Piano Strutturale Intercomunale Mugello

Città Metropolitana di Firenze

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

V - 002PSIM - 001 SC

Piano Strutturale Intercomunale Mugello

**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**
Geotecno Studio associato

**Collaboratori al progetto**
Arch. Francesca Masi
Arch. Teresa Arrighetti

# Relazione illustrativa

Maggio
2025

Indice

Premessa ..... 2
Descrizione degli interventi oggetto di copianificazione ..... 3
Coerenza delle strategie della Variante con le strategie del PSIM ..... 5
Esclusione del Lago artificiale di Cignano quale elemento generatore di vincolo paesaggistico ..... 8
Elaborati del PSIM modificati dalla Variante ..... 9

**Premessa**

La presente relazione ha per oggetto la Variante urbanistica al Piano strutturale intercomunale del Mugello. La Variante si rende necessaria per inserire l'elenco delle trasformazioni esterne al TU che, in sede di Piano Operativo, sono state assoggettate a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art 25 della LRT 65/2014 ed hanno ricevuto esito positivo e riportarne il dimensionamento.

Nel dettaglio la presente variante riguarda:

- La definizione delle quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, assoggettate a conferenza di copianificazione ai sensi dell'articolo 25 della l.r. 65/2014, introdotte dal Piano operativo, come prescritto dal Regolamento regionale DPGR/32R/2017. Tali quantità sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale riferite al Territorio Urbanizzato, che non sono oggetto di variazione
- Esclusione del Lago artificiale di Cignano quale elemento generatore di vincolo paesaggistico

**Descrizione degli interventi oggetto di copianificazione**

A seguito di quanto esposto sopra si riporta l'elenco numerato delle trasformazioni oggetto di copianificazione:

previsioni a destinazione produttiva artigianale e industriale collegate a indirizzi strategici locali

1. Sc_A25_03 Attività produttiva Pianvallico
2. Sc_A25_04 Attività produttiva Petrona

previsioni a destinazione turistico ricettiva in strutture alberghiere

1. Sc_A25_05 Podere Ricavo
2. Sc_A25_06 Fortezza di San Martino
3. Sc_A25_07 Tenuta le Tre virtù

previsioni a destinazione a servizi e direzionale collegate a indirizzi strategici locali

1. Sc_A25_08 Villaggio San Francesco
2. Sc_A25_09 Struttura di accoglienza e recupero Case Loli
3. Sc_A25_10 Servizio di custodia e cura animalI

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

Le aree sono individuate complessivamente nell'estratto della tavola STR01 dello scenario strategico.

Di seguito si evidenziano i contenuti strategici di coerenza della presente variante rispetto a contenuti nel Piano strutturale intercomunale.

In particolare il PSIM individua in forma semplificata gli elementi costituti del Patrimonio territoriale dei Comuni, suscettibili di attivare o sviluppare azioni strategiche sostenibili suddivisi nelle quattro strutture definite dal PIT PPR e declinate nel contesto del Mugello.

Per il Comune di Scarperia e San Piero sono evidenziate le seguenti linee strategiche fondate sulle strutture profonde e i punti di forza del territorio:

- aspetti idrogeolitologici: acqua
- aspetti ambientali e climatici: dorsale, boschi, Sieve
- aspetti agrosilvopastorali e alimentari: carni, latte

- aspetti insediativi, storici e paesaggistici: nucleo storico, centralità, monasteri
- aspetti sociali culturali e dei saperi: manifattura, autodromo, golf, servizi, artigianato, commercio, ferrovia faentina

Ad integrazione delle linee strategiche delineate per l'ambito amministrativo il PSIM individua argomenti specifici e trasversali alle singole realtà locali quali:

a. Presidio ecologico, ruolo climatico

b. Sostegno alle produzioni biologiche

c. Hub di settore

d. Centri e nuclei storici, tutela e conservazione

e. Testimonianze archeologiche e storiche, itinerari tematici interconnessi con quelli ambientali, diverticoli dai tracciati dorsali

**Coerenza delle strategie della Variante con le strategie del PSIM**

Le aree in copianificazione sono oggetto di esigenze locali che arricchiscono il quadro delle previsioni anche del Piano strutturale intercomunale ma non ne modificano i contenuti statutari e strategici.
Le previsioni non assumono valore di variante alle strategie del Piano strutturale intercomunale, ma costituiscono modifica per inserimento di nuovi dimensionamenti esterni al territorio urbanizzato, non incidendo sulle dimensioni massime complessive degli insediamenti.

