



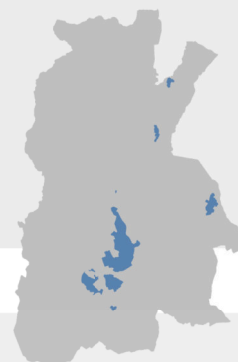
Comune di Barberino di Mugello

Città Metropolitana di Firenze

PO PIANO OPERATIVO

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Relazione generale



Marzo 2024

Adozione

Sindaco e assessore all'Urbanistica

Giampiero Mongatti

Responsabile del Procedimento

Ing. Sheila Cipriani

Progettista e coordinatore dell'Ufficio di Piano

Arch. Gabriele Banchetti

Ufficio di Piano

Arch. Franco De Seta - Aspetti Urbanistici

Arch. Nicola Pieri - Aspetti Urbanistici, integrazione varianti in itinere

Paesaggista Martina Tolomio - Aspetti Urbanistici e paesaggistici

Geom. Carlo Casati - Aspetti Edilizi

Arch. Francesca Fratini - Aspetti Edilizi

Dott.ssa Tania Maffei - Collaboratore amministrativo

Stefano Giovannardi - Collaboratore amministrativo

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Carmela Ascantini

Aspetti Geologici e sismici

GeoTecno

Geol. Luciano Lazzeri

Geol. Nicolò Sbolci

Aspetti idraulici

Chiarini Associati – ingegneria civile e ambientale

Ing. Remo Chiarini

Ing. Alessandro Berni

Ing. Luigi Bigazzi

Aspetti estimativi

TeM Studio Associato

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Arch. Valentina Cosmi

Valutazione Ambientale Strategica

Ambiente spa

Ing. Francesca Tamburini

Dott.ssa Mariagrazia Equizi

Dott. ssa Rossella Valente

Rischio sismico e premialità

S2R Srl

Ing. Emanuele del Monte

Ing. Francesco Nicchi

Supporto cartografico e SIT

LdP Progetti GIS Srl

Pianificatore Stefano Niccolai

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Avv. Maria Giulia Giannoni

Indice

1. Premessa	2
2. La pianificazione territoriale e urbanistica comunale vigente	3
2.1. Il Piano Strutturale Intercomunale vigente.....	3
2.1.1. Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	3
2.1.2. Il PSIM ed il territorio di Barberino di Mugello.....	5
2.1. Il Regolamento Urbanistico vigente.....	12
3. IL PIANO OPERATIVO	13
3.1. La disciplina del territorio rurale.....	15
3.2. La disciplina del territorio urbanizzato.....	17
3.2.1. TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto.....	18
3.2.2. TS.2 - Morfotipo storicizzato.....	19
3.2.3. TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali.....	20
3.2.4. TR.4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata.....	21
3.2.5. TR.5 - Morfotipo puntiforme.....	22
3.2.6. TR.6 - Morfotipo a tipologie miste.....	23
3.2.7. TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine.....	24
3.2.8. TR12 - Morfotipo a piccoli agglomerati minori.....	25
3.2.9. TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva.....	26
3.2.10. TPS.2 - Morfotipo a piattaforma produttive - commerciali - direzionali.....	27
3.2.11. TPS.3 - Insule specializzate.....	28
3.3. Le Schede progettuali.....	29
3.4. La sostenibilità sociale.....	33
3.5. Gli interventi di rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio rurale.....	34
3.6. Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	35
3.7. La valutazione del rischio sismico.....	37
3.8. Il dimensionamento del Piano Operativo.....	38
Territorio Urbanizzato.....	39
3.9. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	42
4. La conformità tra il Piano Operativo, il PIT-PPR e il Progetto di Paesaggio “I Territori del Mugello”	47
5. La comunicazione e il processo partecipativo	48
5.1 Il processo partecipativo del P.O.: le istanze/contributi pervenute.....	50

1. Premessa

Il Comune di Barberino di Mugello è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale (PSIM)** in forma associata con i comuni del Mugello, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 70 del 30.12.2020. Con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 72 del 30.12.2021 lo PSIM è stato ratificato a seguito della Conferenza Paesaggistica. Il medesimo è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 14 del 06.04.2022 dell'avviso di avvenuta approvazione. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 30.12.2021 è stato inoltre adottato il **II stralcio** del Piano Strutturale Intercomunale relativo all'**Ambito di Cafaggiolo**. Successivamente il PSIM è stato rettificato ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 per la correzione di errori materiali e l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 22.06.2022.

Il primo il **Regolamento Urbanistico (RU)** è stato approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 15.04.2009 e n. 15 del 20.04.2009 e successive varianti.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno intraprendere l'iter procedurale per la formazione del nuovo strumento operativo comunale (Piano Operativo), da redigere ai sensi della L.R. 65/2014 e in coerenza con gli Obiettivi e Strategie del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, di cui si è dotato il Comune. Pertanto con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 115 del 16.11.2017 sono stati approvati gli "*Obiettivi per la formazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Barberino di Mugello*" e con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 103 del 03.09.2020 è stato dato **avvio alla formazione del nuovo Piano Operativo Comunale**.



2. La pianificazione territoriale e urbanistica comunale vigente

L'attuale strumentazione urbanistica generale del Comune di Barberino di Mugello è così costituita:

- **Piano Strutturale Intercomunale** del Mugello (PSIM) in forma associata, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 72 del 30.12.2021 e conformato al PIT-PPR.
- **Regolamento Urbanistico** approvato con Delibere del Consiglio Comunale n. 13 del 15.04.2009 e n. 15 del 20.04.2009 e successive varianti.

Inoltre con Delibera di Giunta dell'Unione n. 103 del 02.12.2022 è stato dato **Avvio del procedimento** alla Variante 1° Stralcio. Avvio Variante codice 001 PSIM – 001 BA al **Piano Strutturale Intercomunale**.

2.1. Il Piano Strutturale Intercomunale vigente

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello è stato avviato con Delibera di Giunta UMCM n. 139 del 28/12/2017 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e con contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010. Successivamente il PSIM è stato adottato ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014, da tutti i Comuni facenti parte l'Unione ed in particolare dal Comune di Barberino di Mugello con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 15 del 20.03.2019.

A seguito della pubblicazione sul BURT n. 16 – parte II – del 17/04/2019 con la deliberazione di Giunta UMCM n. 115 del 19/12/2019, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione e con nota prot. 2652/UMCM del 06/02/2020 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R. n. 65/2014 e all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

La Conferenza Paesaggistica si è svolta in modalità telematica e gli esiti delle sedute della conferenza sono esplicitati nei verbali acquisiti dall'Ufficio Unico di Piano con prot. 12259 del 31/07/2020.

Il Comune di Barberino di Mugello ha approvato definitivamente il Piano Strutturale Intercomunale con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 72 del 30.12.2021.

2.1.1. Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale

Ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della LR 65/2014, il patrimonio territoriale toscano è costituito da:

“[...]

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;*
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.”*

Ai sensi del comma 4 del medesimo articolo il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana con valenza di **Piano Paesaggistico** individua il patrimonio territoriale regionale da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione, nonché la strategia di sviluppo territoriale. Il PIT/PPR suddivide la Regione in macrozone dette Ambiti di Paesaggio e definisce le linee di indirizzo per la pianificazione a livello locale. Gli obiettivi di qualità individuati per ogni singolo ambito completano quelli contenuti negli abachi delle invariati validi per tutto il territorio regionale.

Il PIT/PPR costituisce pertanto il principale quadro di riferimento nella redazione del PO per quanto riguarda gli aspetti inerenti al patrimonio territoriale e alla sua tutela e valorizzazione. Alle analisi condotte dal PIT a livello regionale e di ambito, si aggiungono tutti gli ulteriori approfondimenti condotti in occasione della redazione del Piano Strutturale Intercomunale Mugello che hanno portato, ai sensi della vigente normativa in materia di governo del territorio, alla

definizione di uno Statuto del territorio valido per tutto il Mugello, il quale costituisce “...l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”.



Il PSIM ha definito le strutture territoriali dell'ambito coerentemente con quelle definite dal PIT/PPR e ne ha articolato gli obiettivi in funzione degli indirizzi per le politiche dell'ambito, ponendo obiettivi di qualità per le invarianti, i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti come i siti UNESCO, nonché per le aree protette e le aree di protezione storico ambientale, per le aree fragili del territorio aperto e le aree di protezione storico ambientale.

All'interno del PSIM, il Patrimonio territoriale di Barberino di Mugello viene inoltre espresso attraverso “parole chiave” riferite alle strutture territoriali:

- aspetti idrogeolitologici: **acqua**;
- aspetti ambientali e climatici: **invaso, dorsale, boschi**;
- aspetti agrosilvopastorali e alimentari: **carni, latte, vino**;
- aspetti insediativi, storici e paesaggistici: **nucleo storico, centralità, monasteri, abitare/lavoro, Cafaggiolo**;
- aspetti sociali, culturali e dei saperi: **manifattura, commercio, servizi**.

Le parole chiave rappresentano gli elementi cardine sui quali impennare la strategia di sviluppo sostenibile.

Relativamente ai beni paesaggistici, nell'ambito della Variante n.6 al Regolamento Urbanistico, variante “anticipatoria” e propedeutica alla redazione del nuovo Piano Operativo, oltre all'inserimento di alcune previsioni a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale decadute per trascorso quinquennio dalla data della loro approvazione, si è ritenuto opportuno provvedere all'individuazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, anche ai fini dell'implementazione del PIT/PPR ai sensi dell'articolo 143 comma 1 lett. c) del medesimo decreto.

2.1.2. Il PSIM ed il territorio di Barberino di Mugello

Il Piano Strutturale Intercomunale Mugello suddivide il territorio dell'Unione dei Comuni in 3 UTOE e 8 sub UTOE. **Barberino di Mugello** è inserito nell'UTOE 3 – *Valle della Sieve*, sub UTOE 3A – *Barberino di Mugello*.

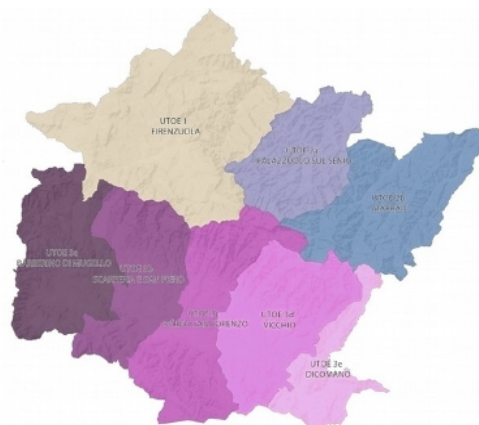


Figura 1. Estratto dell'Elaborato del Piano Strutturale Intercomunale Mugello STR02 – Atlante delle UTOE

Lo **scenario strategico** del PSI ha individuato il capoluogo di Barberino di Mugello come un **hub commerciale**, strategico per la creazione di meccanismi propulsivi individuando in particolare quali punti di forza del territorio l'attrattività turistica, (Lago di Bilancino, Outlet, Tenuta di Cafaggiolo) e la presenza di servizi business (alberghi, casello autostradale). Fra le strategie di sviluppo assumono particolare rilievo il progetto di paesaggio per la valorizzazione del Lago di Bilancino e il progetto di riqualificazione di Cafaggiolo.

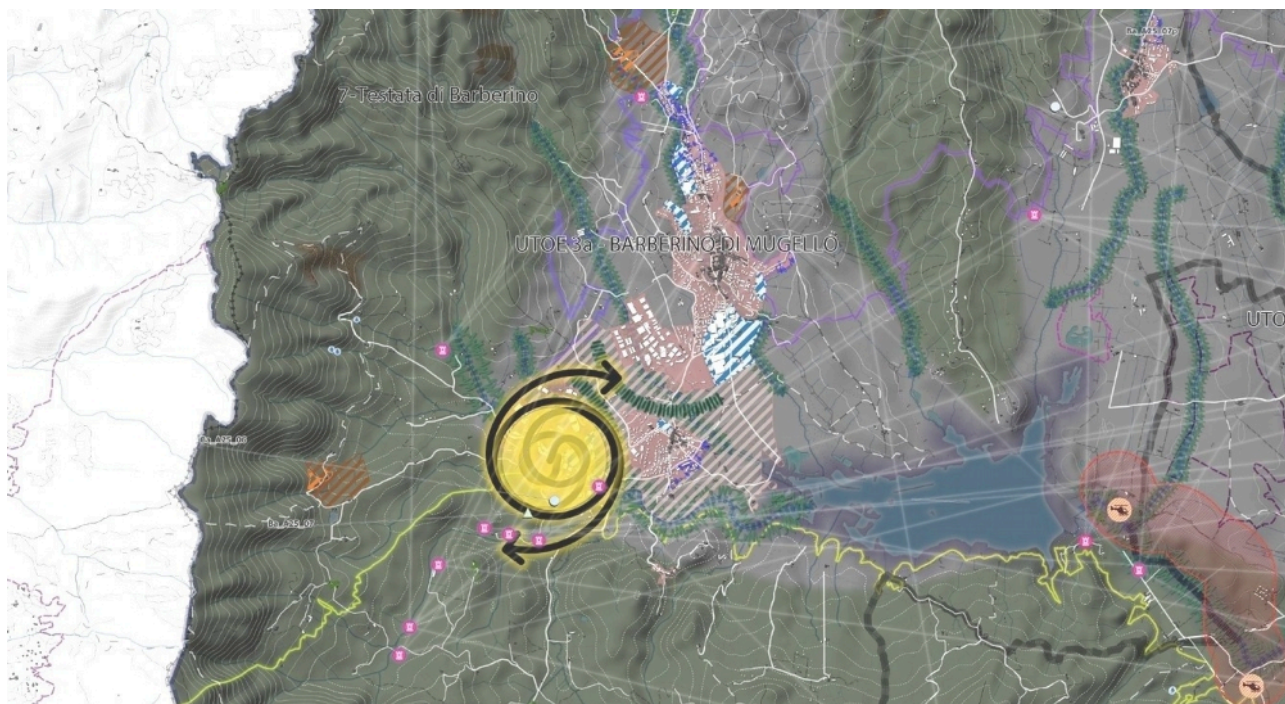


Figura 2. Estratto dell'Elaborato del Piano Strutturale Intercomunale Mugello STR01 – Scenario Strategico

