



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE MUGELLO

Aspetti urbanistici, geologici, sismici, idraulici

Elaborato:

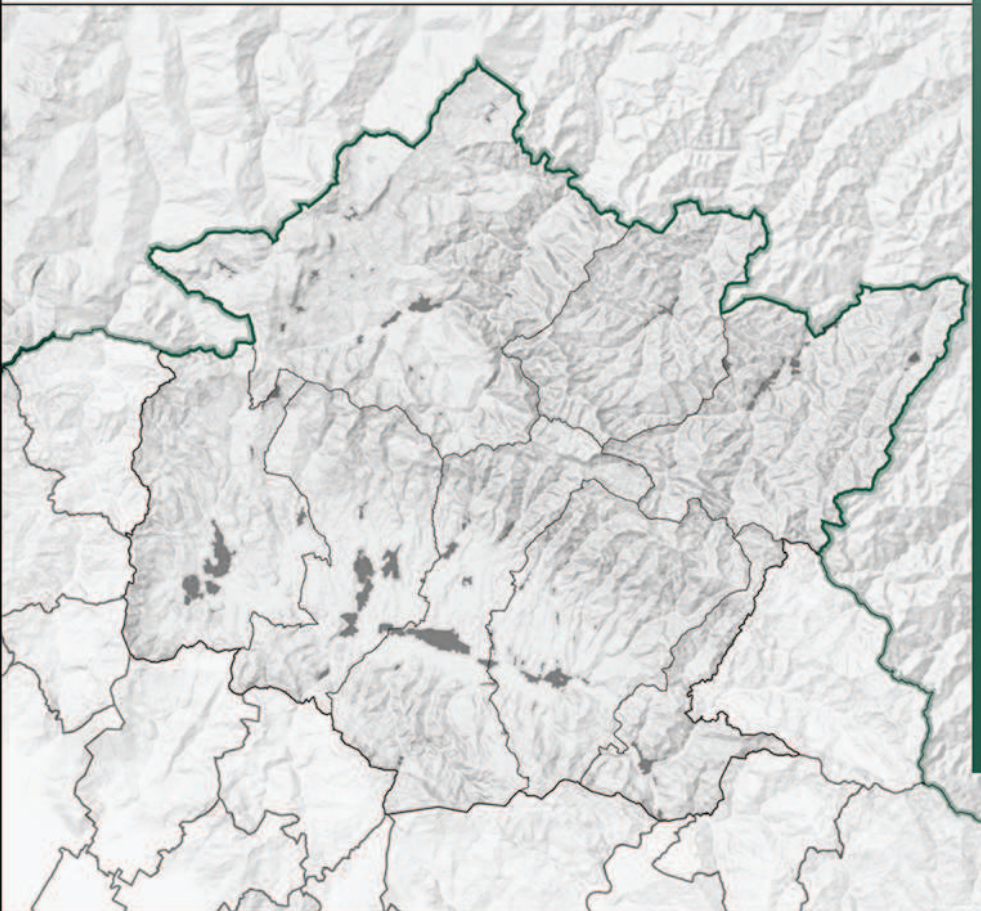
D.U.I.

Data
Aprile 2021

Scala

1:10.000 e 1:25.000

Documento unico integrato con gli elaborati cartografici



Data adozione:

- Comune di Barberino di Mugello - D.C.C. n. 14 del 20/03/2019
- Comune di Borgo San Lorenzo - D.C.C. n. 14 del 20/03/2019
- Comune di Dicomano - D.C.C. n. 17 del 20/03/2019
- Comune di Firenzuola - D.C.C. n. 6 del 06/03/2019
- Comune di Marradi - D.C.C. n. 13 del 25/03/2019
- Comune di Palazzuolo sul Senio - D.C.C. n. 7 del 23/03/2019
- Comune di Scarperia e San Piero - D.C.C. n. 17 del 28/03/2019
- Comune di Vicchio - D.C.C. n. 14 del 28/02/2019

Data di approvazione:

PRESA D'ATTO ADOZIONE:

- Unione Montana dei Comuni del Mugello - D.G. n. 34 del 09/04/2019

COMUNI DEL MUGELLO

Sindaco del Comune di Barberino di Mugello

Giampiero Mongatti

Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo fino a settembre 2019

Presidente dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello

Paolo Omoboni

Sindaco del Comune di Dicomano

Stefano Passiatore

Sindaco del Comune di Firenzuola

Claudio Scarpelli fino a maggio 2019

Giampaolo Buti da maggio 2019

Sindaco del Comune di Marradi

Tommaso Triberti

Sindaco del Comune di Palazzuolo Sul Senio

Cristian Menghetti fino a maggio 2019

Gian Piero Philip Moschetti da maggio 2019 e da settembre 2019

Presidente dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello

Sindaco del Comune di Scarperia e San Piero

Federico Ignesi

Sindaco del Comune di Vicchio

Roberto Izzo fino a maggio 2019

Filippo Carlà Campa da maggio 2019

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DEL MUGELLO

Dirigente del servizio economia, ambiente, territorio e forestazione

Vincenzo Massaro

Responsabile del procedimento

Giuseppe Rosa

UFFICIO UNICO DI PIANO

Alessandro Bertaccini (Comune di Barberino del Mugello)

Romano Chiocci (Comune di Borgo San Lorenzo)

Valter Bondoni (Comune di Dicomano)

Paolo del Zanna fino a aprile 2020 Giulia Gianassi da aprile 2020

(Comune di Firenzuola)

Renato Rossi (Comune di Marradi)

Rodolfo Albisani fino a ottobre 2019 Dante Albisani da ottobre 2019

(Comune di Scarperia e San Piero)

Rodolfo Albisani fino a luglio 2018 Paolo Scalini da luglio 2018

(Comune di Palazzuolo sul Senio)

Riccardo Sforzi fino a giugno 2019 Sabrina Solito da gennaio 2020

(Comune di Vicchio)

Progettista Stralcio di Cafaggiolo

Alessandro Bertaccini e Dante Albisani

Ufficio di Piano Stralcio di Cafaggiolo

Serena Barlacchi e Nicola Pieri

PROFESSIONALITA' ESTERNE

Aspetti urbanistici

Michela Chiti

Collaboratori

Chiara Nostrato

Aspetti geologici e sismici

GEOTECNO Consulenza e servizi geologici -

Luciano Lazzeri, Nicolò Sbolci

Aspetti idraulici

Chiarini Associati - Ingegneria Civile e Ambientale

Remo Chiarini, Alessandro Berni, Luigi Bigazzi

Valutazione Ambientale Strategica

SINERGIA srls Progettazione e consulenza ambientale -

Luca Gardone, Ilaria Scatarzi, Alessandra Pacciani

INDICE

1	PREMESSE	2
PARTE I – I CONTENUTI		4
2	ELABORATI DELLA ADOZIONE DEL SECONDO STRALCIO DEL P.S.I.M.	4
3	ASPETTI URBANISTICI	5
3.1	<i>Relazione illustrativa</i>	5
3.2	<i>Note sul procedimento</i>	12
4	ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI	17
4.1	<i>Geologia e sismica</i>	17
4.2	<i>Idraulica</i>	19
PARTE II – ATLANTE DELLE U.T.O.E.		21
5	PREMESSA	21
5.1	<i>1.3.2 Dimensionamento esterno al perimetro del territorio urbanizzato (Ex art. 25 Co-pianificazione)</i>	<i>21</i>
5.2	<i>2.3 U.T.O.E. 3 - Valle della Sieve</i>	<i>25</i>
5.2.1	<i>2.3.5 Strategie specifiche</i>	<i>25</i>
5.3	<i>3.10 - Dimensionamento complessivo delle U.T.O.E. e sub U.T.O.E.</i>	<i>32</i>
PARTE III – DISCIPLINA		34
6	PREMESSA	34
6.1	<i>Art. 58. U.T.O.E. 3 – Valle della Sieve</i>	<i>34</i>
6.2	<i>Art. 59. Aree di previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato</i>	<i>36</i>
6.3	<i>Art. 60. Dimensionamento delle sub U.T.O.E.</i>	<i>38</i>
7	ALLEGATO 1	40

1 Premesse

Il presente documento unico integrato (di seguito D.U.I.) è un elaborato unico costituente il secondo stralcio del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello (P.S.I.M.) in relazione all'illustrazione della strategia per lo sviluppo e tutela della Villa di Cafaggiolo e dell'area circostante.

Il presente documento è organizzato in parti, la prima illustra i contenuti dell'integrazione al P.S.I.M. attraverso l'elencazione degli elaborati oggetto di integrazione e due specifici capitoli attinenti la descrizione degli aspetti urbanistici e di quelli geologici, sismici ed idraulici intercettati dalla previsione oggetto del secondo stralcio. In particolare il capitolo attinente agli aspetti urbanistici è corredato da un apposito paragrafo utile ad inquadrare il procedimento di formazione del P.S.I.M. con cui si relaziona quello del Parco territoriale di Cafaggiolo.

La seconda parte del D.U.I. illustra le integrazioni all'elaborato STR02 - Atlante dell'U.T.O.E. comprensivo delle tabelle del dimensionamento variate e delle strategie specifiche.

La terza parte del D.U.I. evidenzia le revisioni all'elaborato DIS01 - Disciplina riportando gli specifici articoli oggetto di modifica e l'integrazione all'Allegato 1 corredato di un compendio cartografico definito da due elaborati denominati: D.U.I. - COMPENDIO "Documenti di riferimento per le previsioni del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo negli strumenti della pianificazione urbanistica" Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica Tav A e Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica Tav Abis.

Il presente documento è corredato dagli estratti degli elaborati cartografici del P.S.I.M. su cui sono state apportate le modifiche per l'integrazione della previsione del Parco territoriale della Villa di Cafaggiolo. In particolare si evidenzia l'aggiunta di un allegato alla Relazione generale (elaborato REL01 del P.S.I.M.) denominato REL01.4 - Studio di impatto viabilistico per il Parco di Cafaggiolo - Tenuta Medicea (gli elaborati constano in, una relazione e due elaborati cartografici REL01.4 Carta A e REL01.4 Carta Abis) e attinente agli studi per la eventuale variante alla SR65.

L'elaborato D.U.I., costituente la documentazione attinente al secondo stralcio del P.S.I.M., sarà l'oggetto dell'iter di approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 94 della L.R. 65/2014, al termine del procedimento di approvazione e di conformazione al PIT/PPR.

I contenuti del D.U.I. confluiranno nel corpo degli elaborati del P.S.I.M. integrandoli, pertanto a tale scopo, il D.U.I. in relazione ai contenuti del piano intercomunale ne assume la struttura ed i contenuti riportando nei capitoli a seguire gli stralci che dovranno essere modificati secondo la consuetudine con carattere barrato evidenziato in color petrolio per le parti che saranno eliminate ed evidenziato in rosso per le parti che saranno aggiunte.



Tale integrazione farà decadere le strategie relative allo sviluppo e tutela della Villa di Cafaggiolo e dell'area circostante, approvate dal Comune di Barberino di Mugello, con Delibera di Consiglio n.47 del 04/09/2020, e di Scarperia e San Piero, con delibera di Consiglio n. 47 del 07/09/2020, pubblicate sul BURT N.46 del 11/11/2020 e ad oggi efficaci.

Parte I – I contenuti

2 Elaborati della adozione del secondo stralcio del P.S.I.M.

L'adozione del secondo stralcio del P.S.M.I. si compone dei seguenti elaborati:

- D.U.I. – Documento unico integrato con gli elaborati cartografici
- D.U.I. – COMPENDIO - “Documenti di riferimento per le previsioni del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo negli strumenti della pianificazione urbanistica”:
 - Carta dei sub-ambiti funzionali
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - A
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - Abis
- REL01.4 - Studio di impatto viabilistico per il Parco di Cafaggiolo – Tenuta Medicea:
 - Relazione
 - Carta delle modalità di accesso - A
 - Carta delle modalità di accesso - Abis

In relazione agli elaborati costitutivi del primo stralcio del P.S.I.M., il secondo stralcio interessa l'integrazione dei seguenti documenti:

QUADRO CONOSCITIVO

- QC.B01 - Carta geologica
- QC.B02 - Carta geomorfologica
- QC.B03 - Carta litologico-tecnica e dei dati di base
- QC.B04 - Carta della tutela della risorsa idrogeologica
- QC.B05 - Carta della mesozonazione sismica del bacino del Mugello
- QC.B06 - Carta della microzonazione sismica (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - MOPS)
- Studi di Microzonazione sismica:
 - Carta delle frequenze fondamentali del terreno (MISURE HVSR)
 - Carta delle indagini e dei dati di base
 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
 - Carta geologico-tecnica

STRATEGIE TERRITORIALI

- STR01 - Scenario strategico
- STR02 - Atlante delle U.T.O.E.
- STR03 - Carta della pericolosità geologica



- STR04.01 - Carta della pericolosità da alluvioni
- STR04.02 - Carta della magnitudo idraulica
- STR04.03 - Carta dei battenti
- STR04.04 - Carta delle velocità della corrente
- STR04.05 - Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali comprensiva delle aree di fondovalle fluviale
- STR05 - Carta della pericolosità sismica

RELAZIONI E DISCIPLINA

- DIS01 – Disciplina del territorio
- REL01.4 - Studio di impatto viabilistico per il Parco di Cafaggiolo – Tenuta Medicea:
 - Relazione
 - Carta delle modalità di accesso - A
 - Carta delle modalità di accesso - Abis

3 Aspetti urbanistici

3.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Società Cafaggiolo Srl, proprietaria della Villa Medicea e della Tenuta, nel 2010 ha presentato ai Comuni di Barberino di Mugello e di San Piero a Sieve, una proposta di recupero del patrimonio storico-architettonico esistente con la finalità di destinarlo ad attività turistico-ricettive, integrate dalla realizzazione di un polo museale e di spazi per lo sport e il tempo libero mediante una pluralità di interventi diversificati.

