

**COMUNE DI BORG SAN LORENZO**

Sindaco e assessore all'urbanistica  
*dott. Paolo Omoboni*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

Responsabile del procedimento e coordinatrice  
ufficio di piano  
*arch. Sabrina Solito*

Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Giuditta Corpaci*

**GRUPPO ESTERNO**

Progettista e coordinatore  
*Prof. arch. Gianfranco Gorelli*

Co-progettisti  
*arch. Michela Chiti*  
*arch. Chiara Nostrato*

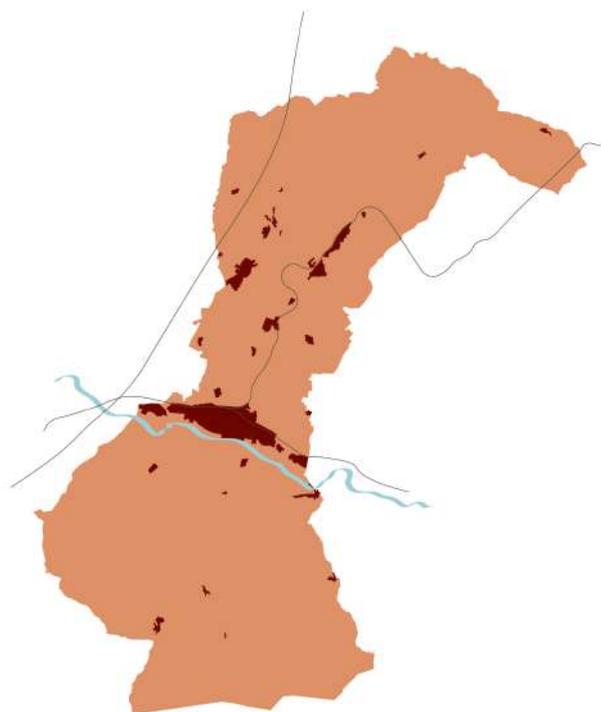
Collaboratori  
*arch. Giulia D'Ercole*

Valutazione ambientale strategica  
*SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls*  
*geol. Luca Gardone*  
*dott. for. Ilaria Scatarzi*  
*geol. Emanuele Montini*

Aspetti geologici, idraulici e sismici  
*GEOTECNO Consulenza e servizi geologici*  
*geol. Luciano Lazzeri*  
*geol. Nicolò Sbolci*

Aspetti giuridici  
*avv. Agostino Zanelli Quarantini*

Aspetti partecipazione  
*Lama. Società Cooperativa - Impresa Sociale*  
*referente Alessandra Zagli*



**DIS03- Disciplina delle aree di trasformazione**  
**Stato sovrapposto**

marzo 2024





## INDICE

PREMESSA .....	3
ID_01 CASAGLIA.....	5
P_01 CASAGLIA EX SCUOLA .....	10
P_02 RONTA SCUOLA PRIMARIA .....	15
P_03 RONTA PARCO DEI FIORI.....	21
P_04 RONTA VIA SAN DONATO .....	28
P_05 RONTA SR 302 BRISIGHELLESE - RAVENNATE .....	36
P_06 LUCO MONASTERO CAMALDOLESE DI S. PIETRO DEL XII SEC. (EX – OSPEDALE DI LUCO) .....	43
P_07 LUCO VIA FARNOCCHIA .....	52
P_08 PANICAGLIA VIA LUCCHINO .....	59
P_09 BORGO SAN LORENZO LA TORRE EX-SAMOA .....	65
P_10 BORGO SAN LORENZO INGRESSO OVEST .....	73
P_11 BORGO SAN LORENZO VIA DELLA TINTORIA.....	84
P_12 BORGO SAN LORENZO VIALE DELLA RESISTENZA .....	91
P_13 BORGO SAN LORENZO PARCHGGIO CENTRO STORICO .....	97
P_14 BORGO SAN LORENZO VIA GUGLIELMO MARCONI .....	106
P_15 BORGO SAN LORENZO VIALE GIOVANNI XXIII .....	113
P_16 BORGO SAN LORENZO VIA SACCO E VANZETTI.....	122
P_17 BORGO SAN LORENZO FORO BOARIO .....	128
P_18 BORGO SAN LORENZO MONASTERO DI SANTA CATERINA .....	136
ID_02 BORGO SAN LORENZO VIA DON MINZONI .....	141
P_21 BORGO SAN LORENZO NUOVO PARCHGGIO E AREA VERDE .....	146
P_22 BORGO SAN LORENZO VILLA MARTINI .....	152
P_23 RABATTA VIA PONTE D’ANNIBALE .....	161
P_24 SAGGINALE VIA SAGGINALE.....	170
ID_03 POLCANTO VIA S. DONATO A POCANTO.....	176
P_25 BORGO SAN LORENZO PRESIDIO SANITARIO VIA GOBETTI .....	182
ID_04 RONTA VIA DELLA STAZIONE .....	189



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo  
DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione

## Premessa

Il presente documento di Piano Operativo rappresenta il documento normativo di tutte le aree di trasformazione previste dal PO e individuate sulle tavole della disciplina dei suoli con specifico perimetro e sigla.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la seconda parte, relativa alla normativa di intervento, al dimensionamento, alle prescrizioni ed ai condizionamenti per l'attuazione del progetto: i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione:

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati identificativi dell'area in esame, individuata da un **inquadramento su foto aerea del 2019** messa a disposizione da RT con servizio WMS, in cui è perimetrata in colore rosso l'area di trasformazione. Nella parte superiore della pagina c'è una tabella con 3 campi:

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
--------------	----------------	--------------------

Nel campo "**SIGLA SCHEDA**" è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco composto da una parte testuale ed una numerica;

nel campo "**LOCALIZZAZIONE**" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale,

nel campo "**DESTINAZIONE D'USO**" sono sintetizzate – con riferimento alle categorie funzionali art.99 della l.r. 65/2014 - le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

DESTINAZIONE D'USO	
R	RESIDENZIALE
TR	TURISTICO-RICETTIVA
IA	INDUSTRIALE e ARTIGIANALE
D	DIREZIONALE E DI SERVIZIO
S	STANDARD
C	COMMERCIALE <i>(si specifica nella scheda il dettaglio del commerciale)</i>

A seguire la scheda riporta i **dati numerici urbanistici di progetto** dell'area (assumono valore vincolante i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, l'altezza massima alla gronda e la percentuale di superficie territoriale minima soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard) e la **modalità di attuazione**:

- a) sono identificate con il suffisso **ID**, le aree di trasformazione insediativa soggette a **intervento diretto**;
- b) sono identificate con il suffisso **P**, le aree di trasformazione degli assetti insediativi soggette a:
  - **Piano attuativo** (Piano di lottizzazione e Piano di recupero) – Titolo V, Capo II, Sezione I e Sezione III, artt. 115 e 119, L.R. 65/2014;
  - **Programma complesso di riqualificazione insediativa** – art. 120 L.R. 65/2014;
  - **Progetto Unitario Convenzionato** - art.121 L.R. 65/2014;

— **Progetto di opera pubblica** (*la previsione di SE delle opere pubbliche può subire variazioni anche in aumento, senza che ciò comporti variante urbanistica*)

Vengono poi esplicitate le caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno **schema grafico progettuale** per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse, con relativa legenda che ne esplicita le prescrizioni: gli schemi di indirizzo progettuale sono vincolanti per quanto attiene la descrizione della struttura generale dei tessuti urbanistici di progetto (collocazione delle parti destinate all'edificazione rispetto a quelle destinate a funzioni pubbliche e alle infrastrutture) nonché per gli allineamenti eventualmente indicati. In fase attuativa potranno essere apportate eventuali modifiche ai perimetri individuati negli schemi, nel rispetto delle quantità stabilite dalle schede e della struttura generale dei tessuti di progetto.