Il Piano Strutturale Intercomunale Mugello ha individuato un proprio sistema di obiettivi generali (OG) e di obiettivi specifici (OS), di seguito elencati:

OG A	PRESIDIO ECOLOGICO, RUOLO CLIMATICO
OS.A.1	TURISMO AMBIENTALE, RIFUGI E BIVACCHI, CAMPEGGI A IMPRONTA NATURALISTICA
OS.A.2	SENTIERI, PERCORSI BICI, PERCORSI BICI DISCESA, SERVIZI
OS.A.3	PRODOTTI DEL SOTTOBOSCO
OS.A.4	GOVERNO DEL BOSCO (BIOMASSE, LEGNAME, ALTO FUSTO, MARRONETI E CASTAGNETI DA FRUTTO, REGIMAZIONE IDRAULICA)
OS.A.5	ACQUA LUDICA E CONTEMPLATIVA (LAMONE, SENIO, SANTERNO, RIVIGO, SIEVE, LAGO DI BILANCINO, MEANDRI, SALTI D'ACQUA, SPORT ACQUATICI, PESCA NO

	KILL. LAGHETTI COLLINARI, PROTEZIONE CIVILE, IRRIGAZIONE, CONSERVE D'ACQUA)
OS.A.6	SORGENTI, USI IDROPOTABILI, TUTELA E VALORIZZAZIONE
OS.A.7	RECUPERO ACQUE PIOVANE, RISPARMIO IDRICO
OG.B	SOSTEGNO ALLE PRODUZIONI BIOLOGICHE
OS.B.1	DISTRETTO BIOLOGICO INTEGRATO VERSO BIO-ECONOMIA (FILIERE LOCALI CARNE, LATTE, FARRO, ORTOFRUTTA)
OS.B.2	MERCATI CONTADINI, CENTRI RICERCA, PROMOZIONE, GUSTO, FATTORIE DIDATTICHE
OS.B.3	CENTRI ASSOCIATIVI, SERVIZI
OG.C	HUB DI SETTORE
OS.C.1	AMPLIAMENTI MIRATI PER IL POTENZIAMENTO E L'INTEGRAZIONE DEI SERVIZI
OS.C.2	APPROVVIGIONAMENTO, PRODUZIONE ENERGIA
OS.C.3	VERSO REQUISITI APEA
OS.C.4	TRASPORTI CASA LAVORO, TPL, FERROVIA, CICLABILI
OS.C.5	TRASPORTO MERCI
OS.C.6	RETE DIGITALE
OS.C.7	RIGENERAZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI
OG.D	CENTRI E NUCLEI STORICI, TUTELA E CONSERVAZIONE
OS.D.1	POTENZIAMENTO DEL FERRO
OS.D.2	RAZIONALIZZAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLE STRADE, ATTRAVERSAMENTI, PONTE A VALLE DI VICCHIO
OS.D.3	MAGLIA VIARIA TRASVERSALE, FONDI NATURALI, RETE VICINALI TUTELA, TRASPORTO PUBBLICO A CHIAMATA
OS.D.4	CENTRI ABITATI, RIUSO, RIGENERAZIONE, MANUTENZIONE PATRIMONIO EDILIZIO E SUA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, ARCHITETTONICA
OS.D.5	POTENZIAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA, NUOVA EDIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI
OS.D.6	ANTISISMICA
OS.D.7	QUALIFICAZIONE ESTETICA, FUNZIONALE E SOCIALE DELLO SPAZIO PUBBLICO, CENTRALITÀ. RISERVA DI ERS NELLA MISURA DEL 30% NELLA N.E. E DEL 15% NEL RECUPERO. OSSERVATORIO DELL'ABITARE PER ORIENTARE LA PROPORZIONE TRA AFFITTO, VENDITA, AFFITTO CON PATTO DI FUTURA VENDITA, COHOUSING. QUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE SOCIALE (BENESSERE)
OS.D.8	MOBILITÀ DOLCE, WOONERF, ZONE 30, CICLABILI

Per ogni UTOE il PSIM subarticola obiettivi di tutela. L'UTOE 3A è interessata dai seguenti:

- **Struttura idrogeomorfologica ed ecosistemica**

- Salvaguardare la qualità della configurazione morfologica del territorio, soprattutto nel settore occidentale in relazione ai lavori autostradali, prevedendo, a seguito di interventi comportanti forti alterazioni morfologiche (scavi, sbancamenti, ecc.), adeguate opere di rimodellamento capaci di raccordarsi al profilo e alla semiologia dei luoghi, garantendo il drenaggio e il recapito delle acque di pioggia.
- Salvaguardare e qualificare il sistema idrografico superficiale, costituito dal Lago di Bilancino e dai corsi d'acqua suoi tributari, dalla Sieve e dai suoi affluenti, quale sistema di connessione ecologica con i rilievi che delimitano a corona il settore occidentale del Mugello, elemento generatore e direttore degli assetti territoriali e insediativi storicizzati, elemento figurativo e identitario dell'area attraverso:

- la salvaguardia della continuità e della funzionalità idraulica, quale sistema che garantisce il drenaggio delle acque di pioggia, la loro depurazione e il trasporto di materia organica;
 - il monitoraggio e il miglioramento della qualità biologica delle acque, anche per la prioritaria funzione di approvvigionamento idrico del Lago di Bilancino, garantendo la presenza e le funzioni della vegetazione ripariale, nonché l'efficienza della rete fognaria e dei sistemi di depurazione (centri abitati, zone produttive);
 - la salvaguardia e il miglioramento della biodiversità e della connettività ecologica assicurata dai corsi d'acqua, dal lago e dalle aree di fondovalle a questi connesse;
 - il mantenimento e il potenziamento di relazioni ecologiche, funzionali, figurative e visuali tra corsi d'acqua (soprattutto San Godenzo e Sieve), sistema insediativo di impianto storico (Barberino/Stura, soprattutto centro storico di Dicomano) e rete di fruizione lenta del territorio, migliorando anche gli accessi e la fruibilità delle rive.
- Migliorare la qualità dei corridoi ripariali e degli ecosistemi fluviali/lacuali:
 - potenziando la funzione di habitat e di filtro naturale delle formazioni vegetali ripariali autoctone, anche aumentandone la consistenza ecotonale in prossimità delle aree produttive (Casello, Lora, lungo la Sieve in prossimità delle zone produttive di Vicchio, Rabatta, Borgo, La Torre, Petrona, San Piero; lungo i Torrenti Levisone e Rimotoso in corrispondenza della zona produttiva di Pianvallico) e commerciali (outlet);
 - contrastando la crescita delle specie aliene che minacciano gli habitat (specie vegetali lungo le rive e fauna ittica nel lago) e limitandone progressivamente la presenza;
 - garantendo la continuità ecosistemica delle rive e la loro connessione trasversale con gli agro ecosistemi, anche attraverso il contenimento della frammentazione e dell'effetto barriera generato dalla viabilità di fondovalle e dalla ferrovia;
 - contenendo l'effetto barriera generato dalle grandi infrastrutture viarie (barriera trasversale, generata a O dal tracciato autostradale, e barriera longitudinale, generata con direzione E-O dalla SP 131, dalla SS67, Via del Lago) e dalla ferrovia;
 - evitando ulteriori processi di artificializzazione delle rive e valorizzando le formazioni arboree a salici e pioppi dei corsi d'acqua ad ampio alveo (Sieve).
 - Valorizzare l'oasi di Gabbianello Boscotondo come meta escursionistica e didattica (area umida con sosta e riproduzione di uccelli acquatici) e come ambito sperimentale per la creazione artificiale di ambienti naturali.
 - Migliorare la sostenibilità ambientale e paesaggistica delle aree di cava (ghiaia e materiale lapideo):
 - monitorando le emissioni in atmosfera, nelle acque superficiali e sotterranee;
 - aumentando le dotazioni vegetali al contorno, con funzioni ecotonali e di filtro naturale;
 - riqualificando i siti dismessi.
- **Struttura insediativa**
 - Arginare la formazione della conurbazione di fondovalle evitando in particolare:
 - la saldatura lineare tra insediamenti storicamente distinti (Barberino-Cavallina, tra Vicchio, Lo Spinoso, Le Balze, Rabatta e Borgo San Lorenzo, tra Borgo San Lorenzo, La Torre e San Piero a Sieve), mantenendo, di contro, i varchi trasversali esistenti costituiti da zone agricole;

- la saldatura tra centri abitati e grandi piattaforme produttive/commerciali (Barberino-Cavallina-Outlet-Lora), mantenendo, di contro, i varchi esistenti costituiti da zone agricole, macchie di bosco e aree ripariali;
- la creazione di insediamenti isolati, ancorché agricoli, privilegiando, di contro, l'integrazione con ambiti consolidati secondo criteri morfotopologici coerenti e compatibili;
- Fermare l'espansione urbana lungo la SP 36 di Montepiano e lungo l'alta valle dello Stura (Barberino-Casino-Ruzza), privilegiando, di contro, il completamento dei tessuti insediativi frammentati e discontinui, nonché gli interventi di rigenerazione e/o di riorganizzazione urbana (recupero e riconversione di complessi produttivi dismessi).
- Valorizzare il centro abitato di Barberino, quale principale insediamento accentrato di impianto storico e quale principale elemento ordinatore degli assetti insediativi della testata occidentale del Mugello, valorizzando le sue relazioni visuali, ecosistemiche e funzionali con il contesto ambientale di riferimento attraverso:
 - la ricostruzione di un sistema di spazi aperti pubblici e di una rete di mobilità lenta capaci di connettere aree urbane centrali, ecosistemi fluviali, ecosistemi lacuali e aree collinari, evitandone la frammentazione e favorendone la riconoscibilità;
 - la ridefinizione e la riqualificazione dei margini urbani, quale progetto finalizzato a definire il limite riconoscibile del territorio urbanizzato, nonché l'interfaccia, permeabile e fruibile, tra territorio urbanizzato, aree fluviali, aree perilacuali, aree pedecollinari, aree di fondovalle dello Stura a monte dell'abitato;
 - il potenziamento delle relazioni ecosistemiche, funzionali e visuali tra aree urbane centrali e contesto ambientale di riferimento.
- Migliorare l'inserimento paesaggistico delle zone artigianali e industriali, aumentando la consistenza delle aree permeabili, dotandole di adeguati equipaggiamenti vegetali, progettandone un margine capace di contenerne gli impatti visuali e avviandone la riqualificazione secondo i principi delle APEA.
- Valorizzare i complessi storico-culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, con particolare riguardo per quelli riconosciuti di valore universale dall'UNESCO (Cafaggiolo, Trebbio), anche attraverso una forte caratterizzazione di ruolo che garantisca:
 - la tutela dell'unitarietà inscindibile, fisica e figurativa, tra edificio principale, costruzioni di corredo e spazi pertinenziali (orti, giardini, parchi, spazi aperti prossimi diversamente configurati, ma storicamente integrati nel complesso storico-culturale);
 - il mantenimento di relazioni gerarchiche, fisiche, figurative e funzionali, tra complesso storico-culturale e intorno territoriale, evitando l'introduzione di elementi incongrui per tipologia e dimensioni e mantenendo una prevalente conduzione agricola dei terreni, soprattutto in presenza di importanti nodi degli agroecosistemi;
 - il mantenimento e la valorizzazione delle relazioni visuali tra complesso storico-culturale e intorno territoriale;
 - l'integrità percettiva associata alla riconoscibilità delle emergenze architettoniche e attribuendo loro una maggiore caratterizzazione di ruolo capace di esaltarne i significati e le potenzialità (ville e complessi padronali, con relativi parchi e giardini: Trebbio, Corniolo, Palagio, Senni, Corte, Striano, Votanidi, San Cresci, Campestri, ecc.; chiese e complessi religiosi: Chiesa di Santa Maria a Vezzano, ex Monastero Camaldolese di Luco di Mugello, Bosco ai Frati, ex Badia di Buonsollazzo, Chiesa di Montefoscoli, Chiesa di Spugnole, Chiesa di Faltona, Madonna dei Tre Fiumi, ecc.; luoghi legati a eventi storici e/o culturali: Casa di Giotto, Ponte di Cimabue, Barbiana, Casa di Benvenuto Cellini, Fortezza Medicea di San Martino, Villa Pecori Giraldi-Museo Chini, ecc.).