Le Amministrazioni Locali hanno mostrato interesse per la proposta e coinvolto la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, l'Autorità di Bacino dell'Arno e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, in relazione alle specifiche competenze istituzionali possedute nelle materie coinvolte da ciascun Ente. Successivamente la proposta ha conseguito approfondimenti e sviluppi che hanno trovato momenti di formalizzata condivisione in successivi Protocolli di intesa propedeutici ad un Accordo di Programma. Tra essi figurano, in particolare, il Protocollo di intesa approvato con deliberazione di G.R. n. 713 del 1.08.2011, il successivo Protocollo sottoscritto il 2.10.2012 e il terzo Protocollo siglato il 26.05.2014.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 390 del 30.03.2015, ha approvato le finalità di un Accordo di Programma per la "Tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante" e stabilito l'attivazione della Conferenza di servizi funzionale alla definizione di tale Accordo. La Conferenza di servizi si è aperta il 17.04.2015 ed ha istituito una Cabina di regia costituita dagli Enti interessati e coordinata dal Comune di Barberino di Mugello. La Conferenza di servizi ha esperito l'istruttoria tecnica della proposta di Cafaggiolo Srl, con approfondimenti, riformulazioni progettuali e verifiche che, nella riunione del 6.07.2017, hanno condotto alla definizione del Masterplan 2017. Tale proposta era stata presa in

considerazione nelle strategie del P.S.I.M. ai fini della Conferenza di copianificazione e successivamente ne fu sospeso il procedimento in attesa dell'Accordo di pianificazione necessario alla coerenza con il P.T.C.P. di Firenze.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 353 del 3.04.2018, ha approvato lo schema di Accordo tra Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Unione dei Comuni del Mugello, Comune di Barberino di Mugello, Comune di Scarperia e San Piero, Società Cafaggiolo Srl, per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante, con gli impegni delle Amministrazioni finalizzati all'approvazione delle varianti urbanistiche ed allo sviluppo del progetto di variante stradale.

Poiché il progetto della Società Cafaggiolo Srl comprendeva la proposta di variare il tracciato della SR 65, parallelamente gli Enti territoriali hanno affrontato, in modo specifico, la relativa problematica. L'attività svolta, tramite Conferenze di servizi dedicate, apposite deliberazioni e soprattutto l'Accordo approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1274 del 20.11.2017, è confluita nella sopra citata deliberazione regionale n. 353 del 3.04.2018, in cui è assunto anche l'impegno a redigere il progetto di fattibilità tecnico economica per la variante alla SR 65 in località Cafaggiolo.

La proprietà della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo si estende su una superficie di circa 550 ettari al cui interno ricadono il complesso monumentale di Cafaggiolo, uno dei più antichi possedimenti medicei ristrutturato da Michelozzo di Bartolomeo nel XV secolo, e 13 poderi storici.

La Villa Medicea di Cafaggiolo, il parco e gli edifici di pertinenza costituiscono il cosiddetto "Borgo di Cafaggiolo" e sono sottoposti a tutela diretta storico-artistica per effetto del provvedimento n. 512 del settembre 2012 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato. Il provvedimento di tutela diretta, che ha integralmente sostituito i precedenti provvedimenti, preserva la Villa Medicea ed il suo parco, la limonaia e gli 8 edifici che compongono il "Borgo": Manica Lunga, Manica Corta, Posta-Falegnameria, Fienile, Conigliera, Chiosco, Lavatoio, Fossato.

Con il successivo provvedimento di tutela indiretta, D.D.R. n. 384 del 14 agosto 2013, sono state emanate prescrizioni limitative che riguardano beni diversi da quello oggetto di tutela diretta, ma in relazione spaziale con esso, al fine di salvaguardare l'integrità del complesso architettonico e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro. Nell'area sottoposta a tutela indiretta ricadono 4 dei 19 poderi storici: Pino, Fossatello, Pergola (compresi i silos), Mulino di Sieve. I restanti 15 poderi storici sono situati all'esterno del perimetro di tutela indiretta. Si tratta dei Poderi Villa, Casolare, Campiano Chiesa, Campiano Basso, Campiano Alto, Fornace Borghese, Malnome, Molinuzzo, Fornace Rudere, Belvedere, Bandino, Fornace annesso, Fortuna, Santini, Casaldi.

Parallelamente, nel giugno 2013, la Villa Medicea di Cafaggiolo è stata iscritta nel Patrimonio dell'UNESCO, insieme con altri 13 complessi ricadenti nel territorio toscano costituenti le "Ville e Giardini Medicei in Toscana". L'area iscritta nel Patrimonio dell'UNESCO comprende la Villa, il Parco, la Limonaia e la porzione del Borgo adiacente all'edificio Posta. L'iscrizione nella lista del



Patrimonio dell'UNESCO ha determinato la creazione di una buffer zone di circa 650 ettari *“necessaria per garantire coerenza, congruità e compatibilità di qualsivoglia trasformazione del sito e della buffer zone con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione, come indicati nel dossier e nel piano di gestione predisposti nella candidatura”*.

La proposta progettuale originaria si è evoluta nel corso del tempo grazie alle interlocuzioni sviluppatesi tra la Società proponente e gli Enti pubblici, fino a trovare una compiuta definizione nella proposta finalizzata alla conferenza di copianificazione e successivamente ai procedimenti attinenti le varianti agli atti di governo del territorio delle due amministrazioni coinvolte approdando all'Accordo di Pianificazione.

Per il raggiungimento e l'attuazione delle finalità del progetto di variante, il sistema funzionale “Parco di Cafaggiolo-tenuta Medicea” si articola in un macro-ambito territoriale complesso articolato in sub-ambiti:

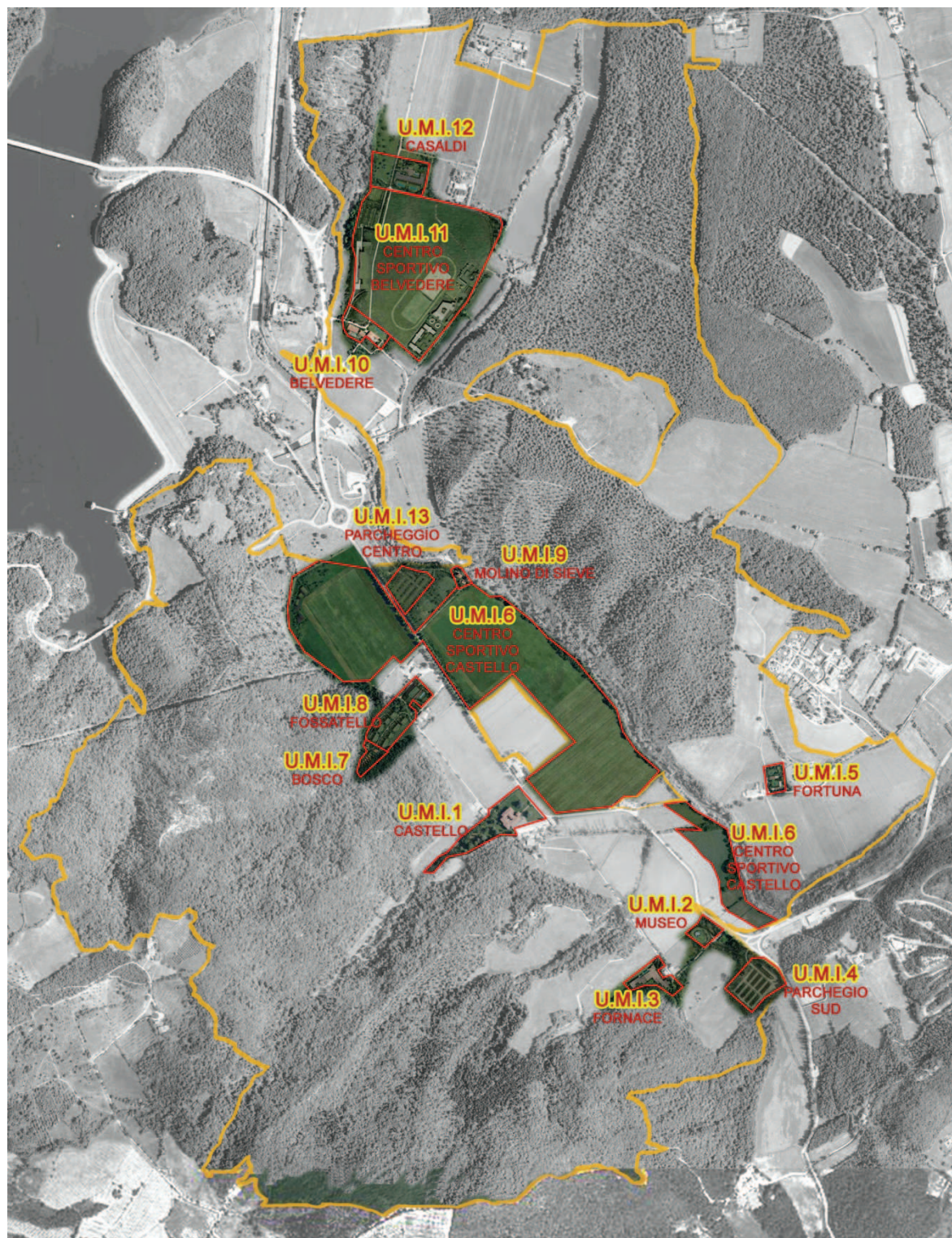
- a. sub-ambito funzionale a destinazione turistico-ricettiva e sportiva e di riqualificazione, articolato in unità minime di intervento (UMI) da assoggettare a Piani Attuativi o progetti Unitari convenzionati;
- b. sub-ambito funzionale a destinazione agricola: soggetto alle disposizioni di cui al Titolo IV della L.R. 65/2014;
- c. sub-ambito funzionale agricolo di riqualificazione i cui interventi di trasformazione saranno disciplinati tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

Gli interventi di trasformazione previsti all'interno di ciascun sub-ambito sono sinteticamente rappresentati a seguire:

- a. Sub-ambito funzionale a destinazione turistico-ricettiva e sportiva e di riqualificazione:
 - Umi 1: Villa di Cafaggiolo, recupero a fini turistico ricettivo;
 - Umi 2: Museo, nuova edificazione;
 - Umi 3: Fornace, nuova edificazione turistico ricettiva;
 - Umi 4: parcheggio di attestamento sud, nuova edificazione;
 - Umi 5: Fortuna, demolizione manufatti agricoli incongrui e nuova edificazione turistico ricettiva;
 - Umi 6: Centro sportivo Castello, a destinazione sportiva e servizi allo sport;
 - Umi 7: Bosco, centro benessere, nuova edificazione;
 - Umi 8: Pergola, demolizione manufatti agricoli incongrui e nuova edificazione turistico ricettiva;
 - Umi 9: Molino di Sieve, recupero a fini direzionale e di servizio al centro benessere;
 - Umi 10: Belvedere, recupero con destinazione turistico ricettiva;
 - Umi 11: Centro sportivo Belvedere, a destinazione sportiva e servizi allo sport;
 - Umi 12: Casaldi, nuova edificazione con destinazione turistico ricettiva;
 - Umi 13: Parcheggio centro.

- b. Sub-ambito funzionale agricolo di riqualificazione i cui interventi di trasformazione saranno disciplinati tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA):
- Podere Belvedere;
 - Podere la Pergola;
 - Podere Fortuna.

Vista la delicatezza del contesto territoriale, del patrimonio storico architettonico, della valenza culturale, delle peculiarità ambientali e paesaggistiche, la proposta di intervento ha necessitato una scala di dettaglio per la rappresentazione degli interventi che sono stati collocati all'interno di 13 Unità Minime di Intervento (UMI) variamente dislocate come si evince dalla seguente immagine.



A seguire una tabella di sintesi in cui sono riportati gli specifici dimensionamenti derivanti dalla riqualificazione dei singoli contesti rappresentati dalle UMI.

	TURISTICO RICETTIVO NUOVA EDIFICAZIONE	TURISTICO RICETTIVO RIUSO	DIREZIONALE NUOVA EDIFICAZIONE	DIREZIONALE RIUSO
UMI1		5085		
UMI2			2061	589
UMI3	3511			
UMI4			150	
UMI5	1200			
UMI6			1300	
UMI7			800	
UMI8	6190			
UMI9				813
UMI10	1000	947		
UMI11			25782	
UMI12	3221			
UMI13				
TOTALI	15122	6032	30093	1402

Le azioni ammesse per il sistema funzionale “Parco di Cafaggiolo - tenuta Medicea”, dovranno rispettare le seguenti finalità:

- contenere gli interventi che modifichino in modo consistente la morfologia dei luoghi;
- gestire gli ecosistemi forestali favorendo la tutela della diversità biologica e la multifunzionalità del bosco;
- mantenere l'unitarietà dell'intervento sul paesaggio, garantendo la compatibilità delle trasformazioni;
- valorizzare i tracciati di interesse paesistico e storico;
- favorire le produzioni agricole tipiche di qualità;
- mantenere adeguate sistemazioni idraulico-agrarie;
- mantenere e favorire la presenza delle formazioni boschive intercalate ai campi;
- sviluppare interventi in equilibrio con il contesto evitando architetture vernacolari prive di contemporaneità;



- garantire tutti i giorni dell'anno il fabbisogno giornaliero massimo di acqua potabile in relazione a un bilancio verificato sulla presenza antropica;
- garantire la captazione delle acque di scorrimento superficiale e sotto superficiale (drenaggio) e loro convogliamento in piccoli invasi e laghetti ai fini di utilizzi non potabili quali l'irrigazione;
- garantire il risparmio idrico e la gestione sostenibile della risorsa idrica;
- allontanare il traffico veicolare pesante dal complesso e contribuire agli obiettivi regionali e sovracomunali di efficienza infrastrutturale, garantendo la fruibilità pubblica dei percorsi;
- incrementare e qualificare zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale per lo sport, la cultura e il godimento dei beni paesaggistici;
- realizzare un insieme sistematico di interventi volti a caratterizzare Cafaggiolo come polo d'attrazione;
- valorizzare e tutelare le emergenze paesaggistiche di Cafaggiolo, tra cui i punti di interesse panoramico e i beni storico architettonico, naturalistico e archeologico;
- incrementare la dotazione di spazi e strutture finalizzate a un'attività agricola di qualità a carattere innovativo;
- favorire il risparmio idrico ed energetico, la riduzione della produzione di rifiuti e il riciclo e recupero degli stessi;
- rendere accessibile il patrimonio territoriale del Parco, secondo accordi e modalità tra gli Enti e la Proprietà;
- rendere accessibile il patrimonio storico-testimoniale del Castello, patrimonio Unesco, secondo il Piano di gestione regionale delle "Ville e giardini medicei" del 2011; come si evince nell'elaborato D.U.I. – COMPENDIO - "Documenti di riferimento per le previsioni del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo negli strumenti della pianificazione urbanistica":
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - A
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - Abis;
- rendere fruibile al pubblico il Parco di Cafaggiolo, mediante percorsi ciclopeditoni e pedonali, ippovie, percorsi pedonali e viabilità percorribile anche con mezzi "light" quali mezzi elettrici, come si evince nell'elaborato D.U.I. – COMPENDIO - "Documenti di riferimento per le previsioni del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo negli strumenti della pianificazione urbanistica":
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - A
 - Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica - Abis.

