



**COMUNE DI VICCHIO**

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

SERVIZIO 3 – SERVIZI TECNICI

Vicchio, 22-05-2025

## **RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 18  
L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

### **VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE ALLO P.S.I.M. ED AL P.O.C PER LA REALIZZAZIONE DI CENTRO IPPICO E FATTORIA DIDATTICA PRESSO LOC. PALLICO - PILARCIANO**

Il Responsabile del Servizio 3 – Servizi Tecnici, arch. Mario Lopomo, Responsabile del Procedimento nella Variante Urbanistica Puntuale allo P.S.I.M. ed al P.O.C del Comune di Vicchio illustra quanto segue:

Il Comune di Vicchio è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- **PIANO STRUTTURALE** approvato con Delibera n. 61/CC DEL 26 maggio 2016
- **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEL MUGELLO** - 1° stralcio relativamente al territorio dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello, composto dai Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Scarperia e San Piero e Vicchio riapprovato con Delibera di Giunta U.M.C.M. n.75 del 30 ottobre 2020 e con Delibera Consiglio Comunale di Vicchio n.162 del 30 dicembre 2020
- RATIFICA - 1° stralcio in ossequio alle Determinazioni della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano PIT/PPR con valenza di Piano Paesaggistico relativa alla conformazione del PIT/PPR del Piano Strutturale da verbale n.12 del 21 giugno 2021 approvata con Delibera di Giunta U.M.C.M. n. 80 del 03 dicembre 2021 e con Delibera Consiglio Comunale di Vicchio n.129 del 28 dicembre 2021
- **PIANO OPERATIVO COMUNALE** approvato con Delibera n.31/CC dell'8 aprile 2019 Deliberazione C.C. n. 104 del 30 ottobre 2019 per presa d'atto a seguito di Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della "Disciplina del Piano" relativa alla conformazione al PIT-PPR del Piano Strutturale e del Piano Operativo.
- Deliberazione C.C. n. 27 del 28 marzo 2024 per Piano Operativo Comunale - **Proroga dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale ai sensi dell'art. 95 c.12 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.**

ed inoltre

- Deliberazione C.C. n. 123 del 30 ottobre 2012, dove è stato stabilito di svolgere in forma associata con il **Comune di Borgo San Lorenzo**, le funzioni in materia di **VAS** - Valutazione Ambientale Strategica - disciplinate dal D.Lgs. 152/2006 e dalla L.R. n.10/2010 e s.m.i. e più precisamente, come descritte nell'art.12 della stessa L.R. 10/2010, con il Comune di Borgo San Lorenzo, disciplinante la gestione associata del



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

servizio di VAS.

### **PREMESSA**

A seguito dell'**istanza** di un'azienda locale con sede in località Pallico, frazione di Pilarciano, oggi impegnata nell'allevamento di bovini da carne e di equini per la produzione di animali addestrati per una disciplina equestre di alto livello, di voler realizzare e promuovere:

- un CENTRO IPPICO per corsi di monta vaquera e alta scuola per giovani e adulti;
- MANIFESTAZIONI e SPETTACOLI alla presenza di un numero limitato di spettatori (altri allevatori o componenti di altre scuole simili) per la promozione del centro e la valutazione del lavoro svolto durante i corsi di equitazione;
- una FATTORIA DIDATTICA affiancata all'attività del centro ippico come attività connessa all'agricoltura (art. 2135 C.C.) conforme alle disposizioni della L.R. 30/2003 e pertanto in connessione e complementarietà con le attività del centro le cui strutture esistenti saranno in comune;

L'Amministrazione, condividendo l'insediamento di questa nuova attività che coinvolge una venticinquina di soci e che opera nella formazione degli allievi, ha proceduto con la Deliberazione della Giunta Comunale n.5 del **23-03-2023** avente ad oggetto **l'Atto d'Indirizzo** - Variante Urbanistica per la realizzazione di centro ippico e fattoria didattica presso loc. Pallico - Pilarciano.