- Orientare il recupero del patrimonio edilizio di impianto storico del territorio rurale verso la conservazione dei caratteri morfotipologici, architettonici e identitari, assicurando:
 - modalità di utilizzo compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e delle relative aree di pertinenza;
 - forme di risparmio energetico e impianti per la produzione di energie rinnovabili integrati nella struttura edilizia e non sovrapposti ad essa;
 - sistemazioni delle aree di pertinenza capaci di contenere la cesura nei confronti del territorio agricolo (vegetazione, recinzioni, viabilità di servizio, annessi pertinenziali, ecc.), evitandone la frammentazione;
 - mantenimento e rifunzionalizzazione delle opere di corredo (serre, limonaie, fontane, giardini, ecc.) senza alterare i rapporti figurativi e gerarchici nei confronti dell'edificio principale.
- Conservare e recuperare la viabilità minore di impianto storico, con particolare riguardo per quella trasversale, lungo la quale si è costituito e consolidato il sistema insediativo sparso del territorio rurale, mantenendone:
 - la continuità e la percorribilità, quanto meno pedonale, con il mantenimento (di norma) delle caratteristiche tipologiche, geometriche e costruttive;
 - gli elementi di corredo con interesse storico-culturale (tabernacoli, croci votive, ecc.) e/o paesaggistico (filari alberati, alberi segnaletici, ecc.);
 - i punti di belvedere e le relazioni visive con le principali risorse patrimoniali (corsi d'acqua, lago, centri storici, elementi monumentali, ecc.).
- Potenziare la rete di fruizione lenta del territorio connettendo i centri abitati di Galliano, Barberino e Cavallina con il lago e collegandosi alla pista ciclabile intercomunale, nonché alla maglia storica delle strade interpoderali.
- Salvaguardare il sistema dei piccoli e piccolissimi nuclei rurali (Buttoli, Giratola, Montecuccoli, Camoggiano, Cornocchio) e delle valli secondarie (Carbonile, Paterno, Larciano, Petrognano, Federigo, Ponzalla, Luco di Mugello, Grezzano, Ronta, Vespignano, Rupecanina, San Cresci, Montepulico, Il Trebbio, Santa Maria a Vezzano, La Gracchia, Panicaglia, Canicce, Faltona) garantendone l'integrità morfotipologica, il mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi tradizionali, il recupero degli spazi aperti di uso comune, l'intervisibilità tra nucleo e intorno paesaggistico.
- Valorizzare le identità dei centri abitati e dei nuclei rurali, attraverso:
 - la salvaguardia dei caratteri morfotipologici dei centri storici;
 - la ricostruzione di un sistema di spazi aperti pubblici e di una rete di mobilità lenta capaci di connettere aree urbane centrali, ecosistemi fluviali e agro ecosistemi limitrofi, evitandone la frammentazione e favorendone la riconoscibilità (in particolare; lungo il Torrente Carza a San Piero, avendo come riferimenti privilegiati più immediati la Sieve e la Fortezza Medicea;
 - lungo Via di Fagna a Scarperia, sul tenue crinale compreso tra i torrenti Levisone e Fossatino; lungo il Torrente Le Cale, a Borgo San Lorenzo, avendo come riferimenti privilegiati più immediati la Sieve a sud e i complessi storico-culturali pedecollinari a nord [Pieve di S.Giovanni Maggiore, Villa La Topaia, ecc.]; lungo la direttrice Sieve-Lago di Montèlteri a Vicchio);
 - la ridefinizione e la riqualificazione dei margini urbani, quale progetto finalizzato a definire il limite riconoscibile del territorio urbanizzato, nonché l'interfaccia, permeabile e fruibile, tra territorio urbanizzato, aree fluviali, aree pedecollinari, varchi trasversali al sistema insediativo di fondovalle;
 - il potenziamento delle relazioni ecosistemiche, funzionali e visuali tra aree urbane centrali e contesto ambientale di riferimento;

- una tendenziale differenziazione di ruolo dei principali centri abitati nei confronti dell'area vasta di riferimento.
- Migliorare le relazioni tra aree urbanizzate a diversa destinazione (soprattutto tra aree residenziali e aree a diverso titolo produttive), nonché tra aree industriali e aree agricole, attraverso:
 - la creazione di macchie di bosco per attenuare la percezione visiva di elementi tra loro dissonanti e aumentare l'assorbimento di sostanze inquinanti, migliorando l'ossigenazione dell'aria e la biodiversità;
 - la creazione di siepi e/o fasce verdi lineari tra i campi agricoli e le abitazioni, onde contenere la dispersione aerea di sostanze inquinanti (fertilizzanti, concimi chimici, diserbanti, ecc).
- **Struttura agroforestale**
 - Sostenere il mantenimento delle pratiche agricole combinate alle relative funzioni ecosistemiche nel territorio rurale:
 - favorendo il tradizionale mosaico agrario (Erbaia, Montecarelli);
 - potenziando le formazioni vegetali lineari e il sistema dei campi chiusi (versante meridionale Lago Bilancino, Latera, San Giovanni in Petronio);
 - contenendo la frammentazione del territorio agricolo e l'espansione del bosco a scapito dei coltivi e dei prati pascolo;
 - Valorizzare gli allevamenti tradizionali (bovini e ovini) con le relative filiere alimentari, contribuendo alla permanenza dei prati pascolo e alla conseguente diversificazione ecologica e figurativa del paesaggio rurale.
 - Sostenere l'allevamento degli equini in campo aperto, per favorire la diversificazione del sistema escursionistico (ippovie) e dell'offerta turistica (ippoterapia, fattorie didattiche, ecc.).
 - Sostenere il mantenimento delle pratiche agricole combinate alle relative funzioni ecosistemiche nel territorio rurale, favorendo il tradizionale mosaico agrario, potenziando le formazioni vegetali lineari e il sistema dei campi chiusi, recuperando e ripristinando le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico-forestali, contenendo la frammentazione del territorio agricolo e l'espansione del bosco a scapito dei coltivi e dei prati pascolo (Corella, Poggio a Valle, La Fratta) nell'alta collina, tutelando e migliorando, di contro, nella media e bassa collina, i nuclei forestali relittuali e le lingue di bosco connesse alla vegetazione ripariale di fondovalle; compensando le colture specializzate con sistemi di infrastrutturazione ecologica capaci di sostenere la biodiversità e di favorire la connettività.

Il Piano Operativo ha operato il prelievo per il proprio quadro previsionale strategico di durata quinquennale dal dimensionamento del PSIM. Si riporta il **dimensionamento** del PSIM.

UTOE 3A			
RESIDENZIALE			
A	NUOVA EDIFICAZIONE	SE	36.000
B	RIUSO	SE	11.000
C	ESTERNO TU	SE	5.000
INDUSTRIALE / INGROSSO			
A	NUOVA EDIFICAZIONE	SE	48.000
B	RIUSO	SE	9.000
COMMERCIALE DETTAGLIO			
A	NUOVA EDIFICAZIONE	SE	15.000
B	RIUSO	SE	1.600
TURISTICO RICETTIVO			
A	NUOVA EDIFICAZIONE	SE	15.000
B	RIUSO	SE	4.500
DIREZIONALE E DI SERVIZIO			
A	NUOVA EDIFICAZIONE	SE	14.500
B	RIUSO	SE	3.600

2.1. Il Regolamento Urbanistico vigente

L'attuale e vigente strumento di governo del territorio è rappresentato dal II Regolamento Urbanistico disciplinato dall'articolo 55 Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Il Regolamento urbanistico ha tradotto e specificato le direttive del Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 18 maggio 2005, strumento di pianificazione questo che indicava quali obiettivi strategici:

- la tutela rigorosa delle risorse sia naturali che antropiche, ambientali e storiche;
- la promozione dell'attività agricola tradizionale e dei prodotti locali;
- la valorizzazione delle risorse ambientali ed antropiche per incentivare un turismo ecologico;
- la tutela e la valorizzazione dei centri storici ed il miglioramento della qualità di vita nei centri abitati, attraverso la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, ed una progettazione coordinata dell'immagine architettonica;
- l'individuazione di un sistema insediativo che trova il punto di forza nel triangolo profondamente interrelato costituito dai centri del Casello, di Cavallina, e di Barberino, ma che valorizza i centri minori, dotandoli degli opportuni servizi;
- la valorizzazione della risorsa costituita da Bilancino, trasformandolo da invaso in lago, sia attraverso la diffusa rinaturalizzazione delle rive, sia attraverso la sua organica connessione col sistema insediativo del capoluogo;
- il governo degli effetti indotti dalle grandi opere infrastrutturali;
- l'individuazione di un sistema di infrastrutture stradali che innervino l'area di maggior insediamento, connettendola alla rete autostradale ed all'area mugellana;
- la valorizzazione della rete stradale minore e dei percorsi esistenti, per favorire una mobilità alternativa e non motorizzata, in funzione turistica;
- il riassetto del sistema produttivo.

Costituiva inoltre obiettivo a scala territoriale:

- la previsione di una linea ferroviaria che colleghi la stazione di San Piero a Sieve con il Lago di Bilancino e l'outlet, come servizio soprattutto per il turismo metropolitano e come alleggerimento dei flussi veicolari sul casello autostradale.

Allo stato attuale l'attuazione di molti di questi obiettivi è stata perseguita nell'unico Regolamento Urbanistico sui quali il PS si è poi sviluppato, ad esempio:

- il riassetto del sistema produttivo, che ha visto lo sviluppo completo delle aree industriali Lora e Visano in risposta alla ricollocazione di molte sedi a seguito dell'insediamento di Outlet;
- il governo degli effetti indotti dalla realizzazione delle grandi opere, in cui con il termine dell'attività di costruzione dei nastri autostradali, ormai per lo più compiuta, risultano nella loro fase conclusiva gli atti propedeutici all'approvazione dei progetti aggiornati per le opere di restauro ambientale, il cui scopo è l'adattamento del territorio ad ospitare l'infrastruttura;
- la tutela delle risorse sia naturali che antropiche.

Per quanto riguarda invece i grandi temi territoriali come ad esempio la valorizzazione del Lago di Bilancino e la riqualificazione dell'area del Casello, rappresentando questi processi di trasformazione, da affrontare con una visione di lungo periodo, le strategie urbanistiche si sono orientate, confermando gli obiettivi, verso modalità di attuazione diverse. Allo stato tuttavia l'interesse alla loro attuazione rimane attuale ed immutato.

3. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'articolo 95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Barberino di Mugello, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici composti da:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavole QC.1 – Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000;
- Tavole QC.2 – Ulteriori vincoli e tutele, scala 1:10.000;
- Tavole QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale, scala 1:10.000
- Tavole QP.URB – Disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato, scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
 - Allegato A1 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente rurale
 - Allegato A2 - Schedatura del Patrimonio Edilizio esistente urbano
 - Allegato B - Schede Norma
 - Allegato C - Dimensionamento e verifica standard
 - Allegato D - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
 - Allegato E - Immobili ed aree soggette a rigenerazione
 - Allegato F - Fattibilità delle Schede Norma

Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (Quadro Conoscitivo), composto da:

- QC.PEBA - Relazione
- Tavole QC.PEBA - Individuazione degli edifici e spazi pubblici – scala 1:2.000
- QC.PEBA - Schede di rilievo

Valutazione Ambientale Strategica, composta da:

- Rapporto Ambientale
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
- Sintesi non Tecnica

Valutazione di Incidenza Ambientale, composta da:

- Studio di Incidenza

Valutazione del rischio sismico, composta da:

- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – elaborati grafici
- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – relazione illustrativa
- Valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari e industriali nel Comune di Barberino di Mugello – Nota sui criteri premianti per interventi di miglioramento sismico

Indagini geologiche, composte da:

- GEO.01: Relazione geologica e sismica
- GEO.02: Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- GEO.03: Carta della vulnerabilità sismica
- GEO.04: Carta della esposizione sismica
- GEO.05: Carta delle aree a rischio sismico
- GEO.06: Carta geomorfologica

- GEO.07: Carta di pericolosità geologica
- GEO.08: Carta di pericolosità sismica locale

Indagini idrauliche, composte da:

- IDR.01: Relazione idrologico idraulica
- IDR.02: Carta della pericolosità da alluvioni
- IDR.03: Carta dei battenti
- IDR.04: Carta della velocità della corrente
- IDR.05: Carta della Magnitudo idraulica
- IDR.06: Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale;
- IDR.07: Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali

3.1. La disciplina del territorio rurale

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.I.M. e in coerenza con esso ha individuato il territorio rurale come quella parte di territorio costituita dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dai nuclei storici, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, sono da considerarsi territorio rurale.

