

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

V - 002PSIM - 001 SC



COMUNI DI

Barberino di Mugello
Borgo San Lorenzo
Dicomano
Firenzuola
Marradi
Palazzuolo sul Senio
Scarperia e San Piero
Vicchio

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO UFFICIO UNICO DI PIANO

ESERCIZIO DELLA FUNZIONE FONDAMENTALE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DI AMBITO COMUNALE NONCHE' LA PARTECIPAZIONE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI AMBITO SOVRACOMUNALE CONFERITE ALL'UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO DAI COMUNI DI BARBERINO M.LLO, BORGO SAN LORENZO, DICOMANO, FIRENZUOLA, MARRADI, PALAZZUOLO SUL SENIO, SCARPERIA E SAN PIERO, VICCHIO.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giuseppe Rosa

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Responsabile del Settore Affari Generali
dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello

SETTORE SERVIZI TECNICI COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

Geom. Dante Albisani
Arch. Serena Barlacchi

PROFESSIONALITA' ESTERNE

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Aspetti geologici e geomorfologici
Geotecnico Studio associato

Collaboratori al progetto

Arch. Francesca Masi
Arch. Teresa Arrighetti

DIS01 – Disciplina del territorio - estratto: stato variato

L'estratto è costituito dalle seguenti parti modificate:
- articolo 59
- integrazione Allegato 1

Maggio
2025

Estratto DIS01 – Disciplina del territorio - Articolo 59

In rosso le parti aggiunte

Art. 59. Aree di previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato

1. La conferenza di co-pianificazione del 30/11/2018 ha dato esito positivo per 27 previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 25 della L.R. 64/2014, come da verbale del 18/12/2018 con prot. 24037.

Il Comune di Scarperia San Piero, in seguito, ha sottoposto ulteriori 15 previsioni di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 come da verbale di cui al protocollo n. 15786 del 07/09/2023.

2. Le previsioni individuate sono:
 - a. previsioni a destinazione produttiva artigianale e industriale collegate a indirizzi strategici del comparto manifatturiero:
 1. Ba_A25_02 Visano Nord,
 2. Ba_A25_05 Visano,
 3. Ba_A25_08 Lora,
 4. Ba_A25_09 Lora,
 5. Ba_A25_10 Lora,
 6. Pa_A25_03 Calcinaia.
 - b. previsioni a destinazione produttiva artigianale e industriale collegate a indirizzi strategici locali:
 1. Di_A25_03/04 Dicomano Nord,
 2. Fi_A25_10 Selva,
 3. Vi_A25_01 Vicchio,
 4. Sc_A25_03 Attività produttiva Pianvallico
 5. Sc_A25_04 Attività produttiva Petrona
 - c. previsioni a destinazione commerciale al dettaglio:
 1. Bo_A25_02 Borgo,
 2. Fi_A25_03 Bruscoli.
 - d. previsioni a destinazione turistico ricettiva a cielo aperto (campeggi) collegate a indirizzi strategici di area vasta:
 1. Ba_A25_07 Casello,
 2. Fi_A25_08 Camaggiore,
 3. Fi_A25_09 San Pellegrino,
 4. Fi_A25_12 Scheggianico,
 5. Ma_A25_02 Marradi.
 - e. previsioni a destinazione turistico ricettiva in strutture alberghiere:
 1. Ba_A25_06 Bellavalle,
 2. Sc_A25_05 Podere Ricavo
 3. Sc_A25_06 Fortezza di San Martino
 4. Sc_A25_07 Tenuta le Tre virtù
 - f. previsioni a destinazione a servizi e direzionale collegate a indirizzi strategici di area vasta:

1. Fi_A25_02 Bruscoli - Tabina,
 2. Fi_A25_05 Covigliaio,
 3. Pa_A25_05 Piedimonte.
- g. previsioni a destinazione a servizi e direzionale collegate a indirizzi strategici locali
1. Bo_A25_02 Borgo San Lorenzo;
 2. Fi_A25_14p Poggio alla Posta;
 3. Sc_A25_08 Villaggio San Francesco
 4. Sc_A25_09 Struttura di accoglienza e recupero Case Loli
 5. Sc_A25_10 Servizio di custodia e cura animali
- h. previsioni residenziali in territorio rurale:
1. Ba_A25_07p Treggiano,
 2. Ba_A25_10p Montecarelli Ospedale,
 3. Ba_A25_13 Selva - La Ruzza.
- i. previsioni ratificate nelle conclusioni del verbale della riunione del 27 luglio 2018:
1. Fi_A25_11 Casanuova - Molinuccio,
 2. Sc_A25_02 Panna.
- j. previsioni di Attrezzature di interesse pubblico
1. Sc_A25_11 Parcheggio Petrona
 2. Sc_A25_12 Parcheggio Scarperia- Viale Matteotti
 3. Sc_A25_13 Parcheggio Scarperia- Via Margheri
 4. Sc_A25_14 Hub centro di mobilità
 5. Sc_A25_15 Viabilità di collegamento tra Via dell'Azzurro e Via del Giglio
 6. Sc_A25_16 Verde attrezzato per lo sport
 7. Sc_A25_17 Velodromo
3. Rientrano nelle strategie del territorio alcuni casi che ancora poco definiti nei contenuti progettuali (funzioni, quantità, ecc.) hanno interferenza con la vincolistica (art. 12 delle Disciplina) del P.T.C.P.; tali casi sono:
1. Ba_A25_11p Bilancino,
 2. Ba_A25_12p Cafaggiolo,
 3. Bo_A25_01p San Cresci,
 4. Pa_A25_01 Misileo Nord,
 5. Pa_A25_02 Misileo Sud
4. Per i casi di cui al precedente comma si procederà mediante accordo di pianificazione o, a seguito degli approfondimenti progettuali, a revisione del vincolo (giusto parere della Città metropolitana di Firenze prot. 55326 del 29/11/2018).
5. Il dimensionamento delle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato è:

RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONI D'USO (S.E. in mq)

RESIDENZA DA RECUPERO	37.500 mq
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	38.400 mq
DIREZIONALE E SERVIZI E COMMERCIALE	12.200 mq
TURISTICO RICETTIVO	13.200 mq
TOTALE	101.300 mq

Estratto DIS01 – Disciplina del territorio - INTEGRAZIONE ALLEGATO 1

A. Previsioni a destinazione produttiva artigianale e industriale collegate a indirizzi strategici locali

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_03 Attività produttiva Pianvallico	Scarperia e San Piero	I/A

Descrizione

L'intervento interessa l'insediamento di un nuovo lotto a destinazione industriale ed artigianale ai margini del territorio urbanizzato di Pianvallico.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato all'insediamento di una nuova attività produttiva ai margini del territorio urbanizzato di Pianvallico.

Dimensionamento SE

2.000 mq

Destinazione d'uso ammessa

Industriale e artigianale

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

L'insediamento di Pianvallico costituisce un elemento fondamentale per l'assetto produttivo dell'Unione e il PSIM lo individua come Hub manifatturiero definendo le azioni atte al suo potenziamento e alla sua riqualificazione. L'obiettivo è la creazione di un contesto allineato ai requisiti ambientali e funzionali di livello europeo in equilibrio con i valori naturalistici, paesaggistici e ambientali del contesto e in particolare con la fascia identificata come periurbana, dove è collocata l'area di intervento. Tali elementi sono assunti nella strategia del PSIM come fattori qualificanti della riqualificazione dell'insediamento.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà collocarsi nella parte più prossima al territorio urbanizzato, preservando le dotazioni ecologiche presenti.

Spazi aperti elementi del verde: dovranno essere preservate, ove possibile, le alberature esistenti e garantita la riqualificazione delle dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_04 Attività produttiva Petrona	Scarperia e San Piero	I/A

Descrizione

L'intervento interessa l'insediamento di un nuovo lotto a destinazione industriale ed artigianale ai margini del territorio urbanizzato di Petrona a sud ovest della traversa del Mugello.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato all'insediamento di una nuova attività produttiva ai margini del territorio urbanizzato di Petrona, ai fini di una valorizzazione produttiva.

Dimensionamento SE

2.500 mq

Destinazione d'uso ammessa

Industriale e artigianale

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e di fondovalle l'intervento dovrà preservare degli spazi liberi residui come varchi ineditati.

In coerenza con quanto prescritto per le "Aree sensibili di fondovalle" di cui all'art.3 del P.T.C.P. l'area dovrà collocarsi in stretta prossimità con il tessuto produttivo di Petrona, in linea con il principio di non proliferazione di tessuti produttivi sparsi, anche al fine di evitare ulteriore frammentazione del sistema agricolo, sebbene nell'area non siano presenti ecosistemi naturali di rilievo.

Spazi aperti elementi del verde:

Dovrà essere garantita la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

Accessibilità connessioni e sosta:

L'area è accessibile dalla provinciale 551 e dalla viabilità secondaria a servizio del tessuto produttivo di Petrona.