La stessa Giunta Comunale ha approvato con D.G.C. numero 161 del **09-11-2023** il **documento di AVVIO DEL PROCEDIMENTO** ai sensi dell'art. 17, c.1 e 2 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. per contestuale Variante Urbanistica Puntuale allo P.S.I.M. ed al P.O.C per la realizzazione di centro ippico e fattoria didattica presso località Pallico - Pilarciano.

Ai sensi dell'art.17, c.1 il Documento Preliminare per Avvio del Procedimento Urbanistico di suddetta Variante è stato trasmesso agli **enti e agli organismi pubblici** ai quali è stato richiesto il contributo tecnico:

- **REGIONE TOSCANA**  
Direzione Urbanistica  
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
Settore Tutela - Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio  
PEC: [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)
- **CITTÀ METROPOLITANA**  
Pianificazione Territoriale  
PEC: [cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it](mailto:cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it)
- **UNIONE COMUNI DEL MUGELLO**  
Servizio Economia, Ambiente, Territorio e Forestazione  
PEC: [uc-mugello@postacert.toscana.it](mailto:uc-mugello@postacert.toscana.it)



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

Ai sensi dell'art.17, c.2 il Documento Preliminare per Avvio del Procedimento Urbanistico di suddetta Variante è stato trasmesso al COMUNE DI BORGO SAN LORENZO quale **autorità competente di materia di VAS** Servizio Tecnico. Pianificazione e Gestione Territorio - PEC : [comune.borgo-san.lorenzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.borgo-san.lorenzo@postacert.toscana.it) ai fini della verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. Toscana n.10/2010.

I contributi tecnici pervenuti sono stati i seguenti:

- **CITTÀ METROPOLITANA - Pianificazione Territoriale – prot. 28179 del 14.12.2023**

**Conclusioni:**

*Rilevato che l'intervento consiste in una riorganizzazione dell'area in esame con l'incremento di alcuni manufatti e la demolizione di altri, ciò è desumibile da un confronto della orto-foto 2019 e lo schema planimetrico del progettista;*

*Considerato che la relazione analizza in modo sintetico l'intervento, ma la proposta in esame sarà successivamente oggetto di Conferenza di copianificazione;*

*Rilevato anche che la destinazione d'uso in un'area già coinvolta da interventi in parte similare agli attuali e che utilizzano in parte volumetrie esistenti (es. tendostruttura);*

*si ritiene l'intervento compatibile con il PTCP, purché siano declinate nelle successive fasi della pianificazione le norme, prescrizioni, criteri, direttive indicate in premessa.*

- **ARPAT Area Vasta Centro - Dipartimento di Firenze - Settore Mugello Via Don Sturzo 29 – 50032 – Borgo San Lorenzo (FI) - prot. A 28608 del 19.12.2023**

Il procedimento è finalizzato al rilascio del provvedimento di esclusione o di assoggettabilità a VAS, relativamente alla variante urbanistica in oggetto, che riguarda il territorio del Comune di Vicchio.

**OSSERVAZIONI E PARERE CONCLUSIVO:**

*Dal punto di vista della valutazione ambientale della variante proposta, per quanto di competenza di ARPAT, il proponente evidenzia sostanzialmente la risorsa idrica come matrice da tutelare, nonché la permeabilità del suolo.*

*Individua infatti la necessità di:*

*“ - Mantenere le relazioni ecosistemiche soprattutto con il sistema idrografico superficiale;*

*- Tutelare e preservare i servizi ecosistemici dei suoli;*

*- Dotare il comparto di adeguati trattamenti depurativi a piè d'utenza non essendo presente la PF;*

*- Recuperare le acque meteoriche derivanti dalle superfici coperte per avviarle al riutilizzo per scopi compatibili.”*

*Riguardo alla realizzazione del parcheggio, la mitigazione rispetto all'impermeabilizzazione dei suoli sarà garantita attuando le prescrizioni del PO specifiche per le aree pavimentate.*

*Si osserva tuttavia che non vengono esaminati eventuali impatti sulle matrici Acqua (per quanto attiene all'approvvigionamento idrico), Aria, Rifiuti, Energia, Trasporti e flussi di traffico i quali tuttavia, vista l'entità e la natura dell'intervento potrebbero essere trascurabili.*



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

*Sarà comunque necessario, in una fase autorizzativa che il Comune potrà successivamente individuare, la redazione di una Valutazione di Impatto Acustico nel caso in cui le previste "esibizioni di monta vaquera e alta scuola" avvengano con l'utilizzo di impianti di diffusione di basi musicali.*

*Con le premesse di cui sopra, si ritiene che la Variante in oggetto non necessiti di essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica.*

- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria - Prof. A 29230 del 28.12.2023**

Per quanto attiene all'area di interesse, si segnala in particolare quanto segue.

