



**COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO**

**E**

**COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO**

Città Metropolitana di Firenze



Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014

## **Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dei Comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero**

### ***Verbale della conferenza di copianificazione***

---

Ai sensi dell'art.25 della L.R.T. 65/2014

Allegato A alla Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



**Conferenza di copianificazione ex art. 25 della l.r. 65/2014**

**Comune di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero**

**per**

**Variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico per la tutela e la valorizzazione della Villa e della  
Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante**

**(convocata con nota prot. 368185 del 3/10/2019 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo  
regionale n° 319023 del 23/08/2019)**

**Verbale della conferenza**

**seduta del 12/11/2019**

Il giorno 12/11/2019 alle ore 9 nei locali della Giunta Regionale Piazza Duomo, Sala Endimione, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero (FI), della Città Metropolitana di Firenze e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 56/2014 a seguito della richiesta di convocazione di conferenza ns prot. 319023 del 23/08/2019.

**Per la Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**Per la Città Metropolitana di Firenze** è assente e ha inviato un contributo che si allega;

**Per il Comune di Barberino di Mugello** è presente il Sindaco, Giampiero Mongatti;

**Per il Comune di Scarperia e San Piero (FI)**, è presente il Sindaco, Federico Ignesti;

L'Unione dei Comuni Montana del Mugello è assente.

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED IN ITINERE**

**Comune di Barberino di Mugello**

Il Piano Strutturale del Comune di Barberino di Mugello è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 18 maggio 2005 e successive Varianti approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.73 del 26 luglio 2007 e n. 11 del 17 marzo 2009. L'impianto normativo principale, di fatto, è stato redatto ai sensi della LR 5/95.

Il Regolamento urbanistico è stato approvato nel 2009 e successive varianti, con D.C.C. n. 57 del 21.12.2017 il Comune ha adottato la variante 6 al RUC, non ancora approvata.

Le previsioni del RU comunale sono parzialmente decadute nel corso del 2015 e 2016 e le previsioni introdotte con la variante n. 2 organica si avviano a scadenza nel 2019.

**Comune di Scarperia e San Piero**

I Comuni di Scarperia e San Piero a Sieve hanno redatto in modo coordinato il Piano Strutturale condividendo linee e indirizzi strategici per il governo del territorio in virtù delle caratteristiche omogenee dei propri territori, della consolidata attitudine alla collaborazione e per l'appartenenza all'Unione Montana dei Comuni del Mugello.

Il Comune di Scarperia ha approvato il Piano Strutturale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28 luglio



***Conferenza di copianificazione***

2006, mentre il Comune di S. Piero lo ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 14 maggio 2007.

Il Regolamento urbanistico dell'ex comune di Scarperia è stato approvato con DCC 13 del 28/01/2010, il Regolamento urbanistico del comune di San Piero a Sieve è stato approvato con DCC 11 del 19/3/2010.

**Procedimento del PSI in itinere**

**Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Comuni Montana del Mugello**

L'avvio del procedimento urbanistico per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello e contestuale Avvio del procedimento di VAS è stato approvato con Deliberazione di Giunta n. 139 del 28/12/2017.

Oltre a sottolineare la classificazione del Castello di Cafaggiolo quale sito appartenente al Patrimonio Mondiale dell'UNESCO (sito denominato "Ville e giardini medicei della Toscana, codice UNESCO IT-175, anno 2013), l'ambito della tenuta medicea di Cafaggiolo viene individuato fra le previsioni preliminari ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 oggetto di Conferenza di copianificazione con la seguente denominazione: *Ba\_A25\_12 Barberino di Mugello Cafaggiolo Turistico - ricettivo / commerciale*

Tale previsione, identificata con un segno grafico puntuale anche all'interno dell'Allegato n.4 "Atlante dei perimetri del TU e delle previsioni art. 25" è stata sottoposta all'attenzione della conferenza di copianificazione per la condivisione del suo ruolo nelle strategie di sviluppo territoriale di area

vasta in quanto necessitava di un preventivo Accordo di pianificazione con la Città Metropolitana.

L'avviso di adozione del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello è stato pubblicato sul BURT n. 16 - parte II - del 17/04/2019.

In sede di adozione il PSI ha inquadrato la previsione nell'ambito delle strategie di area vasta, i riferimenti normativi si trovano nell'elaborato Disciplina del territorio.

Per quanto concerne il tema della viabilità esistente e di progetto la disciplina di PSI contiene i riferimenti :

- Tavola STA.A05 – Criticità territoriali
- Tavola STR01 – SCENARIO STRATEGICO

**LE VARIANTI URBANISTICHE**

**Variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante**

**Avvio del procedimento**

- Comune di Barberino di Mugello DGC n. 41 del 18/3/2019;
- Comune di Scarperia e San Piero DGC n. 31 del 25/3/2019;
- e successive integrazioni:
- Comune di Barberino di Mugello DGC n. 104 del 24/7/2019;
- Comune di Scarperia e San Piero DGC n. 83 del 29/7/2019;
- e successive integrazioni:
- Comune di Barberino di Mugello DGC n. 130 del 7/10/2019;
- Comune di Scarperia e San Piero DGC n. 100 del 4/10/2019.
- e successive integrazioni:
- Comune di Barberino di Mugello DGC n. 145 del 31/10/2019;
- Comune di Scarperia e San Piero DGC n. 109 del 31/10/2019.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE**

**(vi sono ricompresi anche gli interventi non espressamente oggetto di conferenza di copianificazione)**

**1. AMBITO A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA E SERVIZI RICREATIVI INTEGRATI**

**Interventi e destinazioni d'uso:**

- restauro della Villa medicea per attività ricettive turistico-alberghiere
- recupero del patrimonio storico-architettonico esistente per attività ricettive turistico-alberghiere, tramite opere di restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamenti volumetrici



***Conferenza di copianificazione***

- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione (trasferimento di volumi) per attività turistico ricettive, servizi, commerciali
- nuova edificazione di strutture alberghiere e di servizio (commerciale, centro benessere e la ristorazione).

**2. AMBITO A DESTINAZIONE SPORTIVA CON SERVIZI INTEGRATI**

**Interventi e destinazioni d'uso:**

- nuove strutture sportive multifunzionali (coperte e scoperte) di rilevanza anche internazionale (equitazione, gioco del polo, campo pratica golf, percorsi vita e attrezzature per il tempo libero, piscine ecc.) con servizi, ricettività e centro benessere
- opere infrastrutturali (sottoservizi, viabilità e parcheggi, sistemi integrati di mobilità interna dolce)
- opere di sistemazione degli spazi non edificati per attività sportive per didattica, per attività artistiche

**3. AMBITO A DESTINAZIONE AGRICOLA MULTIFUNZIONALE assoggettato a P.A.P.M.M.A.**

**Interventi e destinazioni d'uso:**

- ristrutturazione di edifici esistenti per creazione centro aziendale
- opere di impianto di nuove colture vitivinicole e oliveti
- opere di recupero delle attività agricole e boschive tradizionali

**4. AMBITO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

- variante al tracciato della strada SR 65 nel tratto che attraversa l'area interessata di intervento
- creazione di un polo museale e per attività culturali sportive, culturali e benessere fisico.

Il campo di applicazione del progetto è un vasto ambito territoriale, articolato in sottoambiti, che assumono anche valenza paesaggistica in relazione al PIT/PPR:

✓ sottoambito di paesaggio a destinazione turistico ricettiva, che recepisce dal Masterplan 2017, di cui all'Accordo fra i Comuni, la Regione Toscana e la Città Metropolitana di Firenze, le finalità e il dimensionamento, e comprende gli interventi sulla viabilità. Le destinazioni ammesse sono turistico-ricettive, per la ristorazione, per la commercializzazione, per le attività culturali, il benessere fisico, per lo sport, per lo svago e il tempo libero;

✓ sottoambito di paesaggio a destinazione agricola multifunzionale, nel quale si sviluppano attività di produzione agricola, comprensiva del ripristino di vigneti e colture antiche e di accoglienza agrituristica, di ristorazione di degustazione dei prodotti, attività equestri e tempo libero integrati alle attività aziendali.

**Dimensionamento**

**Attività di agriturismo**

(cfr pag. 15 Relazione della valorizzazione del patrimonio territoriale agricolo del Parco di Cafaggiolo e cfr tavola 04)

Recupero di fabbricati rurali (ex art. 71 l.r. 65/14)

TOT posti letto **451**

**Dimensionamento dell'ambito a destinazione turistico- ricettiva**

Per quanto riguarda l'ambito a destinazione turistico-ricettiva il progetto prevede un dimensionamento di **496 posti letto**. Essi verranno in parte collocati nel patrimonio edilizio esistente (circa 97 posti letto) con recupero del medesimo in parte collocati in edifici di nuova realizzazione (399 posti letto).

**Accordo di pianificazione**

In data 8 ottobre 2019 si è svolta la conferenza di servizi convocata con nota prot. 318974 del 22 agosto 2019 inerente l'Accordo di pianificazione, nell'ambito della quale la Città Metropolitana ha argomentato la non necessità di procedere all'accordo.



*Conferenza di copianificazione*

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Comune di Barberino ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione con nota protocollo regionale n° 319023 del 23/08/2019 ed ha successivamente trasmesso la documentazione con nota ns prot. 374398 del 9/10/2019, anticipata per le vie brevi il 4/10/2019.

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 DGC n. 130 del 7/10/2019 e Comune di Scarperia e San Piero DGC n. 100 del 4/10/2019.

La lettera di trasmissione richiama:

- DGC Comune di Barberino di Mugello n. 41 del 18/3/2019;

- DGC Comune di Scarperia e San Piero n. 31 del 25/3/2019;

le successive integrazioni

- DGC Comune di Barberino di Mugello n. 104 del 25/7/2019;

- DGC Comune di Scarperia e San Piero n. 83 del 29/7/2019;

Successivamente il Comune di Barberino di Mugello con DGC n. 145 del 31/10/2019 ed il Comune di Scarperia e San Piero con DGC 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.

**Tale ultima integrazione sostituisce quanto ricevuto con ns protocollo 386506 del 17/10/2019 ed è composta dai seguenti elaborati:**

**Tav. 1 – Ambito della Variante;**

**Tav.2 – Sistema dei Vincoli;**

**Tav.3 – Fotoinserimento degli ambiti oggetto di copianificazione;**

**Tav. 4 – Ambiti di trasformazione e riqualificazione della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;**

**Tav. 5 – Patrimonio territoriale agricolo-culturale della Tenuta Medicea di Cafaggiolo, interventi di riqualificazione e valorizzazione;**

**All. 1 – Relazione;**

**All. 2 – Schede delle Unità Minime d'intervento della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;**

**All. 3 – Relazione dei caratteri agro-forestali ed ambientali della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;**

**All. 4 Dimensionamento delle trasformazioni e di riqualificazione culturale e paesaggistico;**

**Allegato A in cui vengono rappresentati i due corridoi infrastrutturali dei relativi tracciati stradali scelti e oggetto di copianificazione.**

**Tracciati alternativi alla viabilità esistente della SR 65**

Con riferimento al tematismo dei tracciati alternativi alla viabilità esistente della SR 65, si riepilogano i tre passaggi salienti come segue:

1) Nota dell'Unione montana comuni del Mugello pervenuta per conoscenza al ns prot. 369092 del 4/10/2019 recante in oggetto "contributo per la conferenza di servizi per l'accordo di pianificazione per la variante agli strumenti urbanistici dei comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante. Ai sensi degli artt. 41, 42 e 43 della lr 65/2014", nella quale l'UCMM rende atto che ancora non è stato individuato il tracciato da progettare nella successiva fase ai sensi dell'art. 3.2.c dell'accordo pubblico e conclude "La relazione di avvio del procedimento – al punto 3.1.2. - riporta un tracciato stradale in variante alla SR 65, indicato come tracciato ottimale proposta dalla Cafaggiolo sri; si rileva – in questa fase – la necessità di



**Conferenza di copianificazione**

*fare riferimento a quanto proposto dal PSIM adottato (Scenario strategico), ovvero all'individuazione di un corridoio infrastrutturale anziché uno specifico tracciato.*"

2) Conclusione della conferenza dei servizi convocata dalla Direzione Urbanistica e politiche abitative, svoltasi in data 11 ottobre 2019, per la valutazione dell'ipotesi localizzativa della variante SR 65, in coerenza all'ipotesi di valorizzazione e di sviluppo della villa di Cafaggiolo:

*"Visto quanto sopra, la conferenza – che ha carattere istruttorio e di supporto alle successive fasi di pianificazione e progettazione delle opere – si chiude dando atto di tutto quanto premesso, che le alternative progettuali appaiono ristrette ai tracciati denominati G e C6, e prendendo atto degli esiti dell'analisi multicriteria in particolare in relazione al tracciato G".*

3) *Richiesta di conferenza di copianificazione per corridoi infrastrutturali alternativi alla viabilità esistente della SR 65.*

Il Comune di Barberino di Mugello con nota ns prot. 408097 del 4/11/2019 ha trasmesso la richiesta di conferenza di copianificazione con la redazione dell'elaborato Allegato A, in cui vengono rappresentati i due corridoi infrastrutturali esaminati dalla conferenza di servizi del 11/10/2019.