Eventuali interferenze con le strade provinciali dovranno essere verificate preventivamente con la Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

Si segnala la presenza del tracciato di progetto della ciclovia prevista dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), adottato con Atto del Sindaco Metropolitanano n. 33 del 01/08/2019.

E. Previsioni a destinazione turistico ricettiva in strutture alberghiere

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_05 Podere Ricavo	Scarperia e San Piero	TR

Descrizione

L'intervento interessa un'area a destinazione rurale in località Ricavo in cui insistono alcune volumetrie ad uso agricolo oggi dismesse.

Finalità

La previsione si relaziona a quella adiacente con la medesima destinazione a turistico ricettivo differenziando l'offerta con un intervento di nuova costruzione per realizzare una struttura alberghiera

Dimensionamento SE da recupero

1.350 mq

Destinazione d'uso ammessa

Turistico ricettivo

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

Inserimento morfo-tipologico:

In coerenza con quanto prescritto all'art. 18 del PTCP potranno essere consentiti interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali soltanto previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo da parte dei proprietari. Per le pertinenze inferiori ad un ettaro correlate al mutamento della destinazione rurale degli edifici sono da corrispondere specifici oneri stabiliti dal Comune, entro i limiti di cui al comma 3 dell'art. 45 della LR 1/2005, connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere collocati nell'area già interessata dall'occupazione di suolo degli edifici preesistenti, evitando il frazionamento delle aree verdi residuali. Il progetto dovrà tenere conto della maglia agraria esistente, con il mantenimento e il potenziamento delle dotazioni ecologiche esistenti.

Spazi aperti elementi del verde:

Nelle pertinenze dell'area di trasformazione potranno essere realizzate opere pertinenziali e/o strutture sportive (campo da tennis, piscina, altro), limitando al massimo i movimenti di terra. Tutti gli interventi collocati nell'area pertinenziale dovranno essere progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto; in particolare dovrà essere garantita la presenza di alberature di filtro per la schermatura, a margine dell'edificato e per la connessione delle aree verdi interne.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la ricostituzione e/o riqualificazione delle dotazioni ecologiche come filari, siepi, alberi camporili, utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà preservare gli spazi agricoli residui come varchi inedificati.

Accessibilità connessioni e sosta:

Il nucleo di Ricavo è accessibile attraverso una viabilità secondaria percorribile da via di Galliano.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_06 Fortezza di San Martino	Scarperia e San Piero	TR

Descrizione

L'intervento di cui alla presente scheda prevede la valorizzazione della Fortezza di San Martino a San Piero a Sieve attraverso il cambio di destinazione da residenziale a turistico ricettivo attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.

Finalità

L'intervento è finalizzato al recupero della Fortezza di San Martino, monumento storico di interesse culturale e rilevanza sovracomunale, anche in riferimento alla possibilità di una fruizione pubblica del complesso, in coerenza con le direttive della Scheda d'Ambito del P.I.T./P.P.R.

Dimensionamento SE da recupero

10.887 mq

Destinazione d'uso ammessa

Turistico ricettivo

Prescrizioni

Si prescrive il restauro delle strutture di rilevanza storica, con particolare riferimento alle mura, alle strutture difensive e al complesso di edifici e manufatti di antico impianto.

Dovranno essere stabilite e concordate con l'amministrazione attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo le forme di fruizione pubblica del complesso e dovrà essere assicurato l'adeguamento della viabilità di accesso.

Il piano attuativo, previo assenso della soprintendenza:

- individua i locali accessori, la cui eventuale realizzazione è ammessa esclusivamente nel caso in cui la tutela dei caratteri storici e tipologici non consenta la loro collocazione all'interno delle strutture esistenti, ivi comprese quelle interrato;
- specifica le caratteristiche delle finiture e i materiali da impiegare per il recupero dei manufatti edilizi e le opere di arredo urbano, ivi comprese le pavimentazioni stradali.

Spazi aperti elementi del verde:

Tutti gli interventi collocati nell'area pertinenziale dovranno essere progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto.

Si prescrive la sistemazione dei percorsi pedonali, interni ed esterni alla Fortezza, mediante il recupero o la riattivazione dei percorsi storici.

Accessibilità connessioni e sosta:

La Fortezza di San Martino è raggiungibile attraverso due sentieri, da nord e da sud, che dovranno essere recuperati e adeguati in quanto attualmente in stato di degrado.