Il valore patrimoniale e pertanto identitario di questo ambito territoriale ha determinato quale obiettivo prioritario la obbligatoria fruizione pubblica del Complesso di Cafaggiolo in relazione al Sito UNESCO e ai vincoli di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice. In relazione a ciò, sia l'Accordo che la Conferenza di copianificazione hanno ritenuto necessario inquadrare il

Patrimonio fruibile al pubblico sia attraverso una rappresentazione cartografica sia con una Convenzione quadro in cui sono definite le modalità di fruizione pubblica.

In relazione a ciò e agli elaborati del P.S.I.M. di cui al primo stralcio approvato si è proceduto ad integrare la documentazione con l'inserimento dei contenuti delle varianti agli atti di governo del territorio delle due Amministrazioni.

Il progetto per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo destinato a generare una molteplicità di benefici di natura ambientale, economica e sociale; è stato analizzato compiutamente nelle relazioni allegate alla Variante agli strumenti urbanistici comunali.

Il recupero della Villa e degli altri manufatti storici, insieme con la ricostituzione dell'unitarietà poderale della Tenuta, consentirà di ricostituire l'identità di questi luoghi, ora compromessi dalla condizione di abbandono e di degrado in cui versano gli edifici.

In questa prospettiva, dal punto di vista dell'interesse pubblico l'obiettivo di fondo è che l'assetto spazio-funzionale previsto sia capace di riverberare nel contesto territoriale circostante i benefici generati dalle funzioni di cui è previsto l'insediamento e lo sviluppo.

Al riguardo, nella visione pubblica dei progetti privati di riqualificazione urbana si sta affermando il concetto di *co-benefit*, il quale incarna l'aspettativa che ogni politica, programma o progetto inerente alla città e al territorio sia generatore di benefici per la collettività, a prescindere dai benefici di cui si appropriano i soggetti privati promotori e finanziatori del progetto di investimento in ragione delle loro peculiarità.

3.2 NOTE SUL PROCEDIMENTO

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.

A seguito della definizione del Territorio Urbanizzato e dell'avvio del procedimento è stata attivata la procedura di cui all'art. 23, comma 6, della L.R. 65/2014, ovvero è stata convocata la conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 con prot. 1389 del 10/07/2018.

La conferenza ha avuto una prima seduta in data 27 luglio 2018. In detta seduta sono state analizzate le schede relative agli interventi con destinazione produttiva pervenendo alla conclusione che fosse necessario approfondire le previsioni trattate e quelle da trattare in ordine ad alcune tematiche specifiche riportate puntualmente nel verbale della riunione.

In relazione a ciò ed a seguito di specifici incontri con i tecnici della Regione Toscana si è proceduto alla elaborazione di un nuovo documento contenente le previsioni soggette alla conferenza di co-pianificazione quale esito delle revisioni e degli approfondimenti richiesti.

La documentazione redatta per la conferenza di co-pianificazione constava di:



- tavola di localizzazione delle previsioni;
- relazione illustrativa.

Con nota prot. 21954 del 09/11/2018 fu convocata la seconda seduta della conferenza di co-pianificazione per il giorno 28/11/2018, che si svolse in data 30/11/2018.

Dalla conferenza di co-pianificazione emerse che le previsioni contenute negli elaborati sopra indicati erano conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della citata Legge Regionale con alcune raccomandazioni.

La relazione illustrativa contemplava n. 26 previsioni strategiche territoriali e locali, oltre 5 previsioni strategiche ancora in via di definizione. A seguito delle verifiche condotte si è altresì pervenuti alla individuazione dei casi che, pur rappresentando strategia di territorio, erano ancora poco definiti nei contenuti progettuali (funzioni, quantità, ecc.) e che avevano interferenza con la vincolistica (art. 12 delle N.T.A. del P.T.C.P. di Firenze). Per i casi suddetti si demandava ad 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).

Tra i casi su cui era necessario condurre il dovuto approfondimento rientrava anche la previsione denominata Ba_A25_12p Cafaggiolo, attinente ai contenuti della presente integrazione al P.S.I.M..

Il Piano strutturale intercomunale del Mugello è stato adottato, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014, da tutti i Comuni facenti parte l'Unione con i seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Barberino di Mugello n. 14 del 20/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Borgo San Lorenzo n. 14 in data 20/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Dicomano n. 17 del 20/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Firenzuola n. 6 del 06/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Marradi n. 13 del 25/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Palazzuolo sul Senio n. 7 del 23/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Scarperia e San Piero n. 17 del 28/03/2019,
- Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Vicchio n. 14 del 28/02/2019.

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, come integrata dalla Deliberazione 4 del 29/01/2020, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione, rappresentate nella seguente documentazione:

- 1CD _ Introduzione alla lettura dei fascicoli concernenti le controdeduzioni
- 2CD _ Osservazioni dei privati
- 3CD _ Contributi ENTI
- 4CD _ Osservazione d'Ufficio – con aggiornamento al 22/01/2020
- ALL1_CD_estratti_modifiche_Cartografiche – con aggiornamento al 22/01/2020



- ALL2_CD_STR02_Atlante_UTOE_rev2020 – con aggiornamento al 22/01/2020

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, secondo anche quanto indicato dall'*“Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n.65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”*.

La Conferenza Paesaggistica si è svolta in modalità a distanza per emergenza dovuta al COVID-19 con 11 sedute (30/04/2020 – 09/05/2020 – 19/05/2020 – 28/05/2020 – 08/06/2020 10/06/2020 – 11/06/2020 – 06/07/2020 – 07/07/2020 – 10/07/2020 – 13/07/2020), oltre 12 sedute dello specifico tavolo tecnico istituito per la verifica del regime dei vincoli paesaggistici.

Gli esiti delle sedute della conferenza sono esplicitati nei verbali acquisiti dall'Ufficio Unico di Piano con prot. 12259 del 31/07/2020.

Gli elaborati del P.S.I.M. sono stati, pertanto, modificati ed integrati conseguentemente alle indicazioni/raccomandazioni/prescrizioni risultanti da:

- Osservazioni e controdeduzioni
- Conferenza Paesaggistica:
 - sugli aspetti archeologici
 - sui Beni paesaggistici
 - con la realizzazione di nuovi elaborati integrativi
 - con la revisione del perimetro del territorio urbanizzato
 - con la rilettura degli esiti della conferenza di co-pianificazione
- Aggiornamenti a sopravvenute normative:
 - nelle componenti idrologico – idrauliche per l'adeguamento al PAI dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale, adottato il 20 dicembre 2019.
 - nelle componenti geologico - sismiche in seguito alla richiesta di integrazioni formulata dal Settore del Genio Civile e alla integrazione al DPGR 30/01/2020 n. 5R - “Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.
- Aggiornamento degli elaborati cartografici in seguito alla consegna della nuova cartografia tecnica regionale da parte della Città Metropolitana (luglio 2020)
- Contributi degli Amministratori, degli Uffici comunali e dell'Ufficio Unico di Piano
- Correzione di errori materiali e di legittimità nei confronti di altre normative di settore.

La Città Metropolitana di Firenze, in qualità di autorità competente ai sensi e per gli effetti della stessa L.R. 10/2010 (giusta Convenzione Rep. 343 del 07/12/2017), ed emesso con Atto

Dirigenziale n. 2536 del 09/09/2019 e relativo allegato A), acquisito al prot. n. 17103 del 10/09/2019 ha espresso il parere motivato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010.

A seguito del deposito delle indagini geologiche – pratica 3534 del 12/02/2019 – alle riunioni operative ed alle conferenze dei Servizi svolte ai sensi dell'art. 11 del DPGR 53/R/2011 è stato acquisito in data 14/09/2020 il parere – positivo con raccomandazioni / prescrizioni - del Settore Genio Civile Valdarno Superiore ai sensi dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014. Nel suddetto parere veniva subordinata l'approvazione del P.S.I.M. da parte dei consigli comunali alla presentazione della documentazione contenenti il rispetto delle raccomandazioni / prescrizioni contenute nel parere.

Con nota prot. 14999 del 28/09/2020 è stata acquisita ulteriore richiesta dagli Uffici Regionali di Prevenzione sismica di integrazione formale ad alcuni documenti a corredo del Piano.

In data 08/10/2020 con prot. 15695/UMCM sono state trasmesse le integrazioni formali al Settore Genio Civile Valdarno Superiore ai fini dell'efficacia del parere acquisito.

Infine con la Deliberazione di Giunta UMCM n. 62 del 21/09/2020 è stato approvato il P.S.I.M..

In parallelo al procedimento di elaborazione del P.S.I.M. sinteticamente evidenziato ed in relazione alla previsione strategica del Parco territoriale di Cafaggiolo per la quale necessitavano ulteriori approfondimenti, in data 22/08/2019 il Comune di Barberino di Mugello ha richiesto la convocazione della conferenza di servizi per l'accordo di pianificazione (Prot. 14723) e della conferenza di copianificazione (Prot. 14720) ed ha successivamente trasmesso la documentazione con nota prot. RT 374398 del 9/10/2019, anticipata per le vie brevi il 4/10/2019.

In data 8 ottobre 2019 si è svolta la conferenza di servizi inerente l'Accordo di pianificazione, nell'ambito della quale sono stati espressi i seguenti pareri:

- la Città Metropolitana con nota scritta ha argomentato la non necessità di procedere all'accordo, rilevando che *“la coerenza del Piano con il PTCP potrà verificarsi qualora le funzioni del sotto-ambito indicato a destinazione turistico-ricettiva abbiano una prevalente connotazione sportiva/ricreativa. Ovvero le funzioni del sotto-ambito siano ricomprese tra quelle indicate e normate dall'art.24 delle NTA del PTCP – servizi e attrezzature di rilievo sovracomunale – con specifico riferimento ai complessi sportivi e ricreativi urbani, per manifestazioni a grande concorso pubblico”*;
- per l'Unione dei comuni montani del Mugello, *“la nuova previsione del Parco Territoriale di Cafaggiolo, si potrà raccordare con il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello (P.S.I.M.) in fase di controdeduzione alle osservazioni”*;
- la Regione Toscana rileva che *“il contenuto delle varianti comunali, una volta adottate dai rispettivi consigli, siano riportate all'interno del P.S.I. del Mugello”*.



La strategia per il Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo trova applicazione coerente alla disciplina del P.T.C.P. di Firenze in quanto il Comune di Barberino di Mugello e il Comune di Scarperia e San Piero hanno provveduto all'Accordo di programma per la tutela e la valorizzazione della Villa e della tenuta medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante e sono pervenuti all'approvazione definitiva della variante al piano strutturale e al regolamento urbanistico dei rispettivi strumenti ai sensi dell'art.19 della L.R.65/2014. (rif. D.C.C. di Barberino di Mugello n.47 del 04-09-2020)

A seguito di un confronto tecnico con gli uffici regionali le AC di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero con nota ns. prot. 386506 del 17/10/2019 hanno trasmesso la lettera di integrazione di avvio del procedimento, allegando la documentazione oggetto di conferenza di copianificazione e le delibere di presa d'atto della stessa: Comune di Barberino di Mugello D.G.C. n. 130 del 7/10/2019 e Comune di Scarperia e San Piero D.G.C. n. 100 del 4/10/2019.

Successivamente il Comune di Barberino di Mugello con D.G.C. n. 145 del 31/10/2019 ed il Comune di Scarperia e San Piero con D.G.C. n. 109 del 31/10/2019 hanno approvato un'ultima integrazione dell'avvio del procedimento con:

- la presa d'atto del verbale della conferenza di servizi del 11/10/2019 finalizzata alla valutazione dell'ipotesi localizzativa del tracciato in variante alla SR 65, trasmessa da RT in data 15/10/2019 e con la redazione dell'elaborato Allegato A, in cui vengono rappresentati i due corridoi infrastrutturali esaminati dalla conferenza, anche ai fini della conferenza di copianificazione;
- la correzione di alcuni errori materiali nella compilazione dei documenti;
- la modifica localizzativa di alcune previsioni.

Con verbale del 14/11/2019 con prot. 19279 si è concluso il procedimento di copianificazione per le varianti agli atti di governo del territorio del Comune di Barberino di Mugello e il Comune di Scarperia e San Piero.

In data 26/11/2019, con Delibera n. 76 del Consiglio Comunale di Barberino di Mugello e Delibera n. 77 del Consiglio Comunale di Scarperia e San Piero sono state adottate le relative varianti urbanistiche agli atti di governo del territorio.

In seguito le Amministrazioni comunali di Barberino di Mugello, con Delibera di Consiglio n.47 del 09/09/2020, e di Scarperia e San Piero, con delibera di Consiglio n. 47 del 07/09/2020, hanno approvato le rispettive varianti urbanistiche agli atti di governo del territorio per la valorizzazione della Villa e della tenuta Medicea di Cafaggiolo, pubblicate sul BURT N.46 del 11/11/2020.