Nel territorio rurale vengono perseguiti i seguenti obiettivi generali:

- garantire il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica ed ecologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici;
- garantire il migliore inserimento paesaggistico degli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Il Piano Operativo sulla base dei contenuti del PSIM, individua e disciplina la seguente articolazione del territorio rurale:

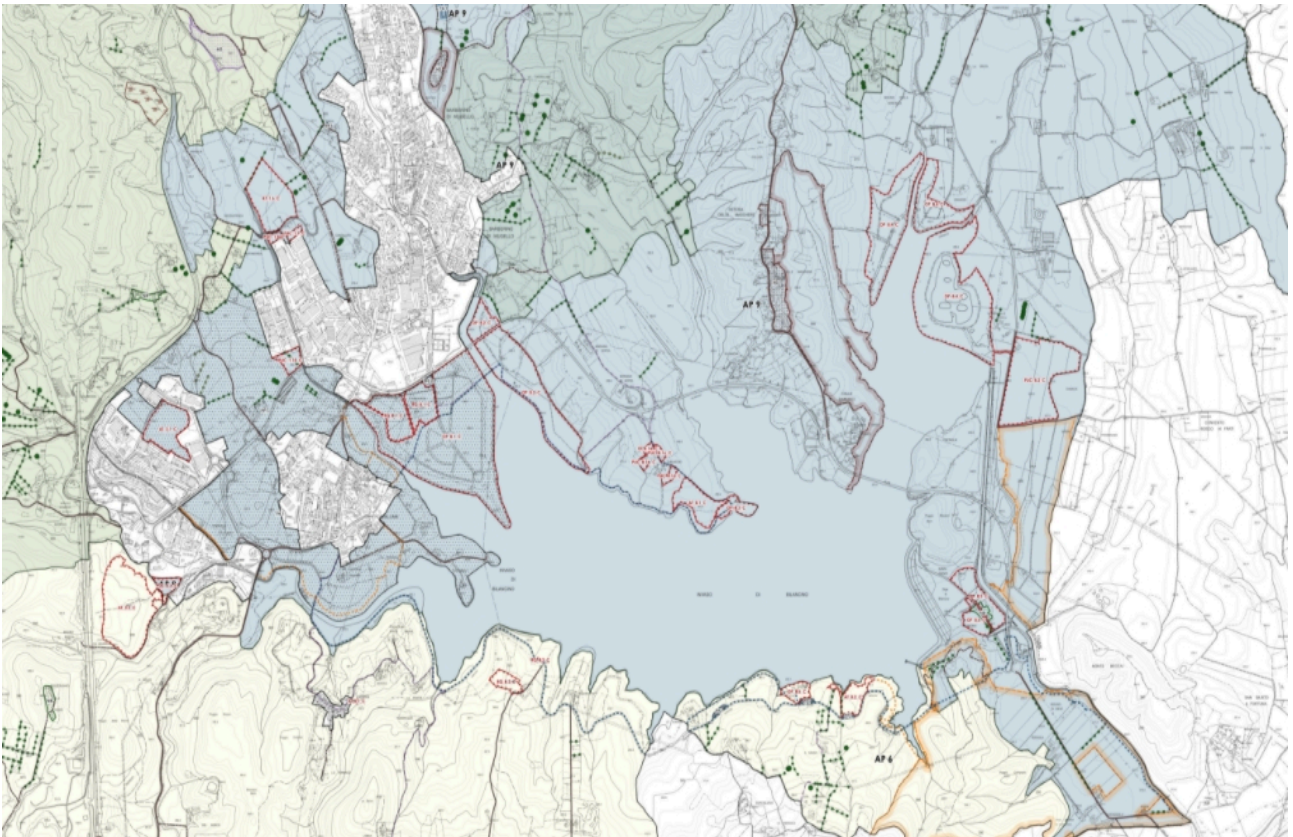
- **nuclei storici** (Bovecchio, Castello di Barberino di Mugello, Cirignano, Le Maschere, Mangona)
- **nuclei rurali** (Bilancino, Camoggiano, Cornocchio, Montecuccoli, Montebuiano, Quaranta)
- **ambiti periurbani**
- **ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici**

Il Piano Operativo riconosce inoltre, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale, cinque ambiti di paesaggio differenziati in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e che vengono di seguito elencati:

- AP 2 – Conca di Firenzuola e Valle del Diaterma
- AP 6 – Versante sud della conca intermontata
- AP 7 – Testata di Barberino
- AP 8 – Versante nord della conca intermontana
- AP 9 – Valle della Sieve

Tali ambiti sono stati individuati nelle tavole *QPRUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale* in scala 1:10.000 e per ciascuno sono stati individuati specifici obiettivi da perseguire.

In tali elaborati sono state graficizzati anche i caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale quali le sistemazioni agrarie storiche, gli alberi camporili, i filari e le aree ad elevata visibilità ed i punti panoramici quali caratteri costitutivi della struttura paesaggistica del territorio di Barberino di Mugello.



Estratto della Tavola QP.RUR – Disciplina dei suoli nel territorio rurale – scala 1:10.000

3.2. La disciplina del territorio urbanizzato

Il territorio di Barberino di Mugello è stato analizzato, al fine di determinare una lettura morfotipologica degli insediamenti, tenendo conto anche delle invarianti del Piano Strutturale Intercomunale.

Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, ha definito il **Territorio Urbanizzato**, che si compone della residenza e dei luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive, per i seguenti insediamenti:

- Barberino di Mugello
- Casello
- Cavallina
- Galliano
- Latera
- Montecarelli
- Santa Lucia
- Ruzza

Il Piano Operativo, inoltre, in coerenza con il PSIM, riconosce all'interno del Territorio Urbanizzato i seguenti **morfotipi insediativi**:

Morfotipi urbani della Città Storica

- ◆ TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto
- ◆ TS.2 - Morfotipo storicizzato

Morfotipi urbani della Città Contemporanea

- Morfotipi urbani a prevalente funzione residenziale e mista
 - ◆ TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - ◆ TR.4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata
 - ◆ TR.5 - Morfotipo puntiforme
 - ◆ TR.6 - Morfotipo a tipologie miste
 - ◆ TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine
 - ◆ TR12 - Morfotipo a piccoli agglomerati minori
- Morfotipi urbani a prevalente funzione residenziale e mista
 - ◆ TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva
 - ◆ TPS.2 - Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
 - ◆ TPS.3 - Insule specializzate

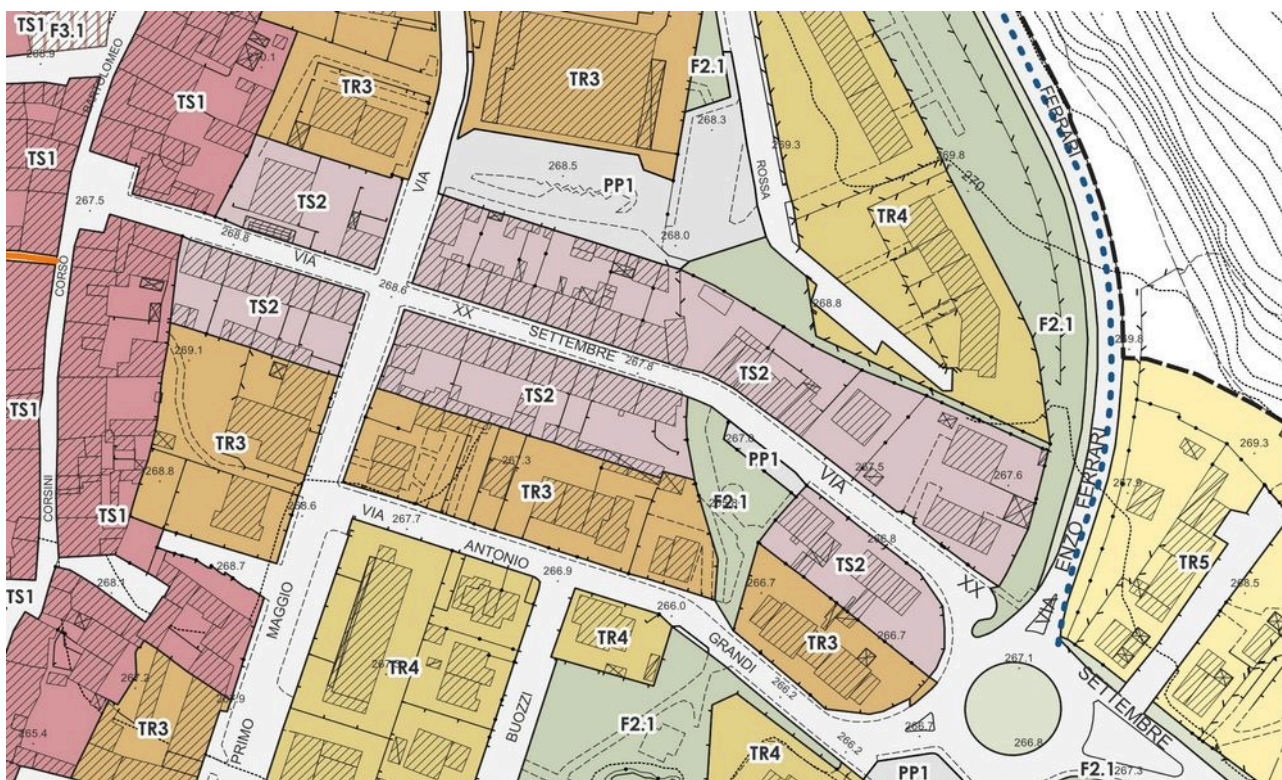
Ogni morfotipo è stato descritto nelle norme tecniche di attuazione indicandone gli obiettivi, le destinazioni consentite ed i limiti di ammissibilità.

3.2.1. TS.1 - Morfotipo urbano storico compatto



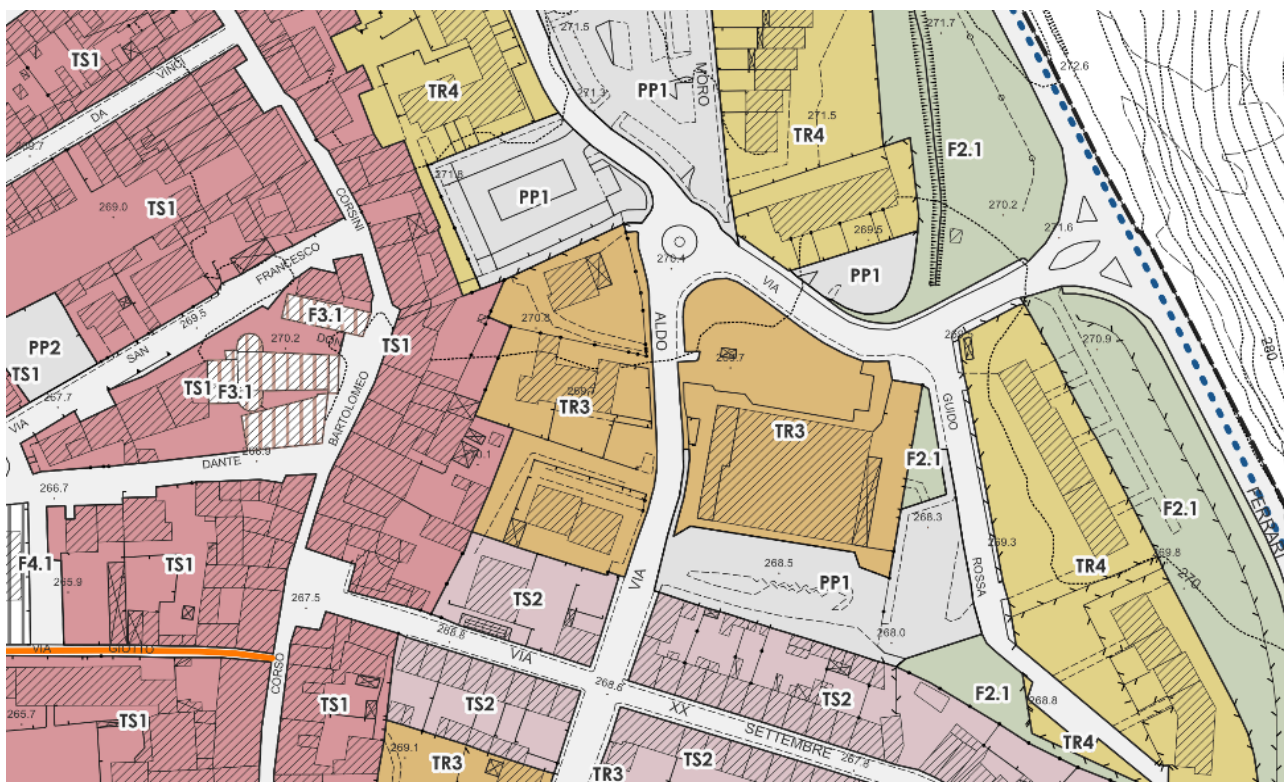
Il morfotipo TS.1, classificato come “zona omogenea A” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da tessuti compatti di matrice storica medioevale, organizzati prevalentemente in relazione alla morfologia orografica e alla fase di territorializzazione basso medievale in cui sono state realizzate le città di murate a cura della Repubblica fiorentina. Il margine è sovente ben definito dalla cinta muraria ed è può essere in contatto o con il territorio rurale, o con aree cuscinetto a carattere rurale e o con le aree di espansione successive. Tali tessuti è più difficile riscontrarli nei centri minori. Le strutture edilizie sono edificate con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale. E’ forte il rapporto diretto con la strada e la presenza di mixitè funzionale adeguata, con collocazione di servizi ai piani terra degli edifici. E’ possibile riscontrare la presenza di edifici con funzioni specialistiche. Il tipo edilizio prevalente è abbastanza omogeneo con edifici pluripiano in linea di differenti altezze.