In coerenza con le prescrizioni del P.T.C.P., che riconosce la Fortezza come "Servizi ed attrezzature di livello sovracomunale", il piano attuativo dovrà assicurare un elevato livello di accessibilità, attraverso la verifica delle caratteristiche delle reti infrastrutturali esistenti, programmate o eventualmente da realizzare contestualmente all'intervento.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_07 Tenuta le Tre Virtù	Scarperia e San Piero	TR

Descrizione

L'intervento di cui alla presente scheda prevede la deruralizzazione della struttura agrituristica esistente, l'ampliamento dei servizi della stessa attraverso nuova edificazione e la realizzazione di una elisuperficie in località Lucigliano.

Finalità

L'intervento persegue l'obiettivo di valorizzare l'area attraverso l'introduzione del servizio di elisuperficie ad uso privato per la Tenuta Le Tre Virtù, la modifica di destinazione d'uso da agriturismo a struttura turistico ricettiva e l'ampliamento della struttura stessa.

Dimensionamento SE

500 mq

Dimensionamento SE da recupero

1.300 mq

Destinazione d'uso ammessa

Turistico ricettivo

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di progetto, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

Inserimento morfo-tipologico:

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

L'area edificabile dovrà essere collocata nell'area in prossimità degli edifici già esistenti, e comunque all'interno della pertinenza degli insediamenti esistenti riconosciuta dal PSIM.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la ricostituzione e/o riqualificazione delle dotazioni ecologiche come filari, siepi, alberi camporili, utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, la nuova edificazione si dovrà collocare nella parte più prossima all'edificato esistente, evitando il frazionamento delle aree verdi residuali.

L'elisuperficie dovrà essere realizzata nel rispetto della normativa di settore vigente, con particolare riferimento alla Legge 4 dicembre 1996, n. 611 e al Decreto Ministeriale 8 agosto 2003 "Norme di attuazione della legge 2 aprile 1968, n. 518, concernente la liberalizzazione dell'uso delle aree di atterraggio" (G.U. n. 297 del 23 dicembre 2003). In particolare l'elisuperficie non dovrà avere particolari infrastrutture e dovrà essere costituita esclusivamente da un'area a prato, che potrà essere usata per l'atterraggio di elicotteri in caso di bisogno e non in maniera abituale.

Spazi aperti elementi del verde:

Tutti gli interventi collocati nell'area pertinenziale dovranno essere progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto; in particolare dovrà essere garantita la presenza di alberature di filtro per la schermatura, a margine dell'edificato e per la connessione delle aree verdi interne.

Gli eventuali impianti sportivi (a titolo di esempio quelli per il gioco del calcetto, per il tennis o per il padel) non dovranno avere fondo impermeabile, pavimentazioni in materiali sintetici, elementi di colori e materiali estranei al contesto rurale, né reti, recinzioni e/o gabbioni metallici, in cristallo ecc..

Non è ammessa l'installazione di pali alti tipo illuminazione sportiva che possono interferire con l'avifauna.

Accessibilità connessioni e sosta:

La Tenuta Le Tre Virtù è accessibile dalla viabilità di Lucigliano.

G. Previsioni a destinazione a servizi e direzionale collegate a indirizzi strategici locali.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_08 Villaggio San Francesco	Scarperia e San Piero	D/S

Descrizione

Il complesso del Villaggio San Francesco, nato come ricovero per anziani, ha visto ampliare nel tempo le proprie funzioni ed i propri servizi, con l'obiettivo di offrire una risposta verso le fasce più deboli della popolazione. Nel tempo infatti alla Casa di Riposo (attualmente R.S.A.) si è aggiunta una Residenza e centro diurno per Disabili (R.S.D. Santa Elisabetta), una residenza Assistita (R.A. Santa Chiara), un asilo nido (Asilo dei Nonni) ed ulteriori varie iniziative e strutture complementari, tra i quali il "Compostela Forum", una tensostruttura polivalente. L'intero complesso ha una S.E. totale di circa 13.000 mq.

L'intervento di valorizzazione di cui alla presente scheda prevede la realizzazione di una serie di alloggi per persone e coppie anziane come ampliamento della struttura R.A. (Residenza Assistita), già presente nel Villaggio San Francesco, e di strutture di servizio, rispondendo ad un bisogno sempre più sentito nel territorio.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato a valorizzare l'intero complesso del Villaggio di San Francesco attraverso l'adeguamento e l'ampliamento dell'offerta dei servizi.