In data 05/10/2020 si è tenuto un apposito incontro con i rappresentanti del gruppo di progettazione, l'arch. Giuseppe Rosa in qualità di RUP del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello, l'arch. Alessandro Bertaccini in rappresentanza del Comune di Barberino di Mugello e l'arch. Marco Carletti e l'arch. Lucia Meucci del settore Urbanistica della RT, finalizzato alla



individuazione del tipo di procedura da seguire per l'integrazione della previsione del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo.

In seguito è stata data adeguata applicazione a quanto richiesto dalla Conferenza Paesaggistica nelle sedute ante approvazione e il P.S.I.M. è stato approvato come "progetto" dalla Giunta dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello con i seguenti atti:

- Deliberazione di Giunta UMCM n. 62 del 21/09/2020 con cui è stato approvato il progetto di piano;
- Deliberazione di Giunta UMCM n. 75 del 30/10/2020 con cui è stata riapprovato lo schema di PSIM – 1° stralcio e dati gli indirizzi per l'adozione del 2° stralcio.

Quindi il P.S.I.M. – 1° stralcio è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 della L.R. 65/2014, dai Consigli Comunali con i seguenti atti:

- Comune di Barberino di Mugello, Delibera CC n. 70 del 30/12/2020;
- Comune di Borgo San Lorenzo, Delibera CC n. 74 in data 30/11/2020;
- Comune di Dicomano, Delibera CC n. 102 del 30/12/2020;
- Comune di Firenzuola, Delibera CC n. 20 del 29/01/2021;
- Comune di Marradi, Delibera CC n. 71 del 28/12/2020;
- Comune di Palazzuolo sul Senio, Delibera CC n. 29 del 30/11/2020;
- Comune di Scarperia e San Piero, Delibera CC n. 85 del 30/12/2020;
- Comune di Vicchio, Delibera CC n. 162 del 30/12/2020.

Il P.S.I.M. – 2° stralcio prevede l'integrazione della strategia relativa alla Villa Medicea di Cafaggiolo e all'area circostante ed il presente documento unico ne descrive i contenuti, approvati nei procedimenti urbanistici comunali di Barberino di Mugello e di Scarperia e San Piero.

4 Aspetti geologici, idraulici e sismici

4.1 GEOLOGIA E SISMICA

Per quanto concerne gli aspetti geologici e sismici, vengono confermate tutte le scelte operate nella definizione del quadro conoscitivo e di strategia territoriale in sede di redazione degli studi per il PSI - 1° stralcio; con quest'ultimo viene mantenuta coerenza formale e sostanziale per quanto concerne l'impostazione generale e la rappresentazione degli elementi.

Si rimanda alla relazione tecnica REL02 del P.S.I.M. per i dettagli relativi ai singoli tematismi ed alle definizioni di ciascuna classe di pericolosità geologica e sismica.

Nei soli tematismi descritti di seguito, la possibilità di operare a livello di maggior dettaglio ha permesso di affinare alcune elaborazioni cartografiche.

Qc.B03 Carta litologico-tecnica e dei dati di base



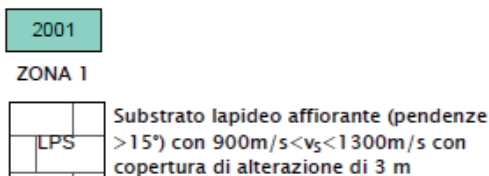
Le Unità Litotecniche sono confermate, con piccole modifiche operate in analogia alla Carta geologica; i dati di base vengono integrati con le indagini puntuali e lineari svolte per gli studi geologici a supporto della Variante “Cafaggiolo” dei RU di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero; le relative certificazioni sono riportate negli studi di Microzonazione sismica (Indagini/Documenti/Dati di base).

Studi di Microzonazione sismica e Qc.B06 Carta delle MOPS

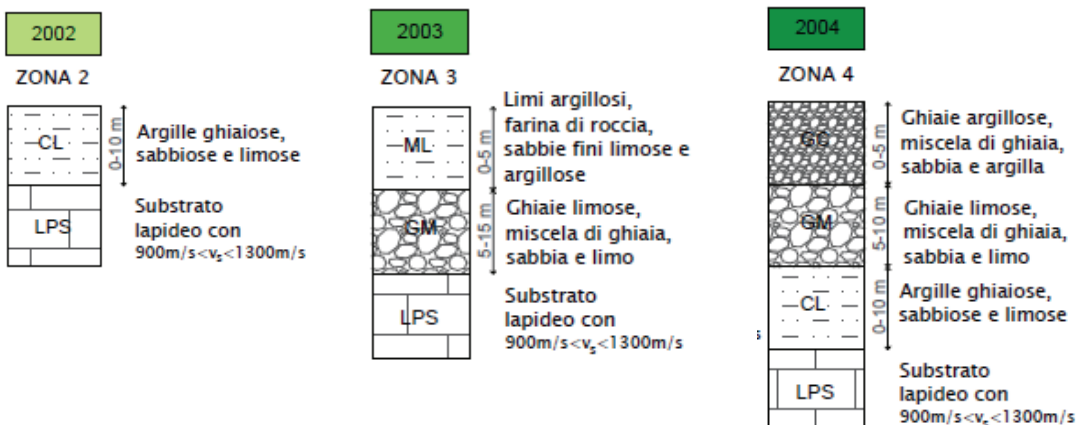
All'interno dell'area oggetto del presente stralcio, in accordo con la struttura regionale è stata definita una porzione di territorio da sottoporre a studi di microzonazione sismica di livello 1, coincidente con quella già oggetto di tali studi per la Variante “Cafaggiolo”. Gli elaborati, predisposti secondo le specifiche tecniche di RT e del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile, sono stati realizzati in coerenza con gli analoghi tematismi di livello 1 presenti nel PSI - 1° stralcio, per i territori di Barberino e Scarperia e San Piero avvalendosi di studi e indagini svolti per la suddetta Variante.

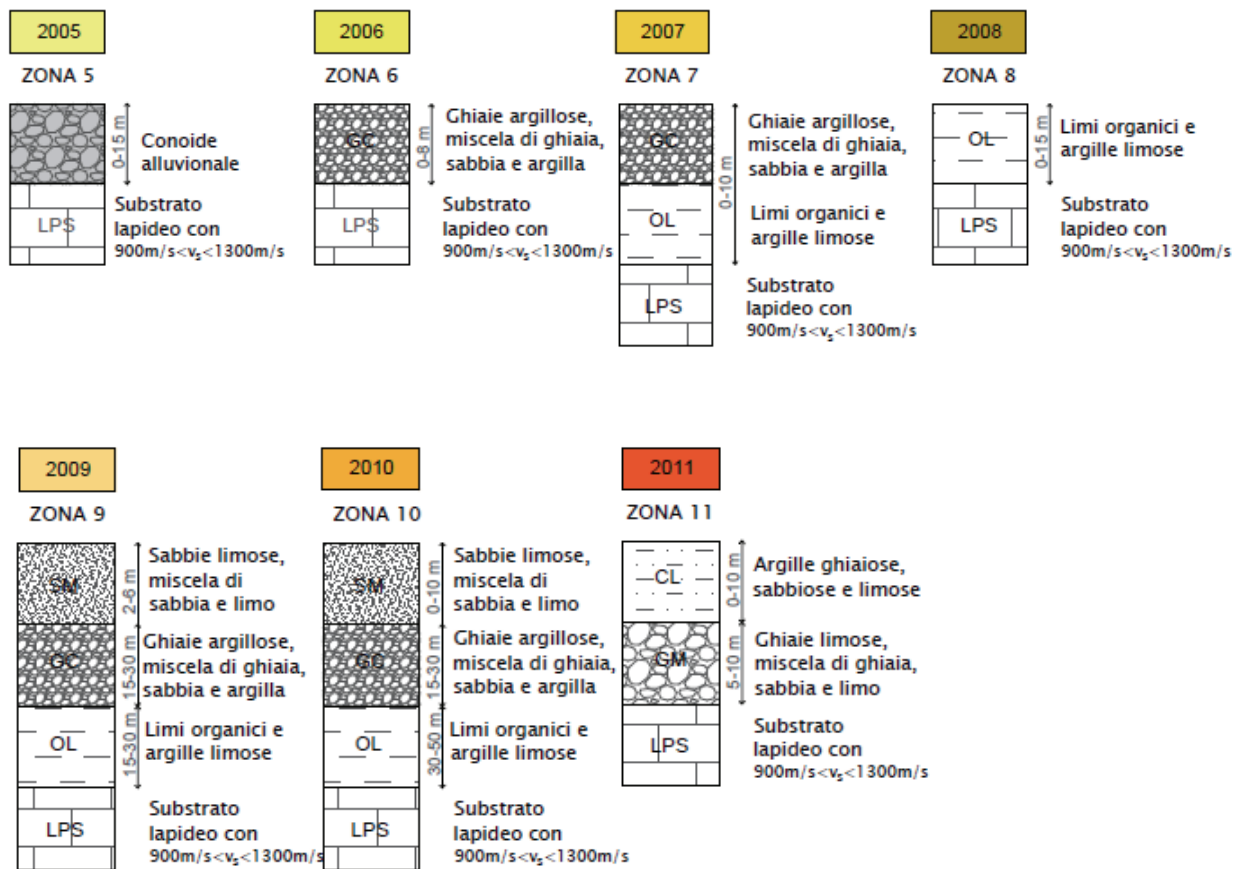
In particolare, con riferimento alla Carta della Microzonazione Sismica (MOPS), si riporta di seguito la legenda adottata nella definizione del modello sismostratigrafico del sottosuolo e delle corrispondenti zone sismiche.

Zone stabili suscettibili di amplificazione topografica



Zone stabili suscettibili di amplificazione stratigrafica





4.2 IDRAULICA

Anche relativamente agli aspetti idraulici vengono confermate tutte le scelte operate nella definizione del quadro conoscitivo e di strategia territoriale in sede di redazione degli studi per il P.S.I.M..

In particolare, in sede di formazione de Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi delle Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche (Allegato A - D.P.G.R. Toscana del 30/01/2020, n.5/R), le indagini sono state corredate anche dai seguenti elaborati cartografici di seguito indicati:

- Carta della pericolosità da alluvioni;
- Carta della magnitudo idraulica;
- Carta dei battenti;
- Carta delle velocità della corrente;
- Carta delle aree presidiate da sistemi arginali comprensiva delle aree di fondovalle fluviale.

Lo studio idrologico idraulico redatto da *Iridra S.r.l.* e finalizzato allo studio del reticolo idrografico minore (individuato ai sensi della L.R. 79/2012) ricadente nell'area di tutela e valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo ed in quella circostante, ha consentito di integrare le

predette cartografie con le analisi condotte per i seguenti corsi d'acqua: F.sso A1 (Bucciano), F.sso A2; F.sso A3 F.sso b1 (Ribottino) F.sso A6, F.sso A9.

Parte II – Atlante delle U.T.O.E.

5 Premessa

La presente parte riporta l'integrazione dell'elaborato STR02 – Atlante dell'U.T.O.E. in relazione ai contenuti dell'art. 25 attinente il Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo che ricadono negli specifici paragrafi del documento come di seguito enumerati:

- 1.3.2 - DIMENSIONAMENTO ESTERNO AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (EX ART. 25 CO-PIANIFICAZIONE);
- 2.3 - U.T.O.E. 3 - VALLE DELLA SIEVE (2.3.5 Strategie specifiche);
- 3.10 - DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELLE U.T.O.E. E SUB U.T.O.E..

Nei paragrafi a seguire sono state riportate le integrazioni intervenute attraverso la modifica dei testi: in colore rosso sono evidenziate le integrazioni mentre le cancellazioni sono evidenziate con il barrato e la colorazione di evidenziazione con il colore petrolio.

5.1 1.3.2 DIMENSIONAMENTO ESTERNO AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (EX ART. 25 CO-PIANIFICAZIONE)

A seguito della definizione del Territorio Urbanizzato e dell'avvio del procedimento è stata attivata la procedura di cui all'art. 23, comma 6, della L.R. 65/2014, ovvero è stata convocata la conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 con prot. 1389 del 10/07/2018.

La conferenza ha avuto una prima seduta in data 27 luglio 2018. In detta seduta sono state analizzate le schede relative agli interventi con destinazione produttiva pervenendo alla conclusione che fosse necessario approfondire le previsioni trattate e quelle da trattare in ordine ad alcune tematiche specifiche riportate puntualmente nel verbale della riunione.

In relazione a ciò ed a seguito di specifici incontri con i tecnici della Regione Toscana si è deciso di elaborare un nuovo documento contenente le previsioni soggette alla conferenza di co-pianificazione al netto delle revisioni e degli approfondimenti richiesti.

La documentazione redatta per la conferenza di co-pianificazione constava di:

- tavola di localizzazione delle previsioni
- relazione illustrativa.

Con nota prot. 21954 del 09/11/2018 venne quindi convocata la seconda seduta della conferenza di co-pianificazione per il giorno 28/11/2018, che si è svolta – a seguito di rinvio in data 30/11/2018.

Dalla conferenza di co-pianificazione è emerso che le previsioni contenute negli elaborati sopra indicati sono conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della citata Legge Regionale con alcune raccomandazioni.

La relazione illustrativa contempla n. 26 previsioni strategiche territoriali e locali, oltre 5 previsioni strategiche ancora in via di definizione.

Per quanto riguarda la previsione dell'area di Cafaggiolo il Comune di Barberino di Mugello ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione con nota prot. 14723 del 22/08/2019 ed ha successivamente trasmesso la documentazione con nota prot. RT 374398 del 9/10/2019.

In seguito il Comune di Barberino di Mugello con D.G.C. n. 145 del 31/10/2019 ed il Comune di Scarperia e San Piero con D.G.C. n. 109 del 31/10/2019 hanno approvato un'ultima integrazione dell'avvio del procedimento delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica con la presa d'atto del verbale della conferenza di servizi del 11/10/2019 finalizzata alla valutazione dell'ipotesi localizzativa del tracciato in variante alla SR 65, trasmessa da RT in data 15/10/2019.

