritiene opportuno richiedere specifiche interpretative sugli ambiti periurbani art. 22 (con particolare riferimento al comma 6 relativo alle modalità di attuazione di nuove infrastrutture per la sosta) e sulle pertinenze dei nuclei storici art.23

^ Struttura antropica art.35, si ritiene opportuno richiedere di specificare per quanto riguarda i manufatti amatoriali le condizioni all'ammissibilità non tanto legate alle caratteristiche costruttive (prefabbricato), quanto a caratteristiche di tipo qualitativo ed estetico percettivo;

^ correzione refusi sull'elaborato disciplina del territorio (art. 77, c. 4);

^ modificare art.77 comma 4 con la salvaguardia solo per le opere di natura permanente;

^ correzione refuso art. 58, riportare nel titolo dell'articolo dopo U.T.O.E. "3", correggere la numerazione dei commi;

^ correzione refuso art.66, dopo l'art. 13 riportare anche "art.14"

^ Per la gestione del patrimonio edilizio esistente, si richiede di inserire specifica disciplina per ammettere la possibilità di eventuali ampliamenti per gli immobili, attualmente identificati dal PSI in territorio rurale, ma classificati all'interno dei centri abitati dalla strumentazione previgente oppure nelle zone classificate Insediamenti recenti, e che quindi si trovano ad essere edificati a distanza minore dal nastro stradale rispetto a quanto prescritto attualmente. In alternativa si richiede di specificare che i PO potranno elaborare specifica disciplina.

ATLANTE DELLE UTOE

e art.60 DIMENSIONAMENTO

Si segnala un'incongruenza fra l'Atlante delle Utoe e la rt.60 relativo alla SUB UTOE 3B. Per la destinazione industriale/ingrosso tramite interventi di riuso nell'Atlante delle UTOE è espressa la quantità di 1000 mq, mentre all'art.60 dell'elaborato DIS01, alla voce riuso viene indicato 2000 mq. Si richiede di confermare il dimensionamento massimo previsto in 2000 mq.

Si osserva più in generale che il dimensionamento per la Sub UTOE presenta diverse criticità, considerato anche l'arco temporale di efficacia del Piano Strutturale. In prima istanza si richiede di specificare le modalità di prelievo di suddetti dimensionamenti e se all'interno degli stessi, siano da



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Edilizia ed Urbanistica

CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO



CITTA' DEI
MOTORI

considerare i prelievi derivanti da piani attuativi attualmente in corso di attuazione.

Si osserva inoltre quanto di seguito specificato.

Industriale Ingrosso

Nella Sub UTOE sono presenti due aree produttive di maggiore importanza, pianificate dalla previgente strumentazione, come insediamenti produttivi in località Pianvallico e in località La Torre Petrona.

In tali insediamenti sono già state realizzate le infrastrutture e le dotazioni pubbliche necessarie all'insediamento, ma rimangono da attuare alcuni lotti previsti dalla strumentazione attuativa e dal RU.

Come è stato ben sottolineato, l'area di Pianvallico presenta indubbe potenzialità di sviluppo, è dotato di servizi e funzionalmente collegato alle infrastrutture principali. Nel 2001 è stato approvato il PIP con Del. CC. Del Comune di Scarperia n.11 del 11/04/2001, in cui rimangono da attuare due lotti per un'edificazione complessiva pari a 5596 mq. Per l'ambito territoriale di San Piero rimangono da attuare dalla pianificazione attuativa altri due lotti per ulteriori 8.500 mq di produttivo, con la possibilità in alternativa di realizzare fino a 4.250 mq di commerciale.

Il Regolamento urbanistico vigente prevedeva inoltre al completamento del PIP di Pianvallico, altre tre aree contraddistinte da specifiche schede di intervento che contemplavano un'edificazione totale pari a 17.200 mq, con la possibilità di realizzare anche quota parte di commerciale per una superficie di 1300 mq, in alternativa alla destinazione produttiva.

Si rileva inoltre, dall'analisi dello Statuto del territorio, che sono state individuate, in Pianvallico, ulteriori aree classificate come territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n.65/2014, traggurdate con gli indirizzi dettati dallo scenario strategico, individuati come ambiti di riqualificazione e rigenerazione. Si sottolinea che tali aree potrebbero prevedere anche quote di nuova edificazione, all'interno delle previsioni del Piano operativo.

Per l'area di Petrona La Torre il RU, prevedeva un'ulteriore edificazione per 17.500 mq, da attuare tramite il PIP che è stato approvato in 07/06/2012 con Del. CC. n.30 del Comune di Scarperia. Solo negli ultimi mesi negli ambiti suddetti, sono stati rilasciati permessi di costruire, per una quota pari circa 4.300 mq. Rimangono da attuare lotti per una superficie complessiva pari a 12.825 mq.

Pertanto per tutte le motivazioni di cui sopra, il dimensionamento previsto per la destinazione, si rileva estremamente insufficiente.



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Edilizia ed Urbanistica


CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO



CITTA' DEI MOTORI

Commerciale

Il dimensionamento del commerciale previsto presenta le stesse criticità della destinazione artigianale.

Come espresso già nel Paragrafo precedente, la strumentazione previgente prevedeva nuova edificazione commerciale in alternativa alla destinazione produttiva fino ad un massimo di 5500 mq.

Inoltre, è volontà dell'amministrazione espressa anche nell'atto di Indirizzo per il Piano operativo, favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e promuovere la rifunzionalizzazione di alcuni immobili in area artigianale anche prevedendo funzioni commerciali. Si richiede quindi di aumentare il dimensionamento per questa specifica destinazione, soprattutto per la componente del riuso.

Turistico ricettivo

Più volte viene sottolineato negli elaborati di Piano, il ruolo svolto dagli attrattori presenti ed identificati dalla struttura del golf, l'autodromo, ma anche l'importante patrimonio artistico e architettonico che caratterizzano il territorio comunale, sottolineandone anche la vocazione turistico ricettiva.