Dimensionamento SE

5.900 mq

Destinazione d'uso ammessa

Direzionale e servizi

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

L'area è attraversata da un fosso riconosciuto all'interno del reticolo approvato con delibera di Consiglio 55/2023 e relativo Allegato A come corretto con DGR 1061/2023. Ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 è prescritto il divieto di costruzione entro 10 metri dagli argini dello stesso.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.

All'interno del dimensionamento massimo previsto sono ricompresi eventuali ampliamenti volumetrici e addizioni funzionali ai manufatti esistenti, necessari ad adeguare e rendere maggiormente funzionali gli spazi, i collegamenti e le strutture, nel rispetto delle caratteristiche morfo tipologiche degli edifici storici.

L'area di nuova edificazione dovrà comunque essere collocata all'interno dell'ambito individuato come limite degli insediamenti esistenti dal P.T.C.P.

Inserimento morfo-tipologico:

L'area edificabile dovrà essere collocata all'interno del limite degli insediamenti esistenti riconosciuto dal P.T.C.P.

Spazi aperti elementi del verde:

Tutti gli interventi collocati nell'area pertinenziale dovranno essere progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto; in particolare dovrà essere garantita la presenza di alberature di filtro per la schermatura, a margine dell'edificato e per la connessione delle aree verdi interne.

E' prescritto il mantenimento dell'area boscata, riconosciuta e soggetta a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del Codice dei beni culturali e del paesaggio e disciplinata all' ELABORATO 7B del PIT/PPR - "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice". Si prescrive la creazione di un'area alberata di filtro nella porzione a sud lungo la viabilità esistente.

In coerenza con le prescrizioni del P.S.I.M., il progetto dovrà preservare gli spazi agricoli residui come varchi ineditati valorizzando e potenziando la multifunzionalità di queste zone allo scopo di riqualificare il paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.

Accessibilità connessioni e sosta:

Il Villaggio di San Francesco è raggiungibile dalla Provinciale 97 attraverso una viabilità di servizio e via Senni - San Carlo.

Eventuali interferenze con le strade provinciali dovranno essere verificate preventivamente con la Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti ed infrastrutture esistenti:

Le attuali strutture, facenti parte dell'edificato non sono né idonee né sufficienti alla creazione di ulteriori servizi per la popolazione anziana.

La realizzazione della nuova RSA è condizionata all'esito favorevole delle verifiche riferite alla normativa socio sanitaria e alla .LR. 51/2009.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_09 Struttura di accoglienza e recupero Case Loli	Scarperia e San Piero	D/S

Descrizione

L'intervento interessa un'area a destinazione rurale in località Case Loli posta lungo la Statale 65.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al recupero e alla valorizzazione dell'area e dei manufatti esistenti, quantificabili indicativamente in 450 mq (quantitativo stimato attraverso la ctr della Regione Toscana in scala 1:10.000), attraverso l'inserimento di funzioni di servizio con finalità sociali, di accoglienza e recupero. La previsione prevede l'integrazione della funzione agricola con nuove strutture finalizzate a:

- accoglienza e recupero sociale di persone in difficoltà o con problematiche sociali;
- promozione di occupazione attraverso l'integrazione sociale di persone svantaggiate ai sensi della Legge 381/91;
- sperimentazione di soluzioni innovatrici e sostenibili di ricerca nell'ambito dell'agricoltura e dell'alimentazione attraverso la promozione di filiere produttive specifiche.

Dimensionamento SE

1.000 mq

Destinazione d'uso ammessa

Direzionale e servizi

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo, in coerenza con le prescrizioni del PSIM. In particolare si dovrà garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari del paesaggio fluviale, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi.

L'area è attraversata da un fosso riconosciuto all'interno del reticolo approvato con delibera di Consiglio 55/2023 e relativo Allegato A come corretto con DGR 1061/2023. Ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 è prescritto il divieto di costruzione entro 10 metri dagli argini dello stesso.

Inserimento morfo-tipologico:

Gli edifici di nuova realizzazione dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà preservare gli spazi agricoli residui come varchi ineditati: la nuova edificazione dovrà essere collocata nella parte più prossima all'edificato esistente, evitando il frazionamento delle aree verdi residuali.