Le previsioni discusse in conferenza, rimandando ~~alle specifico verbale~~ agli specifici verbali per ogni approfondimento, sono state suddivise con la seguente impostazione:

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.

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. Ba_A25_12p Cafaggiolo.

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,
4. Ba_A25_12p Cafaggiolo.

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.

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.

A seguito delle verifiche suddette si è altresì pervenuti alla individuazione dei casi che, pur rappresentando strategia di territorio, sono ancora poco definiti nei contenuti progettuali (funzioni, quantità, ecc.) e che hanno interferenza con la vincolistica (art. 12 delle N.T.A.) 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.

Per i suddetti casi 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).

 **Un** verbale di conferenza di co-pianificazione risulta acquisito in data 18/12/2018 con prot. 24037 e fa riferimento anche a:

- Contributo tecnico del Settore Paesaggio prot. OOGRT/538576/T.100 del 26/11/2018
- Parere della Città Metropolitana prot. 55326 del 29/11/2018.

Il verbale di conferenza di co-pianificazione per la previsione di Cafaggiolo risulta acquisito dal comune di Barberino di Mugello in data 14-11-2019 con prot. 19279 e fa riferimento anche ai seguenti contributi pervenuti:

- Programmazione Viabilità, prot. RT 340054 del 12/9/2019 e prot. RT 378249 del 11/10/2019;
- Settore Genio civile Valdarno Superiore, prot. RT 386567 del 17/10/2019;
- Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole, prot. RT 385782 del 17/10/2019 (che non rileva problematiche da segnalare sulle materie agricole di propria competenza).

In generale il dimensionamento che scaturisce dal precedente dettaglio ripartito per destinazioni d'uso è il seguente:

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:	
- riuso	1.402 mq
- nuovo	12.200 42.293 mq (di cui 30.093 mq da Cafaggiolo)
TURISTICO RICETTIVO:	
- riuso	6.032 mq
- nuovo	13.200 28.322 mq (di cui 15.122 mq da Cafaggiolo)
TOTALE	101.300 153.949 mq (di cui 52.649 mq da Cafaggiolo)

5.2 2.3 U.T.O.E. 3 - VALLE DELLA SIEVE

[...]

5.2.1 2.3.5 Strategie specifiche

Le strategie descritte al presente paragrafo sono esito della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR.

Le strategie sono individuate negli elaborati STR01 Scenario strategico e REL01.1 - Analisi del territorio urbanizzato.

Nel presente paragrafo sono inoltre riportate le strategie di area vasta del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo come esito della conferenza di co-pianificazione di cui al verbale del 12/11/2019 integrato con le prescrizioni paesaggistiche contenute negli strumenti urbanistici del Comune di Barberino di Mugello e del Comune di Scarperia e San Piero.

- Cafaggiolo
Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero - Parco territoriale multifunzionale
Il PSIM assume tra le “strategie di area vasta”, fondate su elementi patrimoniali presenti e identitari, la struttura territoriale imperniata alla Villa di Cafaggiolo, patrimonio UNESCO, per le finalità pubbliche, culturali e ricreative del parco integrate alle destinazioni turistico ricettiva e sportiva.

La Villa si colloca sul fondovalle della Sieve e con le strutture agricole connesse si distribuisce in un'ampia area a partire da nord dal convento di Bosco ai Frati sale sul monte Beccai per poi discendere sul corso del fiume Sieve appena formato a valle dell'invaso di Bilancino. Da qui si forma la piana attraversata dalla SR 65. L'ambito territoriale si estende ancora verso sud ovest salendo sulle pendici collinari del Poggio Verde e del Poggio Sole.

Ne consegue un tema di assetto insediativo che assume il rapporto tra aree attrezzate, fasce perfluviali, boschi e aree rurali come linea guida di riqualificazione e/o qualificazione nelle previsioni dei P.O.. In particolare nel caso specifico l'obiettivo della riqualificazione contiene anche una integrazione e potenziamento delle funzioni di interesse pubblico generale.

Gli interventi ammessi, che saranno regolati dal Piano Operativo Comunale, sono i seguenti:

a. Sub ambito a destinazione Turistico-Ricettiva e Sportiva con servizi ricreativi integrati

- restauro della Villa medicea per funzioni turistico-ricettive;
- recupero del patrimonio storico-architettonico esistente per attività turistico-ricettive, tramite opere di restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamenti volumetrici, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione (trasferimento di volumi) per attività turistico ricettive, servizi, commerciali;
- nuova edificazione di strutture turistico-ricettive e di servizio (commerciale, centro benessere e ristorazione).

b. Sub ambito funzionale a destinazione agricola

- opere di ristrutturazione degli edifici esistenti ai fini agrituristici;
- opere di impianto di nuove colture vitivinicole e oliveti;
- opere di recupero delle attività agricole e boschive tradizionali.

c. Sub ambito di riqualificazione assoggettato a PAPMAA

- opere di demolizione e ricostruzione delle volumetrie con lo spostamento delle SE in altra sede e per la realizzazione dei Centri Aziendali e attrezzature funzionali all'attività agricola oggetto di P.A.P.M.M.A.. Le destinazioni ammesse, che i Piani operativi indicheranno puntualmente per ambiti e per edifici, sono agricole, turistico ricettive, sportive, per l'escursionismo, lo svago e il tempo libero, culturali e didattiche. Nelle categorie funzionali principali agricole comprensive di quelle agrituristiche, turistico ricettive e sportive si intendono comprese destinazioni di servizio, per la ristorazione e il commercio, non autonome rispetto alle categorie funzionali principali.

Ai fini della qualità paesaggistica degli interventi:

- in riferimento agli interventi di nuova edificazione del sub ambito a destinazione turistico-ricettiva e sportiva, ai fini di un loro migliore inserimento paesaggistico e per il rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti - sia storico culturali che paesaggistico ambientali - e delle tutele previste, i nuovi edifici dovranno essere localizzati prioritariamente sul sedime del demolito o nella immediata prossimità dell'edificio esistente, accorpando e concentrando i volumi, evitando la dispersione dei fabbricati e la creazione di nuovi nuclei o espansioni aggiuntive che alterano e compromettono la struttura territoriale e la percezione unitaria del sistema storico della Tenuta di Cafaggiolo ed erodono aree rurali ancora integre;
- l'impianto insediativo di nuova previsione dovrà costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con il contesto rurale e naturale e alla qualità architettonica dei nuovi interventi, evitando il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico tradizionali di riferimento;
- dovranno utilizzare configurazioni insediative, tipologie architettoniche, componenti strutturali e finiture tali da assicurare la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo e la permanenza della tessitura agraria del paesaggio;
- dovranno rispettare i modelli insediativi delle case sparse, delle case isolate e dei nuclei caratteristici della maglia rurale storicamente consolidata, per conseguire la valorizzazione e il recupero dei valori tipologici e architettonici propri del territorio non in termini stilistici ma in modo da legare le tipologie della tradizione con le forme della contemporaneità, con l'impiego di tecniche costruttive e materiali volti al contenimento dei consumi energetici, sia in fase di costruzione che di gestione, alla ricerca della migliore contestualizzazione anche in ordine ai criteri di ecosostenibilità nei confronti del contesto ambientale e paesaggistico.

I P.O. dovranno perseguire i seguenti indirizzi e obiettivi strategici, ai sensi e per gli effetti del PIT/PPR:

- definire i nuovi limiti/confini derivanti dalle aree di trasformazione attraverso elementi significanti della struttura del paesaggio della Tenuta;
- mantenere, valorizzare e integrare la vegetazione arborea presente nelle aree di trasformazione (che siano alberi singoli, in gruppi, in filare, in forma di boschetti e boschi);
- conservare i tratti morfologici strutturanti delle aree della Tenuta;
- mantenere il sistema di regimazione idraulico minuto della rete scolante, integrandolo con le aree di trasformazione previste;
- evitare l'introduzione di specie vegetali che determinino una marcata dissonanza con la struttura vegetazionale e paesaggistica propria della Tenuta, valorizzando altresì le specie vegetali arboree e arbustive autoctone e gli ecotipi locali;

- determinare, all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle relazioni visuali e intervistuali con il contesto paesaggistico esterno ad esse, un sostanziale rispetto degli ambiti percettivi omogenei e il mantenimento delle visuali principali che sono parte strutturante del paesaggio della Tenuta;
- integrare con i tratti tipici e caratteristici del paesaggio della Tenuta le aree verdi di pertinenza dei nuovi edifici, limitando l'introduzione di elementi strutturali del paesaggio non congrui con l'assetto generale della Tenuta e limitando gli eventuali processi di frammentazione interni alle aree di trasformazione.

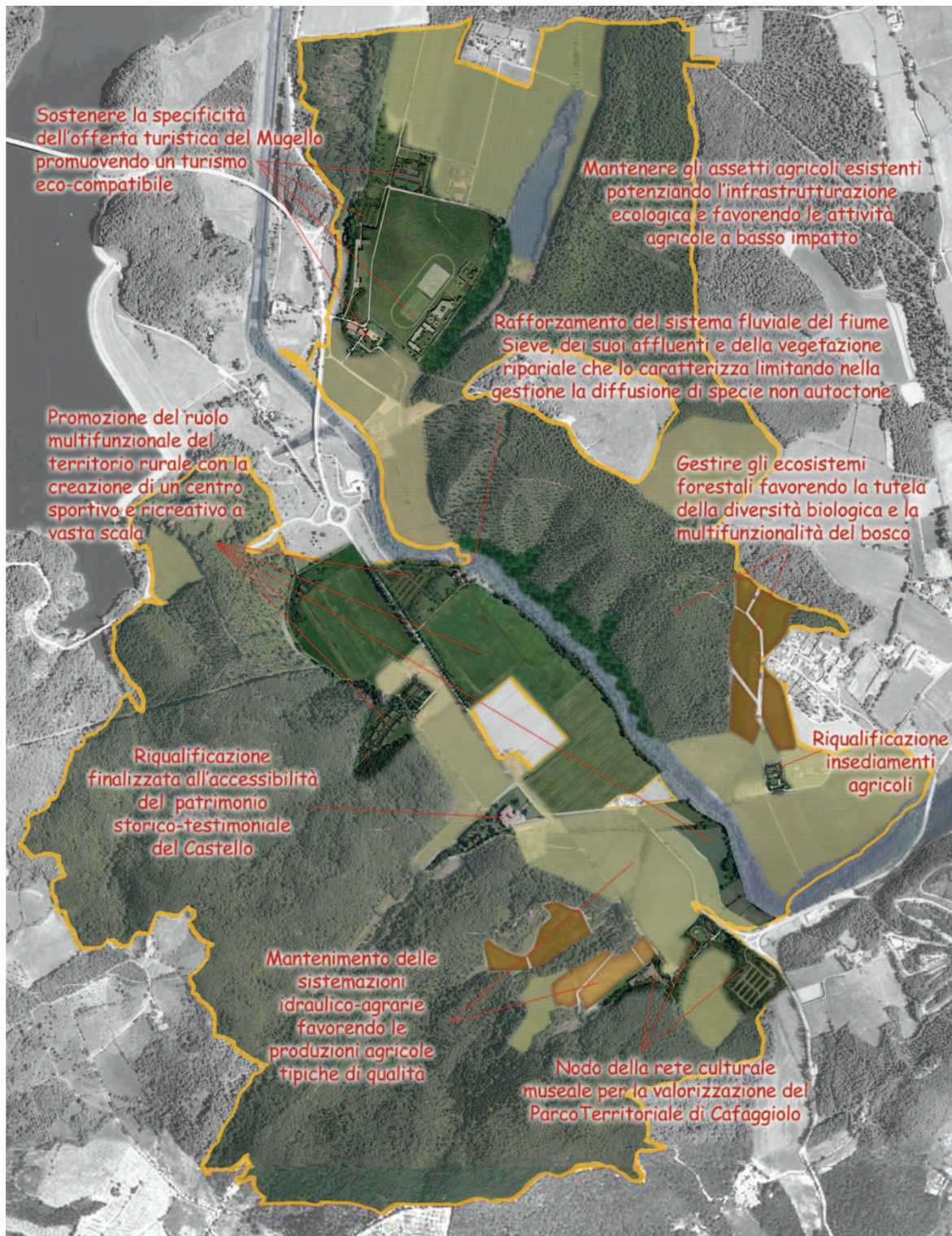
Gli obiettivi sopraelencati sono esemplificati negli schemi progettuali orientativi sotto riportati (schema 1 senza le descrizioni, schema 2 con le descrizioni) e con l'individuazione dei sub ambiti funzionali nello schema 3, inoltre integrano gli indirizzi e gli obiettivi strategici gli elaborati cartografici Tavola A e Tavola Abis, *“Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica”*, di cui al Compendio.

E' parte integrante della presente strategia territoriale il possibile ed eventuale spostamento della SS65, nel tratto antistante la Villa medicea di Cafaggiolo. Nell'elaborato cartografico Tavola Abis, *“Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica”*, di cui al Compendio sono delineati i possibili tracciati della strada SR 65, di cui si prevede il possibile ed eventuale spostamento.