**Richiesta di conferenza di copianificazione per corridoi infrastrutturali alternativi alla viabilità esistente della SR 65**

**Rilievi della conferenza**

Nell'ambito degli incontri tecnici tenutisi con le AC di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero, il settore pianificazione del territorio ha fornito indicazioni circa la gestione dei contenuti di variante in relazione alla viabilità alternativa al tracciato esistente della SR 65, chiedendo uno studio ed una valutazione circa l'opportunità o la necessità della realizzazione del tracciato alternativo, sulla base dei quali fossero individuate le previsioni da inserire nella variante al RU, laddove la loro attuazione fosse stata valutata sostenibile anche in assenza di detto nuovo tracciato.

**Prescrizioni della conferenza di copianificazione**

Quanto sopra premesso, visto il contributo tecnico del settore *VIA VAS – Opere pubbliche di interesse strategico regionale* in sede di avvio del procedimento delle varianti urbanistiche, già trasmesso alle AC, si richiama il passaggio relativo allo scenario di non realizzazione della variante alla SR 65, che cita: *"anche considerando il disallineamento delle tempistiche di approvazione e realizzazione degli interventi previsti dalle varianti urbanistiche e del progetto della nuova SR 65, si ritiene opportuno in via cautelativa valutare la sostenibilità dello sviluppo complessivo dell'area nello scenario di non realizzazione della variante alla SR 65, evidenziando come l'attuale tracciato della SR 65 possa essere in grado di assorbire i nuovi carichi insediativi introdotti e connessi a nuove funzioni (poli sportivi di interesse nazionale, alberghi e strutture ricettive,...). Nell'ambito di tale valutazione dovrebbe essere data evidenza dell'efficienza del sistema integrato infrastrutture, trasporti, viabilità nel suo complesso, anche ciclo pedonale, interconnesso con quello dell'accessibilità e della sosta, favorendo il miglioramento di eventuali situazioni di criticità e incentivando forme di mobilità multimodali, integrate e sostenibili.", richiedendo che detta "valutazione di sostenibilità dello sviluppo complessivo dell'area nello scenario di non realizzazione della variante alla SR 65" costituisca uno specifico allegato agli strumenti urbanistici, già nella fase di adozione degli stessi, a dimostrazione della sostenibilità delle scelte operate dalle AC.*

**QUADRO GENERALE DELLA VINCOLISTICA INSISTENTE SULL'AMBITO OGGETTO DI COPIANIFICAZIONE (estratto dalla pagina 95 di Relazione)**

Di seguito si elencano e descrivono in sintesi le aree delle UMI di intervento che sono oggetto della Conferenza di Copianificazione, le quali sono meglio indicate negli allegati alla presente.

Da evidenziare come in tutte le aree ricadono nelle salvaguardie e tutele:

- Buffer di protezione dei siti UNESCO
- salvaguardia per le zone oggetto a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane ai sensi del Regolamento UE 1305/2013 art. 25-31-32



***Conferenza di copianificazione***

Mentre in alcune di esse, in parte, siano presenti i vincoli relativi alla tutela paesaggistica di cui all'art. 142, c.1 del Dlgs 42/04 quali:

- **Art. 142 lett. B** i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi
- **Art. 142 lett. C** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
- **Art. 142 lett. G** zona coperta da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227

Mentre Il Castello mediceo di Cafaggiolo, inoltre, è assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'**art.136 del D.Lgs. 42/2004** mentre il suo intorno territoriale è assoggettato al **vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art.45** del medesimo D.lgs e individuato dal Provvedimento di Tutela D.D.R. n.384 del 14 agosto 2013

Oltre ai vincoli e tutele sopra descritte sono presenti in parte nelle aree anche i vincoli e le salvaguardie relative a :

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3.267 del 30 dicembre 1923
- al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art.45 del Dlgs 42/04
- salvaguardie idrauliche del PGRA i cui perimetri e pericolosità
- salvaguardia dei beni ed elementi del patrimonio storico-culturale, quali complessi, edifici e manufatti nel Territorio Rurale, cui il Regolamento Urbanistico ha attribuito il rango di invariante strutturale e censiti in apposite Schede e disciplinati all'art.27 delle NTA; tra di essi sono compresi ed identificati con specifica simbologia gli edifici e complessi del Patrimonio Storico Diffuso, antecedenti al 1939.

Con riferimento al PIT l'ambito oggetto di previsione è ricompreso e disciplinato nella Scheda d'ambito 7 Mugello

**Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione dalla UMI 1 alla UMI 13**

Costituiscono oggetto di conferenza di copianificazione le previsioni relative alle Varianti per la *Tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante*, così come rappresentate negli elaborati trasmessi dal Comune di Barberino di Mugello con nota ns prot. 0408097 del 4/11/2019.

- Tav. 1 – Ambito della Variante;
- Tav.2 – Sistema dei Vincoli;
- Tav.3 – Fotoinserimento degli ambiti oggetto di copianificazione;
- Tav. 4 – Ambiti di trasformazione e riqualificazione della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;
- Tav. 5 – Patrimonio territoriale agricolo-culturale della Tenuta Medicea di Cafaggiolo, interventi di riqualificazione e valorizzazione;
- All. 1 – Relazione;
- All. 2 – Schede delle Unità Minime d'intervento della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;
- All. 3 – Relazione dei caratteri agro-forestali ed ambientali della Tenuta Medicea di Cafaggiolo;
- All. 4 Dimensionamento delle trasformazioni e di riqualificazione culturale e paesaggistico;
- Allegato A in cui vengono rappresentati i due corridoi infrastrutturali dei relativi tracciati stradali scelti e oggetto di copianificazione.



*Conferenza di copianificazione*

**Dimensionamento**

Il dimensionamento complessivo richiesto, derivante da interventi di nuova costruzione funzionale alla destinazione turistico-ricettiva, servizi, attrezzature sportive, di uso pubblico per eventi e manifestazioni e aree a parcheggio risulta :

UMI	AREA ha	TR/servizi recupero	TR/servizi nuova SE mq	Servizi nuova SE mq	Attrezzature sportive nuova SE mq	Posti letto
1 CASTELLO	2,25	5085				81
2 MUSEO	0,95			2650		
3 FORNACE	0,9	589	3511			92
4 PARCHEGGI O SUD	1,45			150		
5 FORTUNA	1,45		1888			36
6 C.S. CASTELLO	32,35				4567	
7 BOSCO (delocalizzato con DGC n. 145 del 31/10/2019)	0,7			800		
8 FOSSATELLO	2,65		4340	1850		165
9 MOLINO	0,2	813				
10 BELVEDERE	1,35	947	2753			106
11 C.S. BELVEDERE	15,7				25782	
12 CASALDI	1,65		2415			90
13 PARCHEGGIO NORD (stalcciato e delocalizzato con DGC n. 145 del 31/10/2019)	1,45			150		
13 PARCHEGGIO CENTRO	1,09					
TOTALE	63,05	6032	15496	6413	30349	496

**Riferimenti normativi rispetto alla Disciplina di Piano del PIT**

**Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.
2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte





**Conferenza di copianificazione**

potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

.....

- d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

**Riferimenti normativi rispetto alle disposizioni della Scheda d'ambito 7 Mugello**

Con riferimento al PIT - Scheda d'ambito 7 Mugello – Disciplina d'uso, si richiamano:

*Obiettivo 1 - Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la valle della Sieve e le Direttive correlate:*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 1.1 - riqualificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle;
- 1.2 - salvaguardare i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse;
- 1.4 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Orientamenti:

- valorizzare il ruolo connettivo del fiume favorendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere attraverso la realizzazione di itinerari di mobilità dolce e punti di sosta;
- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d'acqua, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", al fine di migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e del loro grado di continuità ecologica, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale (fatto salvo per interventi di messa in sicurezza idraulica).

*Obiettivo 2 - Tutelare i rilievi dell'Appennino Tosco-Romagnolo di monte Giovi e della Calvana per i loro valori idrogeologici, naturalistici, storico-culturali e scenici, salvaguardare i centri minori montani, il loro rapporto con il territorio e contenere i processi legati all'abbandono e le Direttive correlate:*

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 2.1 tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e del loro intorno paesistico, nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;
- 2.2 - rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) gli insediamenti altocollinari, montani e gli alpeggi, anche abbandonati e semiabbandonati, contenendo le nuove urbanizzazioni all'interno dei margini dei centri e dei nuclei collinari, evitando lottizzazioni isolate.

Orientamenti:

- sostenere le economie agrosilvopastorali e valorizzare la gestione di beni territoriali collettivi;
- tutelare e valorizzare le emergenze architettoniche e i loro intorni paesistici con particolare riferimento al Castello



***Conferenza di copianificazione***

di Trebbio, la Villa medicea di Cafaggiolo, la Fortezza di San Piero a Sieve, la Badia di Buonsollazzo, il santuario di Monte Senario e i borghi antichi come Scarperia, la villa delle Maschere, la pieve di Sant'Agata;

- favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo dei sistemi rurali e pastorali montani abbandonati o in stato di abbandono, attivando azioni volte al miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta di servizi di trasporto pubblico nonché alle persone e alle aziende agricole;
- valorizzare il patrimonio insediativo in stato di abbandono, promuovendo le funzioni di presidio territoriale, di servizio alle attività agropastorali e di accoglienza turistica;
- ricostituire e valorizzare i caratteri originali dei nuclei minori, delle ville-fattoria e delle residenze sparse, evitando la proliferazione di espansioni aggiuntive; mantenendo, nel loro intorno paesistico, un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso.

2.5 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

**Nota istruttoria di carattere generale**

Quanto sopra premesso, così come disposto dal PIT (art. 11 della Disciplina di Piano del PIT e Scheda d'ambito 7 Mugello – Disciplina d'uso) è richiesto di osservare i criteri che seguono per tutte le previsioni oggetto di copianificazione:

con riferimento agli interventi di nuova edificazione del sottoambito a destinazione turistico-ricettiva, si evidenzia in primo luogo e in linea generale che, ai fini del migliore inserimento paesaggistico e del rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti - sia storico culturali che paesaggistico ambientali - e delle tutele previste, i nuovi edifici siano localizzati prioritariamente sul sedime del demolito o nella immediata prossimità dell'edificato esistente, accorpando e concentrando i volumi, al fine di evitare la dispersione dei fabbricati e la creazione di nuovi nuclei ed 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 previsione deve costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con il contesto rurale e naturale.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

**SOTTOAMBITI**

**Si specifica che la conferenza si esprime unicamente rispetto alle previsioni riconducibili alle fattispecie previste dall'art. 25 della lr 65/2014, ovvero indicate come UMI, fatta esclusione della UMI 1 Castello e della UMI 9 Mulino in quanto non prevedono nuova edificazione e nuovo consumo di suolo.**

**SCHEDA UMI N. 1 – CASTELLO**

*Descrizione*

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva all'interno del Castello, attraverso interventi di restauro degli edifici. La Superficie Utile Lorda complessiva esistente è di mq. 5.085 e la superficie dell'area interessata è di 2,25 ha.

L'area della previsione di Variante è attualmente facente parte del resede del Castello con presenza del parco e di formazioni vegetazionali tipiche riparie.

L'area ha una superficie di circa ha. 2,25 funzionale agli spazi esterni del Castello.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una potenzialità insediativa di n. 81 posti letto oltre ai servizi

**Non sono previsti interventi di nuova costruzione**

L'area è sottoposta al vincolo e alle tutele di cui all'art. 142, c.1, lett. c del Dlgs. 42/04 e al vincolo di tutela diretta sugli edifici di interesse storico artistico e quello indiretto ai sensi 97

dell'art. 45 del Dlgs. 42/04 parte seconda, e in parte al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

**Nota istruttoria**



***Conferenza di copianificazione***

La previsione non ricade nelle casistiche oggetto di conferenza di copianificazione in quanto l'intervento si configura come restauro e recupero del pee e delle aree circostanti il Castello.

Non sono previsti interventi di nuova costruzione.

**Conclusioni**

Si prende atto che la previsione non rientra nelle casistiche oggetto di conferenza di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014.

**SCHEDA UMI N. 2 MUSEO**

*Descrizione*

E' prevista la realizzazione di nuove strutture per museo e servizi connessi per una SE complessiva di mq. 2.650 e una occupazione di suolo di 0,95 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente in parte coltivata a seminativo ed è attraversata da un fosso con presenza di vegetazione riparia.