Spazi aperti elementi del verde:

Tutti gli interventi collocati nell'area pertinenziale dovranno essere progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali proprie del contesto, in coerenza con le prescrizioni del PIT PPR per il morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con le prescrizioni del PIT/PPR per il corridoio ecologico si dovrà migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Accessibilità connessioni e sosta:

L'area è localizzata lungo la Statale 65 della Futa.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_10 Servizio di custodia e cura animali	Scarperia e San Piero	D/S

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un'oasi rifugio anche di tipo didattico per animali in difficoltà, vittime di maltrattamento o oggetto di sequestri finanziari ai margini del territorio urbanizzato di Pianvallico. Il terreno pianeggiante è attualmente non utilizzato ed in stato di abbandono e necessita di interventi di riqualificazione paesaggistica.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato alla realizzazione di un'oasi rifugio per animali a servizio dell'interno territorio comunale. L'intervento interessa la realizzazione di strutture per la custodia e la cura degli animali e delle contestuali strutture di servizio quali box, magazzino per lo stoccaggio di mangimi, zona lavanderia e lavaggio animali, infermeria, nursery. Al fine di prevedere una o più persone costantemente presenti nell'Oasi, è prevista la realizzazione di un alloggio per custode, servizi igienici, aule per attività didattica.

Dimensionamento SE

1.500 mq

Destinazione d'uso ammessa

Direzionale e servizi

Prescrizioni

Per garantire la qualità della progettazione dovranno essere redatti, in sede di piano attuativo, appositi elaborati in relazione a: vegetazione, arredi e illuminazione, viabilità di accesso e distribuzione, forme e materiali del complesso edilizio e dei manufatti di servizio e di arredo.

L'insediamento di Pianvallico costituisce un elemento fondamentale per l'assetto produttivo dell'Unione e il PSIM lo individua come Hub manifatturiero definendo le azioni atte al suo potenziamento e alla sua riqualificazione. L'obiettivo è la creazione di un contesto allineato ai requisiti ambientali e funzionali di livello europeo in equilibrio con i valori naturalistici, paesaggistici e ambientali del contesto e in particolare con la fascia identificata come periurbana, dove è collocata l'area di intervento. Tali elementi sono assunti nella strategia del PSIM come fattori qualificanti della riqualificazione dell'insediamento.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà preservare le dotazioni ecologiche presenti.

Spazi aperti elementi del verde:

Dovranno essere preservate, ove possibile, le alberature esistenti e garantita la riqualificazione delle dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

Accessibilità connessioni e sosta:

L'area è accessibile da via del Rimotoso.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti ed infrastrutture esistenti:

Le attuali strutture, facenti parte dell'edificato di Pianvallico non sono né idonee né sufficienti alla creazione di un servizio quale quello oggetto della presente area di trasformazione.

La realizzazione dell'oasi è condizionata all'esito favorevole delle verifiche riferite alla normativa di settore, con particolare riferimento a:

- Legge 14 agosto 1991, n. 281 - Legge quadro in materia di animali di affezione e prevenzione del randagismo e ss.mm.ii.,
- L.R. 20 ottobre 2009, n. 59 - Norme per la tutela degli animali. Abrogazione della legge regionale 8 aprile 1995, n. 43 "Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo".
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 agosto 2011, n. 38/R (+ allegati) Regolamento di attuazione della legge regionale 20 ottobre 2009, n.59 Norme per la tutela degli animali. Abrogazione della legge regionale 8 aprile 1995, n. 43 (Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo).
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 agosto 2011, n. 38/R (+ allegati) Regolamento di attuazione della legge regionale 20 ottobre 2009, n.59 Norme per la tutela degli animali. Abrogazione della legge regionale 8 aprile 1995, n. 43 (Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo).
- Delibera n. 943 del 06/10/2015 - Linee guida per l'istituzione del Soccorso Animali

J. Previsioni di Attrezzature di interesse pubblico

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_11 Parcheggio Petrona	Scarperia e San Piero	P

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un'area a parcheggio a servizio sia del territorio urbanizzato di Petrona che dell'abitato di La Torre. L'ambito si colloca lungo la Strada provinciale 551. Il terreno pianeggiante è attualmente non utilizzato ed in stato di abbandono e necessita di interventi di riqualificazione paesaggistica.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al miglioramento dello standard a parcheggio del territorio urbanizzato di Petrona.

Dimensionamento SE

-

Destinazione d'uso ammessa

Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l.1444/68 art. 3, lett. d)

Prescrizioni

Nell'intero ambito non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto. ed il mantenimento e il potenziamento delle dotazioni ecologiche esistenti.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e di fondovalle l'intervento dovrà prevedere la realizzazione dell'infrastruttura con soluzioni e materiali ecocompatibili.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature:

L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari e macchie di vegetazione autoctoni da porre come ombreggianti e a corredo dei confini e della viabilità.

Accessibilità e connessioni:

L'area è accessibile dalla provinciale 551.