Nelle aree di trasformazione è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti: l'esatta indicazione delle quantità e destinazioni d'uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero, quando prescritto dal permesso di costruire convenzionato, al momento della proposizione dell'istanza.

Le sezioni successive riguardano **la vincolistica presente nell'area**: è riportato un elenco dei vincoli presenti a scala comunale ed evidenziato se qualcuno di questi è presente nell'area di intervento e se ne descrivono le prescrizioni conseguenti, anche ai fini paesaggistici.

Viene inserita, a titolo esemplificativo e per una verifica paesaggistica, **il planivolumetrico di un potenziale intervento**.

L'ultima sezione, con valore vincolante, riguarda la **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** a cura delle professionalità consulenti del piano mentre gli **aspetti geologici, idraulici e sismici** sono esplicitati nell'elaborato specifico *DIS03.1 - Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle aree di trasformazione* e assumono anch'essi valore vincolante.

Sul **patrimonio edilizio esistente** ricadente all'interno di tutte le aree di trasformazione contenute in questo elaborato, fino alla attuazione degli interventi previsti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza mutamento della destinazione d'uso o, comunque, gli interventi eventualmente dettagliati nelle singole aree di trasformazione.

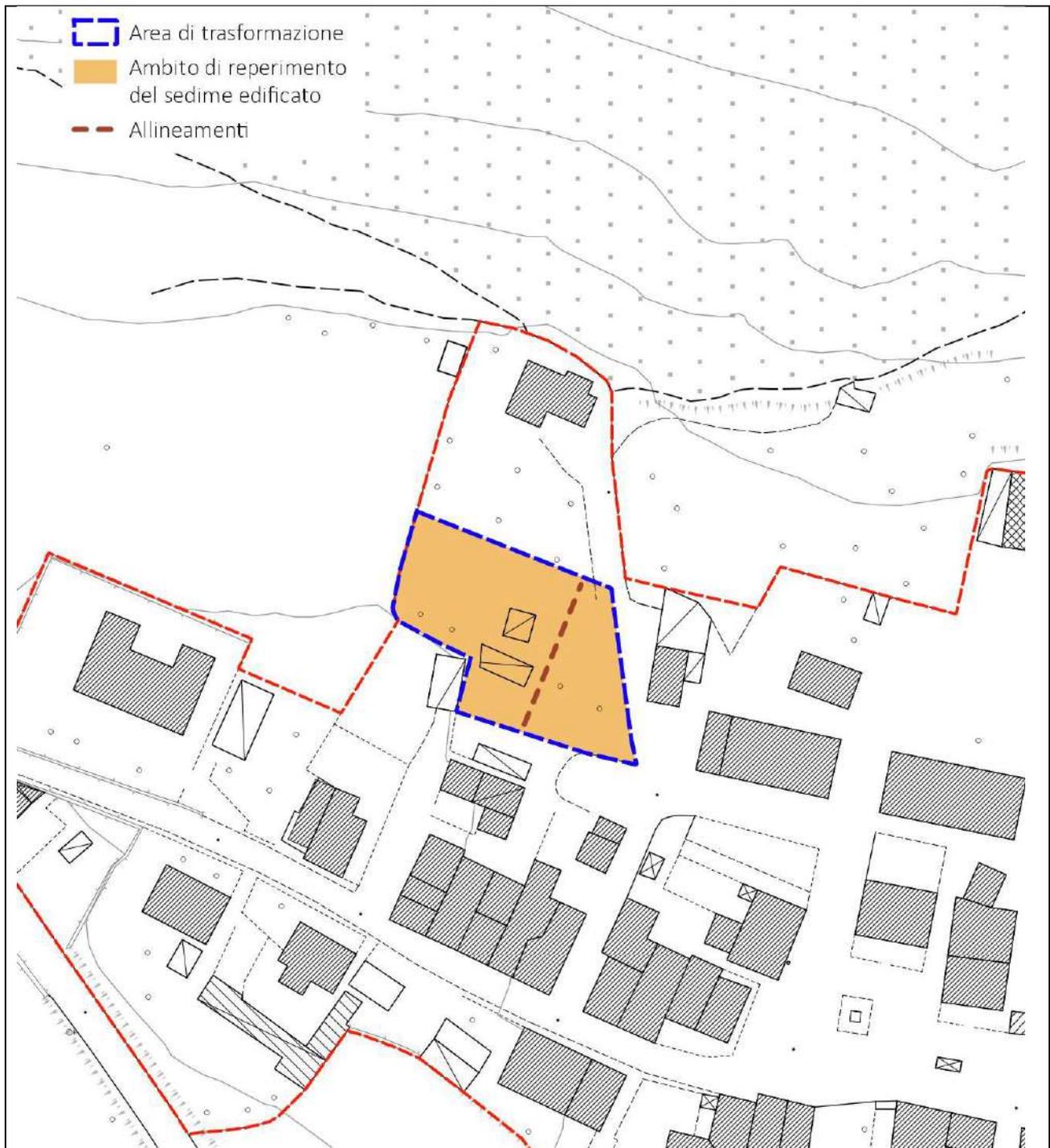
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>ID_01</b>	Casaglia	<b>R</b>	<b>TR</b>	<b>IA</b>	<b>D</b>	<b>S</b>	<b>C</b>



*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000*

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area si trova a nord-ovest del centro abitato di Casaglia e rappresenta un'area libera ad oggi verde e su cui insistono delle piccole baracche. L'area, di quota variabile, rappresenta un lotto intercluso nella configurazione spaziale dell'intera frazione.
<b>FINALITA'</b>	L'intervento previsto di completamento dell'area secondo i parametri edilizi generalmente assunti attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento del tessuto esistente e con la massima salvaguardia del nucleo di Casaglia.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	965 mq
Superficie fondiaria	965 mq
Superficie a cessione	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	5
Superficie edificabile (S.E.)	195 mq
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificio adiacente (2 piani)
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	È possibile monetizzare la quota di standard dovuta (Standard: 24 mq/ab – 5x24=120 mq), mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L. 122/89.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta

Disposizioni particolari	<p>La progettazione del nuovo edificio dovrà rispettare i criteri di contenimento energetico (rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici) e l'impiego di materiali ecocompatibili.</p> <p>Dovrà essere rispettato inoltre l'allineamento indicato nel seguente schema grafico.</p>
--------------------------	--



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

**PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

#### Art. 11 del PTCP Aree fragili del territorio aperto

L’area di trasformazione ricade nelle aree che il PTCP individua come “Aree fragili del territorio aperto” e pertanto dovrà essere perseguita la tutela del paesaggio circostante tramite la definizione del margine dell’abitato di Casaglia e la ricerca di un nuovo equilibrio che rispetti le peculiarità del centro stesso, non interferendo negativamente con la rete dei sentieri e percorsi escursionistici, utili anche per la valorizzazione della tipicità locale sotto molteplici aspetti.