3.2.2. TS.2 - Morfotipo storizzato



Il morfotipo TS.2, classificato come “zona omogenea A” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da tessuti continui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie lineari, generati da un’arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Il tessuto lineare si sviluppa prevalentemente da aggregazioni insediative storiche del morfotipo TS.1 attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico), la tipologia edilizia prevalente è quella della casa con duplicazione sui retri. Tale tessuto è collocato al centro delle espansioni urbane più compatte, oppure rappresenta il centro stesso dell’insediamento innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Il margine urbano è rappresentato o dagli spazi tergalgali verso il territorio rurale o dagli spazi tergalgali rivolti verso i tessuti storici o contemporanei. Nei tessuti di matrice storizzata la destinazione è prevalentemente residenziale ma sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato). Il tipo edilizio prevalente è rappresentato da edifici in linea pluripiano di modeste altezze (mediamente tre piani fuori terra).

3.2.3. TR.3 - Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

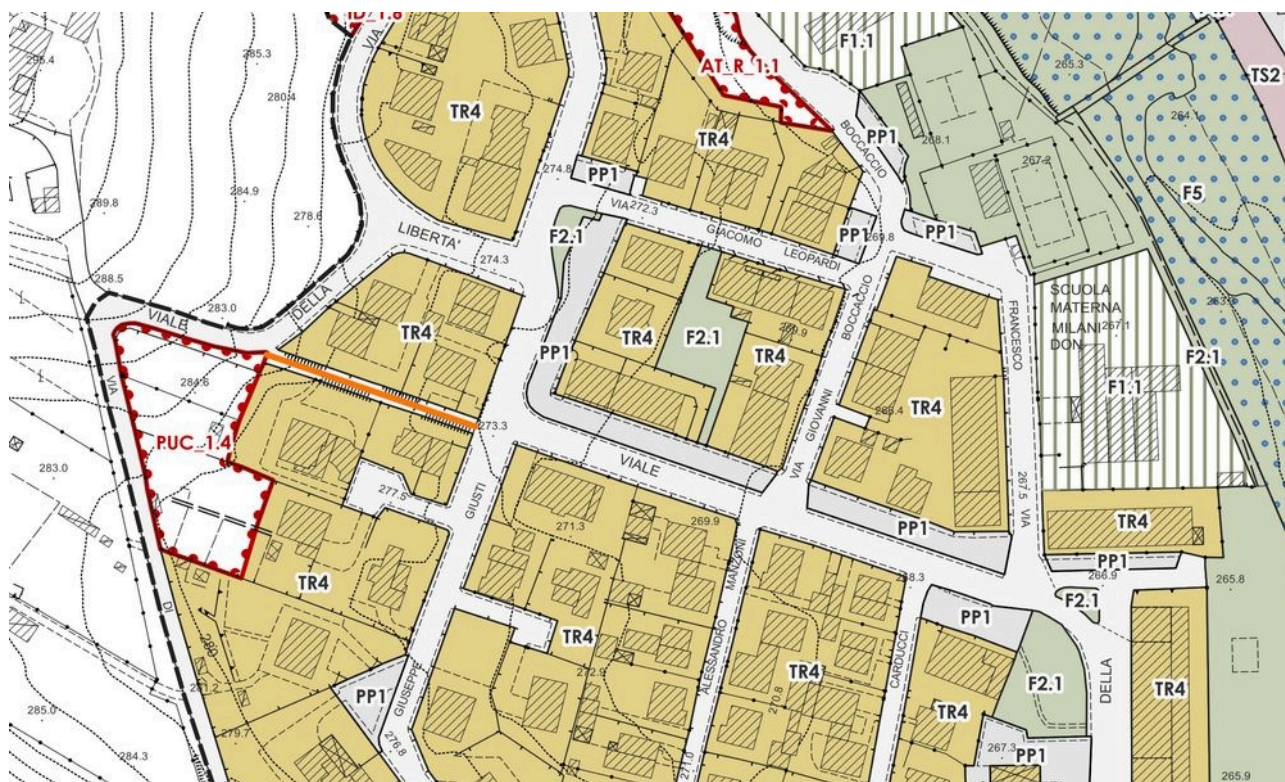


Il morfotipo TR.3, classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, si caratterizza per la sua densità variabile, propria delle espansioni dagli anni ’50/’60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, con cortina edilizia discontinua ed edifici anche isolati su lotto e/o caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all’edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semi pubblici sistemati a verde o pavimentati. La maglia è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione.

Nel centro urbano principale sono a contatto con i tessuti ad isolato chiuso, mentre nei centri minori spesso sono a diretto contatto con la città storica o storicizzata. Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine. Il margine è anche rappresentato da una strada o dalla ferrovia. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi pertinenza che circondano gli edifici. Sono presenti i servizi ai piani terra e gli edifici specialistici, ma frequentemente la dotazione di funzioni di servizio alla residenza ed il grado di complessità funzionale risulta comunque carente. Il tipo edilizio è caratterizzato da blocchi o da stecche, ma disomogeneo per la varietà di forme e gli edifici isolati si localizzano senza regole ordinarie su lotti di forme e geometrie irregolari.

3.2.4. TR.4 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata



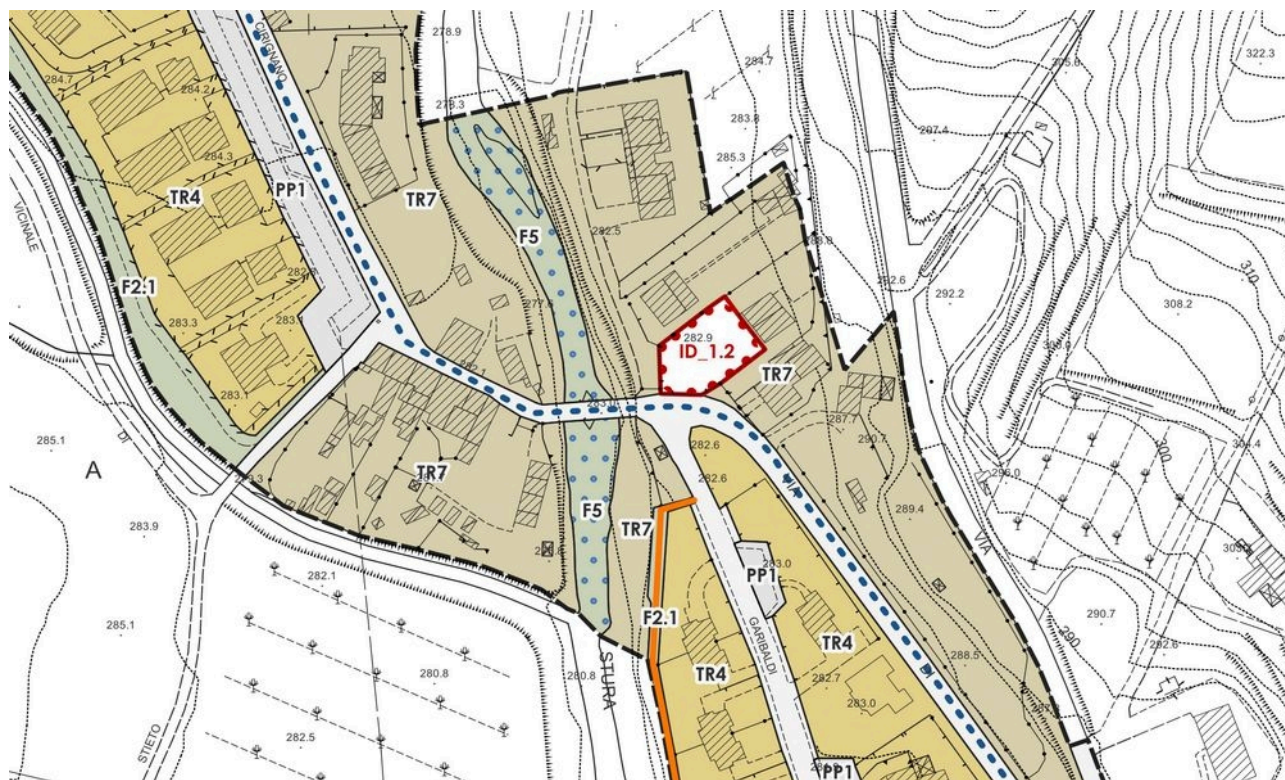
Il morfotipo TR.4, classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è organizzato in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Tale tessuto è posizionato spesso in aree periurbane, o come quartiere satellite dei centri maggiori. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Le relazioni con il territorio aperto sono assenti. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Gli spazi pubblici ed aperti presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. In molti casi il progetto prevede l’inserimento di edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche e servizi. Spesso però la dotazione di servizi alla scala di quartiere e di funzioni accessorie alla residenza è scarsa o assente. Il tessuto si presenta con una netta strutturazione viaria elementare, ma molte volte disgiunta e addirittura giustapposta a quella dei tessuti vicini. Tipo edilizio a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante.

3.2.6. TR.6 - Morfotipo a tipologie miste



Il morfotipo TR.6, classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è organizzato da tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali, che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata, ancorché spesso esito di interventi unitari pianificati. Rispetto alla mixità dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un’urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all’interno dell’area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori. Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. Tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l’uno accanto all’altro.

3.2.7. TR.7 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine



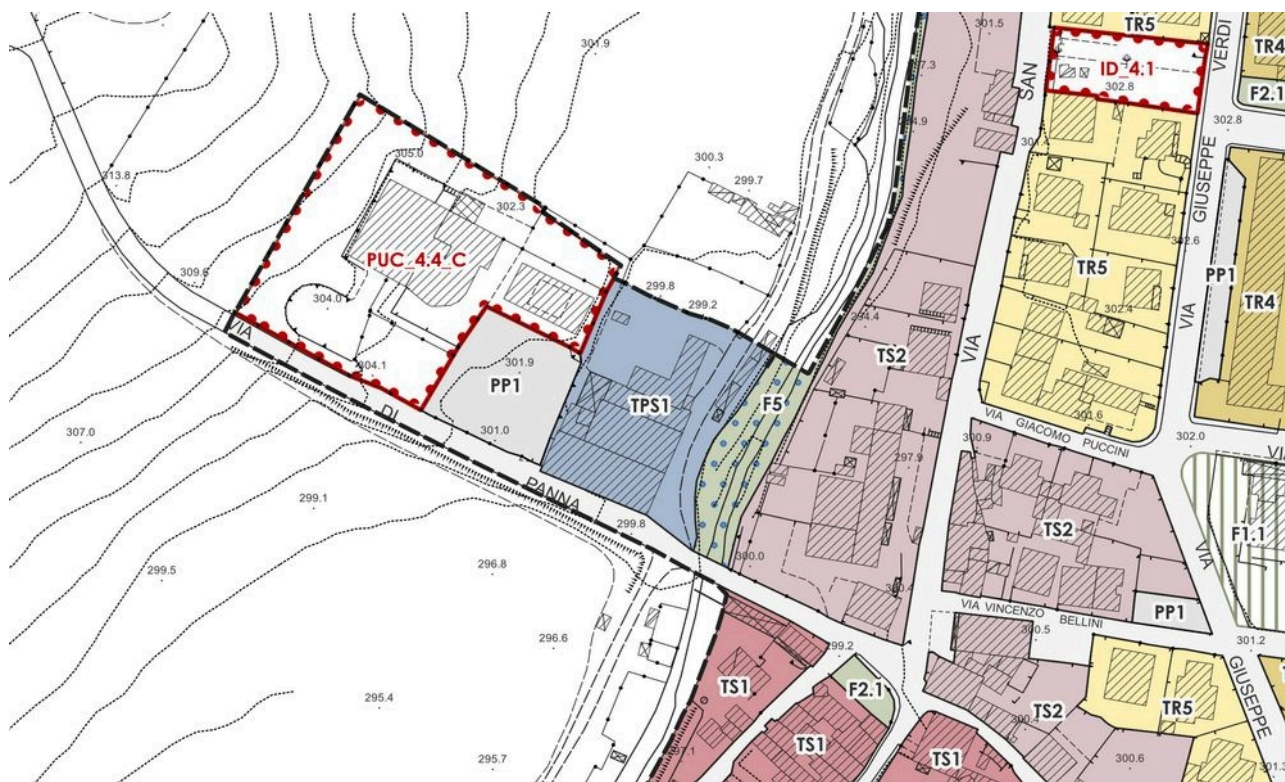
Il morfotipo TR.7, classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da insediamenti a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio rurale. Tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi. Il tipo edilizio prevalente è caratterizzato da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche.