Si segnala inoltre che sono in corso di valutazione delle proposte per la valorizzazione del complesso monumentale della Fortezza medicea a San Piero a Sieve con finalità turistico ricettiva. Il complesso esistente consta di 4.700 mq circa, il progetto prevede un ulteriore incremento di 3.250 mq con destinazione turistico ricettiva. Si richiede quindi di valutare un aumento delle quote per la destinazione specifica, soprattutto legata ad interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto anche il progetto per la tutela e la valorizzazione della Villa medicea di Cafaggiolo.



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore IV – Edilizia ed Urbanistica

CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO



CITTA' DEI
MOTORI

Per quanto sopra espresso si osserva e si chiede richiede di modificare il dimensionamento:

	Residenziale			Industriale Ingrosso		Commerciale		Turistico ricettivo		Direzionale servizi	
	N.E. mq	Riuso mq	Esterno TU mq	N.E. mq	Riuso mq	N.E. mq	Riuso mq	N.E. mq	Riuso mq	N.E. mq	Riuso mq
Sub U.T.O.E. 3B Scarperia e San Piero	20000	18000	8000	8000 38000	2000	1500 6000	500 5000	1100 4000*	500 6000*	1500	500

* Oltre a quanto previsto dal progetto per la Tutela e la valorizzazione della Villa Medicea di Cafaggiolo

MONITORAGGIO

Al fine di acquisire dati omogenei all'interno dell'ambito territoriale compreso nel Piano strutturale, si ritiene opportuno stabilire delle "regole" comuni per definire il prelievo del dimensionamento.

Responsabile del Settore
Ad interim
Geom. Dante Albisani



Email 11 ottobre 2019

Come da accordi invio:

- proposta perimetrazione che ho disegnato per Ponzalla, per le vostre verifiche: a nordest leggi un'area identificata, si tratta di standard verde
- dopo l'ultimo incontro direi che le aree proposta modifica alla perimetrazione del TU si localizzano in due punti: Scarperia lungo viale Dante, motivazione destinazione mista con attrezzature a servizio del centro storico con particolare riferimento agli spazi per la sosta
- San Piero a Sieve adiacente al parcheggio della stazione destinazione mista con attrezzature a servizio del trasporto intermodale
- documentazione a sostegno dell'aumento del dimensionamento produttivo. Richiederei anche l'inserimento di specifica norma per recuperare il dimensionamento anche dei piani convenzionati, ancorchè scaduti, che eventualmente potrebbero anche essere soggetti a ripianificazione (eventualmente con lo stesso principio dovrei mandare il dimensionamento del piano a destinazione residenziale a Sant'Agata). Le aree previste dal RU risultavano avere un indice spropositato, ma anche con un notevole abbattimento, il dimensionamento previsto risulta insufficiente, considerando anche che sono state inserite nel PSIM ulteriori aree, si richiede di aumentare il dimensionamento totale per la destinazione.

Allegati alla email:

- TU_art4_comma4 in formato shapefile;
- TU_Ponzalla in formato shapefile.




CITTA' DEI COLTELLI
CAPOLAVORI DI ARTIGIANATO

COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Città Metropolitana di Firenze

Settore III – Servizi tecnici



Scarperia e San Piero, 11.10.2019

OGGETTO ANALISI PREVISIONI PRODUTTIVE ARTIGIANALI attualmente previste nel RU

PIP PIANVALLICO

ex Comune di Scarperia

identificato come ambito n.6 (vedi previsioni_PIP_Pianvallico_Scarperia)

residuano due lotti:

- ⤴ **lotto n.3 PIP** 3.796 mq sup. cop. di cui max 450 mq di commerciale
- ⤴ **lotto n.4 PIP** 1.800 mq sup. cop. Di cui max 1518 mq di commerciale

PIP PIANVALLICO

ex Comune di San Piero (vedi previsioni_PIP_Sanpiero)

- ⤴ **D1.4** 2.600 mq di cui max 1.300 mq terziario/commerciale
- ⤴ **D1.5** 5.900 mq di cui max 2950 mq terziario/commerciale
- ⤴ **F5** 3.500 mq

PIP Petrona

ex Comune di San Piero (vedi previsioni_PIP_Petrona)

identificato come scheda XIII – Petrona – Area di riserva

superficie coperta 17.550 mq, rilasciati permessi per 9.225 mq, residuano 8.325 mq

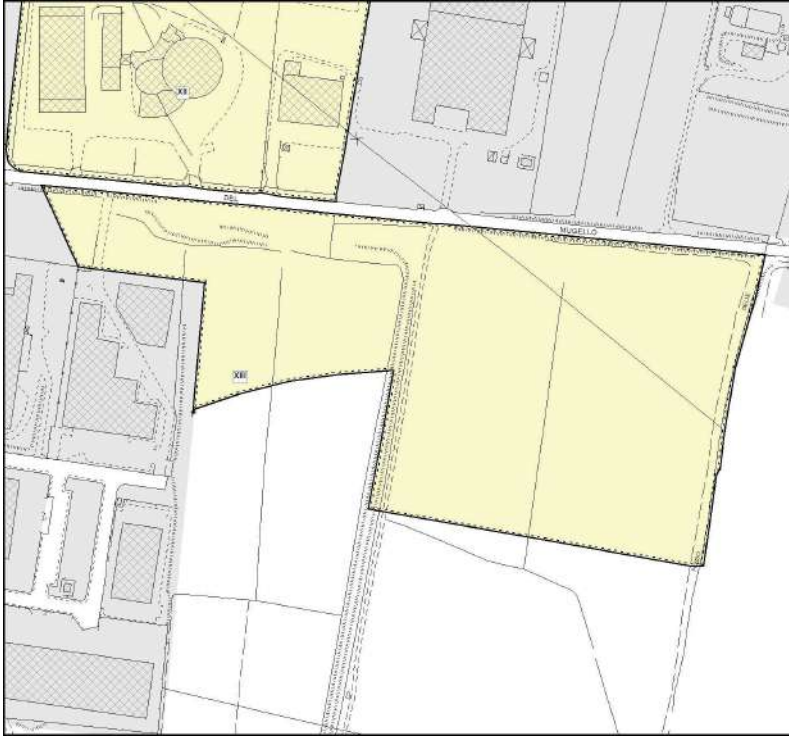
Previsioni introdotte dal RU (non attuate)