- Il PGRA non classifica la zona di interesse tra le aree a pericolosità da alluvione.
- Si segnala altresì che l'area in oggetto è interessata da classe di pericolosità elevata "3" per fenomeni di flash flood, per le quali la disciplina di Piano all'art. 19 detta indirizzi per la pianificazione urbanistica.
- Il PAI Arno classifica la zona di interesse tra le aree a pericolosità da frana bassa PF1, disciplinate dall'art. 11 del PAI.
- Il PGA individua nella zona di interesse la presenza di:  
Corpo idrico superficiale "TORRENTE PESCIOLA" classificato in stato ecologico buono ed in stato chimico buono; Corpo idrico sotterraneo della "SIEVE", classificato in stato quantitativo buono e stato chimico non buono.  
In relazione al PGA, i contenuti del piano in oggetto e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli studi di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare si dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato quantitativo o qualitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità, come illustrati nel "Cruscotto di Piano".

- **Autorità Idrica Toscana - Prof. A 28608 del 19.12.2023**

- Si chiede di verificare attentamente con il Gestore del S.I.I. l'effettiva "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati dalla variante in questione e, in tal senso, si invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario; si rappresenta inoltre che, nei casi previsti nel "Regolamento di Fornitura del S.I.I." e dove sia appurato con il Gestore del S.I.I. l'inattuabilità di procedere con l'adeguamento dei servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.
- Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica, richiamate le disposizioni dei commi 3 e 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006, relative al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento di specifiche attività all'interno delle "zone di rispetto" (attualmente definite con il criterio geometrico) delle captazioni di acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, si evidenzia come le previsioni in oggetto non ricadano e non siano prossime alle "zone di rispetto" come sopra individuate; si informa inoltre che tali



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

perimetrazioni sono in fase di revisione in base ai nuovi criteri temporali dettati dalla DGRT 872/2020.

- Per quel che concerne infine la tutela quantitativa della risorsa idrica, si richiamano le limitazioni all'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.

### - REGIONE TOSCANA

**Direzione Urbanistica - Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio**

**Settore Tutela - Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio**

**Prot. 538436/N.060.020**

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto, visto che dalla documentazione allegata risulta che "Dalla ricognizione dei beni paesaggistici e dalle tavole dei vincoli degli strumenti urbanistici vigenti, emerge che l'area non è interessata dalla presenza alcun vincolo e dunque non è sottoposta alla loro disciplina" non si riscontrano competenze per lo scrivente settore.

Si ricorda che la normativa di riferimento inerente le aree boscate, o anche per piante forestali non ricomprese nei boschi, è rappresentata dalla L.R.39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

### - COMUNE DI BORGO SAN LORENZO- in qualità di Autorità competente VAS

(Servizio Tecnico. Pianificazione e Gestione Territorio)

Con Determina Dirigenziale n. 752 del 13/11/2024, preso atto che nei termini di legge sono pervenuti i contributi di:

- Città Metropolitana di Firenze prot.28179 del 14/12/2023
- Arpat prot. 28608 del 19/12/2023
- Publiacqua Spa prot. 29276 del 29/12/2023
- Autorità Idrica Toscana n.3 Medio Valdarno prot. 28809 del 21/12/2023
- Autorità di Bacino del Fiume Arno prot. 29231 del 28/12/2023

Determina di **ESCLUDERE dalla VAS**, ai sensi dell'art.5 comma 3-ter della l.r. 10/2010, ritenendo che l'intervento non produce effetti significativi sull'ambiente in relazione ai criteri pertinenti di cui all'Allegato 1 della citata legge.