Sono presenti in prossimità gli edifici del Podere Fornace e Santini.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 0,95 funzionale per gli spazi esterni della struttura .

La nuova struttura del museo e servizi connessi avrà indicativamente una SE di mq. 2.650.

*Premessa*

La previsione ricade parzialmente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013 emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004; le prescrizioni impartite da detto decreto richiamano anche il mantenimento delle visuali e delle prospettive verso il complesso monumentale, i progetti relativi ad ogni intervento previsto dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza, che dovrà verificare ed attestare, prima dell'inizio lavori, la rispondenza degli interventi previsti alle prescrizioni del DDR.

***Nota istruttoria***

Rispetto alla localizzazione proposta, tenuto conto dei contenuti della scheda d'ambito Mugello sopra richiamati e relativa nota istruttoria di carattere generale, si ritiene preferibile insediare le attività ed i volumi funzionali al museo nell'area attualmente occupata dal Podere Santini (di cui è prevista la demolizione), strategica dal punto di vista logistico e funzionale in quanto posta lungo la viabilità principale e in prossimità del parcheggio previsto, nonché estema all'ambito del provvedimento di tutela DDR 384/2013.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica di specifica scheda norma che recepisca in normativa gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità e parcheggio, indicazione del sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

**Conclusioni**

Le attività ed i volumi funzionali al museo dovranno essere insediati nell'area attualmente occupata dal Podere Santini, strategica dal punto di vista logistico e funzionale in quanto posta lungo la viabilità principale e in prossimità del parcheggio previsto.

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Museo sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 3 FORNACE**



***Conferenza di copianificazione***

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per una SE complessiva di mq. 4.100 e una occupazione di suolo di 0,90 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è in adiacenza al podere la Fornace ed è coltivata a seminativo a margine dell'area boscata.

Sono presenti in prossimità gli edifici del podere Fornace.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 0,90. La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una SE di mq. 4.100 con una potenzialità di n. 92 posti letto oltre ai servizi. Parte della SE prevista di 4.100 mq deriva dal trasferimento della SE degli edifici esistenti che saranno demoliti nel Podere Santini e dal trasferimento della SE derivante dalla previgente previsione di nuova costruzione sempre nel Podere Santini.

Sono previsti interventi di nuova costruzione a uno o due piani.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923

***Nota istruttoria***

Nel perseguimento dello spirito della legge regionale 65/2014 e dunque con l'obiettivo del minor consumo di suolo non edificato, visti gli obiettivi e direttive della scheda d'ambito Mugello come sopra richiamati, ai fini del migliore inserimento paesaggistico e del rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti - sia storico culturali che paesaggistico ambientali - e delle tutele previste, si ritiene che i nuovi edifici debbano essere localizzati prioritariamente nella immediata prossimità dell'edificato esistente, accorpando e concentrando i volumi, al fine di evitare la dispersione dei fabbricati e la creazione di nuovi nuclei ed espansioni aggiuntive che compromettono la percezione unitaria del sistema storico della Tenuta di Cafaggiolo ed erodono aree rurali ancora integre. L'impianto insediativo di previsione deve costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti), e con il contesto rurale e naturale.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio - ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca in normativa gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione del sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

***Conclusioni***

Ai fini del migliore inserimento paesaggistico e del rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti - sia storico culturali che paesaggistico ambientali - e delle tutele previste, si ritiene che i nuovi edifici debbano essere localizzati prioritariamente nella immediata prossimità dell'edificato esistente, accorpando e concentrando i volumi, al fine di evitare la dispersione dei fabbricati e la creazione di nuovi nuclei che compromettono la percezione unitaria del sistema storico della Tenuta di Cafaggiolo ed erodono aree rurali ancora integre. L'impianto insediativo di previsione deve costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti), e con il contesto rurale e naturale.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.



***Conferenza di copianificazione***

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Fornace sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 4 PARCHEGGIO SUD**

*Descrizione*

E' prevista la realizzazione di un parcheggio scambiatore (all'interno della Tenuta l'accessibilità veicolare avverrà solo con auto elettriche) con servizi con una occupazione di suolo di 1,45 ha

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è in adiacenza al podere Santini in fregio alla SR 65 ed è coltivata a seminativo con la presenza di una formazione arborea lineare.

Sono presenti in prossimità gli edifici del podere Santini.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 1,45 necessaria agli spazi di parcheggio funzionali al complesso delle strutture turistico-ricettive adiacenti e del museo.

Il parcheggio sarà scoperto con servizi di guardiania e reception per una SE di mq. 150 circa.

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad un piano.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 e in parte alle tutele di cui all'art. 142, c.1, lett. c del Dlgs 42/04

**Conclusioni**

In sede di variante al RU, dovrà essere predisposta specifica scheda norma comprensiva dei rapporti con la viabilità principale ed interna di distribuzione, studio delle visuali e criteri di inserimento paesaggistico.

**SCHEDA UMI N. 5 – FORTUNA**

*Descrizione*

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per una SE complessiva di mq. 1.888 e una occupazione di suolo di 1,45 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente adiacente al Podere Casa al Piano ed è coltivata a seminativo.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 1,45. La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una SE di mq. 1.888 con un potenzialità di n. 36 posti letto oltre ai servizi

Sono previsti interventi di nuova costruzione con edifici ad un piano o due piani.

***Nota istruttoria***

Nel perseguimento dello spirito della legge regionale 65/2014 e dunque con l'obiettivo del minor consumo di suolo non edificato, visti gli obiettivi e direttive della scheda d'ambito Mugello come sopra richiamati, ai fini del migliore inserimento paesaggistico e del rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti paesaggistico ambientali, si ritiene che i nuovi edifici debbano essere prioritariamente localizzati sul sedime dell'esistente (di cui è prevista la demolizione) e/o comunque in prossimità del tessuto edificato esistente mantenendo quale limite all'edificato la viabilità poderale esistente al fine di non erodere aree agricole ad oggi integre.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca in normativa gli esiti delle valutazioni



***Conferenza di copianificazione***

sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione del sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

**Conclusioni**

Si ritiene che i nuovi edifici debbano essere prioritariamente localizzati sul sedime dell'esistente (di cui è prevista la demolizione) e/o comunque in prossimità del tessuto edificato esistente mantenendo quale limite all'edificato la viabilità poderale esistente al fine di non erodere aree agricole ad oggi integre.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Fortuna sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 6 –CENTRO SPORTIVO CASTELLO**

*Descrizione*

E' prevista la realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale con la presenza di edifici sportivi e di servizio per una SE complessiva di mq. 4.567 e una occupazione di suolo di 32,35 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente coltivata a seminativo con alcune presenze di alberi di alto fusto e cespugli e di un filare di alberi lungo la SR 65.

La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione, in coerenza alle normative specifiche richieste per gli impianti omologati per eventi internazionali, delle strutture sportive quali campi di gioco di "Polo", campo pratica per il golf, percorsi "vita" e "avventura", percorsi attrezzati, spazi ricreativi per il tempo libero, con strutture di servizio, spogliatoi, wc, depositi, magazzini, bar, ristorante eccc..., connesse all'attività, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

Le strutture di servizio avranno indicativamente una SE di mq. 4.567 circa.

**Tali superfici saranno definite in modo puntuale in sede di Variante.**

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 e in parte in quello di cui all'art. 142, c.1, lett. b. del Dlgs. 42/04 e al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Dlgs. 42/04 parte seconda.

*Premessa*

La previsione ricade interamente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013 emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004; le prescrizioni impartite da detto decreto richiamano anche il mantenimento delle visuali e delle prospettive verso il complesso monumentale, i progetti relativi ad ogni intervento previsto dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza, che dovrà verificare ed attestare, prima dell'inizio lavori, la rispondenza degli interventi previsti alle prescrizioni del DDR.

***Nota istruttoria***

In relazione alla previsione di un complesso sportivo multifunzionale con la presenza di edifici sportivi e di servizio per una SE complessiva di mq. 4.567, in considerazione del contesto paesaggistico di riferimento, si segnala che il dimensionamento appare sovradimensionato e si rileva fortemente critica la localizzazione degli edifici sportivi e di servizio addossati ai piedi della collina boscata che alterano fortemente la percezione dei luoghi. Ciò premesso, rispetto al livello di dettaglio ed informazioni prodotte nella scheda oggetto di copianificazione, non è in questa fase possibile produrre ulteriori contributi e pertanto si prescrivono gli approfondimenti che seguono per la fase di adozione delle varianti ai regolamenti urbanistici rispetto alle quali saranno prodotte le relative valutazioni.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.



***Conferenza di copianificazione***

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca nel corpo normativo gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione dell'eventuale sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

***Conclusioni***

In sede di adozione della variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Centro Sportivo Castello sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 7 BOSCO**

(come delocalizzata con Delibera di Giunta Comunale di Barberino di Mugello D.G.C. N. 145 del 31/10/2019)

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di strutture per servizi e centro benessere connessi al complesso delle attività turistico-ricettive del Parco di Cafaggiolo per una SE complessiva di mq. 800 e una occupazione di suolo di 0,70 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente coltivata.

Risultano in corso lavorazioni meccaniche per la realizzazione in prossimità di un nuovo impianto di vigneto.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 0,70.

La struttura di servizio e centro benessere avrà indicativamente una SE di mq. 800

Sono previsti interventi di nuova costruzione con altezza fino a 5 mt.

**Nota istruttoria**

La struttura per servizi e centro benessere costituisce un intervento isolato in un'area a vocazione agricola prossima al bosco. Si rilevano incoerenze rispetto alle disposizioni della Scheda d'ambito Mugello e rispetto all'art. 11 della Disciplina di Piano del PIT.

Ritenendo che la localizzazione della struttura non possa prescindere dalle disposizioni del PIT, nonché dai principi della legge regionale 65/2014, si richiede che la sua collocazione e dimensionamento rientri nel sistema complessivo di valutazione delle previsioni, già richiamato nella nota istruttoria di carattere generale e delle specifiche UMI oggetto di conferenza.

**Conclusioni**

La Conferenza conviene di rilocalizzare l'intervento in prossimità della UMI 8, Podere Fossatello.

**SCHEDA UMI N. 8 – PODERE FOSSATELLO**

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e servizi per una SE complessiva di mq. 6.190 e una occupazione di suolo di 2,65 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente parte di un area connessa all'edificio podere Casa Pergola mentre una parte è coltivata a seminativo con presenza di formazioni vegetazionali puntuali e in parte connesse all'area boscata circostante.

Sono presenti in adicenza gli edifici del podere Fossatello e Casa Pergola e alcuni capannoni degli allevamenti in disuso.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 2,65. La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una SE di mq. 4.340 con un potenzialità di n.165 posti letto oltre ai servizi funzionali alla struttura ricettiva che al complesso del Parco di Cafaggiolo di una SE di mq. 1.850.

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 e al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Dlgs. 42/04 parte seconda.

Sia la vegetazione che l'area boscata esistente a margine non saranno interessate da alcun intervento.



***Conferenza di copianificazione***

***Premessa***

La previsione ricade prevalentemente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013 emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004; le prescrizioni impartite da detto decreto richiamano anche il mantenimento delle visuali e delle prospettive verso il complesso monumentale, i progetti relativi ad ogni intervento previsto dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza, che dovrà verificare ed attestare, prima dell'inizio lavori, la rispondenza degli interventi previsti alle prescrizioni del DDR.

***Nota istruttoria***

Si ritiene che, ai fini del migliore inserimento paesaggistico e del rispetto dei riconosciuti ed elevati valori presenti - sia storico culturali che paesaggistico ambientali - e delle tutele previste, i nuovi edifici siano localizzati prioritariamente sul sedime dell'edificato oggetto di demolizione o nella immediata prossimità dell'edificato esistente, accorpando e concentrando i volumi, al fine di evitare la dispersione dei fabbricati e la creazione di nuovi nuclei che compromettono la percezione unitaria del sistema storico della Tenuta di Cafaggiolo. L'impianto insediativo di previsione deve costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti), e con il contesto rurale e naturale.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

Ciò premesso, rispetto al livello di dettaglio ed informazioni prodotte nella scheda oggetto di copianificazione, non è in questa fase possibile produrre ulteriori contributi e pertanto si prescrivono gli approfondimenti che seguono per la fase di adozione delle varianti ai regolamenti urbanistici rispetto alle quali saranno prodotte le relative valutazioni.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio - ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca nel corpo normativo gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione dell'eventuale sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

***Conclusioni***

Preso atto che la previsione ricade prevalentemente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013, emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004; rilevato che le prescrizioni impartite da detto decreto richiamano anche il mantenimento delle visuali e delle prospettive verso il complesso monumentale, la conferenza ritiene che il criterio insediativo debba costituire una evoluzione coerente con le regole insediative del nucleo originario, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti), e con il contesto rurale e naturale.