Il Piano operativo ha definito gli ambiti di intervento, declinando e specificando gli obiettivi e le strategie, partendo dai punti di forza individuati dal PSIM per il proprio territorio

**Strategie dello sviluppo sostenibile**

In riferimento agli obiettivi identificati dal PSIM all'art.1 della Disciplina di Piano e alle strategie delle trasformazioni esterne di cui al capitolo 3.3 della Relazione generale si esplicitano le seguenti coerenze.

**Previsioni a destinazione produttiva artigianale e industriale collegate a indirizzi strategici locali**
(SC_A25_03 / SC_A25_04)
Le previsioni produttive si situano una al margine del sistema produttivo di Pianvallico e l'altra lungo il sistema vallivo della Sieve. Le ipotesi sono inquadrate nell'ottica di non proliferazione di aree produttive sparse, come delineato dalle strategie del Piano strutturale intercomunale 3.3.1 della Relazione generale e allegati.
Il modesto ampliamento al margine di Pianvallico SC_A25_03, riconosciuto quale polarità della rete manifatturiera del sistema produttivo individuato dal PSIM è finalizzata alla riqualificazione del margine urbano e potenziamento stesso dell'area. L'area edificabile si trova nella porzione di area ricompresa nel territorio urbanizzato, localizzando all'esterno un'area di attrezzature a servizio dell'area produttiva, in coerenza con quanto disposto dal capitolo 2.3.5 Strategie specifiche dell'Atlante delle Utoe.
La previsione a Petrona SC_A25_04 ha la finalità di potenziamento e completamento degli assetti esistenti, riconosciuta la polarità del sistema produttivo di Borgo San Lorenzo, lungo la direttrice della Traversa del Mugello.

**Previsioni a destinazione turistico ricettiva**
(SC_A25_05 / SC_A25_06 / SC_A25_07)
Il PSIM individua nell'offerta turistica e nell'articolazione della filiera una strategia centrale della pianificazione.
Il piano operativo esplica tale strategia in una diversificazione dell'offerta turistica articolata su più livelli, da forme finalizzate a esperienze ludiche sportive e di tempo libero a esperienze legate alle testimonianze

archeologiche e storiche del territorio, infine alla filiera agro ambientale, mediante prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, privilegiando situazioni aggregate.
In particolare il recupero della Fortezza di San Martino a fini turistico ricettivi risponde all'obiettivo di conservazione delle testimonianze archeologiche e storiche e l'ampliamento dell'offerta turistico ricettiva, attraverso la valorizzazione del bene, nel rispetto dei principi di tutela espressi, riconducendolo a strategie di interesse locale di recupero del patrimonio storico architettonico.

**Previsioni a destinazione direzionale servizi collegate a indirizzi strategici locali**

(SC_A25_08 / SC_A25_09 / SC_A25_10)

Le previsioni di servizio rispondono all'obiettivo del Piano strutturale intercomunale OS.D.7, di qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale, tramite il potenziamento dei servizi sul territorio, anche con la realizzazione di strutture di accoglienza per fasce di popolazione fragile.
Il Piano operativo ha inteso di estendere la linea strategica di *Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale* anche per quanto riguarda la popolazione animale, offrendo ulteriori servizi all'interno del territorio. La realizzazione di un'oasi rifugio, di cui alla previsione SC_A25_10, corrisponde alla domanda di associazioni di difesa dei diritti degli animali che intendono realizzare una struttura per il recupero e l'accoglienza di animali randagi, ma anche animali da reddito detenuti in condizioni non idonee.
Le previsioni di attrezzature sportive corrispondono al riconoscimento del sistema policentrico sostanzialmente equilibrato del Mugello con articolazione di ruoli e funzioni che sono dislocati al proprio interno e servono l'intero comprensorio.

**Previsioni di Attrezzature di interesse pubblico**

(SC_A25_11 / SC_A25_12 / SC_A25_13 / SC_A25_14 / SC_A25_15 / SC_A25_16)

Le previsioni pubbliche rispondono alla riqualificazione per il potenziamento e l'integrazione dei servizi, che sono identificati quali punti di forza del territorio comunale.
In particolare la previsione Sc_A25_14 in coerenza con l'obiettivo di PSIM OS. D. 1. potenziamento del ferro e del trasporto pubblico prevede l'ampliamento dell'attuale parcheggio "scambiatore", la sosta dei mezzi pubblici e interconnessione con diverse tipologie di mobilità.
Le altre previsioni di parcheggio a Scarperia, così come il nuovo collegamento viario seguono come corollario l'obiettivo OS.D.4 Centri abitati, riuso, rigenerazione, manutenzione del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica e architettonica, permettendo di creare nuovi servizi alla residenza, che favoriranno e forniranno le basi per l'allontanamento della sosta privata dai luoghi che potranno essere oggetto di rigenerazione urbana, al fine di rendere fruibile alla pedonalizzazione tutto il sistema degli spazi pubblici storici, che fanno capo al Palazzo dei Vicari.