(vedi schede_non_attuate_RU)

IX sup. territoriale 19.000 mq sup. cop. 10.500 mq

X sup. territoriale 5.000 mq sup. cop. 2.200 mq

XI sup. territoriale 8.400 mq sup. cop. 5.400 mq

SCHEDA XIII - PETRONA – AREA DI RISERVA


Obiettivi specifici e condizioni stabilite dal PS

Espansione dell'area produttiva, contribuendo al soddisfacimento della domanda di spazi ed alla soluzione delle criticità individuati dal PS, mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) che preveda:

- l'urbanizzazione dell'area da destinarsi all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali;
- realizzazione della viabilità interna all'ambito e delle connessioni viarie sulla ss 551;
- sistemazione degli spazi scoperti e degli affacci sulla viabilità pubblica e sul territorio rurale.

Dimensionamento complessivo

SUPERFICIE COPERTA per attività produttive industriali e artigianali	mq 17.500
<hr/>	
SPAZI PUBBLICI	Mq
- verde, parcheggi e attrezzature di interesse comune	10.000

Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili

Il piano attuativo, nei lotti destinati alle attività produttive, può consentire la nuova edificazione di edifici produttivi nel rispetto del dimensionamento complessivo e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità: 25%;
- rapporto massimo di copertura: 50%;
- altezza massima: 8 m, calcolata in gronda, salvo i casi indicati al punto successivo;
- distanza minima:
 - a) dai confini: 5 m;
 - b) dalla viabilità principale, interna e limitrofa all'ambito: 20 m;
 - c) dalla viabilità di distribuzione ai lotti: 5 m;
- sistemazione a verde oppure a parcheggi pubblici e di relazione degli spazi scoperti lungo il fronte della viabilità principale.

È ammessa la realizzazione di strutture eccedenti l'altezza massima, ove funzionali al mantenimento dell'utilizzazione industriale e artigianale, nei seguenti casi:

- edifici o vani destinati alle funzioni complementari, fino ad un'altezza massima di 10 m, calcolata in gronda;
- edifici o vani destinati al contenimento di particolari impianti meccanici e di attrezzature tecnologiche, delle quali deve essere dimostrata l'indispensabilità in funzione del ciclo produttivo;
- impianti volti a migliorare l'efficienza energetica, alla produzione di energie rinnovabili e al contenimento del consumo di acqua, nella misura strettamente necessaria a questa finalità e nel rispetto delle specifiche disposizioni del regolamento edilizio.

Una parte dei locali può essere adibita a funzioni complementari, quali foresterie, uffici, mense, spazi ricreativi e simili, fino al 15% della superficie coperta complessiva, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale, non essendo ammesse autonome utilizzazioni per singole parti.

Negli edifici aventi SUL non inferiore a 500 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità immobiliare destinata ad abitazione di custodia, avente SUL non superiore a 80 mq.

Il piano attuativo deve prevedere un'ampia dotazione di aree verdi, da concepire come un sistema unitario, comprendente:

- aree di rispetto lungo i corsi d'acqua;
- fasce verdi di mitigazione dell'impatto visivo verso gli spazi aperti, assicurando il raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale circostante: rete dei fossi, spazi coltivati, cortine di alberi e arbusti, percorsi campestri;
- verde di arredo stradale, configurando la viabilità principale dell'area come un viale.

Il piano attuativo deve stabilire quali, tra gli spazi verdi sopra indicati, concorrono alla dotazione di verde pubblico ai fini del rispetto del DM 1444/1968. Nei rimanenti casi, sulla base di idonee convenzioni, deve essere assicurato l'impegno al mantenimento e alla cura degli spazi verdi da parte dei proprietari delle aree.

Una parte degli spazi pubblici può essere destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Il piano attuativo deve prevedere un impianto della viabilità coerente con le indicazioni dello studio della mobilità facente parte del quadro conoscitivo del RU, assicurando:

- la realizzazione degli innesti e degli interventi sulla sp 551, d'intesa con la Provincia di Firenze;
- la connessione con la viabilità esistente nelle aree produttive limitrofe;
- la realizzazione degli interventi infrastrutturali necessari per un agevole transito dei mezzi pubblici ed un idoneo funzionamento del servizio;
- la realizzazione di percorsi ciclopedonali ed attraversamenti protetti che costituiscano un segmento della rete di collegamento tra il capoluogo comunale, Borgo S. Lorenzo e San Piero a Sieve.

Sono ammesse utilizzazioni industriali e artigianali, comprensive delle funzioni complementari sopra elencate, ad esclusione delle industrie a rischio di incidente rilevante.

Il piano degli insediamenti produttivi può essere attuato in due fasi.

Articolo 63. Conferme delle previsioni del PRG e dei piani attuativi vigenti

1. Salvo quanto disposto ai commi successivi, sono confermate le previsioni dei piani attuativi vigenti riguardanti i seguenti ambiti:

	<i>Prevalente destinazione residenziale</i>	<i>Delibera di approvazione</i>	<i>Alloggi aggiuntivi</i>
1	Gabbiano (*)	21/09/2004, n. 78	1
2	Rastrello	21/09/2004, n. 80	1
3	Ex-Ipi	29/07/2005, n. 61	153
4	S. Croce	16/02/2005, n. 22	8
5	Crocioni	27/06/2006, n. 47	64
	TOTALE		227

(*) perimetro non indicato nella tavola Assetto del territorio

	<i>Prevalente destinazione produttiva</i>	<i>Delibera di approvazione</i>	<i>SUL aggiuntiva</i>
6	Pianvallico – PIP	73 del 13.09.2000	25.800
7	Pianvallico – Viale Kennedy (2007/187) (*)	21 del 31/03/2008	(+)
8	Petrona-La Torre (2006/049)	83 del 27/10/2006	(°)
	TOTALE		25.800

(*) perimetro non indicato nella tavola Assetto del territorio

(+) Modifica dell'uso, da industriale a commerciale, senza incrementi di SUL, per 998 mq;

(°) Modifica dell'uso, da industriale a commerciale, senza incrementi di SUL, per 1.800 mq.