Relativamente alla qualità architettonica dei nuovi interventi, è da evitare il ricorso a linguaggi che banalizzano i modelli storico-tradizionali di riferimento.

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Podere Fossatello sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 9 – MOLINO DI SIEVE**

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione mediante il recupero degli edifici esistenti di una struttura per servizi al complesso turistico-ricettivo e tempo libero per una SE complessiva di mq. 813 e una occupazione di suolo di 0,20 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente parte resede dell'edificio poderale del Molino di Sieve non è in parte coltivata con presenza di formazioni vegetazionali tipiche delle aste fluviali che costituiscono un'area boscata in adiacenza degli edifici.





***Conferenza di copianificazione***

Sono presenti alcuni edifici in stato di avanzato degrado che saranno oggetto di recupero per la realizzazione delle strutture di servizio.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 0,20.

Non sono previsti interventi di nuova costruzione.

L'area è sottoposta al vincolo le tutele di cui all'art. 142, c.1, lett. c e al vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Dlgs. 42/04 parte seconda.

L'area boscata esistente non sarà interessata da alcun intervento e sarà oggetto di recupero e valorizzazione della formazione vegetazionale.

***Nota istruttoria***

La previsione non ricade nelle casistiche oggetto di conferenza di copianificazione in quanto l'intervento si configura come restauro del pee e non sono previsti interventi di nuova costruzione.

**Conclusioni**

Si prende atto che la previsione non rientra nelle casistiche oggetto di conferenza di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014.

**SCHEDA UMI N. 10 – PODERE BELVEDERE**

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva in adiacenza agli edifici del podere Belvedere connessa al centro sportivo adiacente (UMI 11) per una SE complessiva di mq. 2.753 e una occupazione di suolo di 1,47 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è confinante con la strada di accesso al Podere Belvedere e attualmente coltivata a seminativo senza presenza di alberi di alto fusto e cespugli

La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una SE di mq. 2.753 circa di cui 947 da recupero degli edifici esistenti con un potenzialità di n. 106 posti letto oltre ai servizi.

Tali superfici e dimensioni saranno definite in modo puntuale in sede di Variante.

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani e recupero degli edifici esistenti.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 0,55 parte della quale è destinata a zone di mitigazione e raccordo con le aree agricole adiacenti al Podere Belvedere.

***Nota istruttoria***

Si richiede di localizzare i nuovi volumi parte sul sedime del demolito o comunque nelle aree già artificializzate e parte nella UMI 12, ovvero configurare un intervento di recupero e riqualificazione dell'aggregato esistente con ampliamento ad esso proporzionato. Eliminare la previsione di volumi collocati a destra dell'edificio esistente, affinché la nuova edificazione non costituisca una cortina compatta rispetto al piano retrostante. E' necessaria pertanto una congrua riduzione dei volumi che potranno essere spostati nella UMI 12 Casaldi ad integrazione dell'altra previsione e valutazione/revisione dei relativi dimensionamenti.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca nel corpo normativo gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione dell'eventuale sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.



***Conferenza di copianificazione***

***Conclusioni***

Si richiede di localizzare i nuovi volumi parte sul sedime del demolito o comunque nelle aree già artificializzate e parte nella UMI 12, ovvero configurare un intervento di riqualificazione dell'esistente con ampliamento ad esso proporzionato. Trasferire la previsione di volumi collocati a destra dell'edificato esistente, affinché la nuova edificazione non costituisca una cortina compatta rispetto al piano retrostante.

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Podere Belvedere sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 11 – CENTRO SPORTIVO BELVEDERE**

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di un complesso sportivo finalizzato principalmente all'attività ippica con la presenza di strutture ed edifici connessi per una SE complessiva di mq. 25.782 e una occupazione di suolo di 15,70 ha

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è attualmente coltivata a seminativo senza presenza di alberi di alto fusto e cespugli

La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione delle strutture sportive funzionali alla equitazione con servizi, attrezzature coerenti con la normativa specifica di settore per l'omologazione delle strutture per eventi internazionali, oltre alle strutture di servizio (spogliatoi, wc, bar, club house, ristorante, magazzini, stalle ecc.), spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

Le strutture per l'equitazione al coperto e di servizio avranno indicativamente una SE di mq. 25.782.

Tali superfici saranno definite in modo puntuale in sede di Variante.

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno e due piani e strutture coperte per eventi di equitazione.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico.

***Nota istruttoria***

Rispetto al livello di dettaglio ed informazioni prodotte nella scheda oggetto di copianificazione, non è in questa fase possibile produrre specifici contributi e pertanto si prescrivono gli approfondimenti che seguono per la fase di adozione delle varianti ai regolamenti urbanistici rispetto alle quali saranno prodotte le relative valutazioni.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca nel corpo normativo gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione dell'eventuale sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

Per quanto concerne la realizzazione delle strutture sportive per l'equitazione e dei relativi servizi (sgambamento, stalle, magazzini ecc), attrezzature e strutture per eventi internazionali, clubhouse, strutture di servizio di natura commerciale quali ristoranti e bar, la scheda norma potrà esemplificare le tipologie e attrezzature richieste dalla normativa di settore per l'equitazione.

***Conclusioni***

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Centro Sportivo Belvedere sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 12 – PODERE CASALDI**

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva in adiacenza agli edifici del podere Casaldi connessa la



***Conferenza di copianificazione***

centro sportivo adiacente (UMI 11) per una SE complessiva di mq. 2.415 e una occupazione di suolo di 1,65 ha

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è confinante con la strada di accesso al Podere Casaldi e attualmente coltivata a seminativo senza presenza di alberi di alto fusto e cespugli

La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati.

La struttura turistico-ricettiva avrà indicativamente una SE di mq. 2.415 circa con un potenzialità di n. 16 posti letto oltre ai servizi.

Tali superfici e dimensioni saranno definite in modo puntuale in sede di Variante.

Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani.

L'area è sottoposta in parte al vincolo idrogeologico.

La superficie dell'area di nuova previsione ha una superficie di circa ha. 1,65 parte della quale è destinata a zone di mitigazione e raccordo con le aree agricole adiacenti e a Podere Casaldi.

***Nota istruttoria***

Si prescrivono gli approfondimenti che seguono per la fase di adozione delle varianti ai regolamenti urbanistici rispetto alle quali saranno prodotte le relative valutazioni.

Rispetto alle funzioni d'uso e dimensionamento della specifica UMI si richiede di supportare la fattibilità delle previsioni insediative e infrastrutturali con specifica valutazione che deve tenere conto delle capacità portanti del territorio – ambiente interessato (dotazioni attuali infrastrutture di rete, rete viaria esistente, dotazione servizi ..) e delle pressioni generate dagli interventi proposti (consumo di risorse, produzione di rifiuti, carico depurativo e capacità degli impianti di depurazione, aumento del traffico veicolare), ritenendo che solo a valle di dette valutazioni possano essere specificati indirizzi e misure di sostenibilità, di tutela ambientale e paesaggistica, misure di compensazione e mitigazione e definito il dimensionamento massimo della previsione.

Premesso che ciascun intervento costituito dalle UMI è attuabile previa presentazione di piano attuativo, si richiede quindi di corredare la variante urbanistica, di specifica scheda norma che recepisca nel corpo normativo gli esiti delle valutazioni sopra richiamate, quindi definisca dimensionamenti, rapporti con la viabilità esterna ed interna, indicazione dell'eventuale sedime di recupero e del sedime di nuova artificializzazione, studio delle visuali e tipologie architettoniche, misure di compensazione e mitigazione.

***Conclusioni***

In sede di variante al RU, dovranno essere condotte le valutazioni sito-specifiche, ovvero riferite alla UMI Podere Casaldi sopra richiamate e introdotta la specifica scheda norma.

**SCHEDA UMI N. 13 PARCHEGGIO CENTRO**

(come delocalizzata con Delibera di Giunta Comunale di Barberino di Mugello D.G.C. N. 145 del 31/10/2019)

***Descrizione***

E' prevista la realizzazione di parcheggio scambiatore (all'interno della Tenuta l'accessibilità veicolare avverrà solo con auto elettriche) con servizi con una occupazione di suolo di 1,09 ha.

L'area della previsione di Variante, oggetto della conferenza di copianificazione, è in prossimità del fiume Sieve, dell'UMI 9 Molino di Sieve edella SR 65, ed è attualmente coltivata a seminativo.

L'accesso al parcheggio avverrà attraverso un collegamento esistente che si diparte dalla strada adiacente alla centrale di Publiacqua e da qs alla rotonda della SR 65. Il parcheggio sarà scoperto.

La previsione risulta interessare aree ricadenti all'interno delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 c.1 lett. C del Codice. La previsione ricade all'interno del vincolo di tutela indiretta di cui al DDR 384/2013. La previsione ricade internamente alla buffer zone del sito Unesco.

***Nota istruttoria***

La previsione dell'area destinata a parcheggio ricade all'interno di ambiti sottoposti al regime vincolistico del PIT/PPR e interamente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013 emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004; le prescrizioni impartite da detto decreto richiamano anche il mantenimento delle visuali



**Conferenza di copianificazione**

e delle prospettive verso il complesso monumentale, i progetti relativi ad ogni intervento previsto dovranno essere trasmessi alla competente Soprintendenza, che dovrà verificare ed attestare, prima dell'inizio lavori, la rispondenza degli interventi previsti alle prescrizioni del DDR 384/2013.

La scheda norma inserisce specifiche prescrizioni per la progettazione dell'intervento in considerazione dei sopracitati vincoli.

In considerazione della vincolistica che insiste sull'ambito, si ritiene che la valutazione tecnica della previsione possa essere prodotta solo nelle fasi successive agli approfondimenti del progetto.

**Conclusioni**

La conferenza accoglie la nuova richiesta localizzativa dell'area a parcheggio.

**Pareri pervenuti dai settori regionali**

Premesso che con nota prot. 333009 del 5/9/2019 e successiva nota prot. 379600 del 11/10/2019 sono stati richiesti i contributi tecnici ai settori regionali :

Tutela della natura e del Mare - Genio Civile Valdarno Superiore - Programmazione Viabilità - Infrastrutture per la logistica - Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio - Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole - Patrimonio culturale, Siti UNESCO, Arte contemporanea, Memoria;

sono pervenuti i pareri dai settori:

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

**SINTESI DELLE CONCLUSIONI DELLA CONFERENZA**

UMI	CONFORME	CONFORME CON PRESCRIZIO NI	CONFORME CON DELOCALIZZ AZIONE	Note
2 MUSEO			X	La previsione ricade interamente/parzialmente all'interno del provvedimento di tutela indiretta DDR n. 384 del 14 agosto 2013 emesso ai sensi dell'art. 45 del decreto legislativo 42/2004
3 FORNACE		X		x
4 PARCHEGGI O SUD	X			
5 FORTUNA		X		
6 C.S. CASTELLO		X		x
7 BOSCO (delocalizzato con DGC n. 145 del 31/10/2019)			X	
8 FOSSATELLO		X		x
10 BELVEDERE		X		
11 C.S. BELVEDERE		X		
12 CASALDI		X		
13 PARCHEGGI		X		x





DIPARTIMENTO TERRITORIALE

Prot. N° /2019  
Da citare nella risposta  
Cl. 006 Cat. 03 Cas.  
Risposta alla lettera del  
Allegati n°

Firenze, 11 novembre 2019

Regione Toscana  
Direzione urbanistica e Politiche abitative  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

## **OGGETTO: BARBERINO DI MUGELLO, SCARPERIA E SAN PIERO**

**Intervento:** Variante agli strumenti urbanistici dei Comuni Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante.

**Procedimento:** Conferenza di copianificazione, art.25 della L.R.65/2014

Parere

Vista la Vs. nota del 31/10/2019, Ns. prot.n.52712 con la quale si convoca la conferenza di copianificazione per il giorno 12/11/2019;

Vista la nota del Comune di Barberino di Mugello del 4/11/2019, Ns. prot.n. 52764 con la quale trasmette la documentazione tecnica ad integrazione all'avvio del procedimento (utile anche per la Conferenza di copianificazione);

Vista la nota del Comune di Barberino di Mugello del 10/10/2019, Ns. prot. 48698 con la quale trasmette la documentazione tecnica per la Conferenza di copianificazione costituita da relazioni e tavole;

Ricordato che:

- il Comune di Barberino di Mugello con nota n. 38749 del 31/07/2019 ha trasmesso la documentazione per l'avvio del procedimento e la verifica di assoggettabilità a VAS;
- questo Ufficio con nota n. 46709 del 30/09/2019 ha trasmesso un proprio contributo;
- il Comune di Barberino di Mugello con nota n. 41567 del 22/08/19 ha convocato la conferenza di servizi sulla documentazione dell'avvio;
- questo Ufficio con nota n.47951 del 7/10/2019 ha confermato il proprio parere espresso per l'avvio del procedimento.