Il nuovo intervento quindi dovrà tutelare le visuali percepite dalla viabilità limitrofa, senza interferire con le emergenze ambientali esistenti.

## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

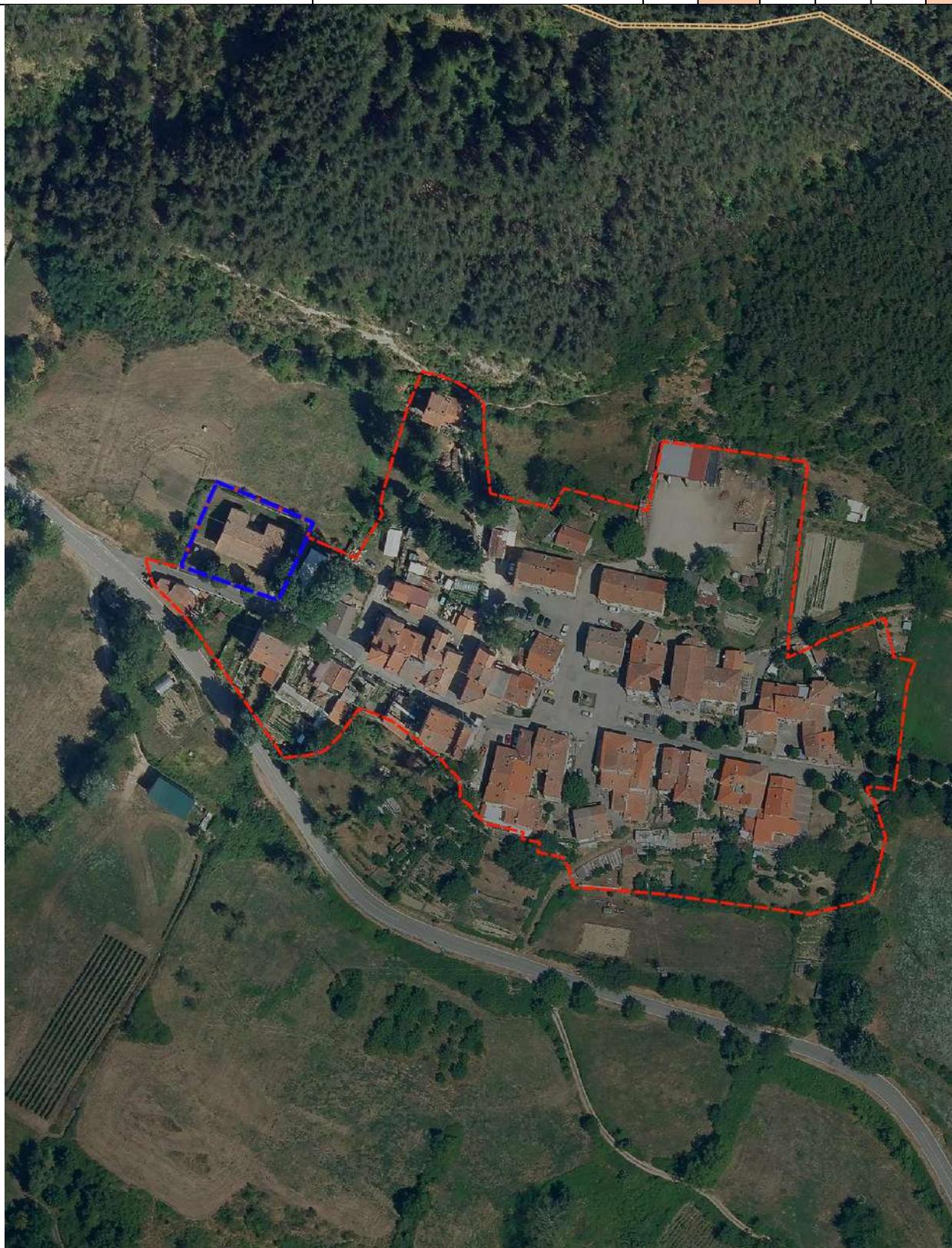
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [ID\_01 Casaglia]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
195	Residenziale	Nuova edificazione	Intervento diretto

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
ID_01	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_01, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