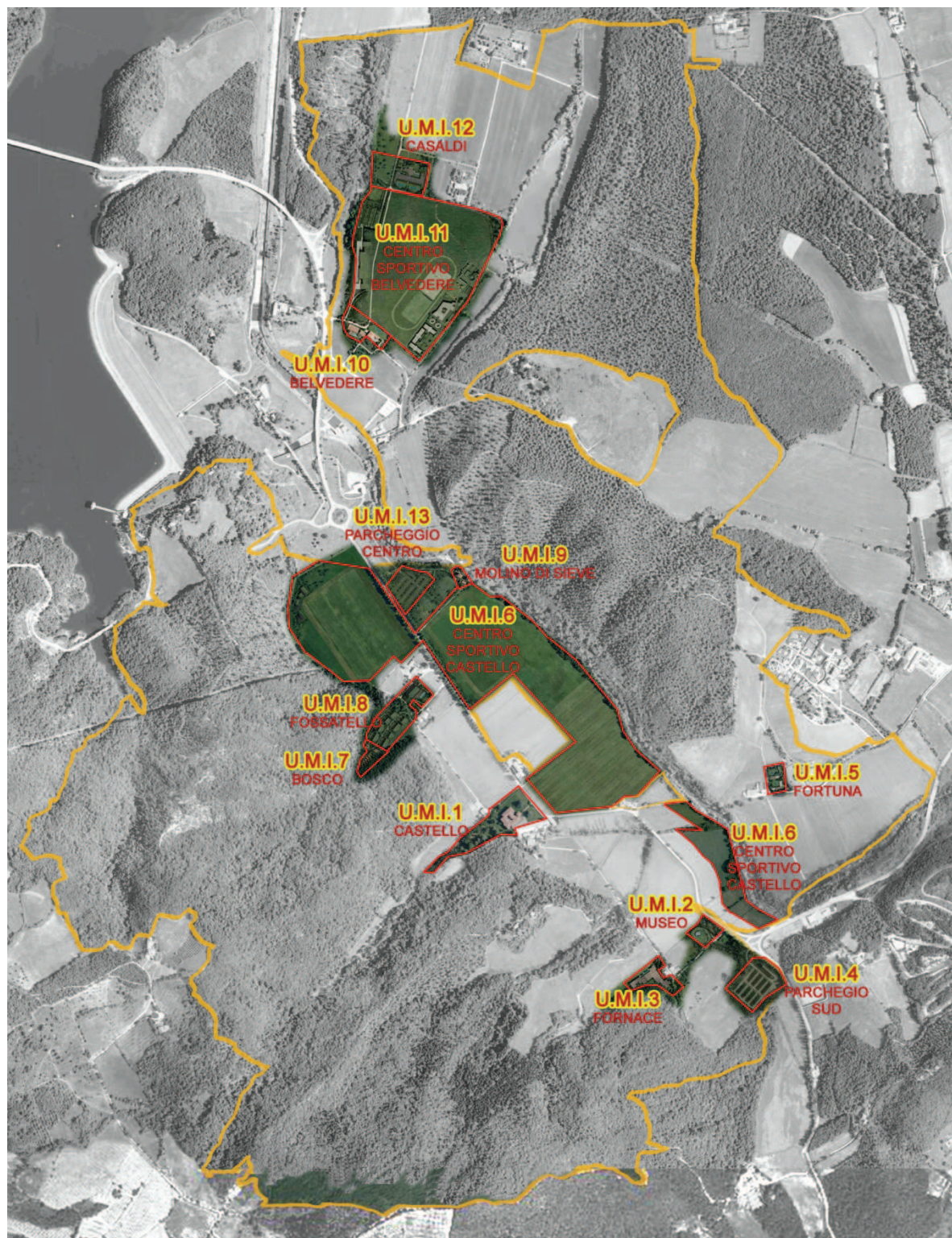
Tali indicazioni - peraltro alternative (rif. elaborato REL01.4) - hanno valore di indirizzo e si qualificano come corridoi infrastrutturali, essendo demandata a successivi provvedimenti, da assumere nel rispetto della normativa di settore e anche agli esiti delle conferenze tecniche, la concreta e definitiva determinazione del nuovo tracciato e la conseguente apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.



Schema 1



Schema 2



Schema 3



5.3 3.10-DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELLE U.T.O.E. E SUB U.T.O.E.

Tabella riassuntiva

	RESIDENZIALE (mq)			INDUSTRIALE/ INGROSSO (mq)		COMMERCIALE (mq)		TURISTICO RICETTIVO (mq)		DIREZIONALE E SERVIZI (mq)	
	N.E.	Riuso	Residenziale Esterno T.U.	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso
U.T.O.E. n°1											
Sub. U.T.O.E. 1a Firenzuola	8.000 mq	2.000 mq	2.000 mq	10.300 mq	500 mq	2.000 mq	500 mq	1.200 mq	500 mq	1.600 mq	500 mq
S.A.V.						1.700 mq		2.500 mq		1.800 mq	
TOT. U.T.O.E. 1	8.000 mq	2.000 mq	2.000 mq	10.300 mq	500 mq	3.700 mq	500 mq	3.700 mq	500 mq	3.400 mq	500 mq
U.T.O.E. n°2											
Sub. U.T.O.E. 2a Palazzuolo sul Senio	600 mq	500 mq	500 mq	4.500 mq	1.000 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq
Sub. U.T.O.E. 2b Marradi	3.000 mq	700 mq	1.000 mq	5.000 mq	2.000 mq	1.000 mq	500 mq	3.400 mq	1.500 mq	1.500 mq	500 mq
S.A.V.						2.150 mq		4.600 mq		2.500 mq	
TOT. U.T.O.E. 2	3.600 mq	1.200 mq	1.500 mq	9.500 mq	3.000 mq	3.650 mq	1.000 mq	8500 mq	2.000 mq	4.500 mq	1.000 mq
U.T.O.E. n°3											
Sub. U.T.O.E. 3a Barberino di Mugello	36.000 mq	11.000 mq	5.000 mq	48.000 mq	9.000 mq	15000 mq	1.600 mq	15.000 mq	4.500 mq	14.500 mq	3.600 mq
Sub. U.T.O.E. 3b Scarperia e San Piero	20.000 mq	18.000 mq	8.000 mq	8.000 mq	1.000 mq	1.500 mq	500 mq	1.100 mq	500 mq	1.500 mq	500 mq
Sub. U.T.O.E. 3c Borgo San Lorenzo	53.500 mq	10.500 mq	5.000 mq	18.000 mq	2.500 mq	10.000 mq	1.800 mq	4.000 mq	1.300 mq	7.500 mq	1.800 mq
Sub. U.T.O.E. 3d Vicchio	10.000 mq	2.000 mq	10.000 mq	4.000 mq	2.000 mq	1.500 mq	500 mq	2.000 mq	2.000 mq	1.000 mq	2.000 mq
Sub. U.T.O.E. 3e Dicomano	7.000 mq	3.000 mq	6.000 mq	5000 mq	1.000 mq	650 mq	500 mq	500 mq	500 mq	650 mq	500 mq
S.A.V.				11.000 mq	8.000 mq	6.000 mq	4.000 mq	7.500 mq	3.000 mq	4.350 mq	2.000 mq
								22.622 mq	9.032 mq	34.443 mq	3.402 mq
TOT. U.T.O.E. 3	126.500 mq	44.500 mq	34.000 mq	94.000 mq	23.500 mq	34.650 mq	8.900 mq	30.100 mq	11.800 mq	29.500 mq	10.400 mq
								45.222 mq	17.832 mq	59.593 mq	11.802 mq



TOTALE PARZIALE	138.100 mq	47.700 mq	37.500 mq	113.800 mq	27.000 mq	42.000 mq	10.400 mq	42.300 mq	14.300 mq	37.400 mq	11.900 mq
								57.422 mq	20.332 mq	67.493 mq	13.302 mq
S.A.V. U.T.O.E. 1+2+3	50.000 mq	43.300 mq	12.000 mq								
TOTALE	188.100 mq	91.000 mq	49.500 mq								
	328.600 mq			140.800 mq	52.400 mq	56.600 mq	49.300 mq	77.754 mq	80.795 mq		

*S.A.V. (strategia di area vasta)

Parte III – Disciplina

6 Premessa

La presente parte riporta l'integrazione dell'elaborato DIS01 – Disciplina in relazione ai contenuti dell'art. 25 attinente il Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo che ricadono negli specifici articoli del documento come di seguito enumerati:

6.1 ART. 58. U.T.O.E. 3 – VALLE DELLA SIEVE

8. Il PSIM riconosce, in ordine generale, le strategie di cui all'art. 18, c. 4 e 5 e le specifica come di seguito riportato:

- [...]
- **Ba_A25_12p**

Nell'area di previsione del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo, contrassegnato con apposito simbolo grafico, si applicano le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della presente disciplina.

Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero - Parco territoriale multifunzionale

Il PSIM assume tra le "strategie di area vasta", fondate su elementi patrimoniali presenti e identitari, la struttura territoriale imperneata alla Villa di Cafaggiolo, patrimonio UNESCO, per le finalità pubbliche, culturali e ricreative del parco integrate alle destinazioni turistico ricettiva, direzionale, e sportiva.

La Villa si colloca sul fondovalle del fiume Sieve e con le strutture agricole connesse si distribuisce in un'ampia area a partire da nord dal convento di Bosco ai Frati sale sul monte Beccai per poi discendere sul corso della Sieve appena formato a valle dell'invaso di Bilancino. Da qui si forma la piana attraversata dalla SR 65. L'ambito territoriale si estende ancora verso sud ovest salendo sulle pendici collinari del Poggio Verde e del Poggio Sole.

Ne consegue un tema di assetto insediativo che assume il rapporto tra aree attrezzate, fasce perifluviali, boschi e aree rurali come linea guida di riqualificazione e/o qualificazione nelle previsioni dei P.O.. In particolare nel caso specifico l'obiettivo della riqualificazione contiene anche una integrazione e potenziamento delle funzioni urbane di interesse pubblico generale.

I P.O. dovranno perseguire i seguenti indirizzi e obiettivi strategici:

- contenere gli interventi che modifichino in modo consistente la morfologia dei luoghi;

- gestire gli ecosistemi forestali favorendo la tutela della biodiversità e della multifunzionalità del bosco;
- mantenere l'unitarietà dell'intervento sul paesaggio, garantendo la compatibilità delle trasformazioni;
- valorizzare i tracciati di interesse paesaggistico e storico;
- favorire le produzioni agricole tipiche di qualità;
- mantenere adeguate le sistemazioni idraulico-agrarie;
- mantenere e favorire la presenza delle formazioni boschive intercalate ai campi;
- sviluppare interventi in equilibrio con il contesto evitando architetture vernacolari prive di contemporaneità;
- garantire tutti i giorni dell'anno il fabbisogno giornaliero massimo di acqua potabile in relazione a un bilancio verificato sulla presenza antropica;
- garantire la captazione delle acque di scorrimento superficiale e sotto superficiale (drenaggio) e loro convogliamento in piccoli invasi e laghetti ai fini di utilizzi non potabili quali l'irrigazione;
- garantire il risparmio idrico e la gestione sostenibile della risorsa idrica;
- allontanare il traffico veicolare pesante dal complesso e contribuire agli obiettivi regionali e sovracomunali di efficienza infrastrutturale, garantendo la fruibilità pubblica dei percorsi;
- incrementare e qualificare zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale per lo sport, la cultura e il godimento dei beni paesaggistici;
- realizzare un insieme sistematico di interventi volti a caratterizzare Cafaggiolo come polo d'attrazione;
- valorizzare e tutelare le emergenze paesaggistiche di Cafaggiolo, tra cui i punti di interesse panoramico e i beni storico architettonico, naturalistico e archeologico;
- incrementare la dotazione di spazi e strutture finalizzate a un'attività agricola di qualità a carattere innovativo;
- favorire il risparmio idrico ed energetico, la riduzione della produzione di rifiuti e il riciclo e recupero degli stessi;
- rendere accessibile il patrimonio territoriale del Parco, secondo accordi e modalità tra gli Enti e la Proprietà;
- rendere accessibile il patrimonio storico-testimoniale del Castello, patrimonio UNESCO, secondo il Piano di gestione regionale delle "Ville e giardini medicei" del 2011; come si evince negli elaborati Tavola A e Tavola Abis, Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica, di cui al compendio;
- rendere fruibile al pubblico il Parco di Cafaggiolo, mediante percorsi ciclopeditoni e pedonali, ippovie, percorsi pedonali e viabilità percorribile anche con mezzi "light", quali mezzi elettrici, come si evince negli elaborati Tavola A e Tavola Abis, Carta degli indirizzi per la fruibilità pubblica, di cui al compendio.
- I P.O. definiranno le modalità attuative per gli interventi ammessi, con i seguenti riferimenti:

- a. per il sub ambito agricolo si applicano le disposizioni del Titolo IV della L.R. 65/2014;
- b. per il sub ambito di riqualificazione tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) per la disciplina degli interventi di trasformazione;
- c. piano attuativo (PA) o progetto unitario convenzionato (PUC) per gli interventi compresi nelle unità minime di intervento (UMI).

La programmazione temporale e l'attuazione degli interventi ammessi nel macro ambito, le forme imprenditoriali e gestionali di realizzazione e conduzione dovranno essere oggetto di una convenzione quadro da sottoscrivere, alla quale si riferiranno l'atto d'obbligo del PAPMAA e le convenzioni dei piani e progetti attuativi alle quali sono assoggettati gli interventi compresi nelle unità minime di intervento (U.M.I.).

6.2 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. In seguito la conferenza di co-pianificazione del 14/11/2019 con prot. 19279 in seno al procedimento di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Barberino del Mugello e del comune di Scarperia e San Piero ha dato esito positivo alla previsione denominata Ba A25 12p.
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.
 - 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. Ba A25 12p Cafaggiolo.
- 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
 4. Ba A25 12p Cafaggiolo.
- 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.
- 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.
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:	
- riuso	1.402 mq
- nuovo	12.200 42.293 mq (di cui 30.093 mq da Cafaggiolo)
TURISTICO RICETTIVO:	
- riuso	6.032 mq
- nuovo	13.200 28.322 mq (di cui 15.122 mq da Cafaggiolo)
TOTALE	101.300 153.949 mq (di cui 52.649 mq da Cafaggiolo)

6. Le aree di cui al comma 1 sono cartografate nell'elaborato STR01. Costituisce parte integrante della presente disciplina l'Allegato 1 in cui è riportato l'esito del verbale della Conferenza di copianificazione (ex art. 25 LR 65/2014), con le integrazioni esito della Conferenza paesaggistica (ex art. 21 Disciplina del PIT/PPR) in relazione alle prescrizioni alle trasformazioni da demandarsi ai PO.