Poiché la previsione è esterna al perimetro del territorio urbanizzato e ricade nel territorio rurale, la previsione è stata esaminata anche dalla **Conferenza di co-pianificazione** ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014: tale conferenza si è svolta in data **04/04/2024** e riporta nelle conclusioni del verbale "la conferenza ritiene la previsione conforme, fermo restando che in fase di adozione devono essere risolte le contraddizioni relative alle nuove quantità di consumo di suolo."



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

### **VARIANTE URBANISTICA**

L'ambito della variante si colloca in località Pallico, frazione di Pilarciano nel Comune di Vicchio (fi) a circa 2 km dal paese, raggiungibile percorrendo la Sp551 verso Borgo San Lorenzo, imboccando la strada comunale di Pilarciano prima del passaggio a livello. Lo stradello di accesso è a fondo naturale, ben percorribile da tutti i tipi di mezzi agricoli e civili.

L'ambito è a stretto contatto con il territorio agricolo che è caratterizzato da seminativi e prati organizzati in una maglia agraria a campi chiusi, strutturata da siepi, lingue e macchie di bosco, seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale occupati per lo più da foraggere e prati. Buona parte del terreno è pianeggiante, ad eccezione della porzione verso ovest che presenta una leggera acclività.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO - NOVEMBRE 2022



1



2



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>



3



4

L'area di insediamento del nuovo centro ippico ne permetterà il miglioramento del servizio ad oggi prestato, favorendo anche lo sviluppo in termini di standard qualitativi e quantitativi e la implementazione dell'offerta turistica nel corso dell'anno come turismo sportivo, culturale e rurale.

Il centro ippico è infatti destinato a divenire un fattore di aggregazione e sviluppo di attività turistiche, con aumento delle presenze in zona, in grado di promuovere nuove attività e dare impulso all'economia locale.

L'attività che il centro promuoverà infatti, legata alla monta di una particolare razza di cavallo spagnola, non è presente nel territorio comunale e neppure in quello mugellano, e per tale motivo darà un ulteriore impulso e prestigio all'intero comprensorio, oltre a valorizzare i soggetti allevati ed addestrati in azienda, creando una rete di relazioni con altre attività simili.

La nuova previsione dell'attività sportiva ippica oltre che riqualificare l'area, non si pone in contrasto con la disciplina del vigente Piano Operativo, prevedendo tutti gli accorgimenti puntuali esplicitati nella scheda che implementa ed è contenuta nell'Allegato 1 e che contiene specifica disciplina.

La destinazione d'uso ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 è **DIREZIONALE E DI SERVIZIO**: sottofunzioni attività sportive e ricreative.

Dalla ricognizione dei beni paesaggistici e dalle tavole dei vincoli degli strumenti urbanistici vigenti, emerge che l'area **non è interessata dalla presenza alcun vincolo** e dunque non è sottoposta alla loro disciplina.

### Dimensionamento

La **superficie territoriale** dell'area di variante è di circa 12.660 mq.

L'attività del centro ippico sarà attuata nella esistente **tendostruttura**, nella quale si svolgeranno sia le lezioni che le presentazioni pubbliche.

Questa, attualmente di 21,80 x 31,03 metri sarà ampliata di un modulo di profondità 5,17 metri e diventerebbe 21,80 x 36,20 metri per una superficie coperta di 789,16 mq – PASSANDO DA AGRICOLO A DIREZIONALE E SERVIZI.

L'attuale altezza della tendostruttura esistente è hmin: 4m e hmax: 7,45m e dovrà rimanere tale.



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

Sarà aggiunta una **tribuna** e potrà essere dimensionata per un massimo di 50 posti a sedere, comprensivi di quelli riservati a persone con disabilità e collocata lungo il lato nord/sud della tettoia già presente, per il suo sviluppo sul versante orientale, sfruttando il già esistente dislivello di quota rispetto al piano di calpestio del maneggio.