3.2.8. TR12 - Morfotipo a piccoli agglomerati minori



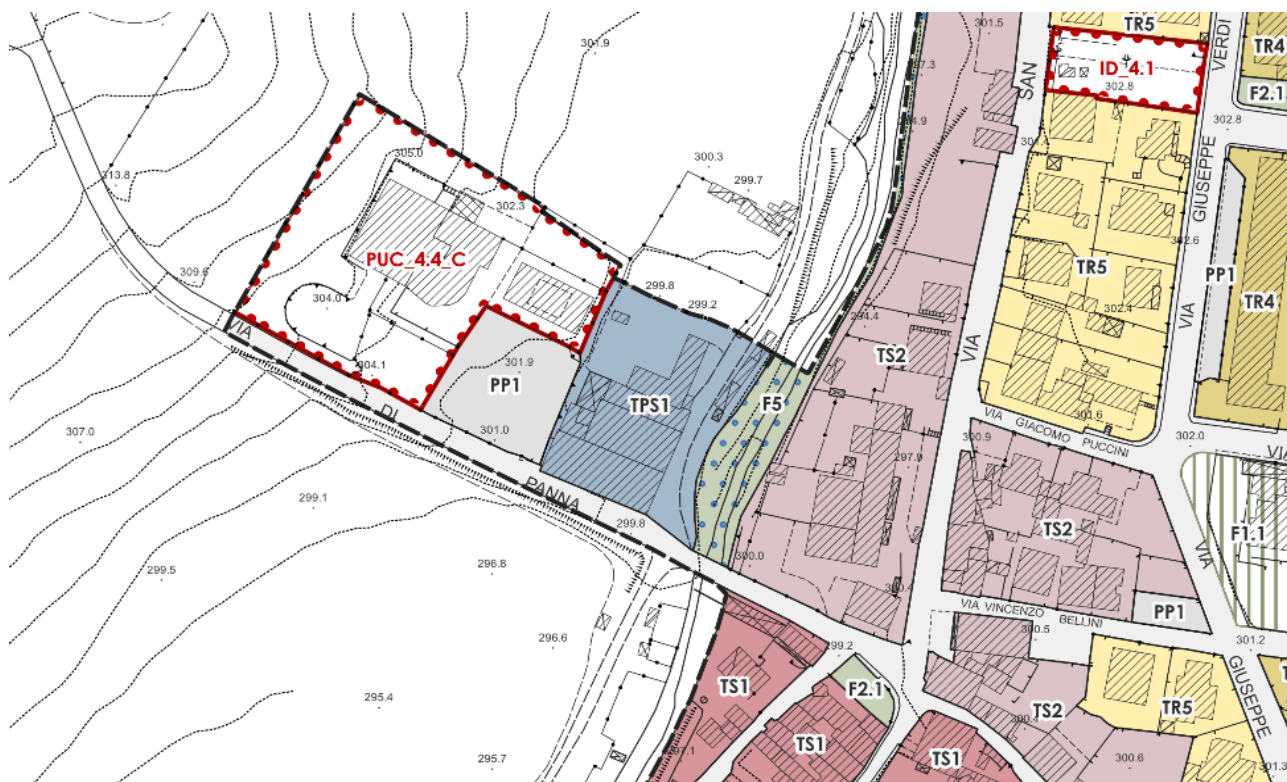
Il morfotipo TR.12, classificato “zona omogenea B” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio rurale e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente residenziale e bassa dotazione di spazi pubblici e servizi. Tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale. Piccoli capannoni isolati nel caso di destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico. Tale tessuto è diffuso nel territorio rurale, sia in continuità con i tessuti urbani che verso il territorio rurale, per lo più come insediamento satellite. Nella maggior parte dei casi non esiste un margine definito.

3.2.9. TPS.1 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva



Il morfotipo TPS.1, classificato “zona omogenea D” ai sensi dell’articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un’arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell’arteria o su entrambi, spesso d’ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un’iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio rurale. Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio rurale. La strada funziona da fulcro attrattore e asse di orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l’accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento. Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell’area. Tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

3.2.10. TPS.2 - Morfotipo a piattaforma produttive - commerciali - direzionali



Il morfotipo TPS.2, classificato "zona omogenea D" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968, è caratterizzato da aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche, commerciali/produktive e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno degli insediamenti, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati. Destinazione esclusivamente commerciale/produktiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive. Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area. Rapporto con la strada di solito assente fatto salvo l'accesso all'insediamento. Prevalentemente complessi monofunzionali specialistici. Tipologie di insediamento molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare.

3.2.11. TPS.3 - Insule specializzate



Il morfotipo TPS.3 è caratterizzato da aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Comprendono i complessi scolastici, i servizi privati di interesse pubblico, i servizi di livello sovracomunale (Protezione Civile), le aree sportive e l'Outlet di Barberino store e grandi strutture commerciali isolate. Si caratterizzano per essere dei complessi monofunzionali specialistici con rapporti con la strada di solito assenti fatto salvo l'accesso all'insediamento. Le tipologie di insediamento sono molto diversificate e specifiche in base al tipo di funzione da insediare. Possono essere inglobati nelle aree urbane o localizzati all'esterno dei nuclei abitati, la caratteristica è comunque la giustapposizione e l'assenza di relazioni con il contesto urbano o ambientale in cui sono inseriti. Il margine è netto, i tessuti sono spesso recintati.

All'interno di tale tessuto è stato inserito:

- OUTLET DI BARBERINO - classificato "zona omogenea D" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968);
- APA BOUTURLIN DI BARBERINO - classificato "zona omogenea F" ai sensi dell'articolo 2 del DM 1444 del 02.04.1968

3.3. Le Schede progettuali

I nuovi interventi del Piano Operativo sono stati definiti nell'Allegato B – Schede Norme che contiene le schede norme progettuali di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n.: Intervento diretto;
- PUC n.: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- AT n.: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.
- RQ n.: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- OP n.: Progetto di opera pubblica.

All'interno di ogni scheda norma sono state inserite le seguenti informazioni:

- estratto della tavola del P.O. e della ortofoto alla scala opportuna;
- tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi;
- individuazione dei vincoli paesaggistici e aree di tutela definiti dal PTCP
- prescrizioni definite dal PIT-PPR
- schema progettuale per gli interventi che ricadono all'interno dei Beni Paesaggistici

Gli schemi progettuali sono stati inseriti per

fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

Casello

Scheda n. AT_3.1_C

Denominazione: Visano



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	65.909 mq
Superficie fondiaria (SF)	25.850 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	8.400 mq
Altezza del fronte massima (Hf)	10,00 ml
Destinazione d'uso	Industriale-artigianale

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	-
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	Minimo 6.800 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

-

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	<p>L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata ai sensi dell'art. 107 della LR 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'articolo 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, svoltasi in data 06/02/2023 e 20/04/2023.</p>
Descrizione e funzioni ammesse	<p>L'intervento è finalizzato al completamento dell'area produttiva-artigianale di Visano, posta tra via Visano e via Meucci.</p> <p>È ammessa nuova edificazione a destinazione artigianale-produttiva per una SE massima di 8.400 mq, IC pari al 50%, e un'altezza massima HF di 10,00 ml.</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento con una particolare attenzione alla progettazione dei fronti prospicienti via Visano permettendo all'intervento di prefigurarsi come un ampliamento compiuto del tessuto produttivo esistente.</p> <p>I nuovi edifici si dovranno attestare su via di Visano consentendo, così, il mantenimento di un varco inedito finalizzato alla salvaguardia delle visuali panoramiche che si aprono lungo l'Autostrada del Sole.</p> <p>Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, sistemazioni esterne con messa a dimora di specie autoctone.</p> <p>La pavimentazione bituminosa delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere limitata alle sedi stradali. Marciapiedi, aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazioni permeabili.</p> <p>Dovrà essere prevista una fascia verde (Vpr) posta lungo tutto il perimetro dell'area finalizzata alla mitigazione dell'intervento, al mantenimento di un varco visuale inedito e al miglioramento della permeabilità ecologica dell'area. La fascia verde (Vpr), nella porzione sud-est, dovrà possedere le caratteristiche di un bosco di specie autoctone tipiche dell'intorno caratterizzante il contesto paesaggistico di riferimento. Si dovranno utilizzare principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.</p>
Opere pubbliche e convenzione	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione e cessione di 6.800 mq (minimo) di parcheggio pubblico (PP2) che preveda adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli. <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste agli articoli 13 e 43.3 delle NTA del Piano Operativo.</p>
Mitigazione ambientale	
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<p><input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lgs. 42/2004</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136</p> <p>■ Zona ai lati dell'Autostrada del Sole</p> <p>Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142</p> <p><input type="checkbox"/> lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;</p> <p><input type="checkbox"/> lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del</p>

	<p>decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; <input type="checkbox"/> lett. m) le zone di interesse archeologico.</p>
<p>Prescrizioni PIT-PPR</p>	<p>Ulteriori contesti <input type="checkbox"/> Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana <input type="checkbox"/> Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004 Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967 – Zone ai lati dell'Autostrada del Sole. <p>La nuova edificazione dovrà rispettare quanto disposto al punto 3.c.5 della Disciplina del D.M. 13/06/1967, G.U. 182/1967, garantendo il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skyline) verso il territorio rurale. Gli interventi di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati in rispetto dei punti 4.c.1 e seguenti della disciplina del bene paesaggistico.</p>



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.

3.4. La sostenibilità sociale

Il Piano Operativo, in coerenza con il PSIM, ha stabilito per l'edilizia residenziale delle quote per la sostenibilità sociale che si applicano agli interventi soggetti a Piano Attuativo e che sono state definite ed indicate nelle schede norma.

Il Piano Operativo ha definito la "sostenibilità sociale" quegli interventi di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzati:

- alla realizzazione di alloggi che saranno destinati a edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- alla realizzazione di alloggi destinati ad affitto convenzionato o vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- alla realizzazione di alloggi con pratiche di autocostruzione assistita, ovvero con un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- alla realizzazione di alloggi con pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

Per questo sono state individuati due fattispecie di sostenibilità sociale:

- edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)
- edilizia residenziale sociale (E.R.S.)

Il Piano Operativo ha previsto specifiche aree di trasformazioni che prevedono la Sostenibilità Sociale: tra di queste è stata definita la scheda norma AT_R_1.1. - Via Foscolo, di proprietà pubblica, all'interno della quale l'Amministrazione Comunale ha previsto che l'intera capacità edificatoria (1.800 mq di SE) venga destinata ad interventi di sostenibilità sociale. L'attuazione di tale intervento avverrà tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica.

3.5. Gli interventi di rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio rurale

La Legge Regionale Toscana sul Governo del Territorio attribuisce al Piano Operativo il compito di individuare e definire gli interventi di rigenerazione urbana (articoli 95 e 125 della L.R. 65/2014).

Il Comune di Barberino di Mugello ha legato l'attuazione di tali interventi alla valorizzazione del paesaggio.

Il Piano Operativo, tramite l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente, ha individuato una serie di fabbricati incongrui (**Classe 8 – E.Inc.**) che per loro natura rappresentano elemento di degrado fisico e ambientale e che necessitano di riqualificazione.

L'Allegato E "Immobili e aree soggette a rigenerazione" ha analizzato tali immobili e utilizzando uno specifico modello estimativo di valutazione, che ne ha definito i relativi valori economici (attuali, costi della demolizione, ecc.), ha individuato il "valore di trasformazione" e le relative quote di Superficie edificata da recuperare e trasferire.

Nella seguente tabella sono stati indicati gli edifici a cui demolizione comporta l'ottenimento di crediti edilizi:

N.	N. scheda PO	N. edificio PO	Località	Riferimenti Catastali		Uso in atto *	Quantificazione del credito riconoscibile (mq di SE)
				Foglio	Particella		
1	162	2003	Polveraia	29	148	Stalla	635
2	651	1126	Mangona	40	116	Deposito agricolo	78
3	762	3138	Camponeto	43	129	Deposito agricolo	28
4	656	3222 3223	Le Fontaniche	46	286	Stalla	824
5	186	2011 2014	Viapiana	45	234	Stalla	110
6	138	2151	Puliana	52	407	Stalla	122
7	687	3174	Il Bello di Vetta	68	123	Deposito agricolo	52
8	400	2694 2696	C. Trotoli	119	179, 187	Stalla	408
9	436	2750	Mulinuzzo	121	151	Stalla	767
10	391	2503 2504	Caselle	93	222, 249	Stalla, deposito agricolo	196
11	185	1995	Tagliacante	45	176	Stalla, deposito agricolo	104
12	615	2878	C. Fornaci	31	18 parz.	Stalla	144
13	64	1992	Pietrato	30	58	Stalla, deposito agricolo	181
14	239	3227	Villanova	112	36	Stalla	107
15	371	3228	Le Panche	136	169	Stalla, deposito agricolo	84
16	413	3231	Alteto	77	258, 259	Tettoia, deposito agricolo	26
17	270	3240	Moriano di Sotto	110	313	Stalla	114
18	326	3237	I Monti	127	319	Annesso agricolo	49
19	552	3241	Casanuova	98	281	Tettoia, deposito agricolo	39
20	105	2183	Fattoria Cirignano	64	307	Stalla	230
TOTALE MQ di SE di credito riconoscibile							4.298

* L'uso, desumibile dalla documentazione fotografica e dal sopralluogo effettuato, rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo senza che ciò costituisca legittimazione alcuna.

Gli interventi di riqualificazione, quindi, interessano le aree agricole, oltre che i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità per il paesaggio rurale e di negativa discontinuità del sistema insediativo. Gli interventi di riqualificazione sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale sia di parti significative del tessuto urbano che di specifici ambiti rurali, mediante interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione di aree agricole degradate, di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

Il Piano Operativo ha previsto specifiche aree di trasformazione AT e RQ, individuate con la sigla R, all'interno delle quali è consentito il trasferimento della SE derivante dalla demolizione di manufatti incongrui situati nel territorio rurale comunale e dalla successiva rinaturalizzazione delle aree liberate da tali manufatti.

Le norme tecniche di attuazione hanno descritto ed individuato le specifiche procedure per i trasferimenti delle consistenze che hanno portato alla definizione di **decollo** e di **atterraggio**:

Decollo: è rappresentato dall'ambito territoriale composto dagli edifici e relative aree di pertinenza ai quali è stata attribuita la **Classe 8 (E. Inc.)**. Per questi edifici è consentito il trasferimento della consistenza ammessa, se legittima, che potrà avvenire esclusivamente negli ambiti specificatamente individuati dal Piano Operativo (AT_R e RQ_R).