2. Il perimetro indicato nella tavola Assetto del territorio ha finalità meramente indicativa. In caso di contrasto, prevalgono le indicazioni dei piani attuativi.
3. Nell'ambito *Ex-Ipi* sono ammesse varianti che, a parità di volume e SUL complessivi, prevedano la realizzazione di:
- attività commerciali, in esercizi commerciali di vicinato, fino ad un massimo di 500 mq;
 - attività di servizio, quali uffici, asili nido e simili, fino ad un massimo di 500 mq;
 - impianti sportivi e relative strutture di servizio;
 - differenti sistemazioni della viabilità di accesso e dell'intersezione con la sp 37, da concordare con la Provincia di Firenze, al fine di superare le criticità del PS; in tal caso, è ammesso stralciare la previsione del tratto viario di aggiramento dell'abitato.
4. Nell'ambito di *Petrona-La Torre* sono ammesse varianti che, a parità di volume e SUL complessivi, prevedano ulteriori incrementi della superficie commerciale fino ad un massimo di 900 mq, alle seguenti condizioni:

- estensione dell'ambito soggetto a piano attuativo all'area indicata con la sigla [8a] nella tavola "Assetto del territorio", assicurando il reperimento dei parcheggi stanziali, di relazione e pubblici nelle misure minime previste dal DM 1444/1968, dalla legge 122/1989 e dal regolamento 1 aprile 2009 n. 15/R;
 - realizzazione dei raccordi viari necessari per assicurare sicurezza alle manovre in ingresso e in entrata, nel rispetto delle indicazioni del suddetto regolamento; gli interventi in questione possono interessare anche aree esterne al perimetro dell'ambito, ove siano di proprietà pubblica o siano messe a disposizione da parte dei proprietari;
 - concentrazione dei parcheggi pubblici nella porzione est dell'ambito, in un'unica area, nettamente distinta dagli spazi pertinenziali; cessione delle aree in fregio alla ss 551 necessarie per la sistemazione e messa in sicurezza della strada, ferma restando la possibilità da parte del comune di affidare ai soggetti privati la manutenzione e gestione delle stesse.
5. Nel caso in cui, a seguito dell'insediamento di ulteriori medie strutture di vendita, la superficie di vendita superi complessivamente i 1.500 mq, l'ambito in questione deve essere considerato come una grande struttura di vendita in forma aggregata, la cui attivazione deve sottostare all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e al rispetto dei requisiti urbanistici e di viabilità di cui al regolamento di attuazione del codice del commercio 1 aprile 2009, n. 15/R.
6. Nei rimanenti ambiti sono ammesse varianti riguardanti esclusivamente le caratteristiche planivolumetriche.

Articolo 64. Ambiti di riqualificazione

Disciplina generale

1. Nella tavola "Assetto del territorio" sono individuati i seguenti ambiti di riqualificazione, nei quali si prevede il recupero delle unità edilizie storiche e la sostituzione edilizia delle unità edilizie incongrue per configurare un assetto maggiormente coerente con il contesto insediativo:
- | | | |
|-----|------------|----------------------|
| R1 | Scarperia | Ex Casa del Fascio |
| R2 | Scarperia | Misericordia |
| R3 | Scarperia | Via della Resistenza |
| R4 | Scarperia | Via delle Oche |
| R5 | Sant'Agata | Cornocchio |
| R6 | Sant'Agata | Via della Pieve |
| R7 | Sant'Agata | Piazza della Libertà |
| R8 | Sant'Agata | Villa di Cafaggio |
| R9 | Sant'Agata | Tabaccaia |
| R10 | Scarperia | Vagliaccio |
2. All'interno degli ambiti di riqualificazione sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni specifiche dettate ai commi successivi:

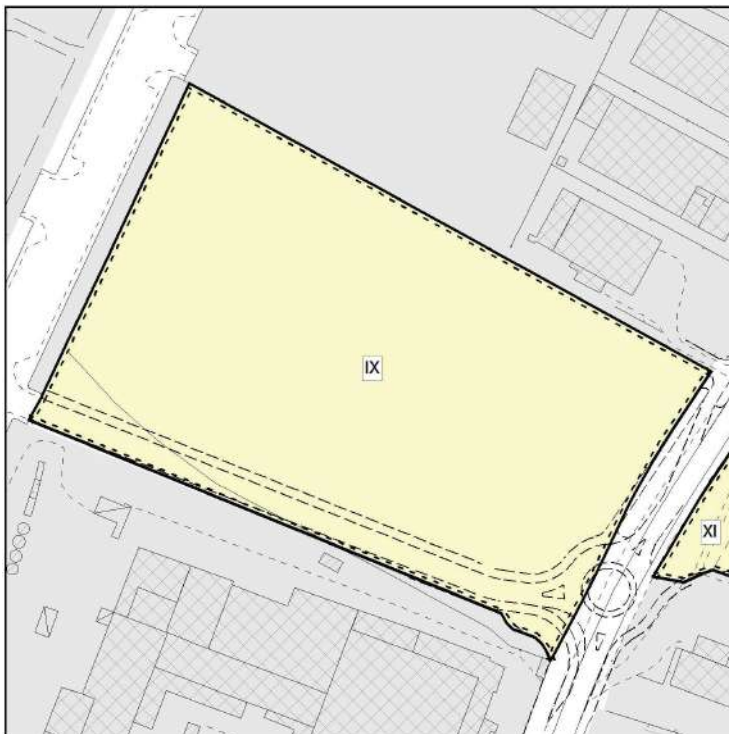
8. Sono confermate le previsioni del PRG vigente, per quanto attiene alle potenzialità edificatorie, alle destinazioni d'uso e ai parametri urbanistico-edilizi, dei seguenti ambiti:
- Pianvallico – piano degli insediamenti produttivi (Lotti D4.1, D4.5);
 - Pianvallico – piano degli insediamenti produttivi (Zona F5);
 - Casenuove-Taiuti.
9. Gli interventi nella zona F5 di Pianvallico devono assicurare la compatibilità delle soluzioni viarie relative agli accessi carrabili, rispetto a quanto prospettato dal presente RU in relazione ai nodi viari lungo la sp 551 e la sp 129. Le strutture ricettive ivi previste non possono superare i 6.000 mc di volume complessivo e una capacità ricettiva di 88 posti letto.
10. Nell'area di Casenuove-Taiuti, gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione devono assicurare la compatibilità delle soluzioni viarie relative agli accessi carrabili rispetto a quanto prospettato dal presente RU in relazione ai nodi viari lungo la sp 551 e via di Campomigliaio. In tale area non è ammessa la realizzazione di grandi e medie strutture di vendita, in considerazione del fatto che il PS individua come indirizzo strategico la valorizzazione del piccolo commercio al dettaglio.