6.3 ART. 60. DIMENSIONAMENTO DELLE SUB U.T.O.E.

1. In relazione alle U.T.O.E. il P.S.I.M. individua le sub. U.T.O.E. di cui all'art 55 della presente disciplina.
2. In coerenza agli obiettivi specifici individuati agli artt. 56, 57, 58 il P.S.I.M. in relazione alle strategie da perseguire negli ambiti territoriali locali di cui alla scala delle sub U.T.O.E. riconosce il seguente dimensionamento:

Tabella riassuntiva



	RESIDENZIALE (mq)			INDUSTRIALE/ INGROSSO (mq)		COMMERCIALE (mq)		TURISTICO RICETTIVO (mq)		DIREZIONALE E SERVIZI (mq)	
	N.E.	Riuso	Residenziale Esterno T.U.	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso
U.T.O.E. n°1											
Sub. U.T.O.E. 1a Firenzuola	8.000 mq	2.000 mq	2.000 mq	10.300 mq	500 mq	2.000 mq	500 mq	1.200 mq	500 mq	1.600 mq	500 mq
S.A.V.						1.700 mq		2.500 mq		1.800 mq	
TOT. U.T.O.E. 1	8.000 mq	2.000 mq	2.000 mq	10.300 mq	500 mq	3.700 mq	500 mq	3.700 mq	500 mq	3.400 mq	500 mq
U.T.O.E. n°2											
Sub. U.T.O.E. 2a Palazzuolo sul Senio	600 mq	500 mq	500 mq	4.500 mq	1.000 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq	500 mq
Sub. U.T.O.E. 2b Marradi	3.000 mq	700 mq	1.000 mq	5.000 mq	2.000 mq	1.000 mq	500 mq	3.400 mq	1.500 mq	1.500 mq	500 mq
S.A.V.						2.150 mq		4.600 mq		2.500 mq	
TOT. U.T.O.E. 2	3.600 mq	1.200 mq	1.500 mq	9.500 mq	3.000 mq	3.650 mq	1.000 mq	8500 mq	2.000 mq	4.500 mq	1.000 mq
U.T.O.E. n°3											
Sub. U.T.O.E. 3a Barberino di Mugello	36.000 mq	11.000 mq	5.000 mq	48.000 mq	9.000 mq	15000 mq	1.600 mq	15.000 mq	4.500 mq	14.500 mq	3.600 mq
Sub. U.T.O.E. 3b Scarperia e San Piero	20.000 mq	18.000 mq	8.000 mq	8.000 mq	1.000 mq	1.500 mq	500 mq	1.100 mq	500 mq	1.500 mq	500 mq
Sub. U.T.O.E. 3c Borgo San Lorenzo	53.500 mq	10.500 mq	5.000 mq	18.000 mq	2.500 mq	10.000 mq	1.800 mq	4.000 mq	1.300 mq	7.500 mq	1.800 mq
Sub. U.T.O.E. 3d Vicchio	10.000 mq	2.000 mq	10.000 mq	4.000 mq	2.000 mq	1.500 mq	500 mq	2.000 mq	2.000 mq	1.000 mq	2.000 mq
Sub. U.T.O.E. 3e Dicomano	7.000 mq	3.000 mq	6.000 mq	5000 mq	1.000 mq	650 mq	500 mq	500 mq	500 mq	650 mq	500 mq
S.A.V.				11.000 mq	8.000 mq	6.000 mq	4.000 mq	7.500 mq 22.622 mq	2.000 mq 9.032 mq	4.350 mq 34.443 mq	2.000 mq 3.402 mq
TOT. U.T.O.E. 3	126.500 mq	44.500 mq	34.000 mq	94.000 mq	23.500 mq	34.650 mq	8.900 mq	30.100 mq 45.222 mq	11.800 mq 17.832 mq	29.500 mq 59.593 mq	10.400 mq 11.802 mq
TOTALE PARZIALE	138.100 mq	47.700 mq	37.500 mq	113.800 mq	27.000 mq	42.000 mq	10.400 mq	42.300 mq	14.300 mq	37.400 mq	11.900 mq



								57.422 mq	20.332 mq	67.493 mq	13.302 mq
S.A.V. U.T.O.E. 1+2+3	50.000 mq	43.300 mq	12.000 mq								
TOTALE	188.100 mq	91.000 mq	49.500 mq								
	328.600 mq			140.800 mq		52.400 mq		56.600 mq 77.754 mq	49.300 mq 80.795 mq		

*S.A.V. (strategia di area vasta)

7 ALLEGATO 1

In relazione ai contenuti di cui all'art. 59 Aree di previsione esterne al perimetro del territorio urbanizzato della disciplina, costituiscono il presente allegato le previsioni con esito positivo oggetto della conferenza di co-pianificazione del 30/11/2018 per 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 e come da verbale del 14/11/2019 con prot. 19279 integrato con le prescrizioni, compensazioni e mitigazioni di cui agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Barberino di Mugello e il Comune di Scarperia e San Piero.

I contenuti del verbale di co-pianificazione dell'area del Parco territoriale multifunzionale di Cafaggiolo attengono ad una scala di dettaglio propria degli strumenti di pianificazione urbanistica. In tal senso il PSIM ne assume i contenuti riguardando le indicazioni agli strumenti di pianificazione urbanistica senza che ciò costituisca valore conformativo dei suoli ma mera identificazione anche cartografica su cui specificare gli indirizzi per le azioni. In tal senso qualora il verbale si riferisce a "variante al RU" ne sono stati riportati i contenuti declinandoli agli "strumenti della pianificazione urbanistica".

L. Previsioni ratificate nelle conclusioni del verbale della riunione del 12 novembre 2019

Scheda	Comune	Destinazione
Ba_A25_12p Cafaggiolo	Barberino di Mugello e Scarperia San Piero	TR e D/S

Descrizione

La società Cafaggiolo S.r.l. ha presentato nel 2010 una proposta di valorizzazione della Tenuta del Castello di Cafaggiolo mediante la realizzazione di un complesso Turistico-ricettivo di elevata qualità, la creazione di un polo museale con attività culturali e di spazi per lo sport ed il tempo libero, attraverso interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente integrati con la realizzazione di nuovi edifici funzionali al complesso delle attività, e la riqualificazione dell'attività agricola. Le Amministrazioni Comunali di Barberino di Mugello, di Scarperia-San Piero hanno

manifestato –e mantenuto nel tempo- l'interesse al progetto proposto con il Masterplan, che prevedeva la realizzazione del Parco di Cafaggiolo-Tenuta Medicea, con alla base la tutela dell'integrità percettiva del complesso monumentale della Villa Medicea e del patrimonio naturale ed antropizzato circostante, e del connesso sviluppo del sistema economico locale e dell'incremento occupazionale, nonché della sicurezza stradale.

Per la definizione della "ipotesi progettuale sulla Villa Medicea" è stato sottoscritto in data 5.9.2011 un protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Firenze, Comuni di Barberino di Mugello, di Scarperia-San Piero, Autorità di Bacino dell'Arno, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per la Toscana e la Soc. Cafaggiolo S.r.l.

In relazione agli impegni assunti con tale intesa dal 2011 ad oggi, fra gli Enti competenti e la Cafaggiolo S.r.l., sono state svolte sul masterplan progettuale, attività di studio e approfondimento congiunto ed integrato dei vari aspetti dell'iniziativa per individuare e condividere, in relazione alla complessità dell'intervento, che interessa un territorio ricco di risorse e oggetto di protezione in base alle vigenti normative di settore, gli interventi e i vari aspetti connessi agli interessi pubblici coinvolti nonché le ricadute sul sistema locale, gli impatti e le possibili criticità dell'iniziativa.

Le attività svolte hanno portato alla definizione della proposta progettuale complessiva coerente anche con le modificazioni avvenute nel tempo degli atti di pianificazione territoriale, delle normative, delle salvaguardie e dei vincoli di settore (L.R. 65/2014, P.I.T. 2015, inserimento nel Patrimonio Unesco, ecc.) e hanno determinato la sottoscrizione degli ulteriori protocolli d'intesa del 2.10.2012, e del 26.5.2014 e dell' accordo di programma "Tutela e valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo" approvato con D.G.R. n. 390 del 30.3.2015 e successivi con D.G.R. n. 67 del 9.2.2016, D.G.R. n. 1274 del 20.11.2017.

Sulla base di queste attività e a seguito dell'ultima Conferenza di servizi del 6 luglio 2017, nella quale sono state determinate le ultime modifiche da apportare al progetto del Masterplan 2017, si è arrivati così alla stesura definitiva del Masterplan, che pertanto deve essere inteso quale esito conclusivo di un processo condiviso per l'individuazione di scelte strategiche finalizzate alla valorizzazione e tutela della Tenuta medicea di Cafaggiolo. Tale Masterplan interessa i territori dei Comuni di Barberino di Mugello e di Scarperia – San Piero e prevede il restauro della Villa medicea, il recupero del patrimonio storico-architettonico esistente e nuova costruzione per finalità ricettive turistico-alberghiere, la creazione di attrezzature di interesse pubblico e per lo sport e il tempo libero e il recupero e riqualificazione dei volumi ed edifici agricoli necessari per la conduzione dell'attività agricola. A tale progetto di tutela e valorizzazione è connesso anche il declassamento della SR 65 a viabilità di rango comunale nonché la realizzazione della variante al tracciato della SR 65 stessa nel tratto che attraversa l'area oggetto di intervento, intervento che si qualifica quale opera pubblica di rilevanza sovracomunale.

A seguito della conclusione delle attività svolte e a quanto condiviso nei vari incontri e tavoli tecnici, ai quali hanno partecipato tutti gli Enti competenti, è stato sottoscritto l'accordo tra Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Unione dei Comuni del Mugello, Comuni di Barberino di Mugello e di Scarperia-San Piero e società Cafaggiolo S.r.l. approvato con D.G.R. n. 353 del 3.4.2018, nel quale vengono definiti e assunti da ciascun soggetto sottoscrittore i propri impegni al fine di portare a termine l'iter procedurale delle varianti urbanistiche necessarie ai fini dell'attuazione del progetto di Valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo.



In relazione a quanto previsto dall'accordo, i Comuni di Barberino di Mugello e di Scarperia-San Piero hanno avviato il procedimento per la redazione delle Varianti al rispettivo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico necessarie al fine di rendere fattibili le azioni di trasformazione e gli interventi previsti dal Masterplan, per la tutela e la valorizzazione della Tenuta Medicea di Cafaggiolo, rispettivamente:

- il Comune di Barberino di Mugello con DGC 41 del 18.3.2019 e successive integrazioni con DGC n. 104 del 24.7.2019 e n. 130 del 7/10/2019 e con DGC n. 145 del 31/10/2019
- il Comune di Scarperia-San Piero con DGC 31 del 25.3.2019 e successive integrazioni con DGC n. 83 del 29.7.2019 e n. 100 del 4/10/2019 e con DGC n. 109 del 31/10/2019

Contestualmente all'avvio del procedimento di variante è stato avviato anche il procedimento di V.A.S. Trattandosi di previsioni interessanti il territorio agricolo i Comuni hanno avviato anche il procedimento della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che si è svolta il 12.11.2019.

Con verbale del 14/11/2019 con prot. 19279 si è concluso il procedimento di copianificazione per le varianti agli atti di governo del territorio del Comune di Barberino di Mugello e il Comune di Scarperia e San Piero.

In data 26/11/2019, con Delibera n. 76 del Consiglio Comunale di Barberino di Mugello e Delibera n. 77 del Consiglio Comunale di Scarperia e San Piero sono state adottate le relative varianti urbanistiche agli atti di governo del territorio.

In seguito le Amministrazioni comunali di Barberino di Mugello, con Delibera di Consiglio n.47 del 09/09/2020, e di Scarperia e San Piero, con delibera di Consiglio n. 47 del 07/09/2020, hanno approvato le rispettive varianti urbanistiche agli atti di governo del territorio per la valorizzazione della Villa e della tenuta Medicea di Cafaggiolo, pubblicate sul BURT N.46 del 11/11/2020.

Finalità

Il Masterplan interessa i territori dei Comuni di Barberino di Mugello e di Scarperia – San Piero e prevede il restauro della Villa medicea, il recupero del patrimonio storico-architettonico esistente e nuova costruzione per finalità ricettive turistico-alberghiere, la creazione di attrezzature di interesse pubblico e per lo sport e il tempo libero e il recupero e riqualificazione dei volumi ed edifici agricoli necessari per la conduzione dell'attività agricola. A tale progetto di tutela e valorizzazione è connesso anche il declassamento della SR 65 a viabilità di rango comunale nonché la realizzazione della variante al tracciato della SR 65 stessa nel tratto che attraversa l'area oggetto di intervento, intervento che si qualifica quale opera pubblica di rilevanza sovracomunale.

Dimensionamento SE

	TR NE	TR RIUSO	D/S NE	D/S RIUSO
TOTALI	15.122	6.032	30.093	1.402



Destinazione d'uso ammessa

Turistico Ricettivo e Direzionale e Servizi



Inquadramento delle UMI

Unità Minime di intervento (UMI) - Disposizioni P.S.I.M. per gli strumenti della pianificazione urbanistica.

Indirizzi specifici per i nuovi fabbricati e per la qualità ambientale e paesaggistica della sistemazione degli spazi aperti.