Si segnala la presenza del tracciato di progetto della ciclovia prevista dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), adottato con Atto del Sindaco Metropolitano n. 33 del 01/08/2019.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_12 Parcheggio Scarperia- Viale Matteotti	Scarperia e San Piero	P

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un'area a parcheggio lungo via Marconi a servizio del centro abitato di Scarperia.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al miglioramento dello standard a parcheggio del centro abitato di Scarperia, anche nell'ottica di una futura pedonalizzazione del centro storico e alla regolamentazione di un utilizzo generalizzato dello spazio come parcheggio durante gli eventi che si svolgono presso l'Autodromo del Mugello. La posizione del parcheggio risulta inoltre strategica come area di sosta a servizio del parco della pineta pubblica.

Dimensionamento SE

-

Destinazione d'uso ammessa

Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l.1444/68 art. 3, lett. d)

Prescrizioni

Nell'intero ambito non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto. ed il mantenimento e il potenziamento delle dotazioni ecologiche esistenti.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e di fondovalle l'intervento dovrà prevedere la realizzazione dell'infrastruttura con soluzioni e materiali ecocompatibili.

Per la porzione dell'area ricadente all'interno delle Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale individuate dal P.T.C.P., è prescritto il recepimento dell'art. 32 delle NTA del presente PO.

Non è prevista la realizzazione di volumi edificati di alcun tipo.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature:

E' prescritto il mantenimento del filare alberato lungo via Matteotti . L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari e macchie di vegetazione autoctoni da porre come ombreggianti e a corredo dei confini e della viabilità.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_13 Parcheggio Scarperia- Via Margheri	Scarperia e San Piero	P

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico lungo via Margheri a servizio del centro abitato di Scarperia.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al miglioramento dello standard a parcheggio del centro abitato di Scarperia anche nell'ottica della previsione di trasformazione del tessuto misto che gravita intorno a via Giordano Giordani e alla regolamentazione di un utilizzo generalizzato dello spazio come parcheggio durante gli eventi che si svolgono presso l'Autodromo del Mugello. L'ambito risulta ineditato ed coltivato come seminativo semplice

Dimensionamento SE

-

Destinazione d'uso ammessa

Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l.1444/68 art. 3, lett. d)

Prescrizioni

Nell'intero ambito non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto. ed il mantenimento e il potenziamento delle dotazioni ecologiche esistenti.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e di fondovalle l'intervento dovrà prevedere la realizzazione dell'infrastruttura con soluzioni e materiali ecocompatibili.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature:

L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari e macchie di vegetazione autoctoni da porre come ombreggianti e a corredo dei confini e della viabilità.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_14 Hub centro di mobilità	Scarperia e San Piero	P

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un Hub centro di mobilità attraverso l'ampliamento di un parcheggio già esistente all'interno del territorio urbanizzato a sud-ovest della stazione e a sud della linea ferroviaria e la modifica del tratto terminale di via Salvo d'Acquisto e del suo innesto con la S.P. 97 (località Cardetole) per permettere il transito a doppio senso di marcia e per realizzare una rotonda.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al miglioramento dello standard a parcheggio del centro abitato di San Piero a Sieve in un'area strategica quale quella adiacente alla stazione Ferroviaria.

Dimensionamento SE

-

Destinazione d'uso ammessa

Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.l.1444/68 art. 3, lett. d)

Prescrizioni

E' prescritta la realizzazione di una rotonda a servizio del parcheggio da realizzarsi lungo la strada Provinciale 97. La progettazione dovrà prevedere, in coerenza con il PUMS, attrezzature per biciclette e sharing, servizi igienici, infomobility, ricarica elettrica ecc. e connessione con rete ciclabile. Eventuali interferenze con le strade provinciali dovranno essere verificate preventivamente con la Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà preservare le dotazioni ecologiche presenti. L'intervento si colloca in stretta adiacenza alle infrastrutture esistenti per progettarne un loro potenziamento ed adeguamento al fine di promuovere i trasporti su ferro e l'intermodalità.

In coerenza con quanto prescritto per le "Aree sensibili di fondovalle" di cui all'art.3 del P.T.C.P., al fine di non aumentare il rischio idraulico, dovrà prevedere il mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti, valorizzando ed intensificando le funzioni idrauliche svolte.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature:

L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari e macchie di vegetazione autoctoni da porre come ombreggianti e a corredo dei confini e della viabilità.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_15 Viabilità di collegamento tra Via dell'Azzurro e Via del Giglio	Scarperia e San Piero	S

Descrizione

Intervento di realizzazione di un tratto di nuova viabilità di collegamento tra il margine est di Scarperia (Via dell'Azzurro) e l'abitato che si sviluppa lungo viale Kennedy, attraverso la prosecuzione di via del Giglio.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo di area vasta finalizzato al miglioramento della viabilità non solo del centro abitato di Scarperia, ma dello scorrimento veicolare lungo la SP503.