La SE di nuova edificazione sarà complessivamente di **225 mq** di cui:

- tettoie/box cavalli 80 mq,
- selleria 25 mq,
- servizi igienici 20 mq,
- ricovero fieno 100 mq

Il numero totale dei cavalli ammessi è di 20 capi e si prevedono delle tettoie/box per il riparo dei cavalli nelle aree per paddock, come meglio indicato nello schema grafico a seguire.





## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

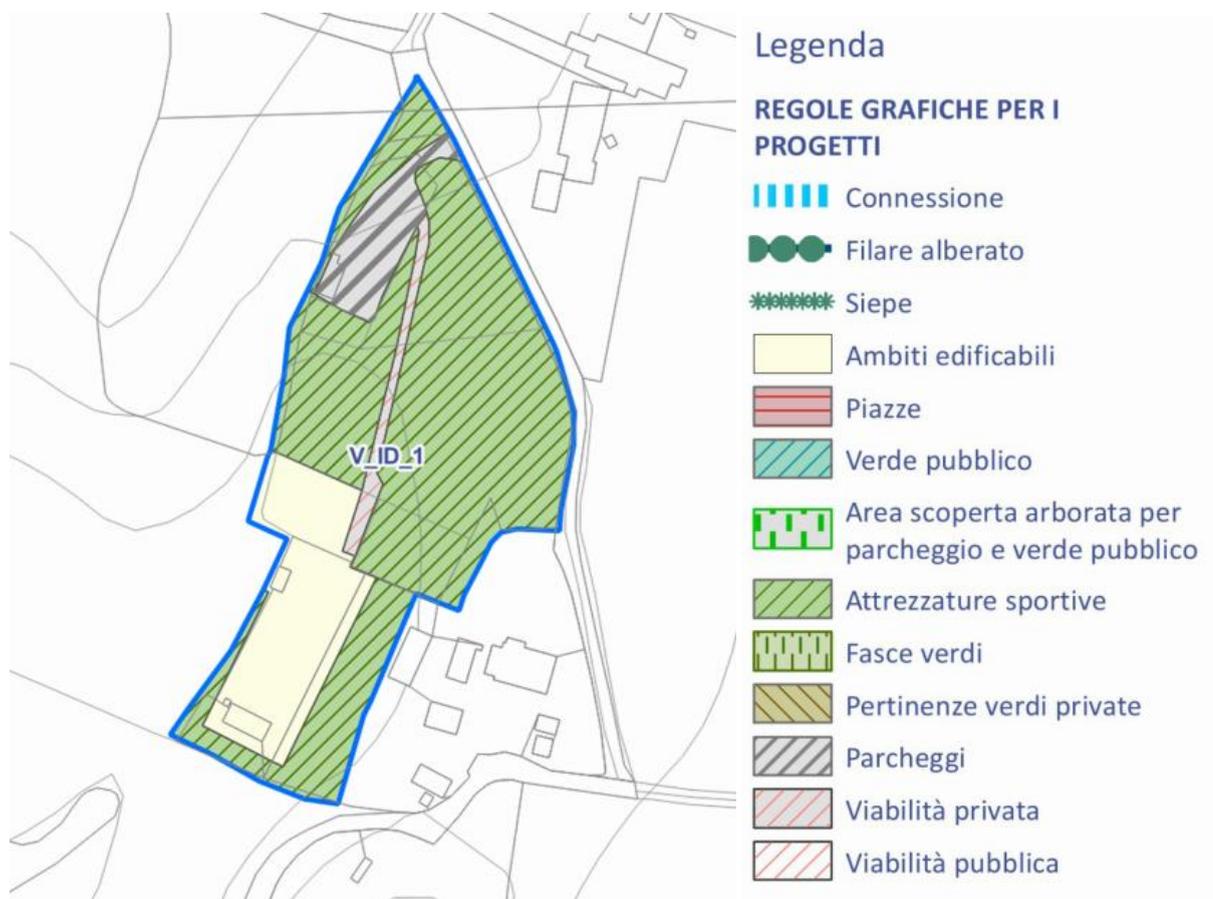
Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

### SCHEMA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE



Il progetto dovrà essere recepito nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico comunale e della cartografia di piano: il gruppo di lavoro, di concerto con l'ufficio tecnico e con il RUP, ha redatto la proposta di Variante, compiutamente rappresentata dai seguenti elaborati:



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

### Per la Variante al PO del comune di Vicchio:

#### - Relazione Tecnica RUP

#### - TAV.4 Sud – Disciplina del Territorio Rurale in scala 1.10.000 - ATTUALE

#### - TAV.4 Sud – Disciplina del Territorio Rurale in scala 1.10.000 – VARIATA

*(L'elaborato rappresenta la Disciplina del Territorio Rurale e contiene l'individuazione poligonale delle nuove previsioni come l'estratto cartografico di seguito riportato, meglio esplicita).*

TAV.4 Sud – Disciplina del Territorio Rurale  
scala 1.10.000 - ATTUALE



#### Attuazione del piano (artt. 31, 86, 89)

-  Piani attuativi
-  Interventi convenzionati
-  Piani attuativi vigenti

TAV.4 Sud – Disciplina del Territorio Rurale  
in scala 1.10.000 – VARIATA



#### Attuazione del piano (artt. 31, 86, 89)

-  Piani attuativi
-  Interventi convenzionati
-  Piani attuativi vigenti
-  Interventi diretti

- Inserimento della **scheda di trasformazione V\_ID\_01** nell' **Allegato 1 – IC e PA** del **PO**.



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

- **Art. 85 - Dimensionamento del Piano Operativo – STATO SOVRAPPOSTO** (E' stata modificata la tabella del dimensionamento per il territorio rurale rispetto al PS previgente come di seguito mostrato e comunque si ricorda che adesso vige il P.S.I.M. di cui ai successivi paragrafi)

1. Le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel Piano Strutturale, che per questo ha individuato due Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), all'interno delle quali sono perimetrare le parti di territorio urbanizzate del territorio di Vicchio, corrispondenti ai principali centri abitati.

2. Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle due Unità Territoriali Organiche Elementari ed al loro relativo territorio urbanizzato.

### 1) U.T.O.E. del Fondovalle e delle pendici collinari

Dimensionamento territorio rurale				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
Residenziale	5.000	300	-	4.700
industriale-artigianale	1.000	-	-	1.000
Direzionale e servizi priv.	1.000	225	680	<del>1.000</del> 95
media superficie	-	-	-	=
Turistico-ricettiva	2.000	-	-	2.000

Dimensionamento territorio urbanizzato				
Funzione principale	SE mq max. da PS	SE PO mq Nuova Ed.	SE PO mq Da Riuso	SE mq Saldo residuo
residenziale	12.000	5.913	-	6.087
Industriale-artigianale	5.000	-	1.000	4.000
direzionale e servizi priv.	1.000	-	800	200
media superficie	1.500	-	-	1.500
turistico-ricettive	2.000	1.172	-	828

[...]

- **Art. 86 delle N.T.A. - Disciplina generale delle aree di trasformazione – STATO SOVRAPPOSTO** (E' stato modificato il comma 3 come di seguito mostrato)

[...]



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

3. Gli interventi nelle aree di trasformazione identificate dal piano sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo (PA) esteso ad una o più Unità Minime di Intervento (UMI), laddove previste dalle presenti Norme, ~~oppure~~ a Progetto Unitario Convenzionato (IC) oppure a **Intervento diretto (ID)**. Fino alla loro eventuale approvazione sugli edifici ed aree libere esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente Art. 21.

[...]

- **Art. 89 – Disciplina per gli Interventi Convenzionati e per i Piani Attuativi STATO SOVRAPPOSTO** (E' stato modificato l'intero articolo come di seguito mostrato)

- **Art. 89 – Disciplina per gli Interventi Convenzionati, e per i Piani Attuativi e per l'Intervento Diretto – STATO SOVRAPPOSTO**

1. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio sono disciplinate nell'Allegato 1 – IC e PA delle presenti Norme e definite come:

a) Interventi Convenzionati, che corrispondono ai progetti unitari convenzionati di cui alla legge regionale ed individuano quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto;

b) Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio e sono obbligatori dove prescritti dalle presenti Norme.

c) **Intervento diretto per il solo intervento relativo alla realizzazione del centro ippico e fattoria didattica presso loc. Pallico - Pilarciano in territorio rurale, esito di Variante Urbanistica e di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della l.r. 65/2014.**

Gli IC e i PA sono identificati da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero e perimetrati ed indicati con tale sigla nelle tavole di P.O.