Ricordato che la variante di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10 gennaio 2013, pubblicata sul BURT n. 11 del 13/03/2013, al fine di fornire il proprio contributo, con la presente si riferiscono le seguenti considerazioni in base alla documentazione fornita confrontata con lo Statuto del PTCP e relative Norme di attuazione:

### Scheda UMI.1 - CASTELLO

- localizzazione:

L'area d'intervento coincide con il complesso monumentale della Villa Medicea di Cafaggiolo

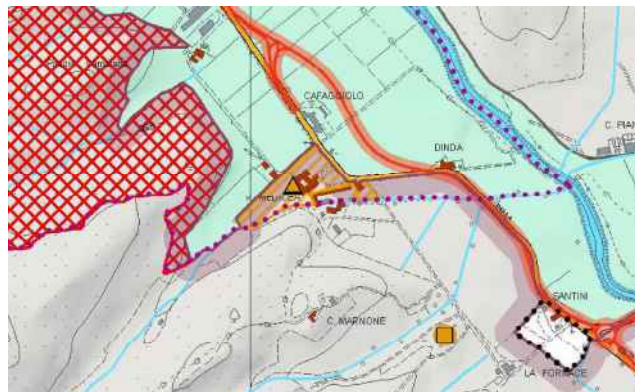
- intervento proposto:

struttura turistico – ricettiva all'interno del Castello, attraverso interventi di restauro degli edifici.

La SUL esistente è di mq.5085 e la superficie dell'area interessata è di 2,25 ha.

La struttura turistico – ricettiva avrà indicativamente una potenzialità insediativa di n.81 posti letto oltre i servizi. Non sono previsti interventi di nuova costruzione. Gli interventi previsti sono tesi al solo restauro e recupero sia degli edifici che delle aree circostanti il Castello.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “territorio aperto”, “aree di protezione storico – ambientale”, “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (aree soggette a vincolo architettonico) disciplinata dagli artt.7 e 12\*, 14 delle N.A.;



### Scheda UMI.2 - MUSEO

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in riva destra della Sieve, in prossimità del complesso La Fornace. Il paesaggio agrario è caratterizzato da seminativo attraversato da un fosso.

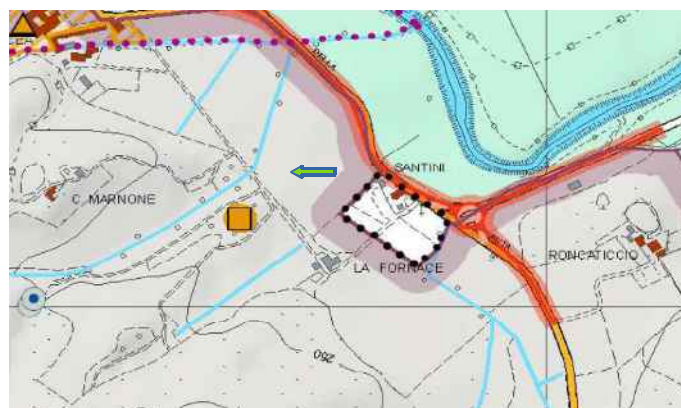
- intervento proposto:

si prevede la realizzazione di nuove strutture per museo e servizi connessi per una SE complessiva di mq.2650 e una occupazione di suolo di 0,95 ha.

Sono previsti interventi di nuova costruzione con edifici a uno o due piani.

- inquadramento al PTCP:

l'area indicata ricade in “territorio aperto”, “aree di protezione storico - ambientale” disciplinata dagli artt.7 e 12\* delle N.A.;



### Scheda UMI.3 - FORNACE

- localizzazione:

L'intervento riguarda due aree discontinue ubicate in riva destra del fiume Sieve, di cui una in prossimità del Podere Santini e l'altra in prossimità del Complesso La Fornace. Il complesso La Fornace risulta coltivata a seminativo a margine di un'area boscata.

- intervento proposto:

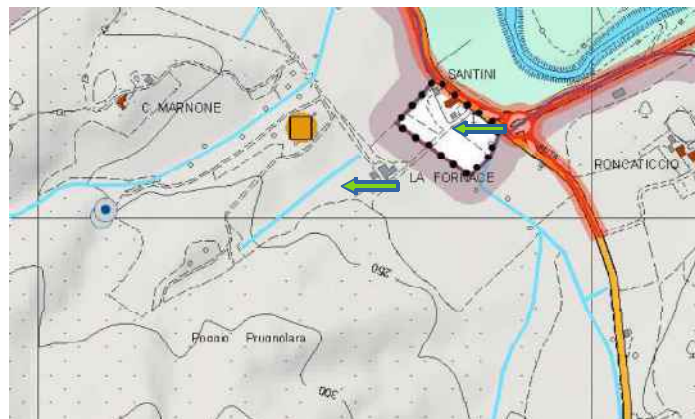
si prevede la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva per una SE di mq.4.100 ed una occupazione di suolo di 0,90 ha. Con una potenzialità di n.92 posti letto oltre ai servizi.

Parte della SE prevista di mq.4.100 deriva dal trasferimento della SE degli edifici esistenti che saranno demoliti nel Podere Santini e dal trasferimento della SE derivante dalla previgente previsione di nuova costruzione del Podere Santini.

- inquadramento al PTCP:

le aree indicate ricadono rispettivamente:

- La Fornace in “territorio aperto”, “aree di protezione storico - ambientale” ( APS 019 – Bilancino) disciplinata dagli artt.7 e 12\* delle N.A.;
- Podere Santini in “Gli Insediamenti” (territorio urbanizzato) disciplinato dagli artt.22 e 22 bis delle N.A.



### Scheda UMI.4 – PARCHEGGIO SUD

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in riva destra della Sieve, in prossimità del complesso La Fornace, è in adiacenza con il Podere Santini in fregio alla SR.65 ed è coltivata a seminativo con la presenza di una formazione arborea lineare.

- intervento proposto:

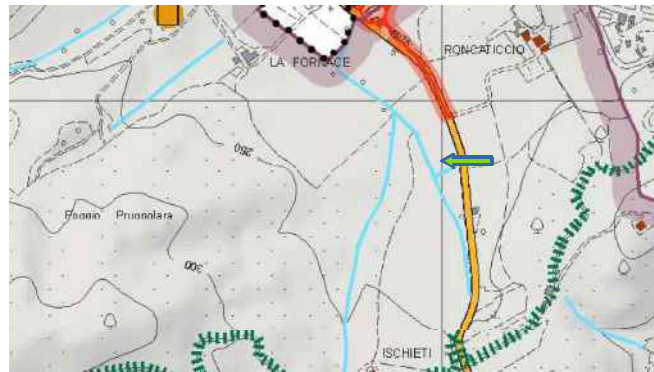
E' prevista la realizzazione di un parcheggio scambiatore (all'interno della tenuta) con servizi per una occupazione di 1,45 ha tale area è necessaria per parcheggi funzionali alle strutture ricettive vicine al museo. Il parcheggio sarà coperto con servizi per una SE di mq.150 circa. Sono previsti interventi di nuova costruzione ad un piano.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “territorio aperto”, “aree di protezione storico - ambientale” ( APS 019 – Bilancino) disciplinata dagli artt.7 e 12\* delle N.A.;





CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE



### Scheda UMI.5 - FORTUNA

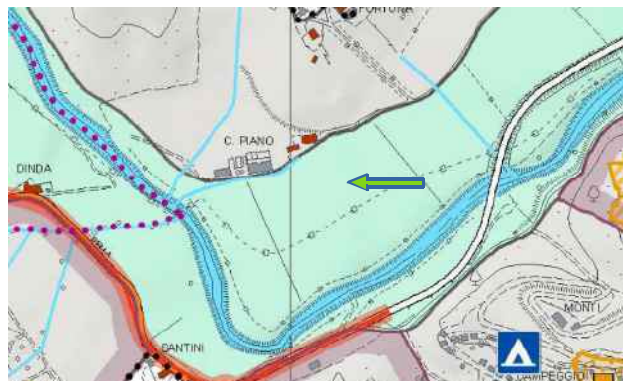
- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in riva sinistra della Sieve, alle pendici del Monte Beccai. Adiacente al podere Casa al Piano è coltivata a seminativo.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva con servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti alberati; per una SE complessiva di mq. 1888 con una potenzialità di n.36 posti letto oltre servizi ed una occupazione di suolo di 1,45 ha. Sono previsti interventi di nuova costruzione con edifici ad un piano o due piani.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “aree sensibili di fondovalle” e “territorio aperto”, disciplinata dagli artt. 3\* e 7 delle N.A.;



### Scheda UMI.6 – CENTRO SPORTIVO CASTELLO

- localizzazione:

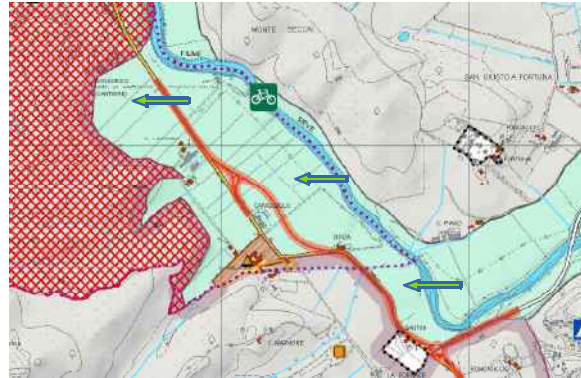
L'area d'intervento è ubicata in prossimità del complesso monumentale di Cafaggiolo e si estende lungo la sponda destra del fiume Sieve ( da nor-est a sud-est) e la collinae confina con il Consorzio Diga di Bilancino. L'area in oggetto è attualmente coltivata a seminativo con alcune presenze di alberi ad alto fusto e cespuglie di un filare di alberi lungo la SR 65.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di un complesso sportivo multifunzionale con la presenza di edifici sportivi e di servizio per una SE di mq.4567 ed una occupazione di suolo di 32,35 ha. La dimensione di tale area risulta necessaria per la realizzazione, in coerenza alle normative per gli impianti omologati per eventi internazionali, delle strutture sportive quali campi di gioco di Polo, campo pratica per il golf, percorsi vita ed avventura, percorsi attrezzati, spazi ricreativi per il tempo libero, con strutture di servizio, spazi verdi e parcheggi scoperti.

Sono pertanto previsti interventi di nuova costruzione ad un piano.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in "aree sensibili di fondovalle" e "territorio aperto", disciplinata dagli artt. **3\*** e **7** delle N.A.;



### Scheda UMI.7 - BOSCO

- localizzazione:

L'area prevista d'intervento è trasferita dai pressi del complesso monumentale di Cafaggiolo verso Poggio Prugnolaro. L'area interessata risulta coltivata.

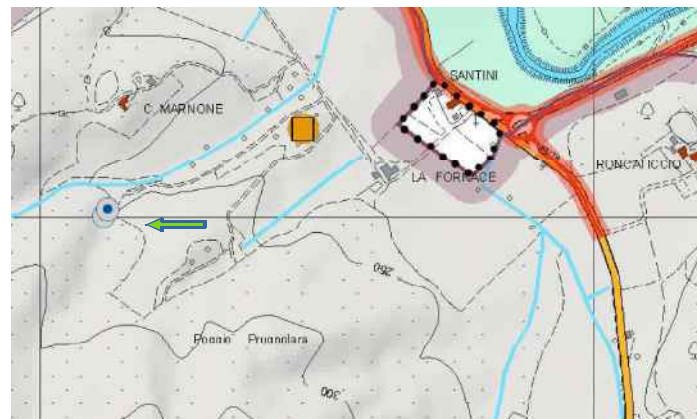
- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di strutture per servizi e centro benessere connesse al complesso delle attività turistico – ricettive del Parco di Cafaggiolo per una SE di mq.800 ed una occupazione del suolo di 0,70 ha.

Pertanto sono previsti interventi di nuova costruzione ad un piano.

- inquadramento al PTCP:

l'area indicata ricade in "territorio aperto" e "aree di protezione storico - ambientale" ( APS 019 – Bilancino) disciplinata dagli artt.7 e **12\*** delle N.A.;



### Scheda UMI.8 - FOSSATELLO

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in prossimità del complesso monumentale di Cafaggiolo ed ai piedi della collina di Poggio Campiano. Attualmente è parte di un'area connessa all'edificio poderale del Casa Pergola mentre una parte è coltivata a seminativo con la presenza di formazioni vegetazionali puntuali e in parte connesse all'area boscata circostante. Sono presenti in adiacenza gli edifici del podere Fossatello e Casa Pergola e alcuni capannoni degli allevamenti in disuso.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva e servizi, attrezzature, spazi verdi e parcheggi scoperti, per una SE di mq.6190 ed una occupazione di suolo di 2,65 ha.