**Attrezzature di interesse sovracomunale**

Per quanto riguarda le strategie di area vasta sottolineate nell'avvio del procedimento si dà atto che in seguito ad approfondimenti finalizzati alla conferenza di copianificazione, è scelta dell'Amministrazione comunale mantenere le attrezzature di interesse sovracomunale, quali autodromo, l'area attrezzata per il golf e l'emergenza storico architettonica della Fortezza di San Martino con il potenziamento delle strutture esistenti.

Relativamente alla riqualificazione ed all'ampliamento delle strutture legate all'area attrezzata per il golf e di quelle dell'Autodromo, si chiarisce che:

- per l'area del Golf non è previsto nuovo consumo di suolo e rientra nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui alla lettera a) dell'art. 95 della L.R. 65/2014, quindi non verrà confermata la previsione per cui era stata richiesta la conferenza di copianificazione;
- per l'area dell'autodromo, è stato chiarito che la previsione di ampliamento dell'attività esistente non rientra tra le fattispecie, per cui è necessario l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 e pertanto è escluso dalla presente variante al PSIM.

**Esclusione del Lago artificiale di Cignano quale elemento generatore di vincolo paesaggistico**

Il PIT PPR individua il lago artificiale di Cignano quale elemento generatore di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b). Si riporta di seguito quanto specificato nell'Allegato 7B del PT PPR:

> *Per laghi si intendono i corpi idrici superficiali interni fermi a carattere permanente, naturali, modificati e/o artificiali, compresi gli invasi artificiali, le acque di transizione (lagune, laghi salmastri e stagni costieri). Sono altresì da considerarsi laghi, ancorché non cartografati (cfr. Sentenza Corte Costituzionale n. 164/2009), le cave allagate completamente esaurite e dismesse con perimetro superiore a 500 metri qualora sia definitivamente conclusa l'attività di coltivazione relativa all'intero sito di intervento e siano contemporaneamente verificate le seguenti ulteriori condizioni: - l'attuale configurazione sia conseguente all'attuazione di un progetto o processi di rinaturalizzazione o di recupero ambientale; - la cava sia stata riconosciuta come elemento di valenza ambientale/paesaggistica dagli strumenti della pianificazione territoriale. Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, **si intendono esclusi** i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR, e **gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole**.*

Il Lago di Cignano risulta realizzato in seguito all'autorizzazione prot. 19395 rilasciata dal Genio Civile di Firenze come "Progetto di lago collinare ad uso irriguo".

L'art. 5.4 dell'Elaborato 8B del PIT, "Disciplina dei Beni paesaggistici" prevede, al comma 3:

> *Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della LR65/ 2014.*

e tra le "Direttive" applicabili al caso in questione, l'art. 7.2 dell'Elaborato 8B prevede

> *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a: a) Individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole.*

Per quanto sopra esposto si ritiene pertanto necessario escludere il Lago artificiale di Cignano quale elemento generatore di vincolo paesaggistico e il conseguente recepimento di tale esclusione negli elaborati del PIT in quanto trattasi di invaso artificiale realizzato per finalità agricole.

## Elaborati del PSIM modificati dalla Variante

La variante urbanistica modifica i seguenti elaborati del PSIM:

STR01 - Scenario strategico con inserimento delle previsioni che hanno avuto parere favorevole in sede di Conferenza di copianificazione - Estratto stato modificato

STR02 - Atlante delle UTOE con inserimento delle quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni introdotte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014 - Paragrafo 1.3.2;

DIS01 – Disciplina del territorio - Art. 59 – Previsioni esterne al territorio urbanizzato;

QC.A15 – Beni culturali e paesaggistici – Estratto stato modificato

La presente variante è pertanto composta dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

DIS01 – Disciplina del territorio - estratto: stato variato. L'estratto è costituito dalle seguenti parti modificate:

- articolo 59
- integrazione Allegato 1

STR02 - Atlante delle UTOE - estratto: stato variato. L'estratto è costituito dal paragrafo 1.3.2 integrato

Tavola QC15 - Beni culturali e paesaggistici - Stato vigente

Tavola QC15 - Beni culturali e paesaggistici - Stato modificato

Estratto Tavola STR01 - Scenario strategico - Stato vigente

Estratto Tavola STR01 - Scenario strategico - Stato modificato

Rapporto Ambientale di VAS