**L'intervento diretto è invece identificato come V\_ID\_01.**

2. La disciplina specifica di ciascuna trasformazione IC e, PA e ID è definita nell'Allegato 1 – IC e PA, mentre le Schede Progetto, di cui all'Allegato 2 costituiscono strumento di indirizzo per la configurazione spaziale dell'intervento.

3. In sede di elaborazione del progetto unitario (IC) e del Piano Attuativo o dell'intervento diretto (ID) qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

4. La progettazione degli interventi IC e, PA e ID dovrà rispettare le regole generali definite al Titolo VII – Qualità degli insediamenti e le condizioni definite all'Art. 90.

5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo gli edifici e le aree di pertinenza potranno essere sottoposti al tipo di intervento



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

f3, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

**NORME TECNICHE ATTUAZIONE\_PO – VARIATA** (la versione allegata ha recepito i tre articoli modificati)

### RAPPORTO GARANTE INFORMAZIONE

#### **ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI E IDROLOGICO-IDRAULICI**

Di seguito gli elaborati relativi alle indagini geologiche, sismiche e idrologico-idrauliche a supporto della Variante, a cura del geologo incaricato dal proponente, dott. Luca Gardone di Sinergia srl.

- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica per la previsione di realizzazione di centro ippico e fattoria didattica presso località Pallico - Pilarciano con **Scheda di Fattibilità dell'Area V\_ID\_01**

Vengono prodotte inoltre le SCHEDE per il Deposito al Genio Civile approvati ai sensi del DPGR 30.01.2020 n.5/R:

- Modulo 1 (a firma del RUP)
- Modulo 2 (a firma del RUP)
- Modulo 3 (a firma del congiunta RUP + geologo incaricato)
- Modulo 4 (a firma del geologo incaricato)
- Modulo 5 (a firma del geologo incaricato)

Si dà atto che ai sensi del Regolamento Regionale 53/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011, le indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono state trasmesse alla Regione Toscana, Ufficio Genio Civile di Firenze, con nota prot. 7332 del 22.05.2025 cui è stato attribuito il **deposito n. xxxx del xx.xx.2025.**

#### **Per la Variante al PSI dell'Unione dei comuni del Mugello:**

Si rimanda all'**allegato A - VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE ALLO P.S.I.M.** che dà conto di tutti gli elaborati da modificare a seguito della previsione di variante.

In ragione di quanto sopra esposto, il sottoscritto responsabile del servizio 3 SERVIZI TECNICI Urbanistica-Edilizia-Ambiente arch. MARIO LOPOMO, in qualità di responsabile del procedimento:

- accerta e certifica che il procedimento di formazione della Variante urbanistica puntuale allo P.S.I.M. ed al P.O.C per la realizzazione di centro ippico e fattoria didattica presso loc. Pallico - Pilarciano si è fin qui svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che si è formata in piena coerenza con i sovraordinati strumenti di pianificazione territoriale;

Il **Garante dell'informazione e della partecipazione** nel procedimento di formazione ed approvazione della Variante Urbanistica Puntuale in oggetto è stata la dott.ssa Olimpia Pintozi, e all'atto di adozione della Variante viene allegato il **rapporto** predisposto dal garante dell'informazione e della partecipazione che insieme alla presente Relazione tecnica ne costituisce parte integrante e sostanziale.



## COMUNE DI VICCHIO

Città Metropolitana di Firenze

Via Garibaldi, 1 cap 50039 tel 055 843921

C.F. 83002370480 P.I. 01443650484

[comune.vicchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicchio@postacert.toscana.it)

<http://www.comune.vicchio.fi.it/>

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3

SERVIZI TECNICI Urbanistica-

Edilizia-Ambiente

**Arch. MARIO LOPOMO**

*F.to digitalmente ai sensi del DPR 445/2000  
e D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme  
collegate*