Conferme della disciplina del PRG vigente – Specchietto riassuntivo (PS 58)

Ambito		Superfici utili lorde				
Num.	Denominazione	Alloggi	Residenza	Industria Artigian.	Terziario Commerc.	Servizi Pubblici
11	<i>Cortevecchia (1)</i>	10	900	0	0	0
D1.4	<i>Pianvallico – PIP</i>	-	0	2.600	50% (1.300)	0
D1.5	<i>Pianvallico - PIP</i>	-	0	5.900	50% (2.950)	0
F5	<i>Pianvallico – F5</i>	-	0	0	3.500	0
	UTOE: SAN PIERO	10	900	8.500	7.750	
15	<i>Case Frilli (1)</i>	2	350	0	0	0
16	<i>Casenuove-Taiuti (lotto libero)</i>	-	-	2.700	50% (1.350)	0
	UTOE: CAMPOMIGLIAIO	2	350	2.700	1.350	

(1) Piani di recupero relativi a complessi edilizi realizzati anteriormente al 1948. Superfici utili lorde indicative e alloggi aggiuntivi ricavati tramite sostituzione edilizia.

 SCHEDA IX - VIA DI PIANVALLICO


Obiettivi specifici e condizioni stabilite dal PS

Completamento del tessuto produttivo, contribuendo al soddisfacimento della domanda di spazi ed alla soluzione delle criticità individuati dal PS, mediante un progetto unitario che preveda:

- la realizzazione di edifici da destinare ad attività industriali e artigianali;
- opportune sistemazioni viarie e ampliamento della dotazione di spazi pubblici servizio dell'area circostante, tenendo conto delle indicazioni dello studio sulla mobilità facente parte del quadro conoscitivo del RU;
- sistemazione degli spazi scoperti e degli affacci sulla viabilità pubblica e sul territorio rurale.

Dimensionamento complessivo

SUPERFICIE COPERTA per attività produttive industriali-artigianali	mq 10.500
SPAZI PUBBLICI - verde e parcheggi	Mq 2.200

Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili

Nuova edificazione di edifici produttivi, autonomi oppure in ampliamento degli insediamenti contermini, nel rispetto del dimensionamento complessivo e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità: 25%;
- altezza massima: 8 m, calcolata in gronda, salvo i casi indicati al punto successivo;
- distanza minima:
 - a) dai confini: 5 m, oppure in aderenza a edifici esistenti;
 - b) dalla viabilità principale: 20 m;
 - c) dalla viabilità di distribuzione: 5 m;
- sistemazione a verde oppure a parcheggi pubblici e di relazione degli spazi scoperti lungo la viabilità principale.

È ammessa la realizzazione di strutture eccedenti l'altezza massima, ove funzionali al mantenimento dell'utilizzazione industriale e artigianale, nei seguenti casi:

- edifici o vani destinati alle funzioni complementari, fino ad un'altezza massima di 10 m, calcolata in gronda;
- edifici o vani destinati al contenimento di particolari impianti meccanici e di attrezzature tecnologiche, delle quali deve essere dimostrata l'indispensabilità in funzione del ciclo produttivo;
- impianti volti a migliorare l'efficienza energetica, alla produzione di energie rinnovabili e al contenimento del consumo di acqua, nella misura strettamente necessaria a questa finalità e nel rispetto delle specifiche disposizioni del regolamento edilizio.

È compatibile l'utilizzazione industriale e artigianale. Una parte dei locali può essere adibita a funzioni complementari delle attività industriali e artigianali, quali foresterie, uffici, mense, spazi ricreativi e simili, fino al 15% della superficie coperta complessiva nonché ad un'abitazione di custodia, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale, non essendo ammesse autonome utilizzazioni per singole parti.

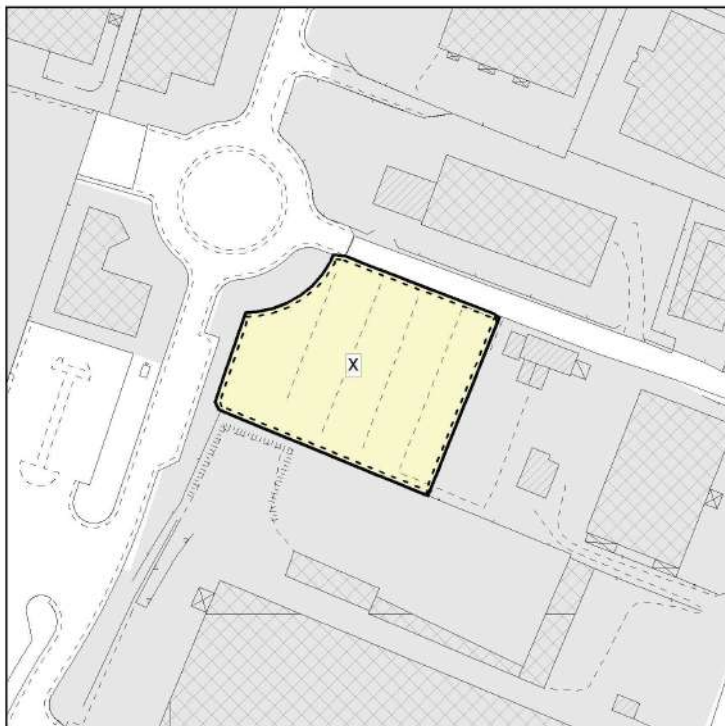
Negli edifici aventi SUL non inferiore a 500 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità immobiliare destinata ad abitazione di custodia, avente SUL non superiore a 80 mq.

Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario che preveda:

- la realizzazione di un tratto di strada di collegamento tra viale Kennedy e via di Pianvallico;
- la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di una rotatoria nel punto di innesto della nuova strada, secondo le specifiche indicazioni dettate dalla Provincia di Firenze.

Al fine di ridurre le criticità individuate dal PS e innalzare la sicurezza della sp 503, tali previsioni devono essere sottoposte ad un esame preventivo della Provincia di Firenze.

 SCHEDA X - PIANVALLICO – VIA DI VITTORIO


Obiettivi specifici e condizioni stabilite dal PS

Riqualificazione del tessuto produttivo, contribuendo al soddisfacimento della domanda di spazi ed alla soluzione delle criticità individuati dal PS, mediante un piano attuativo o un progetto unitario che preveda:

- la realizzazione di edifici da destinare ad attività produttive, industriali, artigianali; direzionali, di servizio o commerciali;
- sistemazioni viarie e ampliamento della dotazione di spazi pubblici a servizio dell'area circostante;
- sistemazione degli spazi scoperti e degli affacci sulla viabilità pubblica.

Dimensionamento complessivo

SUPERFICIE COPERTA complessiva	mq
SUL massima destinata ad attività terziarie e commerciali	2.200
<hr/>	
SPAZI PUBBLICI	Mq
- verde e parcheggi	500

Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili

Nuova edificazione di edifici produttivi nel rispetto del dimensionamento complessivo e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità: 25%;
- altezza massima: 8 m, calcolata in gronda, salvo i casi indicati in seguito;
- distanza minima:
 - a) dai confini: 5 m;
 - b) dalla viabilità principale: 20 m;
 - c) dalla viabilità di distribuzione: 5 m;
- sistemazione a verde oppure a parcheggi pubblici e di relazione degli spazi scoperti lungo la viabilità principale.

Ove si preveda il frazionamento dell'area in più lotti, oppure l'articolazione dell'ambito in parti funzionalmente autonome, è necessaria la presentazione di un piano attuativo. Altrimenti, fermo restando l'obbligo di cessione e sistemazione degli spazi pubblici e della viabilità, è ammessa la presentazione di un progetto unitario.

È ammessa la realizzazione di strutture eccedenti l'altezza massima, ove funzionali al mantenimento dell'utilizzazione industriale e artigianale, nei seguenti casi:

- edifici o vani destinati alle funzioni complementari, fino a 10 m, calcolati in gronda;
- edifici o vani destinati al contenimento di particolari impianti meccanici e di attrezzature tecnologiche, delle quali deve essere dimostrata l'indispensabilità in funzione del ciclo produttivo;
- impianti volti a migliorare l'efficienza energetica, alla produzione di energie rinnovabili e al contenimento del consumo di acqua, nella misura strettamente necessaria a questa finalità e nel rispetto delle specifiche disposizioni del regolamento edilizio.

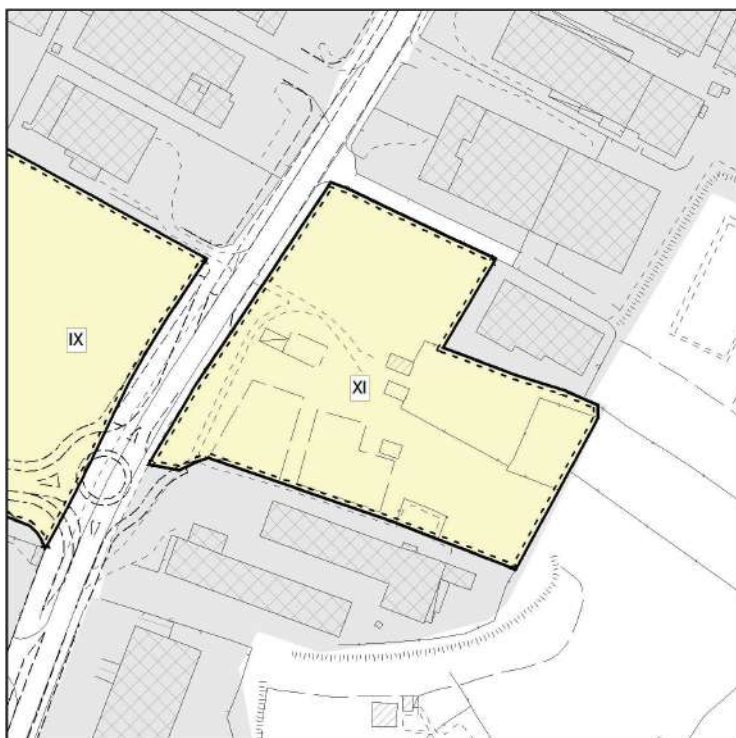
Sono compatibili le utilizzazioni industriali, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio. Una parte dei locali può essere adibita a funzioni complementari, quali foresterie, uffici, mense, spazi ricreativi e simili, fino al 15% della superficie coperta complessiva, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale, non essendo ammesse autonome utilizzazioni per singole parti.

Negli edifici aventi SUL non inferiore a 500 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità immobiliare destinata ad abitazione di custodia, avente SUL non superiore a 80 mq.

Deve essere previsto un impianto della viabilità coerente con le indicazioni dello studio della mobilità facente parte del quadro conoscitivo del RU, assicurando la collocazione degli accessi ai parcheggi pubblici idonea in termini di funzionalità e sicurezza.

Sono ammesse le utilizzazioni stabilite all'articolo 24, nei limiti del dimensionamento complessivo. L'eventuale apertura di medie strutture di vendita è subordinata all'integrale reperimento, all'interno dell'ambito, di tutte le tipologie di parcheggio previste dal regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R, nonché al rispetto dei parametri urbanistici e di viabilità dettati dal medesimo regolamento.