In particolare, in relazione all'abitato di Scarperia, si persegue l'obiettivo di agevolare la rete viaria dell'ambito che si sviluppa lungo viale Kennedy.

Dimensionamento SE

-

Destinazione d'uso ammessa

Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori

Prescrizioni

La nuova viabilità dovrà collocarsi il più possibile in prossimità del margine urbano già definito a completamento della maglia viaria esistente.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire la presenza di dotazioni ecologiche come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto. ed il mantenimento e il potenziamento delle dotazioni ecologiche esistenti. La viabilità dovrà essere corredata da adeguato equipaggiamento vegetale, in particolare per mitigare il rapporto fra la strada e il territorio aperto a sud, anche integrando le opere di mitigazione con le eventuali opere di consolidamento, che dovranno essere realizzate, ove possibile, con tecniche di ingegneria naturalistica.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianure e di fondovalle l'intervento dovrà collocarsi nella porzione di territorio più prossima al margine del territorio urbanizzato, evitando ulteriori frammentazione del tessuto agricolo.

Non è prevista la realizzazione di volumi edificati di alcun tipo.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_16 Verde attrezzato per lo sport	Scarperia e San Piero	V

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un campo di atletica leggera o altre attrezzature sportive di corredo alle strutture sportive già esistenti. L'area attualmente è ineditata e coltivata a seminativo semplice e risulta ricompresa tra la SP 129, la SP 503 e via Le Mozzete.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato al miglioramento dei servizi di verde pubblico attrezzato per lo sport del centro abitato di San Piero A Sieve, ad integrazione dell'area limitrofa interessata dalla presenza della Polisportiva.

Dimensionamento SE

250 mq

Destinazione d'uso ammessa

Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c) - Verde pubblico attrezzato per lo sport

Prescrizioni

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà garantire il mantenimento e potenziamento della fascia verde ineditata a margine dell'area individuata per salvaguardare la rete delle connessioni ecologiche.

Inserimento morfo-tipologico

L'area edificabile dovrà essere collocata nell'area indicata in prossimità del campo di atletica.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature

E' prescritto il mantenimento dei filari alberati che costeggiano l'intera area lungo la SP 503, la SP 129 e lungo via Le Mozzete. L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi ed alberature.

Eventuali interferenze con le strade provinciali dovranno essere verificate preventivamente con la Direzione Viabilità di Città Metropolitana.

Scheda	Comune	Destinazione
Sc_A25_17 Velodromo	Scarperia e San Piero	V

Descrizione

L'intervento interessa la realizzazione di un velodromo e/o di altre attrezzature sportive. L'area, ineditata e coltivata a seminativo semplice, è adiacente al territorio urbanizzato di Scarperia ed è costeggiata dalla Provinciale 503, da via della Resistenza e a sud da via Enzo Ferrari.

Finalità

La previsione urbanistica persegue un obiettivo finalizzato a dotare il centro abitato di Scarperia di un impianto da utilizzare come struttura atta ad ospitare competizioni ciclistiche e sportive in generale.

Dimensionamento SE

250 mq

Destinazione d'uso ammessa

Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c) - Verde pubblico attrezzato per lo sport

Prescrizioni

L'area edificabile dovrà essere collocata nell'area indicata in prossimità del velodromo, come indicato nello schema progettuale di cui alla presente scheda. Si specifica che l'intera area è riconosciuta dal PTCP come ambito urbanizzato.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante ecosistemica del P.S.I.M. della matrice agroecosistemica collinare, l'intervento dovrà garantire il mantenimento delle dotazioni ecologiche esistenti come siepi ed alberature utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto.

In coerenza con quanto prescritto dall'invariante agroforestale del P.S.I.M. del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle, l'intervento dovrà salvaguardare il territorio agricolo presente tra la nuova previsione e l'abitato di Scarperia a monte del sistema collinare, per evitare la saldatura tra la parte a ovest e la parte ad est.

Elementi del verde, infrastrutture vegetali e ombreggiature:

L'ambito dovrà essere riprogettato ai fini di una migliore infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi ed alberature.