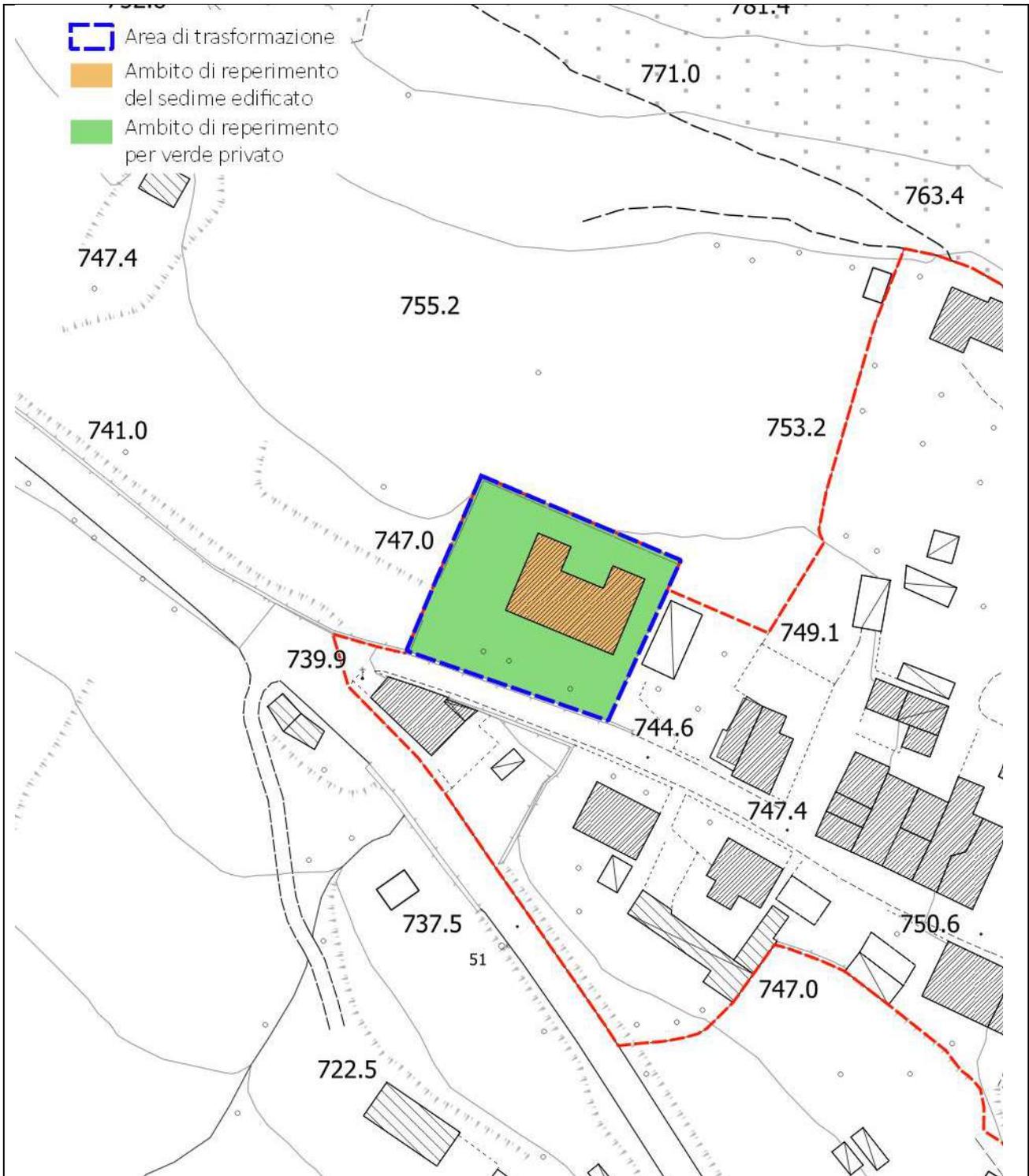
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_01	Casaglia <i>Ex scuola</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area si trova all'estremità occidentale del centro abitato di Casaglia ed è la ex scuola della frazione, di proprietà comunale. Già trasformato in rifugio per l'ospitalità di gruppi di massimo 20 persone, si compone di un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina attrezzata, tre bagni (di cui uno attrezzato per disabili) e due camerate da 10 posti letto ciascuna.
	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento previsto nasce dalla volontà di rivitalizzare l'intera frazione permettendo una duplice destinazione d'uso all'edificio esistente: la funzione di servizio di frazione in qualità di circolo e piccolo commercio, per ampliare l'offerta ad oggi presente, e turistico-ricettiva, per continuare ad offrire la possibilità di ospitalità a quella fascia di turisti che sono di passaggio nella rete di percorsi trekking o similari, confermandone la dimensione dell'ospitalità.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Commerciale e Turistico ricettivo
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	965 mq
Superficie fondiaria	238 mq circa
Superficie a cessione	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	20 posti letto
Superficie edificabile (S.E.)	Sono consentiti mq pari alla S.E. esistente (circa 475mq – desumibili da CTR ma da verificare in fase progettuale)
Altezza massima alla gronda	Pari all'esistente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L. 122/89.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta

Disposizioni particolari	Gli interventi sull'edificio esistente dovranno rispettare i criteri di contenimento energetico e l'impiego di materiali ecocompatibili.
--------------------------	--



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

#### Art. 11 del PTCP Aree fragili del territorio aperto

L’area di trasformazione ricade nelle aree che il PTCP individua come “Aree fragili del territorio aperto” e pertanto dovrà essere perseguita la tutela del paesaggio circostante tramite la definizione del margine dell’abitato di Casaglia e la ricerca di un nuovo equilibrio che rispetti le peculiarità del centro stesso, non interferendo negativamente con la rete dei sentieri e percorsi escursionistici, utili anche per la valorizzazione della tipicità locale sotto molteplici aspetti.

Il nuovo intervento quindi dovrà tutelare le visuali percepite dalla viabilità limitrofa, senza interferire con le emergenze ambientali esistenti.

## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_01 Casaglia]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
475	Commerciale, turistico	Ristrutturazione	Intervento diretto per O.P.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_01	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione ID_01, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

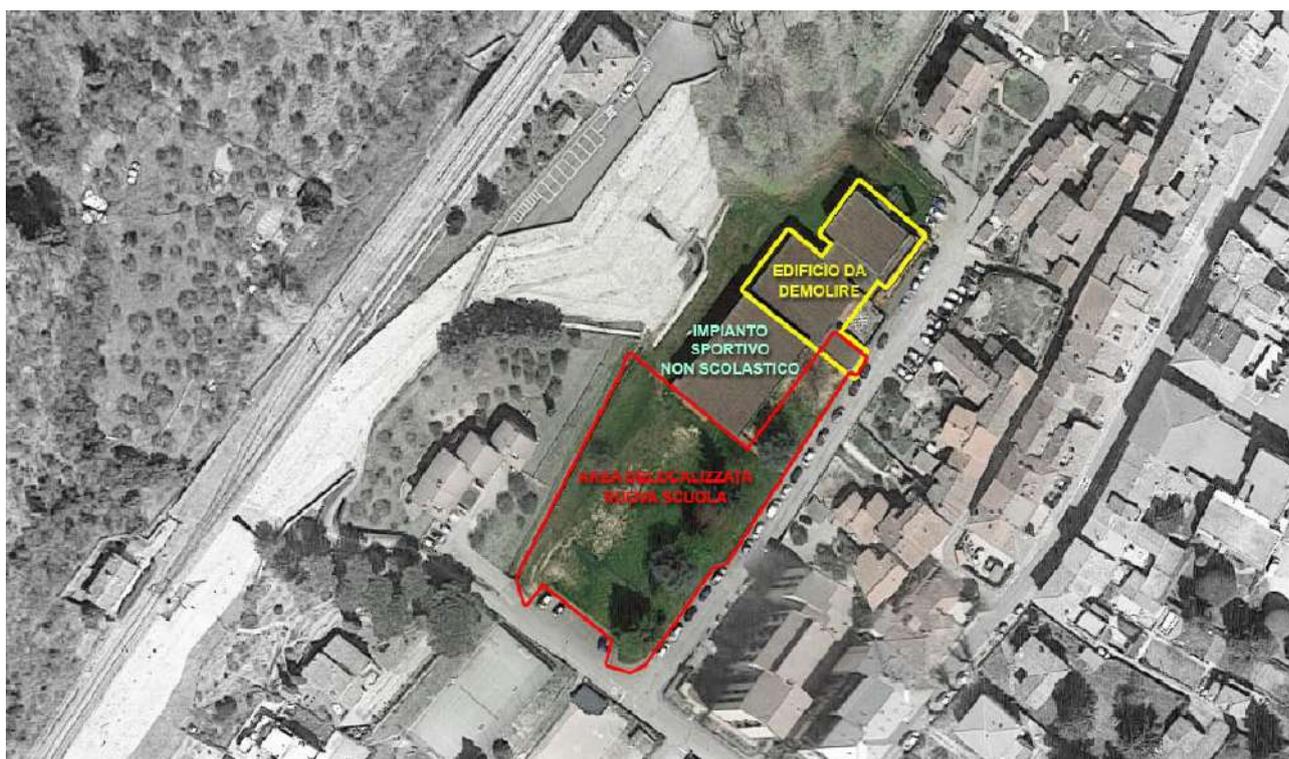
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_02	<b>Ronta</b> <i>Scuola primaria A. Cinti di Ronta</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'attrezzatura scolastica si trova in via A. Cinti in località Ronta, nella parte retrostante il tessuto storico della frazione. L'area soggetta a trasformazione attualmente contiene un'area verde con campo sportivo. Si segnala la prossimità della stazione ferroviaria di Ronta nella parte sommitale occidentale.
<b>FINALITA'</b>	<p>La soluzione progettuale prevede la demolizione dell'esistente scuola primaria di Ronta (che dal punto di vista sismico evidenzia un rilevante livello di criticità a seguito delle verifiche di vulnerabilità sismica condotte nel 2006) e la sua ricostruzione a poche decine di metri, in un'area già scolastica e di proprietà pubblica e libera da vincoli. L'area che ad oggi ospita l'edificio scolastico sarà completamente destinata a verde e sport all'aperto ad integrazione delle attività già in essere nell'esistente palestra, ad oggi utilizzata soprattutto da società sportive. Si intende quindi rigenerare l'intera area, dando vita a un sistema di spazi, fulcro di momenti di socializzazione e di attività, che consentirà al cittadino di vivere questi spazi pubblici in ogni momento e in diverse forme.</p> <p>L'intervento consentirebbe inoltre la valorizzazione di uno degli impianti sportivi più importanti del patrimonio comunale, ad oggi impropriamente aggregato alla piccola scuola primaria di frazione.</p>
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Aree per l'istruzione: demolizione del vecchio plesso scolastico e ricostruzione di nuovi spazi e strutturazione di quelli di pertinenza.
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	3.169 mq
Superficie fondiaria	2.550 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	770 mq (la superficie lorda della nuova scuola primaria ospiterà 5 classi)
Altezza massima alla gronda	Un unico piano fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	

Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il disegno della nuova configurazione dell'attuale area scolastica prevede il ribaltamento dell'ingresso scolastico, che ad oggi avviene da via Cinti, con nuovo accesso da via dei Lastroni, oltre ad un riassetto generale di tutta l'area e dei suoi accessi, dotandola di nuove aree sosta per lo scuolabus e per i parcheggi dedicati.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	L'impostazione planimetrica del nuovo corpo edilizio presenterà una forma parallelepipedica con asse maggiore parallelo a Via Cinti, col fine di sfruttare al meglio gli spazi pianeggianti, le aree verdi pertinenziali funzionali ai fini didattici e di gioco e l'abbattimento delle barriere architettoniche causate dai dislivelli ad oggi presenti nell'esistente area scolastica. È necessario identificare il tipo e la quantità di elementi e materiali che devono essere smantellati e/o demoliti, e formulare così una pianificazione della loro gestione e destinazione finale, ovvero recupero e riutilizzo in edilizia o smaltimento presso una discarica autorizzata.



*Individuazione della nuova area scolastica, delocalizzata rispetto all'area su cui è presente l'edificio oggetto di demolizione*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

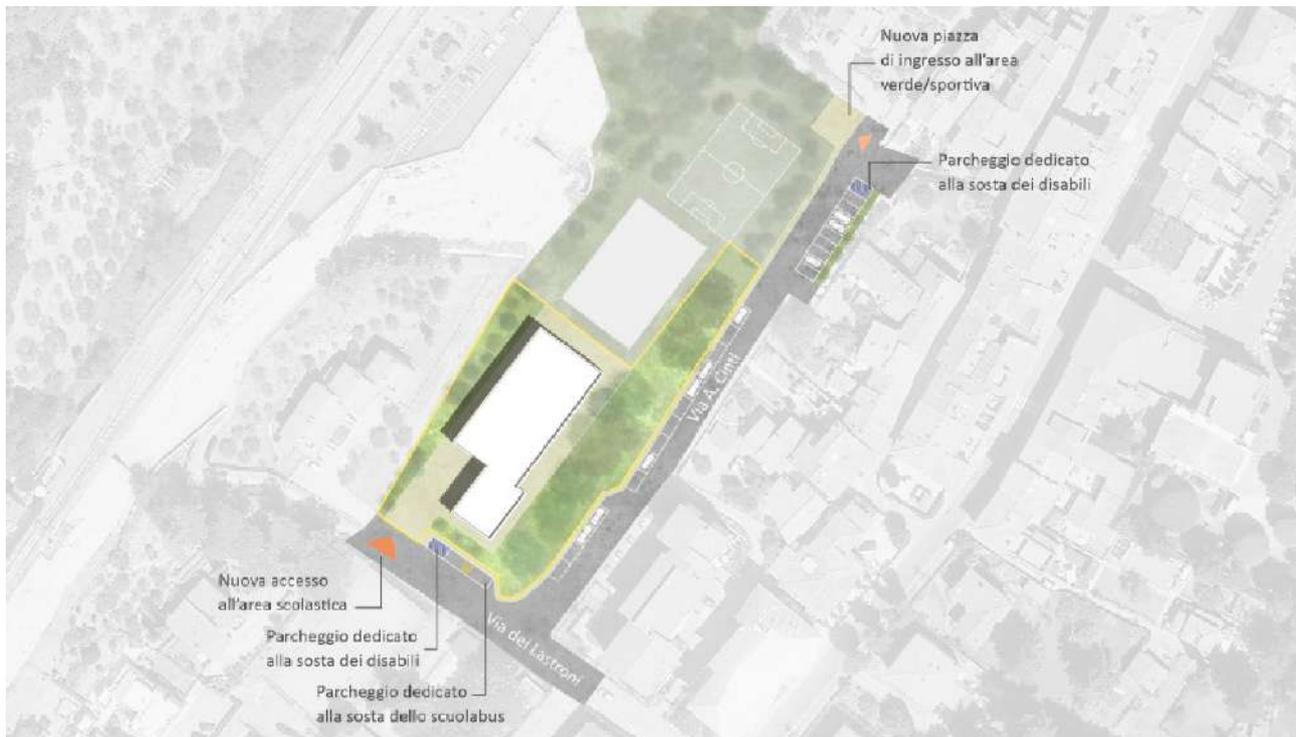
### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_02 Ronta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
770	Servizi scolastici	Demolizione con ricostruzione	Intervento diretto per O.P.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>• Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse eliotermico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO<sub>2</sub>.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_03	Ronta <i>Parco dei fiori</i>	R	TR	IA	D	S	C
<p><i>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i></p>							

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	L'area in oggetto si trova tra Via S. Donato e la SR 302 Brisighellese – Ravennate. Allo stato attuale all'interno del lotto è presente un volume contenente un ex albergo circondato da un'ampia zona verde. Nella zona antistante è collocato un parco pubblico. Attualmente l'ambito versa in stato di degrado fisico e ambientale causata dall'abbandono che interferisce con le esistenti funzioni.
	