 SCHEDA XI - PIANVALLICO – STRADA DEL GIOGO


Obiettivi specifici e condizioni stabilite dal PS

Riqualificazione del tessuto produttivo, contribuendo al soddisfacimento della domanda di spazi ed alla soluzione delle criticità individuati dal PS, mediante un piano attuativo che preveda:

- ristrutturazione o sostituzione edilizia, con eventuale ampliamento, degli edifici dismessi, e nuova edificazione al fine dell'insediamento di nuove attività produttive, industriali, direzionali, di servizio o commerciali;
- sistemazioni viarie e ampliamento della dotazione di spazi pubblici servizio dell'area circostante;
- sistemazione degli spazi scoperti e degli affacci sulla viabilità pubblica e sul territorio rurale.

Dimensionamento complessivo

SUPERFICIE COPERTA complessiva	mq 4.500
SUL massima destinata ad attività terziarie e commerciali	800
<hr/>	
SPAZI PUBBLICI	Mq
- verde e parcheggi	1.000

Trasformazioni fisiche e utilizzazioni compatibili

Il piano attuativo può articolare l'ambito in uno o più lotti destinati ad attività produttive, nei quali è ammessa la nuova edificazione di edifici produttivi nel rispetto del dimensionamento complessivo e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità: 25%;
- altezza massima: 8 m, calcolata in gronda, salvo i casi indicati in seguito;
- distanza minima:
 - a) dai confini: 5 m;
 - b) dalla viabilità principale: 20 m;
 - c) dalla viabilità di distribuzione: 5 m;
- sistemazione a verde oppure a parcheggi pubblici e di relazione degli spazi scoperti lungo il fronte della viabilità principale.

È ammessa la realizzazione di strutture eccedenti l'altezza massima, ove funzionali al mantenimento dell'utilizzazione industriale e artigianale, nei seguenti casi:

- edifici o vani destinati alle funzioni complementari, fino a 10 m calcolati in gronda;
- edifici o vani destinati al contenimento di particolari impianti meccanici e di attrezzature tecnologiche, delle quali deve essere dimostrata l'indispensabilità in funzione del ciclo produttivo;
- impianti volti a migliorare l'efficienza energetica, alla produzione di energie rinnovabili e al contenimento del consumo di acqua, nella misura strettamente necessaria a questa finalità e nel rispetto delle specifiche disposizioni del regolamento edilizio.

Sono compatibili le utilizzazioni industriali, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio. Una parte dei locali può essere adibita a funzioni complementari, quali foresterie, uffici, mense, spazi ricreativi e simili, fino al 15% della superficie coperta complessiva purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale, non essendo ammesse autonome utilizzazioni per singole parti. A questo scopo è ammessa la ricostruzione degli edifici diruti.

Negli edifici aventi SUL non inferiore a 500 mq, è ammessa la realizzazione di un'unità immobiliare destinata ad abitazione di custodia, avente SUL non superiore a 80 mq.

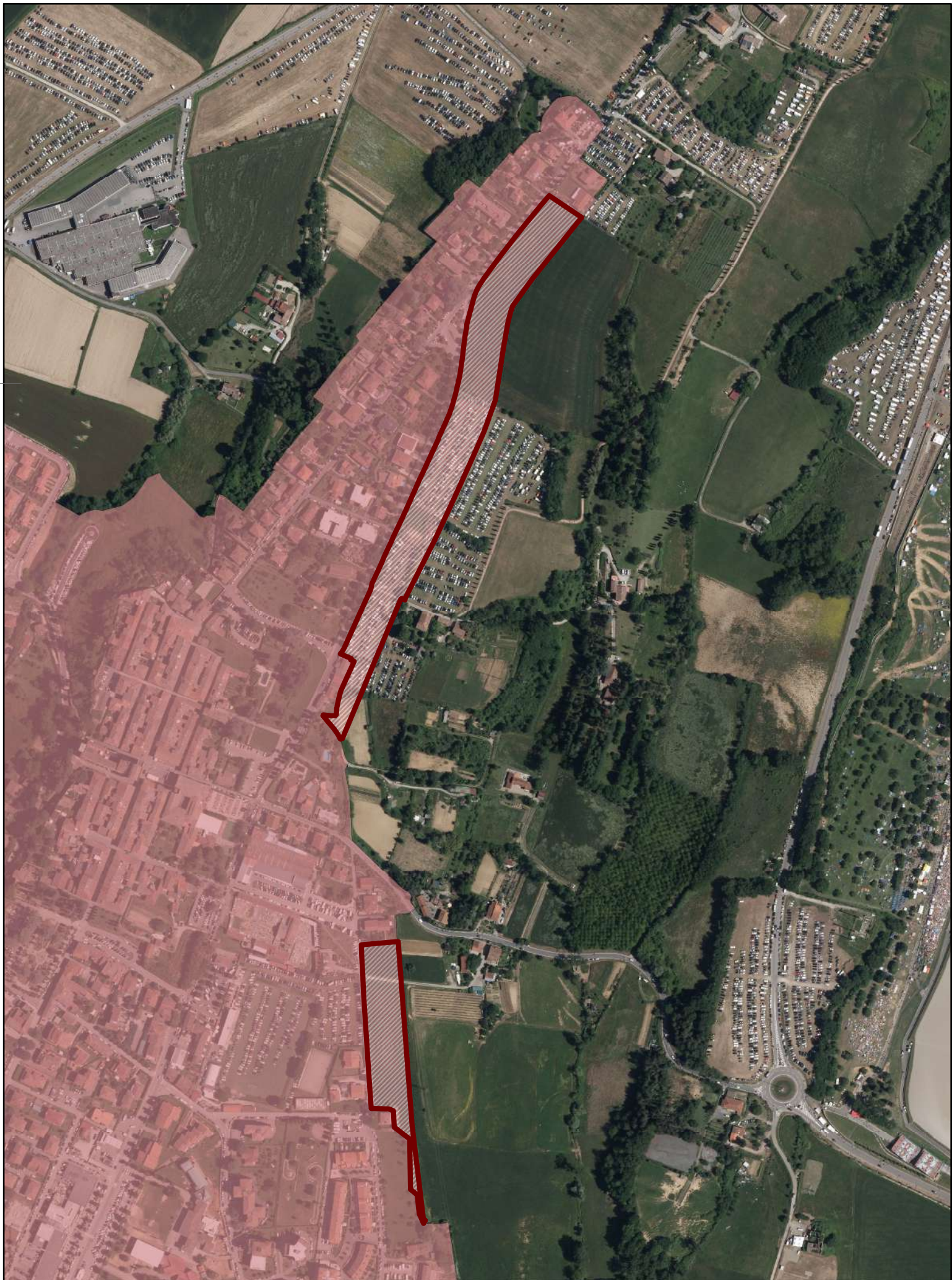
Il piano attuativo deve prevedere la sistemazione delle aree verdi, assicurando:

- la mitigazione dell'impatto visivo verso gli spazi aperti e il raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale circostante: rete dei fossi, spazi coltivati, cortine di alberi e arbusti, percorsi campestri;
- la riqualificazione degli spazi scoperti lungo la sp 503.

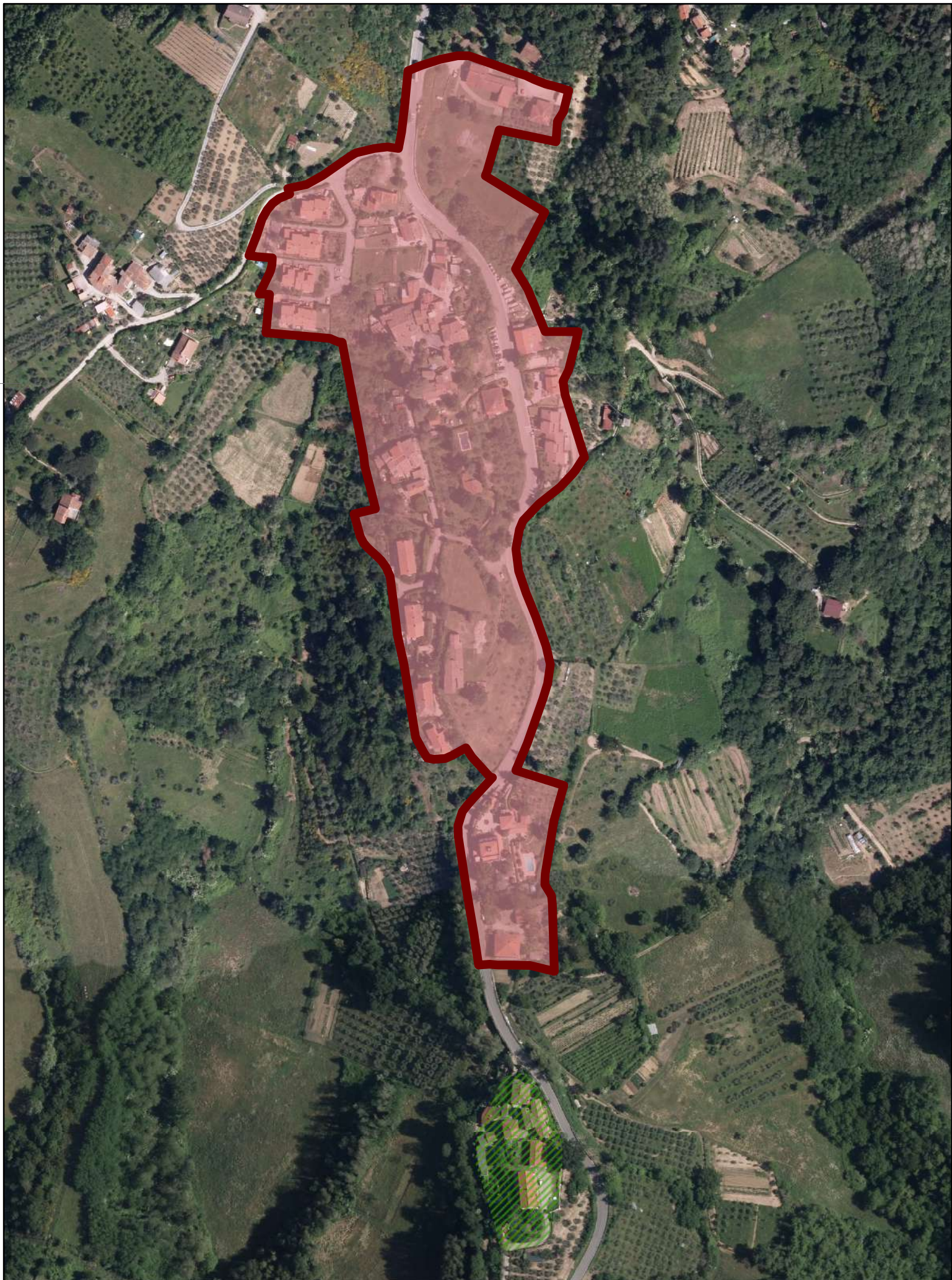
Il piano attuativo deve prevedere un impianto della viabilità coerente con le indicazioni dello studio della mobilità facente parte del quadro conoscitivo del RU, assicurando:

- la cessione delle aree per adeguare l'innesto sulla sp 503;
- la collocazione degli accessi ai parcheggi pubblici idonea in termini di funzionalità e sicurezza. Al fine di ridurre le criticità individuate dal PS tali previsioni devono essere sottoposte ad un esame preventivo della Provincia di Firenze.

L'eventuale apertura di medie strutture di vendita è subordinata all'integrale reperimento, all'interno dell'ambito, di tutte le tipologie di parcheggio previste dal regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R, nonché al rispetto dei parametri urbanistici e di viabilità dettati dal medesimo regolamento.



Aree soggette a proposta di modifica



Aree soggette a proposta di modifica



Aree soggette a proposta di modifica

Email 28 novembre 2019

In riferimento all'ultimo incontro tenutosi all'Unione invio ulteriori proposte di inserimento di territorio urbanizzato:

- Tagliaferro e Marcoiano da NR a TU;
- Senni, San Carlo inserimento in TU, in subordine NR.

Allegati alla email:

proposta_mod_TU_novembre, in formato shapefile.