La struttura turistico ricettiva avrà una SE di mq. 4340 per 165 posti letto oltre servizi alla struttura ricettiva che al complesso del Parco di Cafaggiolo di una SE di mq. 1850. Gli interventi di nuova costruzione sono previsti a uno o due piani.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “territorio aperto”, “aree di protezione storico - ambientale” (APS 019 – Bilancino) disciplinata dagli artt.3, 7 e (in parte al centro in 12\* e 24) delle N.A.;



### Scheda UMI.9 - MULINO

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in riva destra della Sieve, in prossimità del complesso La Fornace.

L'area è attualmente parte resede dell'edificio poderale del Molino di Sieve, non è in parte coltivata con presenza di formazioni vegetazionali tipiche delle aste fluviali che costituiscono un'area boscata in adiacenza degli edifici. Sono presenti alcuni edifici in stato di degrado avanzato che saranno oggetto di recupero per la realizzazione di strutture di servizio.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione mediante il recupero degli edifici esistenti di una struttura per servizi al complesso turistico-ricettivo e tempo libero per una SE complessiva di mq. 805 ed una occupazione di suolo di 0,20 ha.

L'area boscata non sarà interessata ad alcun intervento e sarà oggetto di recupero e valorizzazione.

Non sono previsti interventi di nuova costruzione.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “aree sensibili di fondovalle” e “territorio aperto”, disciplinata dagli artt. 3\* e 7 delle N.A.;



### Scheda UMI.10 - BELVEDERE

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata a Nord del complesso monumentale di Cafaggiolo, compresa fra la sponda sinistra del fiume Sieve e la collina, e caratterizzata da un territorio prevalentemente pianeggiante.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico ricettiva in adiacenza agli edifici del podere Belvedere connessa al centro sportivo adiacente (UMI 11) per una SE di mq.2753 ed una occupazione di suolo di 1,47 ha.

Di cui mq.947 da recupero di edifici esistenti per n.106 posti letto oltre ai servizi. Sono previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani ed il recupero degli edifici esistenti.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in "territorio aperto", "servizi e attrezzature di livello sovracomunale" (parco territoriale di progetto), disciplinati dagli artt.7, 24 delle N.A.;



### Scheda UMI.11 – CENTRO SPORTIVO BELVEDERE

- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata a Nord del complesso monumentale di Cafaggiolo, compresa fra la sponda sinistra del fiume Sieve e la collina, e caratterizzata da un territorio prevalentemente pianeggiante. L'area in oggetto è coltivata a seminativo senza la presenza di alberi di alto fusto e cespugli.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di un complesso sportivo finalizzato principalmente all'attività ippica per eventi internazionali, con la presenza di strutture ed edifici connessi per una SE di mq.25782 ed una occupazione di suolo di 15,70 ha. Gli interventi di nuova costruzione sono previsti a ad uno o due piani e strutture coperte.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in "territorio aperto", "servizi e attrezzature di livello sovracomunale" (parco territoriale di progetto), disciplinati dagli artt.7, 24 delle N.A.;



### Scheda UMI.12 – CASALDI

- localizzazione:

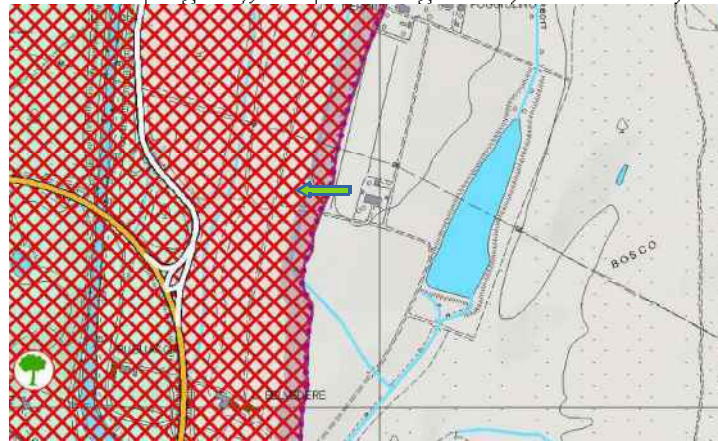
L'area d'intervento è ubicata a Nord del complesso monumentale di Cafaggiolo, compresa fra la sponda sinistra del fiume Sieve e la collina, e caratterizzata da un territorio prevalentemente pianeggiante. L'area è confinante con la strada di accesso al podere Casaldi ed attualmente coltivata a seminativo senza presenza di alberi di alto fusto e cespugli.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva comprensiva di servizi, attrezzature, verde, parcheggi scoperti, in adiacenza agli edifici del podere Casaldi connessa al centro sportivo adiacente (UMI 11) per una SE di mq.2415 ed una occupazione di suolo di 1,65 ha.

Sono pertanto previsti interventi di nuova costruzione ad uno o due piani.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “territorio aperto”, “servizi e attrezzature di livello sovracomunale”(parco territoriale di progetto), disciplinati dagli artt.7, 24 delle N.A.;



### Scheda UMI.13 – PARCHEGGIO CENTRO

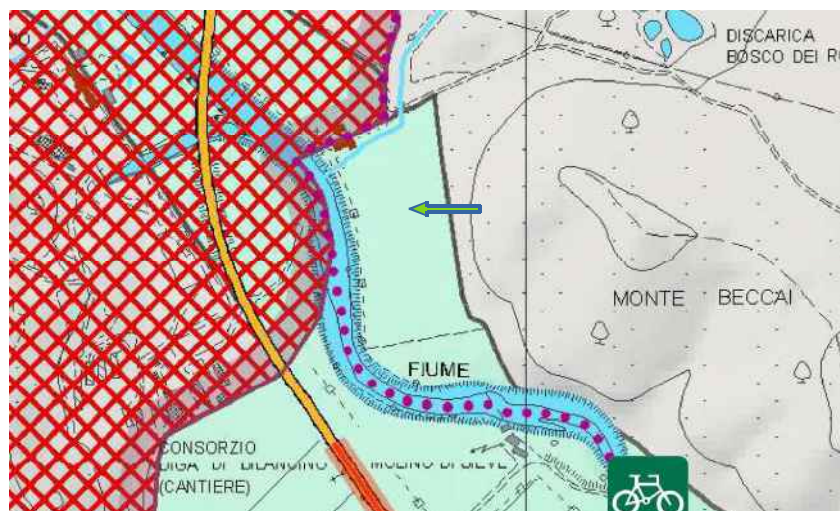
- localizzazione:

L'area d'intervento è ubicata in prossimità del Molino di Sieve e della SR 65, attualmente risulta coltivata a seminativo.

- intervento proposto:

E' prevista la realizzazione di un parcheggio scambiatore scoperto con servizi con una occupazione di suolo di 1,09 ha. Il parcheggio è previsto scoperto.

- inquadramento al PTCP: l'area indicata ricade in “aree sensibili di fondovalle” e “territorio aperto”, disciplinata dagli artt. 3\* e 7 delle N.A.;





### **Sintesi delle norme d'inquadramento del PTCP**

Per maggior chiarezza si riassume di seguito i principi generali che attengono le Norme di Attuazione fin qui richiamate:

#### **Art.3 – Aree sensibili di fondovalle**

Caratterizzate da reti di drenaggio superficiale, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza.

Attengono le prescrizioni e direttive dello Statuto del Territorio, Titolo I par.1.6.5 e Titolo II par.2.1.7.

Il comma 5 delle N.A. definisce le attività consentite in tali aree.

#### **Art.7 – Tutela del Territorio aperto**

oltre a quanto contenuto nelle N.A. occorre riferirsi alle direttive e prescrizioni del Titolo II dello Statuto del Territorio.

In particolare tale articolo, la dove in applicazione dei criteri di individuazione del PIT regionale è costituito dalle aree esterne agli insediamenti, occorre riferirsi ai già richiamati principi del Titolo II dello Statuto del territorio al fine di:

- impedire ulteriore consumo di suolo agricolo ed incentivare la riqualificazione delle frange di transizione;
- impedire la saldatura degli insediamenti e saturazione dei varchi residui;
- conservare e valorizzare il carattere policentrico e reticolare degli insediamenti;
- salvaguardare il territorio rurale.

#### **Art.12 – Aree di protezione storico ambientale (costituiscono invariante strutturale\* al PTCP)**

Sono le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nell'organizzazione che nella tipologia, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza.

Rispettano le prescrizioni e direttive dello Statuto del Territorio, Titolo II par.2.2.

L'articolo in oggetto specifica cosa è consentito fare su tali aree.

Si veda anche la relativa Scheda norma APS delle Invarianti strutturali del PTCP.

#### **Art.14 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

articolo di carattere ricognitivo si riferisce ai contenuti del D.Lgs.42/2004, così come meglio specificato dalla carta dello statuto. Tali aree tengono conto di quanto stabilito al Titolo II par. 2.3 e 2.4 dello Statuto.

#### **Art.24 – Servizi e attrezzature di rilievo sovracomunale**

Si riferiscono alle infrastrutture, ai servizi e attrezzature e le attività di interesse pubblico che incidono sull'assetto del territorio metropolitano.

### **Conclusioni**

In considerazione della premessa si ritiene di dare le seguenti indicazioni ritenendo che:

"L'ambito di trasformazione oggetto di copianificazione UMI" risulta coerente al PTCP per le funzioni indicate alla lettera i) comma 1 dell'art. 24 delle N.A.;

"L'ambito agricolo" risulta coerente con il PTCP rispetto alle norme di cui alle lettere c) e d) del comma 2 dell'art. 12 delle N.A.

Per quanto fin qui descritto occorre tuttavia porre l'attenzione sulle seguenti aree:



Si suggerisce che per le **UMI 2, 3, 4, 7** collocate nell'area di protezione storico-ambientale sia valutata comunque una localizzazione alternativa data la sensibilità dei luoghi e di ricorrere all'applicazione dell'art.24 del PTCP solo per evidente impossibilità a delocalizzare

Per quanto riguarda la **UMI 5**, si suggerisce di valutare il suo spostamento in corrispondenza *dell'area di riqualificazione*; qualora ciò non sia possibile l'intervento dovrà rispettare la norma alla lettera c). comma 5 dell'art.3 delle N.A. del PTCP.

Per quanto riguarda le **UMI 6, 9, 13** gli interventi dovranno rispettare la norma alla lettera c). comma 5 dell'art.3 delle NA del PTCP.

Relativamente alla **UMI 8**, per la parte dell'intervento che ricade in art.3 , dovrà rispettare la lettera c). comma 5 delle N.A.; mentre per la parte d'intervento ricadente in art.12, data la sensibilità dell'area, si suggerisce l'avvicinamento alla parte ricadente in art.3 aree sensibili di fondovalle delle N.A.;

Per l'**UMI 11** ricade già in gran parte in art. 24 "Parco territoriale Bilancino" delle N.A. pertanto, la parte ricadente in art. 7 del PTCP dovrà seguire le direttive e prescrizioni del Titolo II dello Statuto del Territorio indicate in premessa.