FINALITA'	Rivalutazione dell'area in esame attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di un mix funzionale, innovativo e che possa generare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici dell'edificio esistente, convogliando in questa area centrale di Ronta nuove funzioni e nuove dotazioni di standard pubblico. Prioritaria nel progetto, infatti, sarà la restituzione all'uso pubblico dell'area antistante, una piazza come spazio pubblico centrale.
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Un mix di funzioni: commerciale di vicinato nel corpo dalla forma esagonale ad un solo piano che si affaccia nella nuova piazza pubblica, direzionale e servizi (spazi ambulatoriali) al piano terra del corpo rettangolare e residenziale (con anche la possibilità di un co-housing socio-sanitario) ai piani superiori.
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	6.459 mq
Superficie fondiaria	3.240 mq circa
Superficie a cessione	360 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	Esistente
Abitanti equivalenti insediabili	41
Superficie edificabile (S.E.)	S.E. esistente (1.700 circa mq desumibili da Carta Tecnica Regionale). La consistenza legittima dovrà essere verificata in fase di Progetto. È ammesso l'incremento della S.E. esistente legittima prevedendo la sopraelevazione di un piano del corpo rettangolare ( <i>quindi circa il 40% pari a 700 mq</i> ). Il mix dimensionale è il seguente: <b>commercio di vicinato: 275 mq di S.E.</b> <b>Direzionale e servizi: 700 mq di S.E.</b> <b>Residenziale: 1.400 mq di S.E.</b>
Altezza massima alla gronda	Fino a tre piani fuori terra

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Cessione e realizzazione di un'area da destinare a piazza pubblica come nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	A fronte dell'ampliamento si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari a 420 mq, ovvero al 30% della S.E. residenziale (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.)
Disposizioni particolari	<b>L'intervento è subordinato ad un approfondimento di natura storica sull'edificio.</b> Le aree indicate con il colore verde nello schema grafico a seguire, destinate a verde e parcheggi pertinenziali privati, dovranno essere mantenute prevalentemente a verde, secondo prescrizioni che verranno meglio definite in fase di progettazione esecutiva.



### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_03 Ronta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
2375	Direzionale e residenziale	Demolizione con ricostruzione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_03	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_04, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_04	Ronta Via San Donato	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area è localizzata nella frazione di Ronta in posizione baricentrica, in Via S. Donato. È attualmente un lotto libero in leggera pendenza adiacente ad un parcheggio pubblico di recente realizzazione.
<b>FINALITA'</b>	Definizione della forma urbana della frazione di Ronta mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini. Inoltre, andranno cedute aree a verde pubblico per innalzare la qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	2.034 mq
Superficie fondiaria	1.200 mq circa
Superficie a cessione	264 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	11 5
Superficie edificabile (S.E.)	400 mq 200 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	<del>Progetto Unitario Convenzionato</del> <b>Intervento diretto</b>
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta (Standard: 24 mq/ab – 11x24=264 mq, è rappresentata dall'area a verde come definita nello schema grafico a seguire. <b>È possibile monetizzare la quota di standard dovuta (Standard: 24 mq/ab – 5x24=120 mq), mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L. 122/89.</b>

Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari a 120 mq , ovvero al 30% della S.E. residenziale (art. 95 delle N.T.A. del P.O.). <b>Non prevista</b>
Disposizioni particolari	La tipologia insediativa deve essere in analogia a quella adiacente. Le aree indicate come verde pubblico sono aree a cessione gratuita.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)



### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**





### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

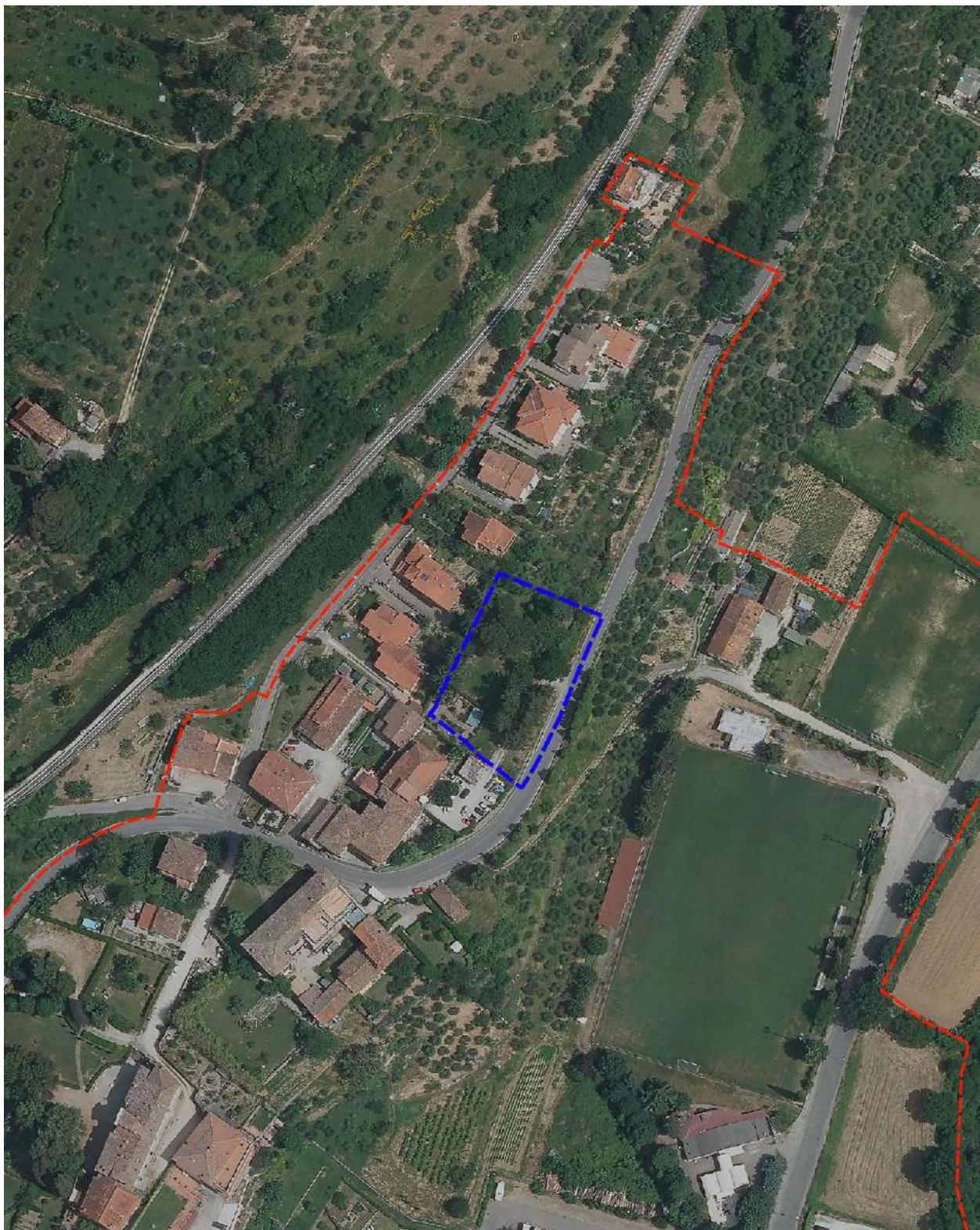
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_04 Ronta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
400	Residenziale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_04	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse elietermico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>• Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_03, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_05	<b>Ronta</b> <i>SR 302 Brisighellese - Ravennate</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata lungo la SR 302 Brisighellese – Ravennate. Il lotto presenta un dislivello notevole rispetto alla quota stradale evidenziato anche dalla presenza di un muro di contenimento. Attualmente l'area risulta totalmente permeabile essendo occupata esclusivamente da vegetazione.
	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento, in adiacenza all'esistente casa di cura San Giuseppe, prevede la realizzazione di una modesta quantità ad uso residenziale integrando anche la funzione socio-sanitaria già presente nell'edificio esistente. Inoltre, è prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale che andrà a definire la forma urbana lungo la strada regionale 302.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale e di servizio
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	2.274 mq
Superficie fondiaria	815 mq circa
Superficie a cessione	312 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	13
Superficie edificabile (S.E.)	450 mq di cui 300 mq di residenziale e 150 mq di direzionale e servizi
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 430 mq, è ipotizzata quale area a parcheggio pubblico come definita nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede l'intera monetizzazione della quota di edilizia residenziale sociale (ERS) dovuta pari al 30% per una S.E. di 135 mq. ai sensi dell'art. 95 94 delle NTA.
Disposizioni particolari	L'intervento, contiguo alla casa di cura San Giuseppe ne può costituire un suo ampliamento attivando una possibile convenzione d'uso con