- Le tipologie dei fabbricati dovranno essere integrate paesaggisticamente nel contesto agrario, senza avere i caratteri formali “vernacolari” o ispirati alla tradizione, ma di architettura in grado di esprimere l’interpretazione contemporanea dell’insediamento tradizionale.
- Si dovrà evitare la muratura a scarpa nei nuovi fabbricati a meno che non sia motivata da esigenze strutturali.
- L’accessibilità dovrà avvenire dalla viabilità esistente anche se di tipo poderale.
- Lo skyline dei nuovi manufatti dovrà essere integrato nel contesto paesaggistico: i tetti dei nuovi fabbricati, così come le finiture dell’involucro edilizio, dovranno avere caratteristiche termo-igrometriche idonee al rispetto delle prescrizioni imposte dal recepimento della direttiva europea sull’efficienza energetica degli edifici per nuove costruzioni che devono essere a consumo energetico quasi zero (NZEB).
- Le aree libere esistenti dovranno essere mantenute tipologicamente conformi allo stato attuale, mentre in quelle di nuova realizzazione si dovrà perseguire l’obiettivo della massima permeabilità dei suoli in particolare relativamente alle aree di parcheggio, e della riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso, nel pieno rispetto delle linee guida regionali.
- La progettazione delle aree verdi dell’ambito insediativo dovrà risultare coerente con i tratti tipici del territorio circostante ed il paesaggio vegetale locale, le specie vegetali dovranno essere autoctone e/o di lungo indigenato e/o identitarie del paesaggio rurale, sia arboree che arbustive. La progettazione dovrà altresì favorire l’inserimento di alberature coerenti dal punto di vista dimensionale e delle esigenze idriche in modo da favorire la ritenzione naturale delle acque meteoriche.
- Si dovrà favorire l’utilizzo di moduli di vegetazione arborea e/o arbustiva legata alla struttura vegetazionale attuale del Parco di Cafaggiolo, per la ridefinizione dei bordi e margini delle aree interessate dalle trasformazioni, coerenti con la struttura del paesaggio, favorendo altresì l’eliminazione delle eventuali formazioni vegetali non autoctone.
- Si dovrà adottare una gestione volta a favorire la conservazione delle specie faunistiche protette con particolare riferimento a Strigiformi e Chiropteri.
- Nelle UMI con destinazione ricettiva é consentita la realizzazione di massimo 2 piscine o bio-piscine e il loro reintegro dovrà avvenire mediante il ricorso alle acque del pozzo.
- I parcheggi dovranno essere “green” grazie all’adozione di sistemi realizzativi che lo dovranno rendere morfologicamente e visivamente integrato nel paesaggio. I posti auto dovranno essere ombreggiati con rampicanti su pergolati e/o con alberature autoctone ombreggianti. Il 10% dell’area a parcheggio potrà essere ombreggiata con alberatura e/o pergolati.

UMI 1 – CASTELLO

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	2,25 ha.
SE	5.085 mq.
Destinazione d'uso	turistico ricettiva e servizi accessori (spazi ristoro, sale polivalenti, sale benessere).

FINALITA' DELL'INTERVENTO

La finalità del recupero del patrimonio storico testimoniale del “Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea” trova nel Castello-Villa di Cafaggiolo il suo epicentro poiché tutto l'intervento nel suo insieme trae origine dal salvaguardare e ridare nuova vita alla “Tenuta di Cafaggiolo” come testimonianza territoriale della storia stessa della Toscana e dei Medici in specifico. L'obiettivo nel suo insieme è quello della “qualità” sistemica complessiva della Tenuta di Parco di Cafaggiolo-Tenuta Medicea, sia sotto il profilo storico-culturale che ricettivo che agricolo-paesaggistico.

PRESCRIZIONI GENERALI

Nella rifunionalizzazione e recupero del Castello-Villa Medicea, patrimonio dell'UNESCO, si deve osservare quanto contenuto nel “Piano di Gestione 2011 Siti Unesco – Ville e Giardini dei Medici” del MIBAC. Il Castello deve essere reso accessibile al pubblico nella modalità e tempi secondo quanto concordato nella convenzione quadro e quanto previsto nel Piano di Gestione

UMI 2 – MUSEO

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,55 ha.
S.E.	589 mq.
S.E. (comprensiva degli interventi di ricostruzione)	2.650 mq.
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio (museo).

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un museo dedicato ai Medici con una funzione promozionale della storia e della cultura dei beni storico-testimoniali del parco di Cafaggiolo quale Tenuta Medicea.

UMI 3 – FORNACE

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,86 ha.
-------------------	----------

S.E.	3.511 mq.
Destinazione d'uso	Turistico - ricettiva

FINALITA' DELL'INTERVENTO

La nuova struttura turistico ricettiva integra le strutture ricettive del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea a supporto dell'attività culturale museale e per il presidio turistico dell'ambito agricolo e conoscenza della cultura e tradizioni del territorio Mugellano e della Tenuta in particolare.

UMI 4 – PARCHEGGIO SUD

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	1,45 ha.
S.E.	150 mq.
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio (parcheggio).

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il parcheggio Sud, insieme al parcheggio "Centro" (UMI 13) avrà la funzione di consentire l'organizzazione degli spostamenti di addetti e avventori che, lasciate le autovetture o i pullman, raggiungeranno le strutture con navette prevalentemente elettriche e, ove possibile, a piedi o in bicicletta.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'accesso al nuovo parcheggio deve avvenire dalla SR 65, previa la realizzazione di una rotatoria nella sede stradale della SR 65, e da questa si raggiunge il parcheggio con una viabilità esclusivamente di raccordo.

Il nuovo fabbricato destinato ad accoglienza e guardiania e deve essere integrato con il sistema di paesaggio in cui si colloca con un linguaggio interpretativo contemporaneo dei luoghi e della tradizione.

UMI 5 – FORTUNA

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,47 ha.
S.E.	1.200 mq.
Destinazione d'uso	Edifici esistenti: destinazione agricola Nuova edificazione: turistico-ricettiva

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Riqualificazione dell'insediamento agricolo mediante la demolizione dei manufatti ex rurali in stato di degrado e di abbandono. Ripristino del sedime con la rimozione del degrado, il recupero della viabilità poderale esistente e l'inserimento di un intervento paesaggisticamente e morfologicamente congruo.



L'attività ricettiva integra l'offerta di presidio turistico dell'ambito agricolo e conoscenza della cultura e tradizioni del territorio Mugellano e della Tenuta Medicea in particolare.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'accessibilità dell'area deve avvenire attraverso la viabilità esistente.

Il PAPMAA stabilirà la demolizione dei fabbricati agricoli, di nullo/ridotto valore, in stato di degrado e di abbandono, e il recupero a parità di S.E. e la rilocalizzazione dei nuovi edifici agricoli che orientativamente dovranno essere ricollocate nelle vicinanze della cantina.

UMI 6 – CENTRO SPORTIVO CASTELLO

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	32,25 ha.
S.E.	1.300 mq.
Destinazione d'uso	Attrezzature e insediamenti di tipo sportivo, direzionale e di servizio. Sono ammesse funzioni compatibili e funzionali alla destinazione d'uso principale quali: scuderie, locali per il foraggiamento dei cavalli, deposito e selleria.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento ha la finalità di supporto all'obiettivo di promozione del ruolo multifunzionale del territorio rurale che coniughi compatibilità economica con il miglioramento della valenza eco-sistemica del territorio e la promozione dei valori paesaggistici identitari anche in raccordo con un turismo eco-sostenibile, che sulla base di concept unitario, concorre alla valorizzazione della Tenuta del Parco di Cafaggiolo - Tenuta Medicea, con elevata "qualità sistemica" sia sotto il profilo agricolo-paesaggistico, culturale, ricettivo che sportivo e ricreativo, con valenza sovracomunale.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'attuazione della presente UMI è subordinata all'attuazione preventiva della previsione dell'UMI 4 (Parcheggio Sud).

UMI 7 – BOSCO

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,41 ha.
S.E.	800 mq.
Destinazione d'uso	Direzionale e servizi.

FINALITA' DELL'INTERVENTO



L'intervento si pone in fregio alla UMI 8 "Fossatello" e contribuisce alla sostenibilità e completamento dell'offerta dei servizi a supporto alle attività sportive previste nell'UMI 6 e alle strutture ricettive del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea per il presidio turistico dell'ambito agricolo.

PRESCRIZIONI GENERALI

In fase di elaborazione del P.A., al fine di avere una progettazione organica, si dovrà valutare il progetto unitamente alla UMI 8-Fossatello ed agli edifici ad esso circostanti.

UMI 8 – PODERE FOSSATELLO

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	1,82 ha.
S.E.	6.190 mq.
Destinazione d'uso	4.350 mq. Turistico-ricettiva; 1.850 mq. Turistico ricettiva-servizi alla ricettività.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone in fregio alla UMI 6 "Centro Sportivo Castello", che come l'UMI 11, prevede un centro sportivo di rilevanza internazionale, e pertanto contribuisce alla sostenibilità dell'offerta dei servizi allo sport per gli eventi sportivi mediante la realizzazione di un centro servizi che integra le strutture ricettive del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea.

PRESCRIZIONI GENERALI

La matrice insediativa deve costituire un ampliamento in coerente evoluzione con le regole insediative storiche. In fase di elaborazione del P.A., per avere una progettazione organica, si dovrà valutare il progetto unitamente alla UMI 7 Bosco

Il Progetto prevede la realizzazione una struttura dedicata alla ricettività e una struttura dedicata ad un Centro Servizi di supporto alle attività sportive. Nel Centro Servizi possono insediarsi un ristorante, un lounge bar, uffici, spazi commerciali per la vendita di gadget e attrezzature per le attività sportive e servizi alla persona e palestre attrezzate per allenamenti specifici all'attività equestre e del gioco del polo.

UMI 9 – MOLINO DI SIEVE

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,20 ha.
S.E.	813 mq.
Destinazione d'uso	Direzionale e di servizio (centro benessere).

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il recupero dell'aggregato del "Molino di Sieve" rientra nell'obiettivo di ridare "qualità" sistemica complessiva della Tenuta di Parco di Cafaggiolo-Tenuta Medicea, sia sotto il profilo storico-culturale sia ricettivo e servizi che agricolo-paesaggistico.

PRESCRIZIONI GENERALI

Nella rifunzionalizzazione e recupero del Mulino e dei suoi annessi devono essere valorizzati e recuperati gli elementi caratteristici e testimoniali dell'edificio e del luogo con particolare attenzione alla tutela degli elementi arborei e delle formazioni riparie adiacenti.

UMI 10 – BELVEDERE

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	0,93 ha.
S.E. (Comprensiva degli interventi di ricostruzione)	1.000 mq.
Destinazione d'uso	Turistico-ricettiva.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento riqualifica l'insediamento complessivo esistente che si attuerà con la demolizione dei manufatti agricoli incongrui e in stato di degrado e abbandono, il recupero e riqualificazione degli altri edifici e il ripristino del sedime contermini con la rimozione del degrado, il recupero della viabilità podereale esistente e l'inserimento di un intervento paesaggisticamente e morfologicamente congruo. L'intervento si pone alle pendici dell'UMI 11, che prevede il centro sportivo di rilevanza internazionale, e pertanto contribuisce alla sostenibilità dell'offerta di ospitalità per gli eventi sportivi e integra le strutture ricettive del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea

PRESCRIZIONI GENERALI

L'assetto progettato deve richiamare gli schemi insediativi poderali di matrice tradizionale del territorio mugellano portando particolare attenzione al rapporto morfologico con il complesso del podere di Belvedere con il quale deve essere armonizzato morfologicamente.

UMI 11 – BELVEDERE (CENTRO SPORTIVO BELVEDERE)

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	15,70 ha.
S.E.	25.782 mq.



Destinazione d'uso	Attrezzature ed insediamenti di tipo sportivo, direzionale e di servizio. Sarà ammessa, e ritenuto compatibile con la destinazione d'uso principale, nei limiti del 10,8 % del dimensionamento massimo indicato, l'insediamento attività di ristorazione e commercio al dettaglio che nei limiti anzidetti è ritenuto funzionale alla funzione principale ammessa. Le funzioni compatibili e funzionali all'attività principale ammessa sono inoltre: strutture per la cura dei cavalli quali una clinica veterinaria e un centro di riabilitazione con piscina riabilitativa e scuderie per cavalli.
--------------------	---

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento ha la finalità di supporto all'obiettivo di promozione del ruolo multifunzionale del territorio rurale che coniughi compatibilità economica con miglioramento della valenza eco-sistemica del territorio e la promozione dei valori paesaggistici identitari anche in raccordo con un turismo eco-sostenibile.

PRESCRIZIONI GENERALI

La previsione è subordinata all'attuazione preventiva della previsione dell'UMI 13 "Parcheggio Centro".

Lo spazio polifunzionale deve essere collocato entro la superficie fondiaria di Barberino di Mugello mentre le altre funzioni quali: Club House Clinica Veterinaria, Struttura riabilitativa e piscina riabilitativa per cavalli, depositi, magazzini, lunging, troveranno collocazione nelle aree individuate come superfici fondiarie nel comune di Scarperia San Piero.

L'area di rispetto ambientale dovrà essere progettata in forma organica in coordinamento a quelle delle aree delle UMI 10 e UMI 12.

UMI 12 – CASALDI

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	1,65 ha.
S.E.	3.221 mq.
Destinazione d'uso	Turistico-ricettiva.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento si pone in fregio alla UMI 11, che prevede il centro sportivo di rilevanza internazionale, e pertanto contribuisce alla sostenibilità dell'offerta di ospitalità per gli eventi sportivi e integra le strutture ricettive del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'area di rispetto ambientale dovrà essere progettata in forma organica in coordinamento a quelle delle aree della UMI 10 e UMI 11.

UMI 13 – PARCHEGGIO CENTRALE

PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

Sup. Territoriale	1,09 ha.
-------------------	----------

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il parcheggio assolve alla funzione di accogliere il flusso di traffico veicolare che sosta nelle strutture polivalenti del Parco di Cafaggiolo Tenuta Medicea, siano esse storiche che culturali, ricettive o sportive. Il parcheggio Centro, insieme al "Parcheggio Sud" (UMI 4) avrà la funzione di consentire l'organizzazione degli spostamenti degli addetti e degli avventori che, lasciate le autovetture o i pulman, raggiungeranno le strutture con navette prevalentemente elettriche e, ove possibile, a piedi o in bicicletta.

PRESCRIZIONI GENERALI

L'azzonamento della scheda ha valore di indirizzo progettuale a cui il progetto oggetto di Permesso a Costruire deve rispondere in termini di coerenza sostanziale.

L'accessibilità dell'area deve avvenire attraverso una strada esistente che distribuisce anche la centrale di Publiacque e si raccorda con la SR 65, già rappresentato nella variante.

Costituisce parte integrante delle presenti disposizioni l'allegato denominato *"DUI - Documenti di riferimento per le previsioni del Parco territoriale multifunzionale di*

ERROR: undefined
OFFENDING COMMAND: ER

STACK:

true
false