Atterraggio: sono le aree all'interno delle quali è consentito l'utilizzazione della Superficie Edificata (SE) che deriva dalle aree di decollo. Esse sono definite quali aree di trasformazione **AT** e **RQ** che riportano la lettera **R**.

Il Piano Operativo ha individuato quattro aree che sono accomunate da specifiche caratteristiche definite dal Piano Strutturale Intercomunale: Ambiti di riqualificazione e di rigenerazione e ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.

Tali aree, la cui attuazione avviene tramite Piano Attuativo, sono le seguenti:

- AT_R_1.1 – Via Foscolo (proprietà pubblica)
- AT_R_1.2 – Giudea (proprietà privata)
- AT_R_2.1 – Valiano (proprietà privata)
- RQ_R_1.1 – Case Salaiola (proprietà privata)

Ognuna di queste aree potrà essere attuata, secondo le quantità edificatore indicate nelle singole schede, utilizzando la SE derivante dalla demolizione dei fabbricati incongrui precedentemente descritti.

Infine, nelle tre aree di proprietà privata, è stata prevista una quota di nuova capacità edificatoria "premiale" riconosciuta ai proprietari delle aree di atterraggio come incentivo alla rigenerazione. La quota "premiale", pari al 30% della quantità edificatoria prevista per la singola scheda, dovrà essere destinata esclusivamente ad interventi di sostenibilità sociale.

3.6. Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della LR 65/2014.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

Il Piano Operativo ha recepito la quasi totalità delle strategie del PSIM (vigente e variante al PSIM) per il territorio di Barberino di Mugello. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltesi sedute del 06.02.2023 e del 07.02.2024, sono state individuate con le specifiche schede normative dell'Allegato B - Schede Norma. Se ne riporta di seguito l'elenco:

- AT_1.6_C – Lora ovest
- PUC_1.8_C – Lora nord 1
- PUC_1.9_C – Lora nord 2
- PUC_1.10_C – Lora sud
- AT_3.1_C – Visano
- AT_3.3_C – Campeggio Casello

- PUC_3.4_C – Bellavalle
- PUC_4.4_C – Ex Arci Galliano
- RQ_5.1_C – Montecarelli
- AT_B.1_C – Moriano
- AT_B.2_C – Campiano
- ID_B.1a_C – Turlaccio A
- PUC_B.1b_C – Turlaccio B
- PUC_B.1c_C – Turlaccio C
- PUC_B.1d_C – Turlaccio D
- PUC_B.2_C – Campo di volo
- RQ_B.1_C – Casalunga
- RQ_B.2_C – Montui
- OP_B.1_C – Andolaccio
- OP_B.2_C – Bellavista
- OP_B.3_C – Fangaccio
- OP_B.4_C – Oasi Gabbianello
- OP_B.5_C – Borgo di Bilancino
- OP_B.6_C – Nebbiaia

3.7. La valutazione del rischio sismico

Il Piano Operativo, anche a seguito dell'evento sismico che ha colpito il territorio comunale il 9 dicembre 2019, ha redatto uno specifico studio finalizzato alla valutazione del rischio sismico e degli scenari di danno post sisma per gli edifici ordinari ed industriali del territorio comunale.

La stima della vulnerabilità sismica dell'edificato adottata si basa sulla suddivisione del patrimonio edilizio nelle classi tipologiche contemplate nella scala di Intensità Macrosismica EMS-98 (European Macroseismic Scale 1998).

Lo studio ha individuato, per gli edifici di tipo ordinario, le tipologie edilizie in funzione del materiale di costruzione, dell'anno e del numero di piani.

<p><u>TIPOLOGIA TM1</u></p> <p>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muratura • Antecedente al 1900 • 1-2 piani <p>CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edifici irregolari • Coperture leggere • Classe EMS_98: M1-M3 	
<p><u>TIPOLOGIA TM2</u></p> <p>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muratura • Antecedente al 1900 • 3-5 piani <p>CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edifici irregolari • Coperture leggere • Classe EMS_98: M1-M3 	
<p><u>TIPOLOGIA TM3</u></p> <p>CARATTERISTICHE PRINCIPALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muratura • Periodo 1900-1945 • 1-2 piani <p>CARATTERISTICHE PREVALENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edifici irregolari o mediamente regolari • Coperture leggere • Classe EMS_98: M1-M3 	

Infine, sono stati proposti specifici criteri di intervento che hanno lo scopo di mitigare la vulnerabilità sismica, distinguendo tra le varie tipologie EMS-98, andando ad interessare elementi strutturali e/o elementi non strutturali, in relazione alle carenze specifiche della singola costruzione e permettendo il salto di almeno una classe di vulnerabilità.

TIPOLOGIA EMS-98	PRINCIPALI CARENZE RISCONTRABILI
M1, M3, M5	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado e/o danneggiamento • Spinte orizzontali non contrastate • Pannelli murari male ammorsati tra loro • Orizzontamenti male ammorsati alle pareti • Aperture di elevate dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Presenza di numerose nicchie che riducono significativamente l'area resistente della muratura • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza
M6	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado e/o danneggiamento • Pannelli murari male ammorsati tra loro • Orizzontamenti male ammorsati alle pareti • Pannelli murari a doppio strato con camera d'aria • Assenza totale o parziale di cordoli • Aperture di elevate dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Presenza di numerose nicchie che riducono significativamente l'area resistente della muratura • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza
M7	<ul style="list-style-type: none"> • Scarsa qualità costruttiva • Elevato degrado e/o danneggiamento • Elevata irregolarità in pianta e/o in altezza • Presenza numerosa di elementi non strutturali che modificano negativamente il comportamento locale e/o globale • Aperture di elevate dimensioni intervallate da maschi di ridotte dimensioni • Pareti di elevate dimensioni (larghezza e altezza) non controventate a sufficienza

TIPOLOGIA EMS-98	CRITERI DI INTERVENTO
M1, M3, M5	<ul style="list-style-type: none"> • Perseguire un comportamento d'insieme "regolare" e "scatolare". • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali • Ridurre al minimo il rischio di danno agli elementi non strutturali
M6	<ul style="list-style-type: none"> • Perseguire un comportamento d'insieme "regolare" e "scatolare". • Garantire un'adeguata redistribuzione dell'azione orizzontale tra i pannelli murari • Posticipare l'attivazione dei meccanismi locali e/o fuori del piano, rispetto all'attivazione dei meccanismi globali
M7	<ul style="list-style-type: none"> • Perseguire un comportamento d'insieme "regolare" e "scatolare". • Ridurre al minimo il rischio di danno agli elementi non strutturali

Principali carenze riscontrabili sulle tipologie murarie per la vulnerabilità sismica e criteri di intervento di rafforzamento

3.8. Il dimensionamento del Piano Operativo

Il Piano Operativo ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Barberino di Mugello secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del Piano Operativo è riportato nell'Allegato C delle NTA.

Il Piano Operativo del Comune di Barberino di Mugello persegue l'obiettivo generale della riqualificazione complessiva dei centri urbani, individuando i nuovi interventi (sia di nuova edificazione che di riuso) in coerenza con quanto definito dal Piano Strutturale Intercomunale del Mugello.

Nell'Allegato C alle NTA - Dimensionamento e verifica standard vengono riportate le tabelle del dimensionamento con l'indicazione delle singole schede normative e suddivise per le differenti funzioni.

L'allegato riporta anche la sintesi del dimensionamento in rapporto alle quantità previste dal PSIM per l'UTOE di Barberino di Mugello, sia in termini assoluti che in valore percentuale.

Di seguito si riporta a titolo esemplificativo la tabella relativa agli interventi residenziali nel territorio urbanizzato.

Territorio Urbanizzato

Residenziale

Intervento	Previsioni interne al T.U. (mq. di SE)			Dimensionamento di Piano Strutturale Intercomunale (mq. di SE)		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
AT_1.1	2500	0	2500			
AT_1.2	0	Pari all'esistente	0			
AT_1.4	2.000	0	2.000			
AT_1.5	780	0	780			
ID_1.2	130	0	130			
ID_1.3	260	0	260			
ID_1.4	130	0	130			
ID_1.5	130	0	130			
ID_1.6	130	0	130			
ID_1.7	260	0	260			
ID_1.8	130	0	130			
ID_1.13	260	0	260			
PUC_1.1	650	0	650			
PUC_1.3	650	0	650			
PUC_1.4	520	0	520			
PUC_1.5	260	0	260			
RQ_1.1	0	390	390			
RQ_1.2	0	900	900			
RQ_1.5	0	2.000	2.000			

Intervento	Previsioni interne al T.U. (mq. di SE)			Dimensionamento di Piano Strutturale Intercomunale (mq. di SE)		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
RQ_R_1.1	0	900*	900*			
AT_R_1.1	0	1.800*	1.800*			
AT_R_1.2	1.320	3.080*	4.400			
ID_2.1	260	0	260			
ID_2.2	130	0	130			
ID_2.3	390	0	390			
ID_2.4	240	0	240			
ID_2.5	198	0	198			
ID_2.6	438	0	438			
ID_2.7	930	0	930			
PUC_2.3	0	Pari all'esistente	0			
RQ_2.1	0	Pari all'esistente +20% ampliamento	0			
AT_R_2.1	570	1.330*	1.900			
ID_4.1	130	0	130			
ID_4.2	130	0	130			
PUC_4.1	260	0	260			
PUC_4.2	390	0	390			
PUC_4.3	390	0	390			
RQ_4.1	0	5.000	5.000			
PUC_6.1	650	0	650			
PUC_6.2	390	0	390			
Totale	15.506	8.290	23.796	36.000	11.000	47.000

* L'intervento è subordinato all'applicazione dell'art. 43.5 delle NTA che disciplina la riqualificazione di ambiti agricoli connotati dalla presenza di immobili che per le loro caratteristiche costituiscono elementi di degrado fisico ed ambientale nel territorio rurale.

Gli interventi indicati con la lettera R (RQ_R_1.1 "Case Salaiola", AT_R_1.1 "Via Foscolo", AT_R_1.2 "Giudea" e AT_R_2.1 "Valiano") sono finalizzati ad attuare interventi di riqualificazione che interessano le aree agricole come indicato all'articolo 43.5 della NTA del Piano Operativo. (confronta paragrafo 3.5). Il dimensionamento del riuso,

considerato che la superficie edificata è derivata dal riuso di fabbricati incongrui nel territorio rurale, è stato prelevato dal dimensionamento della “residenza da recupero” definito all’articolo 59, comma 5 della *Disciplina del territorio* del PSI quale dimensionamento delle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

3.9. Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

L'art. 95 della legge regionale n.65 del 2014 stabilisce che, nella formazione del Piano Operativo, le previsioni siano supportate dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente. Nell'ambito della redazione del Piano Operativo Comunale è stata intrapresa una revisione del rilievo del patrimonio edilizio residenziale, produttivo e rurale, già redatto in occasione della formazione del vigente Regolamento Urbanistico, del lavoro di ricognizione e aggiornamento condotto dall'Arch. Picariello nell'arco temporale che va dall'autunno 2017 all'estate 2018, procedendo quindi a una nuova schedatura degli immobili presenti sul territorio.

La Schedatura degli immobili è uno strumento indispensabile per poter assegnare una Classe di Intervento appropriata ai singoli edifici: a tal fine sono state predisposte delle schede atte alla descrizione delle caratteristiche morfo-tipologiche, architettoniche e urbanistiche specifiche per il patrimonio edilizio, definendo una scala di sistemi valoriali/qualitativi ritenuti condivisibili e da perseguirsi nelle trasformazioni urbanistico-edilizie nel territorio comunale per un periodo sufficientemente lungo, quale quello di presumibile validità di uno strumento urbanistico come il Piano Operativo.

Sono state raccolte informazioni puntuali su tutti gli edifici del territorio comunale suddivise in **schede di dettaglio** per il territorio rurale e **schede di sintesi** per i fabbricati ricadenti all'interno del tessuto urbano. Nel corso della redazione e messa a punto della documentazione rilevata si è cercato di utilizzare per alcune parti le informazioni già raccolte nelle schedature precedenti al fine di mantenere una certa continuità nella valutazione e semplificazione nel successivo inserimento delle categorie di intervento.

Ogni informazione raccolta o elaborata è stata inserita all'interno del Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT), attraverso la messa a punto di specifiche voci della schedatura di ogni singolo edificio in riferimento agli usi, la tipologia edilizia, le condizioni, le alterazioni, valutazioni e caratteristiche architettoniche. Ogni edificio ha associate le cosiddette "Unità Volumetriche" in cui sono contenute informazioni in parte calcolate in automatico dal SIT, come superficie, altezza, volume, riferimenti catastali, altre inserite dal rilevatore come periodizzazione, numero dei piani, funzioni d'uso.

Ogni edificio rilevato presenta una specifica valutazione determinata sulla base della periodizzazione (ante o post 1940) e sulle caratteristiche rilevate.