	<p>l'amministrazione comunale. Nel disegno generale dell'area andranno valutate l'eventuale demolizione di volumi secondari presenti per una organizzazione logica migliore della nuova area a parcheggio, che dovrà comunque seguire i dettami dell'art. 25 delle N.T.A.</p> <p><b>Si evidenzia la presenza, nelle immediate vicinanze, del bene culturale "Villa Pananti Liccioli", la cui visibilità dal tracciato storico non dovrà subire variazioni a seguito dell'attuazione della previsione. Dovrà inoltre essere garantita una qualità architettonica verso la strada, anche nelle opere di contenimento del terreno, in quanto essa è un tracciato storico già presente nel Catasto Leopoldino.</b></p>
--	--





Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo  
DIS03 - Disciplina delle aree di trasformazione

*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_05 Ronta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
450	Residenziale + parcheggi	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_05	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse elioteramico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_06	<b>Luco</b> <i>Monastero Camaldolese di S. Pietro del XII sec. (ex – ospedale di Luco)</i>	R	TR	IA	D	S	C
<i>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i>							

<p><b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b></p>	<p>Ubicato in posizione nord-est nella frazione di Luco di Mugello, quelli che tutti conoscono come ex Ospedale è il Monastero Camaldolese di S. Pietro del XII secolo, con impianto caratterizzato dal chiostro rinascimentale e una cappella privata. La prima testimonianza risale al 1086; nel 1473 si dà il via ad un consistente ampliamento che porta al maestoso impianto rinascimentale del Monastero. Nel 1871 avviene l'inaugurazione dell'Ospedale che è stato in funzione fino al 1989 per poi diventare negli anni successivi sede della scuola per infermieri e di altri servizi in ambito sociale. L'ospedale è oggi del tutto inutilizzato e in alcune parti denota gravi fenomeni di degrado e di abbandono.</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>Recuperare l'ex Ospedale di proprietà della Regione Toscana con un mix funzionale, in grado di rigenerare un'area da troppo tempo abbandonata e degradata, ammettendo le funzioni <b>direzionale, di servizio</b> ed una percentuale a <b>turistico-ricettiva</b>, nel rispetto dell'impianto planoaltimetrico e tipologico dell'immobile. Quindi nell'edificio esistente si prevedono la scuola di musica e uno studentato mentre nell'area più a sud la realizzazione ex novo di una sala per concerti coperta, un teatro all'aperto adiacente alla nuova sala, oltre ad aree a verde e spazi di servizio, come meglio rappresentato negli elaborati grafici seguenti.</p> <p>La parte settentrionale dell'area di trasformazione è invece da destinare alla nuova viabilità che alleggerirebbe il transito veicolare e al nuovo parcheggio, da progettare nel rispetto dei parametri</p>

	ambientali e di tutela paesaggistica, mitigando il margine verso il territorio rurale.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Le destinazioni d'uso ammesse sono Turistico-ricettivo, direzionale e di servizio.
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	26.494 mq
Superficie fondiaria	7.760 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	SE esistente (circa 4.520 mq calcolati da Carta Tecnica Regionale - previa verifica da rilievo diretto) + nuova sala per concerti coperta di circa 1.500 m <sup>2</sup> .
Altezza massima alla gronda	Esistente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Piano Attuativo: Piano di Recupero
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La definizione delle aree da destinare a spazi pubblici e/o ad uso pubblico dovranno essere individuate in apposita convenzione.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>E' prescritta la demolizione senza ricostruzione delle parti o superfetazioni incongrue presenti nell'area vincolata quali tettoie e simili. E' prescritto il recupero del giardino.</p> <p><b>La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al prioritario recupero dell'esistente e potrà avvenire solo secondariamente con destinazione d'uso connesse a quelle previste per l'edificio storico, pertanto, le nuove volumetrie non possono costituire legittimo affidamento nel caso di successiva variante alla scheda.</b></p> <p>Dovranno essere realizzati e/o adeguati i tratti di viabilità come meglio individuati nello schema grafico seguente.</p> <p>La realizzazione del nuovo parcheggio, corrispondente a circa 100-120 posti auto, non dovrà modificare l'assetto planoaltimetrico esistente e dovrà privilegiare la piantumazione di essenze arboree locali, garantendo il migliore inserimento nel contesto paesaggistico-rurale di riferimento e comunque dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA, <b>incrementandole. Il parcheggio dovrà comunque essere realizzato con materiali drenanti e compatibili con le caratteristiche paesaggistiche del luogo. La progettazione delle aree di sosta e della componente arborea e arbustiva dovrà essere integrata, evitando che la seconda abbia carattere residuale. Inoltre dovranno essere evitati i movimenti di</b></p>

	terra dell'area destinata a parcheggio e la realizzazione di rotonde in ingresso e in uscita.
--	---



### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ha cartografato e individuato questa area prevedendone una strategia specifica, denominata **Bo\_06**: *L'area contrassegnata da apposito simbolo costituisce pertinenza del bene culturale ex Ospedale di Luco. Il P.O. applica le disposizioni dell'art. 18, c.4 e 5 della Disciplina del PSIM con l'ulteriore prescrizione del mantenimento dei convisivi relativi al bene stesso.*

Devono essere mantenute le visuali di pregio ed il rapporto di continuità con gli assetti vegetazionali ed ambientali esistenti.