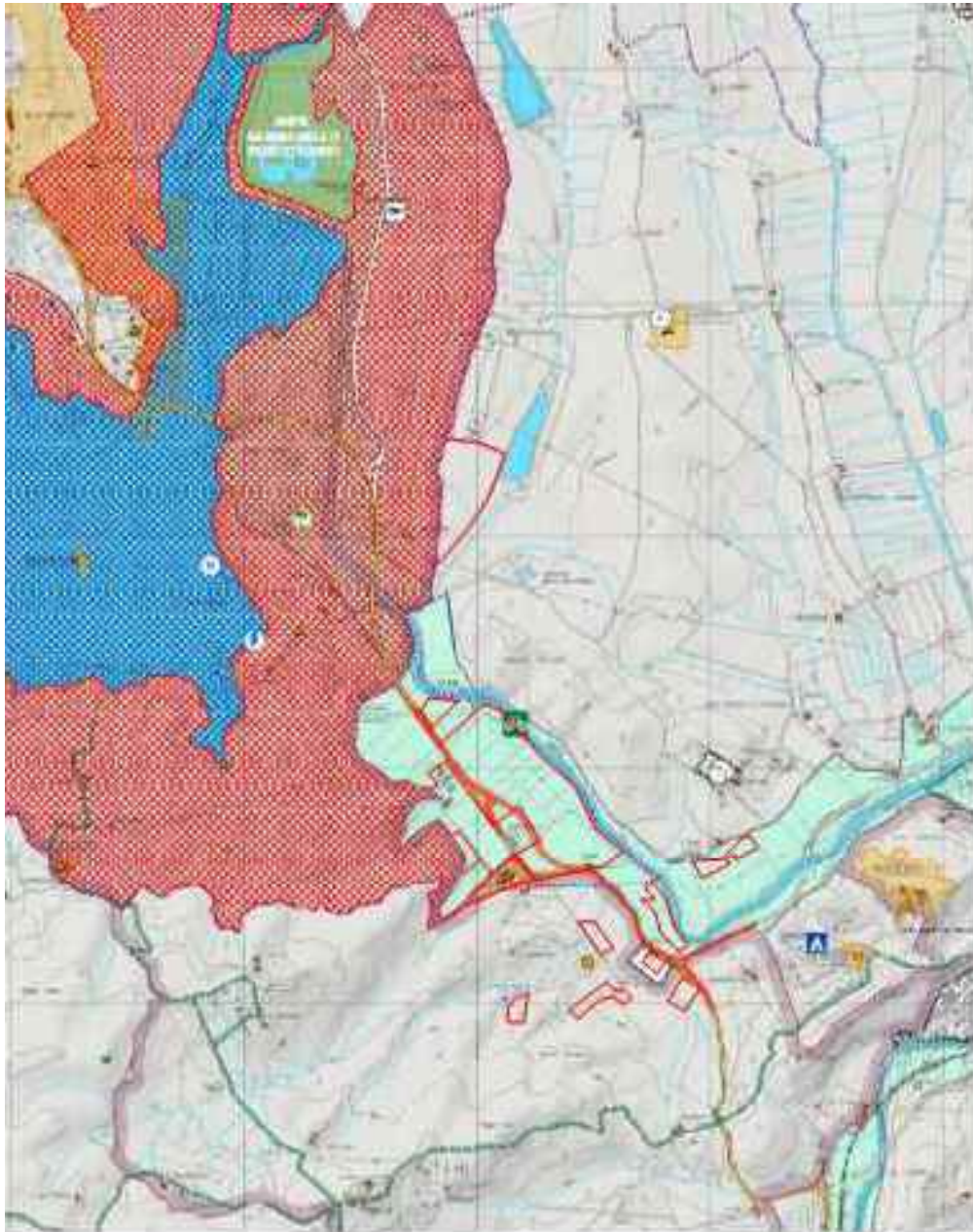
La P.O. Pianificazione Strategica  
Arch. Nadia Bellomo

Il Dirigente Progetti Strategici  
Arch. Riccardo Mauri

Il Sindaco Metropolitano  
Arch. Dario Nardella



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE



Estratto della tavola 9 dello Stato del Territorio del PTCP  
con linea rossa le porzioni di „servizi ed attrezzature di rilievo sovrazcomunale“ previste dalla nuova localizzazione

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.





Prot. n.

Data

*Da citare nella risposta*

Allegati

Risposta al foglio n. 379600 del 11/10/2019

**Oggetto: Comune di Barberino di Mugello (FI) – Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della Lr. 65/2014 per "Variante agli strumenti urbanistici dei comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero, per la tutela e valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante". Documentazione integrativa. Contributo tecnico finalizzato alla conferenza di copianificazione ex art. 25 della Lr. 65/2014.**

Regione Toscana  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Pianificazione del Territorio

Facendo riferimento alla conferenza di cui in oggetto, con la presente si comunica il contributo dello scrivente Settore nel merito delle materie di competenza in ambito dell'uso delle acque pubbliche (R.D. 1775/1933 – D.P.G.R. n. 61/R del 16/08/2016 – D.G.R. n. 58 del 21/01/2019).

La Variante in oggetto prevede il recupero, la tutela e valorizzazione di un territorio sul quale verranno realizzate e messe in atto una varietà di attività, che comportano un significativo aumento del fabbisogno idrico rispetto alla situazione attuale. In particolare, per le nuove previsioni, sotto il profilo degli usi, così come definiti dall'Allegato A del Regolamento di cui al D.P.G.R. 61/R sopra riportato (di seguito definito Regolamento 61/R), possono essere distinti, tra quelli che emergono dagli elaborati di progetto, perlomeno in:

- 1) Uso agricolo, che comprende tutte le attività agricole svolte dall'Azienda Agricola: coltivazione dei fondi, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come definite ai sensi dell'art. 2135 del codice civile;
- 2) Uso potabile, che comprende tutti i casi in cui l'acqua è destinata ad uso potabile (in aree non servite da pubblico acquedotto) e soggetta a controlli previsti dalla normativa in materia di potabilità delle acque (D. Lgs. 31/2001);
- 3) Uso civile, che comprende, tra gli altri, qualora non ricadano nelle altre categorie sopra riportate i servizi igienici, acquedotti non soggetti ai controlli previsti dalla normativa in materia di potabilità delle acque, condizionamento locali, impiego per infrastrutture sportive e ricreative (impianti sportivi, riempimento di piscine, campi da golf, ecc...), laghi di pesca sportiva, irrigazione verde pubblico e/o privato a servizio di attività produttive o parchi ville storiche, musei privati e altri usi simili citati nel suddetto Allegato A.

Considerato che l'approvvigionamento idrico può costituire un fattore di criticità per la fattibilità dell'intervento e per la valutazione degli effetti delle trasformazioni previste sul territorio interessato, si ritiene opportuno che debba essere presentata, tra gli elaborati della Variante in oggetto, la quantificazione dei fabbisogni idrici necessari per i vari scopi e delle relative modalità di approvvigionamento.



Si fa presente che, relativamente all'uso potabile, qualora si preveda l'auto approvvigionamento, ai sensi del Regolamento 61/R, esso è subordinato all'impossibilità di avvalersi delle dotazioni idriche acquedottistiche esistenti sul territorio; pertanto è opportuno che nella Variante venga analizzata la possibilità di allacciamento alle reti acquedottistiche esistenti, nonché l'adeguatezza delle stesse nel soddisfacimento dei fabbisogni richiesti.

Infine, per quanto riguarda i procedimenti inerenti ad eventuali nuovi prelievi di acque pubbliche, che dovranno essere definiti nel loro complesso, il Settore scrivente dovrà effettuare la valutazione ex ante in applicazione della D.G.R. 58/2019 (che stabilisce degli indirizzi di prima applicazione per la valutazione ambientale ex ante di cui alla Delibera CIP n. 3 del 14/12/2017 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale), per stabilire l'ammissibilità del complesso dei prelievi in relazione al mantenimento dello stato quantitativo Buono dei Corpi Idrici della Sieve e delle Arenarie di Avanfossa della Toscana nord-orientale – Zona Dorsale Appenninica, all'interno dei quali ricadrebbero gli eventuali nuovi pozzi di approvvigionamento.

Distinti saluti,

Il Dirigente  
Ing. Leandro Radicchi

AA/



Allegati

Risposta al foglio del  
numero

**Oggetto:** Convocazione della seconda Conferenza dei Servizi per la valutazione dell'ipotesi localizzativa della variante alla SS65, in coerenza all'ipotesi di valorizzazione e di sviluppo della villa di Cafaggiolo (AOGRT/prot.0367453 del 03/10/2019).

Alla Direzione URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE  
Ing. Aldo Ianniello

Relativamente alla S.S.65 della Futa facciamo presente che la strada extraurbana è rientrata tra quelle inserite nel D.P.C.M. del 20/02/2018 "Revisione delle reti stradali di interesse nazionale e regionale ricadenti nelle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Toscana e Umbria" e della D.C.R.97 07/11/2018, trasferite allo Stato con verbali di consegna sottoscritti in data 15 novembre 2018.

Le valutazioni relative alla progettazione tecnica ed economica dei tracciati stradali alternativi al tratto di S.S.65 interessato, per lo sviluppo della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo, verranno esaminati da ANAS S.p.a.

Distinti saluti,

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi

AOGRT / AD Prot. 0378249 Data 11/10/2019 ore 10:02 Classifica O.050.040.010



Allegati

Risposta al foglio del  
numero

**Oggetto:** Comune di Barberino di Mugello (FI) – Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 per "Variante agli strumenti urbanistici dei comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero, per la tutela e valorizzazione della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante". Richiesta di contributi tecnici finalizzati alla conferenza di copianificazione ex art. 25 della l.r.65/2014.

Contributo collaborativo Settore Programmazione Viabilità

Alla Direzione Generale GOVERNO DEL TERRITORIO  
Settore Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.  
Arch. Lucia Meucci

Relativamente alla S.S.65 della Futa facciamo presente che la strada extraurbana è rientrata tra quelle inserite nel D.P.C.M. del 20/02/2018 "Revisione delle reti stradali di interesse nazionale e regionale ricadenti nelle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Toscana e Umbria" e della D.C.R.97/07/11/2018, trasferite allo Stato con verbali di consegna sottoscritti in data 15 novembre 2018.

Le valutazioni relative alla progettazione tecnica ed economica dei tracciati stradali alternativi al tratto di S.S.65 interessato, per lo sviluppo della Villa e della Tenuta di Cafaggiolo, verranno esaminati da ANAS S.p.a, ente gestore della strada statale, che nella Conferenza del 25/07/2019 ha preso impegno di fornire le proprie valutazioni entro il prossimo 15/09/2019.

Distinti saluti,

Geom. Pietro Ribezzo

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi



Firenze, \_\_\_\_\_

Ministero per i beni e le  
attività culturali e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE  
E LE PROVINCE DI PISTOIA E PRATO

Al

Comune di Barberino di Mugello  
Città metropolitana di Firenze

[barberino-di-mugello@postacert.toscana.it](mailto:barberino-di-mugello@postacert.toscana.it)

Prot. N.	Allegati	Risposta al foglio del	31/10/2019	N.
Class.	Fasc.			

**OGGETTO: Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero a Sieve (FI) – Tutela e valorizzazione della Villa e della tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante. Avvio del procedimento di Variante agli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 (PEC 0013667 2019-07-30, prot. SABAP 19416 del 9/09/2019, PEC 0017917 2019-10-17, prot. SABAP-Fi 22713 del 22/10/2019 e PEC 0018683 2019-10-31, prot. SABAP-Fi 23966 del 4/11/2019)**

**Osservazioni**

Alla Regione Toscana  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

e p.c. Al Segretariato Regionale del MiBACT  
[mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it)

Con riferimento alla procedura in oggetto, relativa al progetto di "Tutela e valorizzazione della Villa e della tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante", visti gli elaborati inviati da codesto Comune in data 18/10/2019, prot. SABAP-Fi 22713/2019, e 4/11/2019, prot. SABAP-Fi 23966/2019, considerati:

- i contenuti dei decreti di vincolo diretto (DDR 512/2012) e indiretto (DDR 384/2013) ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 che riguardano la Villa e parte della tenuta di Cafaggiolo, dei provvedimenti di tutela paesaggistica e delle disposizioni presenti nel Piano Paesaggistico in merito alla specifica Disciplina dei beni paesaggistici vincolati ex art. 142 co. 1 lett. b), c) e g) dello stesso Decreto che interessano la tenuta e l'area circostante, contenuta nell'Elaborato 8B del PIT-PPR;

- le ragioni che hanno portato la Villa di Cafaggiolo e il territorio circostante (buffer zone) ad essere inseriti nel Sito seriale UNESCO delle "Ville e giardini dei Medici", in quanto espressione autentica della struttura - costituita da elementi naturali, architettonici e artistici - della villa medicea che, benchè restaurata e integrata nei secoli, non ha visto alterati l'integrità originale e la sua immagine; considerati gli obiettivi strategici e le azioni fondamentali individuati nel Piano di gestione al fine di assicurare la conservazione attiva nel tempo dei valori distintivi della Villa (prot. SBAPSAE 19669 del 20/09/2011);

- gli obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfologici dei paesaggi rurali", così come indicati all'art. 11 della Disciplina generale del PIT-PPR della Regione Toscana, in cui si individuano i caratteri identitari del paesaggio toscano; considerato che la tenuta di Cafaggiolo e l'area circostante conservano, ancora oggi, questi caratteri, in particolare un rapporto stretto e coerente fra il sistema insediativo e il territorio agrario e una infrastruttura rurale e una maglia agraria storica ben individuabile;

- gli indirizzi e le prescrizioni già indicati da questa Soprintendenza nell'ambito dei tavoli tecnici convocati dalla Regione Toscana per la valutazione degli interventi previsti nel Masterplan per la "Tutela e valorizzazione della Villa Medicea di Cafaggiolo", riportate, da ultimo, nella nota, con allegato *documento di sintesi*, trasmessa dalla Regione in data 09/05/2017 (PEC\_ID 33779, prot. SBEAP-Fi 10323 del 12/05/2017) quali riferimento, insieme agli indirizzi e prescrizioni forniti dagli altri enti coinvolti, per la successiva redazione delle varianti urbanistiche



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: [sabap-fi@beniculturali.it](mailto:sabap-fi@beniculturali.it)  
PEC : [mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it)  
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)

dei comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero a Sieve;