Agli edifici con periodizzazione ante 1940 che mantengono una propria identità architettonica riconducibile a specifici valori storico-culturali in cui siano riconoscibili elementi decorativi tradizionali o meritevoli di tutela, è stato assegnato un giudizio di **"valore"**. Agli edifici sottoposti a particolari tutele o che presentano una particolare rilevanza o interesse storico è stato assegnato un **"rilevante valore"**. Gli edifici ante '40 che presentano superfetazioni e alterazioni che ne hanno modificato l'impianto, le caratteristiche originarie e il riconoscimento della tipologia originaria, sono stati valutati per **"scarso valore"**. Ad ogni valore corrispondono le specifiche classi di intervento secondo la rilevanza dell'immobile e la sua tutela:

- rilevante valore = **classe 1**;
- valore = **classe 2**;
- elementi di valore = **classe 3**;
- scarso valore = **classe 4**.

Per ogni classe le Norme di PO prevedono determinate categorie di intervento.

Un riferimento a parte lo merita il caso degli edifici diruti, **classe 5**, per i quali la scheda rinvia direttamente alle prescrizioni della normativa di Piano.

Per quanto riguarda gli edifici "recenti" (post '40) nella maggioranza dei casi si tratta di edifici che sono stati valutati **"coerenti"** (classe 7) con il contesto, in quanto si tratta di edifici costruiti in periodo contemporaneo, che hanno seguito canoni di progettazione architettonica diversi dal periodo precedente.

Nei casi di edifici o complessi (post '40) collocati in contesti di valore paesaggistico-ambientale-storico che ne rompano la continuità tipologica, architettonica o che presentano situazioni e caratteristiche di degrado, è stata assegnata una valutazione di **"degrado e incoerenza"** (classe 8).

La schedatura del patrimonio edilizio del territorio rurale

Gli edifici rilevati nel territorio rurale, corredati delle informazioni e caratteristiche di dettaglio, sono stati inseriti in **schede dettagliate**, ovvero schede che presentano oltre a informazioni generali come data, ambito, denominazione, tipologia

insediativa, tutte le voci utili a descrivere le caratteristiche della pertinenza. A queste schede è stata allegata una pertinenza delimitata con apposito perimetro e campitura sul SIT. Il perimetro della **pertinenza** è stato disegnato sulla base della continuità morfologica del contesto ambientale in cui si situa l'edificio o più edifici, prendendo come base l'ortofoto 2019 sovrapposta alla carta catastale e alla CTR. La schedatura dettagliata è stata estesa anche per gli edifici inclusi in piccoli centri o borghi esterni al tessuto urbanizzato.

Dalla schedatura del patrimonio edilizio del territorio rurale è emersa per la maggior parte dei casi la tipologia della casa colonica con uno o più annessi agricoli separati. Una buona parte degli edifici rilevati nel contesto rurale presenta condizioni di degrado e abbandono, altri invece hanno perso l'impianto originario a seguito di aggiunte o modifiche nel corso del tempo tanto da perdere le caratteristiche e la tipologia originaria. In altri casi il cambio di destinazione d'uso a seguito di ristrutturazioni recenti, consente ancora oggi di riconoscere la destinazione originaria come nel caso di annessi e fienili.

La schedatura del patrimonio edilizio del territorio urbanizzato.

Comprende gli edifici che ricadono all'interno del perimetro del tessuto urbano così come individuato dal PSIM. Gli edifici sono stati opportunamente corredati di tutte le caratteristiche e informazioni e inseriti in **schede sintetiche**, ovvero schede che hanno le stesse voci delle schede dettagliate ma che presentano una semplificazione unicamente per la parte che riguarda la pertinenza.

La schedatura del patrimonio edilizio urbanizzato è stata quella che ha richiesto maggior studio per la metodologia del rilievo, in quanto la precedente schedatura di RU si limitava al rilievo dei soli centri storici a differenza della presente che è stata estesa alle espansioni recenti e alle aree produttive del territorio comunale. I nuovi insediamenti si distinguono in interventi di lottizzazione con tipologie in linea e con villette mono familiari e palazzine plurifamiliari in cui le caratteristiche architettoniche sono abbastanza omogenee. Nei centri storici sono invece frequenti le case a schiera, sia antiche che contemporanee, con insediamento lineare lungo i tracciati stradali storici.

Per la documentazione fotografica allegata, la schedatura del territorio aperto (dettagliata) in parte è stata aggiornata con nuovi sopralluoghi compiuti nel corso degli ultimi anni, in parte utilizzando il materiale già raccolto nei precedenti sopralluoghi, mentre per le schede di sintesi del territorio urbanizzato è stato utilizzato il materiale fotografico delle schedature precedenti.

Report della scheda di censimento del patrimonio edilizio rurale: **Scheda dettagliata**

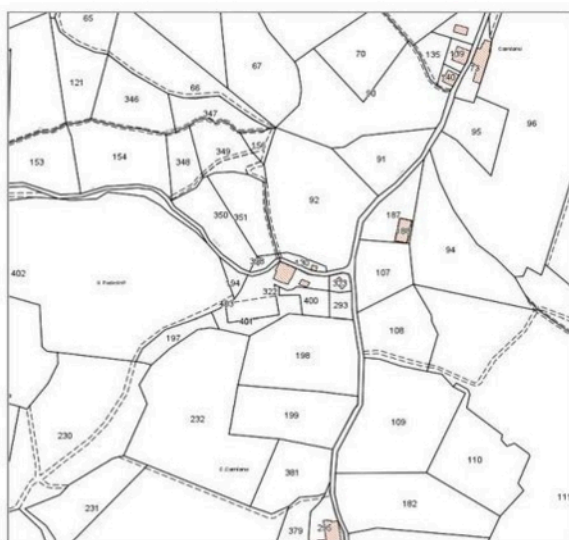
COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Città Metropolitana di Firenze
Rilievo del patrimonio edilizio esistente

Report Scheda Edifici *dettagliata* N°113

Edifici associati alla Scheda: ID 2227 ID 2971 ID 3185 ID 3186

Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 05/10/2017
- **Ambito rurale**
- **Giacitura** crinale
- **Località** CARNIANO (Barberino Di Mugello)
- **Tipologia insediativa** casa colonica - dimora a elementi sparsi (con l'abitazione separata dal rustico)
- **Elementi di tutela** conformazione del resede
- **Caratteristiche pertinenza** gruppi di alberature; altra area pavimentata (compresi percorsi); area trattata con ghiaia; orto; giardino / area verde
- **Condizioni generali** buone



Catasto (1:5000)

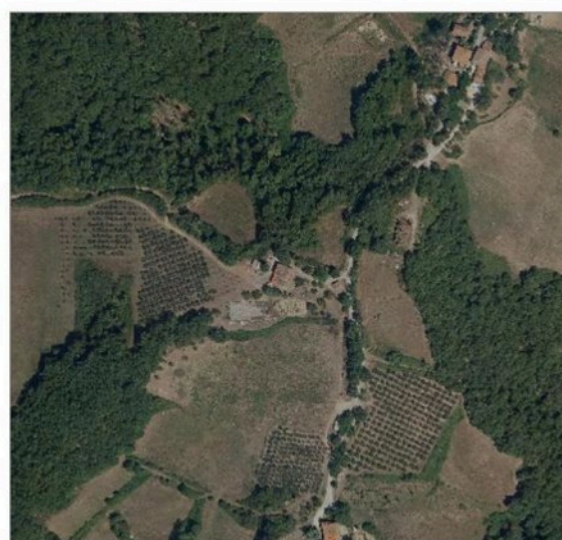


Foto aerea 2019 (1:5000)

Informazioni generali e

note: **civico 12 intonaco non congruo tamponamenti sulla superficie muraria in laterizio.**

Ril. 2004: Edificio costituito dall'aggregazione di tre corpi di fabbrica: uno principale di due piani fuori terra con copertura a capanna; un secondo anch'esso di due piani fuori terra con copertura a capanna, leggermente più basso del primo; ed un terzo di un piano fuori terra, con copertura ad una falda. Complessivamente il fabbricato si presenta in forma compatta sul fronte principale con poche aperture; il fronte tergale presenta una porzione in muratura a vista ed una tettoia in corrispondenza dell'ingresso.

Tipologia: **casa colonica a sviluppo diaconico o a "crescita continua"**

Condizioni generali: **medie**

Usi

- **Usi prevalente:** residenziale
- **Usi standard:** residenziale

Valutazioni

- **Alterazioni:**
- **Elementi da tutelare:**
- **Note ed indicazioni per la normativa:**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza):** intonaco
- **Prospetti (in prevalenza):** impaginato regolare
- **Tipo di coperture (in prevalenza):** a falde
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza):** coppi tegole coppi e tegole
- **Superfetazioni ed incongruenze:** impianti tecnologici (canne fumarie, condizionatori, parabole e, o antenne, pannelli fotovoltaici o solari...) Alterazioni/elementi da segnalare: manto di copertura - pavimentazioni in porfido - comignoli in cls.

Classificazione: 3

Informazioni sull'Edificio 2971**Unità volumetriche dell'Edificio 2971**

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Periodizzazione
5990	65	323	55.71	1		presente al 1936/39

Informazioni generali e note: Ril.

2004: Edificio a volume compatto su leggero pendio longitudinale, di un piano fuori terra, con copertura a capanna. Presenta una sola apertura su ogni fronte e l'ingresso a valle.

Tipologia: **annesso agricolo**

Condizioni generali: **medie**

Usi

- **Usi prevalente:** non rilevabile
- **Usi standard:** agricolturale

Valutazioni

- **Alterazioni:** assenti
- **Elementi da tutelare:**
- **Note ed indicazioni per la normativa:**

Caratteristiche edilizie ed architettoniche

- **Superfici murarie (in prevalenza):** intonaco
- **Prospetti (in prevalenza):** impaginato regolare
- **Tipo di coperture (in prevalenza):** a capanna
- **Materiali manto di copertura (in prevalenza):** coppi tegole coppi e tegole
- **Materiali gronda (in prevalenza):** tradizionali
- **Elementi architettonici decorativi:** assenti

Classificazione: 3

Prescrizioni: L'epoca costruttiva, la tipologia del fabbricato rappresentano elementi di valore per l'edificio.

Informazioni sull'Edificio 3185**Unità volumetriche dell'Edificio 3185**

N°	Foglio	Particella	Superficie coperta CTR (m ²)	N° piani	Piani interrati	Periodizzazione
5989	65	322	32.12			successivo al 1936/39

Report della scheda di censimento del patrimonio edilizio urbano: **Scheda sintetica**

COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO
Città Metropolitana di Firenze
Rilievo del patrimonio edilizio esistente

Report Scheda Edifici *sintetica* N°624

Edifici associati alla Scheda: ID 1242

Informazioni sulla Scheda

- **Data rilevazione** 22/06/2018
- **Ambito** urbano
- **Giacitura** pianura
- **Località** BARBERINO DI MUGELLO
(Barberino Di Mugello)
- **Denominazione** BARBERINO DI MUGELLO
- **Tipologia insediativa** lineare lungo strada
- **Note**
Accesso pedonale dal fronte principale lungo strada
Retro non visibile-giardino

Il valore è dato in relazione al contesto paesaggistico costituito dalla continuità lineare dei fronti degli edifici.



Catasto (1:5000)



Foto aerea 2019 (1:5000)

4. La conformità tra il Piano Operativo, il PIT-PPR e il Progetto di Paesaggio “I Territori del Mugello”

E' stato redatto un apposito documento ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018 (*Relazione di conformità al PIT-PPR*), al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, che descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

5. La comunicazione e il processo partecipativo

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano Operativo permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.



Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si

basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.

Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innescio dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.

5.1 Il processo partecipativo del P.O.: le istanze/contributi pervenute

L'Amministrazione Comunale ha inteso avviare, già dal 2018, il percorso di informazione e partecipazione della popolazione volto a realizzare una visione condivisa sul futuro sviluppo di Barberino soprattutto in relazione ai grandi temi che già in parte interessavano il territorio e che avrebbero interessato il territorio negli anni successivi. In particolare:

- il Piano Operativo comunale;
- il progetto di sviluppo della Villa medicea di Cafaggiolo;
- l'implementazione e la messa in attività del progetto di riqualificazione paesaggistica del Lago di Bilancino;
- la riqualificazione funzionale e architettonica dell'area in cui gravita il casello autostradale.

Il 27 aprile 2021 si è tenuto un incontro pubblico di presentazione di questa prima fase del processo partecipativo e parallelamente è stata predisposta una piattaforma interattiva sul Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune dove tutti i soggetti pubblici e privati potessero presentare proposte e/o contributi finalizzati all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del Piano Operativo in formazione.

Nel periodo di pubblicazione dell'Avviso per la presentazione dei contributi all'avvio del procedimento sono pervenute n. 78 proposte da parte di soggetti portatori di interessi, in maggior parte aventi ad oggetto proposte esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

L'attività di partecipazione è proseguita anche nel periodo successivo alla scadenza della presentazione dei contributi e sono stati effettuati, presso l'Ufficio di Piano ed anche alla presenza del Sindaco quale assessore all'Urbanistica, incontri con soggetti pubblici e privati.

Sono poi pervenute in via ufficiale al protocollo del Comune n. 15 proposte, catalogate dall'Ufficio di piano come per le precedenti proposte e che sono state tuttavia considerate nell'elaborazione del Piano Operativo.

Per gli ulteriori dettagli si rimanda al *Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione* allegato alla Delibera di adozione del presente Piano.

Figline e Incisa Valdarno, marzo 2024

Il progettista

Arch. Gabriele Banchetti