- l'esito della conferenza dei servizi convocata dalla Regione Toscana per la valutazione dell'ipotesi localizzativa della variante alla SR65 (PEC 0381533 2019-10-14, prot. SABAP Fi 22361 del 17/10/2019) che non recepisce la nota di questa Soprintendenza (prot. 21493 del 9/10/2019) con cui si manifestava l'impossibilità di effettuare una valutazione del nuovo tracciato, denominato 'G' (proposto con PEC 0261095 2019-07-02, prot. SABAP Fi 15117 del 3/07/2019), per la mancanza di una documentazione adeguata all'espressione del parere di competenza (prot. SABAP Fi 19920 del 18/09/2019);

- il contenuto della nota della Regione Toscana PEC 0399568 2019-10-25, prot. SABAP-Fi 23429 del 29/10/2019; si osserva quanto segue:

- **inquadramento generale della proposta di variante agli strumenti urbanistici comunali:** il documento di sintesi relativo al progetto del citato Masterplan, seppur nell'ipotesi che non sia declinato nella prevista variante del medesimo, sia oggetto di comparazione con le previsioni urbanistiche in questione, mediante redazione di un adeguato quadro sinottico, al fine di acconsentire la valutazione del recepimento, da parte delle medesime, degli indirizzi e - soprattutto - delle prescrizioni contenute nello stesso documento;

- **UMI 1 - Castello:** coincide in parte con il perimetro del vincolo diretto (DDR 512/2012), di cui in premessa, e del vincolo paesaggistico ex art. 142 co. 1 lett. c) e g) del D.Lgs 42/2004 ed è compresa nella buffer zone del Sito UNESCO; considerato quanto indicato nella Scheda relativa sub voce "Analisi e indirizzi per gli ambiti di trasformazione", si ribadisce che potranno essere presi in considerazione esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e soluzioni di recupero funzionale ad uso turistico-ricettivo compatibili con il provvedimento di tutela diretta; pertanto la previsione di ottenere 81 posti letto, oltre ai servizi, dovrà essere verificata con la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, storico artistiche e del valore identitario complessivo della Villa di Cafaggiolo e dell'area circostante;

- **UMI 2 - Museo:** ricade all'interno del vincolo indiretto (DDR 384/2013), di cui in premessa, e del vincolo paesaggistico ex art. 142 co. 1 let. g) del D.Lgs 42/2004 ed è compresa nella buffer zone del Sito UNESCO. Considerato che la UMI 2 è destinata a museo/servizi si chiede di valutare compiutamente la possibilità di spostare tali attività nell'area oggi contraddistinta con il nome 'Podere Santini' (UMI 3, parte), di cui si prevede la demolizione e il trasferimento della superficie edificabile; il Podere Santini è, infatti, ubicato lungo la SR65 e vicino al previsto parcheggio (UMI 4), in una posizione strategica, dal punto di vista logistico e funzionale, per l'attività museale. Inoltre, lo spostamento della UMI 2 renderebbe possibile una rilevante riduzione di uso di suolo e un accorpamento dei volumi di costruito (verso la parte di UMI 3 adiacente al Podere Fornace), sempre auspicabili per non compromettere la percezione unitaria del sistema storico della tenuta di Cafaggiolo; la nuova edificazione dovrà armonizzarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire, evitando il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorendo invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea;

- **UMI 3 - Fornace:** comprende il Podere Santini e l'area adiacente al Podere Fornace ed è collocata nella buffer zone del Sito UNESCO; si chiede di concentrare le previsioni nelle prossimità dell'edificato esistente, così da evitare la creazione di nuovi nuclei che possano arrecare pregiudizio alla percezione visiva del complesso culturale di Cafaggiolo ed erodere aree rurali ancora integre; la nuova edificazione dovrà armonizzarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire, evitando il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorendo invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea;

- **UMI 4 - Parcheggio sud:** è lambita da un'area vincolata ex art. 142 co. 1 lett. c) e g) del D.Lgs 42/2004; sebbene non insista direttamente su aree tutelate, per la prevista realizzazione di parcheggi e nuove costruzioni si dovrà prestare attenzione alla salvaguardia dell'immagine storicizzata del territorio e delle visuali da/verso il complesso di Cafaggiolo, conservando gli elementi connotativi del paesaggio in cui la UMI 4 si colloca;

- **UMI 5 - Fortuna:** è lambita da un'area vincolata ex art. 142 co. 1 let. c) del D.Lgs 42/2004; sebbene non insista direttamente su aree tutelate, la UMI 5 occupa una porzione di territorio, attualmente destinata a seminativo, che si presenta ancora integra; al fine di ridurre il consumo di suolo, si chiede di spostare le previsioni verso l'area di Fortuna 1 e di usare il sedime degli edifici che si intendono demolire e/o le aree adiacenti; la nuova edificazione dovrà armonizzarsi e integrarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire, evitando il ricorso a soluzioni



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Piazza Pitti, 1- 50125 – Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: [sabap-fi@beniculturali.it](mailto:sabap-fi@beniculturali.it)  
PEC : [mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it)  
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)

morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorendo invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea; a titolo di esempio si indica di evitare l'uso di muratura a scarpa laddove questa non sia motivata da reali esigenze strutturali;

- **UMI 6 - Centro Sportivo Castello:** l'estesa superficie della UMI 6 ricade all'interno del vincolo indiretto (DDR 384/2013), di cui in premessa, ed è parzialmente interessata dai vincoli paesaggistici ex art. 142 co. 1 lett. c) e g) del D.Lgs 42/2004 ed è compresa nella buffer zone del Sito UNESCO; considerata la prescrizione del decreto di vincolo indiretto per le partt. 58, 68, 73 e 96, foglio 130 del N.C.T. del comune di Barberino di Mugello, si chiede di evitare ogni modifica del territorio corrispondente alle particelle indicate tale da interferire "*con la storicizzata prospettiva frontale del complesso monumentale*" (DDR 384/2013); per quanto riguarda i volumi previsti ai piedi della collina boscata si chiede che siano localizzati in un edificio da posizionare, preferibilmente, verso il Consorzio diga di Bilancino; infine, si ricorda che, per tutta l'area occupata dalla UMI 6, i nuovi impianti di vegetazione "*dovranno adeguarsi all'andamento del tessuto agrario storicizzato ed alla orografia dei luoghi [...] armonizzarsi con i caratteri consolidati della natura circostante e prevedere l'uso esclusivo di essenze locali*" e che gli "*inerbimenti e le eventuali modifiche dell'andamento del terreno dovranno armonizzarsi con i caratteri consolidati del contesto agrario circostante*" (DDR 384/2013); in aggiunta la nuova edificazione dovrà armonizzarsi e integrarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire, evitando il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorendo invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave contemporanea;

- **UMI 7 – Bosco:** così come definita con la nota prot. SABAP-Fi 23966/2019: è lambita da un'area vincolata ex art. 142 co. 1 let. g) del D.Lgs 42/2004. Sebbene non insista direttamente su aree tutelate, la UMI 7 occupa una porzione di territorio, attualmente destinata a seminativo, che si presenta ancora integra; la nuova edificazione dovrà armonizzarsi e integrarsi con il contesto in cui si andrà ad inserire, evitando il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorendo invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea;

- **UMI 8 - Fossatello:** ricade all'interno del vincolo indiretto (DDR 384/2013) di cui in premessa; inoltre è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142 co. 1 let. g) del D.Lgs 42/2004 ed è compresa nella buffer zone del Sito UNESCO; si chiede che le previsioni riducano il consumo di suolo, utilizzando il sedime degli edifici che si intendono demolire e/o le aree adiacenti, e che la nuova edificazione si armonizzi e integri con il contesto in cui si andrà ad inserire, senza arrecare pregiudizio alla fruizione visiva ed al decoro della tenuta di Cafaggiolo, ma secondo un progetto unitario che comprenda anche gli aggregati di Casa Pergola e Podere Fossatello; la previsione di ottenere 165 posti letto, oltre ai servizi, dovrà essere pertanto adeguatamente verificata; la nuova edificazione dovrà evitare il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorire invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea;

- **UMI 10-11-12 - Belvedere, Centro sportivo Belvedere, Casaldi:** sono adiacenti ad un'area con vincolo paesaggistico ex art. 142 co. 1 let. g) del D.Lgs 42/2004 e la UMI 11 lambisce il Sito Natura ex SIC-Bosco ai Frati; sebbene non insistano direttamente su aree vincolate, le UMI 10, 11 e 12 occupano una estesa porzione di territorio rurale, attualmente destinata a seminativo, che si presenta ancora integra; si raccomanda che le previsioni riducano il consumo di suolo con una loro localizzazione negli areali dove sono previste demolizioni e/o aree di rilevante antropizzazione e che la nuova edificazione eviti il ricorso a soluzioni morfologiche e materiche che si configurano come mera trasposizione delle tipologie storiche (ad esempio: casa colonica e/o proposta di tipo vernacolare) e dei loro caratteri esteriori, e favorisca invece una interpretazione di queste ultime secondo una più autentica chiave di qualità progettuale contemporanea.

- **UMI 13 - Parcheggio centro:** così come definita con la nota prot. SABAP-Fi 23966/2019: ricade all'interno del vincolo indiretto (DDR 384/2013) di cui in premessa; è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142 co. 1 let. c) del D.Lgs 42/2004 ed è compresa nella buffer zone del Sito UNESCO; si ribadisce la necessità di prestare particolare attenzione alla salvaguardia dell'immagine storicizzata del territorio e delle visuali da/verso il complesso di Cafaggiolo, anche attraverso il ricorso a soluzioni che evitino configurazioni geometriche rigide, siano permeabili, per quanto attiene agli aspetti della percezione visiva, e prevedano sistemazioni a verde atte a mitigare l'impatto visivo del parcheggio.



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Piazza Pitti, 1- 50125 – Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: [sabap-fi@beniculturali.it](mailto:sabap-fi@beniculturali.it)  
PEC : [mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it)  
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)

Questa Soprintendenza osserva, inoltre, che la documentazione inviata risulta priva di:

- indicazioni, seppure di massima, sulla localizzazione e tipologia delle strutture di pertinenza alle attività sportive, ricreative e turistiche, necessarie al fine di effettuare una valutazione del loro impatto visivo;
- elaborati (grafici e norme) in cui siano individuati i percorsi (carrabili, pedonali, ciclabili), le aree di sosta e le eventuali altre aree esterne dove si preveda il mantenimento o la nuova configurazione della fruizione pubblica e siano esplicitate in maniera esaustiva le relative modalità di accesso e utilizzo; a tal proposito questa Soprintendenza ritiene che, relativamente alle tutele previste nel Piano di Gestione del Sito seriale UNESCO, sia necessario verificare, già nell'ambito della procedura in oggetto, la coerenza e la compatibilità del progetto con gli obiettivi previsti dallo stesso Piano, con in particolare richiamo a quelli della fruizione pubblica.

La Scrivente, inoltre, evidenzia la necessità che un progetto di territorio-paesaggio, come quello in oggetto, tenga nella giusta considerazione la rete viaria esistente, a tutti i livelli gerarchici; pertanto, si ricordano le specifiche prescrizioni del decreto di vincolo indiretto per la viabilità esistente e per quella eventualmente di progetto (DDR 384/2013) e gli obiettivi generali richiamati su questa specifica tematica dal menzionato art. 11 della Disciplina generale del PIT-PPR.

Per quanto sopra esposto, questa Soprintendenza fa presente che, relativamente allo spostamento della SR65, la definizione del nuovo tracciato debba procedere parallelamente con quella del progetto di "Tutela e valorizzazione della Villa e della tenuta di Cafaggiolo e dell'area circostante", sottolineando come non si possa ritenere sufficiente il livello di approfondimento progettuale espresso con gli elaborati acquisiti agli atti.

**IL SOPRINTENDENTE**  
(dott. *Andrea PESSINA*)



LC/GN/PR

Il Responsabile dell'Area Funzionale Paesaggio  
arch. Gabriele Nannetti  
[gabriele.nannetti@beniculturali.it](mailto:gabriele.nannetti@beniculturali.it)

I funzionari architetti  
arch. Lucrezia Cuniglio  
[lucrezia.cuniglio@beniculturali.it](mailto:lucrezia.cuniglio@beniculturali.it) +e  
arch. Paola Ricco  
[paola.ricco@beniculturali.it](mailto:paola.ricco@beniculturali.it)



**Ministero**  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Piazza Pitti, 1- 50125 – Firenze  
Tel. 055 265171 fax 055 219397  
e-mail: [sabap-fi@beniculturali.it](mailto:sabap-fi@beniculturali.it)  
PEC : [mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-fi@mailcert.beniculturali.it)  
[http:// www.sbap-fi.beniculturali.it](http://www.sbap-fi.beniculturali.it)