Dovrà essere condotto uno studio di inserimento paesaggistico, in modo tale che l'auditorium di nuova realizzazione non interferisca con le prescrizioni del vincolo paesaggistico D.M.18/05/1966 G.U.238-1966 - Zona di Luco di Mugello nel comune di Borgo San Lorenzo (Firenze), in particolare:

*3.c.1. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:*

- sia assicurata la compatibilità tra le tipologie edilizie che compongono il complesso dell'ex ospedale e le forme del riuso, al fine di garantire la maggiore conservazione della forma architettonica e degli elementi più significativi sia tipologici sia architettonici.*
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);*
- in presenza di superfetazioni o di volumi precari addossati ai fabbricati o comunque incongrui, si proceda alla loro rimozione;*
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;*
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;*
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.*
  
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;*

*3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*

*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

*4.c.4. Non sono ammessi interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.*

Inoltre, con provvedimento n. 263 del 25/12/2006 del competente del MIBAC, il presidio ospedaliero è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Con Decreto n. 92 del 14/07/2015, il decreto sopramenzionato è stato integrato e rettificato includendo nel provvedimento di tutela i beni mobili pertinenziali.

### **SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_06 Luco]

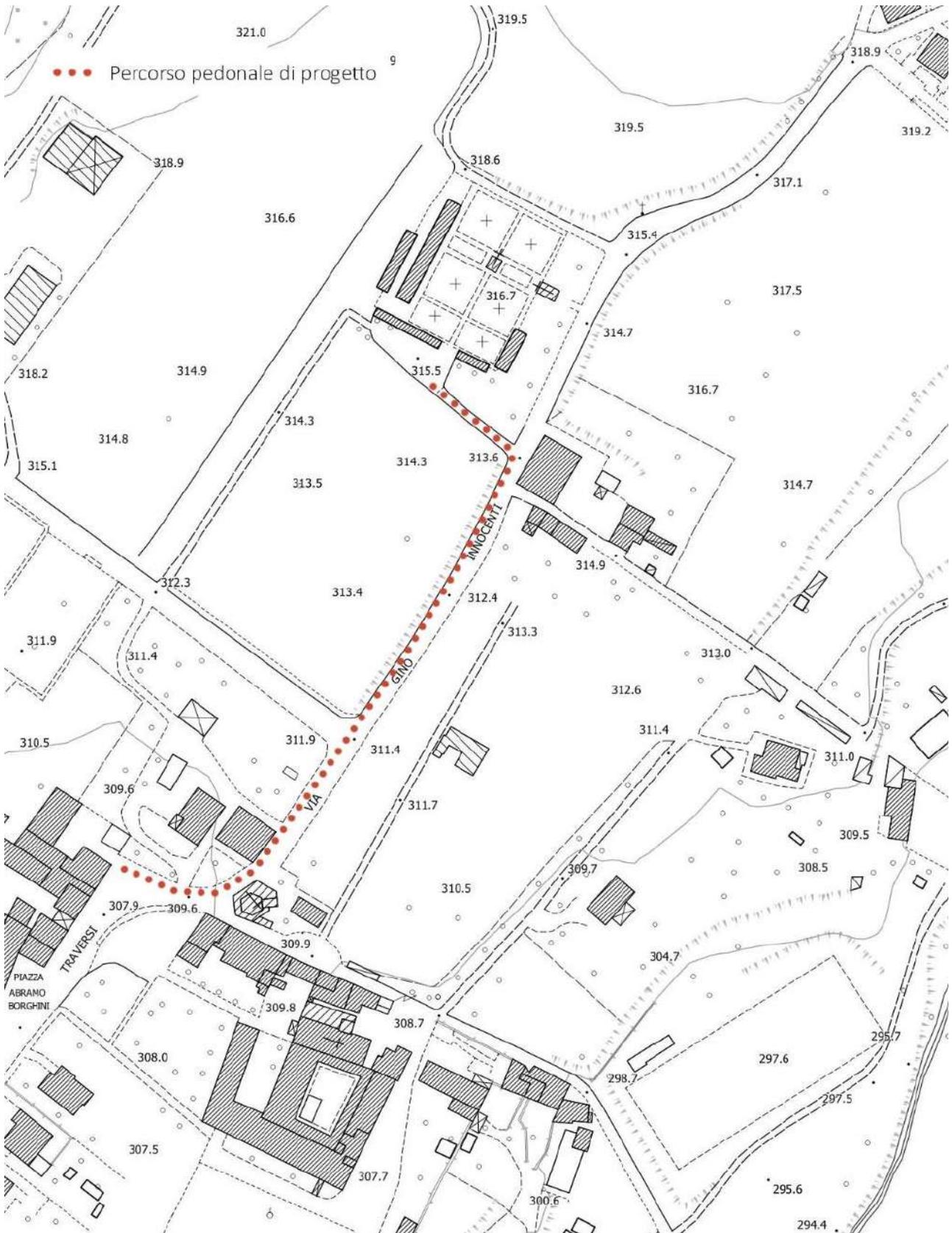
S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
Esistente + 1500 (Auditorium)	Turistico, direzionale e servizi, parcheggio	P.E.E. (classe 1)	Piano di Recupero + nuova costruzione (Auditorium)

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_06	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_07	Luco Via Farnocchia	R	TR	IA	D	S	C
<p>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</p>							

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è collocata in Via Farnocchia, in posizione baricentrica nella frazione di Luco. Presenta una leggera pendenza e attualmente è circondata su due lati da muretti di contenimento essendo la strada ad una quota minore. Il lotto è caratterizzato dalla presenza di area a verde con alcuni alberi.
	
<b>FINALITA'</b>	Definizione della forma urbana dell'abitato lungo via Farnocchia mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale a fronte della realizzazione di un percorso in sicurezza che colleghi il centro abitato di Luco al cimitero della frazione lungo via Gino Innocenti.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale e percorso pedonale lungo via Gino Innocenti
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	3.707 mq
Superficie fondiaria	1.500 mq circa
Superficie a cessione	504 mq – vedere “disposizioni particolari”
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	21
Superficie edificabile (S.E.)	740 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra e comunque non superiore all'edificato adiacente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza che corra parallelo alla strada via Gino Innocenti e che conduca al cimitero comunale di Luco, secondo il tracciato indicato nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% per una S.E. di 220 mq (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.).
Disposizioni particolari	Realizzazione – in un'area più a nord, discontinua rispetto all'area di intervento - di un percorso pedonale in sicurezza che corra parallelo, su proprietà pubblica, alla strada via Gino Innocenti e che conduca al cimitero comunale di Luco, secondo il tracciato indicato nello schema grafico a seguire.





Indicazione del tracciato pedonale di progetto su C.T.R.

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_07 Luco]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
740	Residenziale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_07	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>• Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse elioteramico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_08	Panicaglia Via Lucchino	R	TR	IA	D	S	C

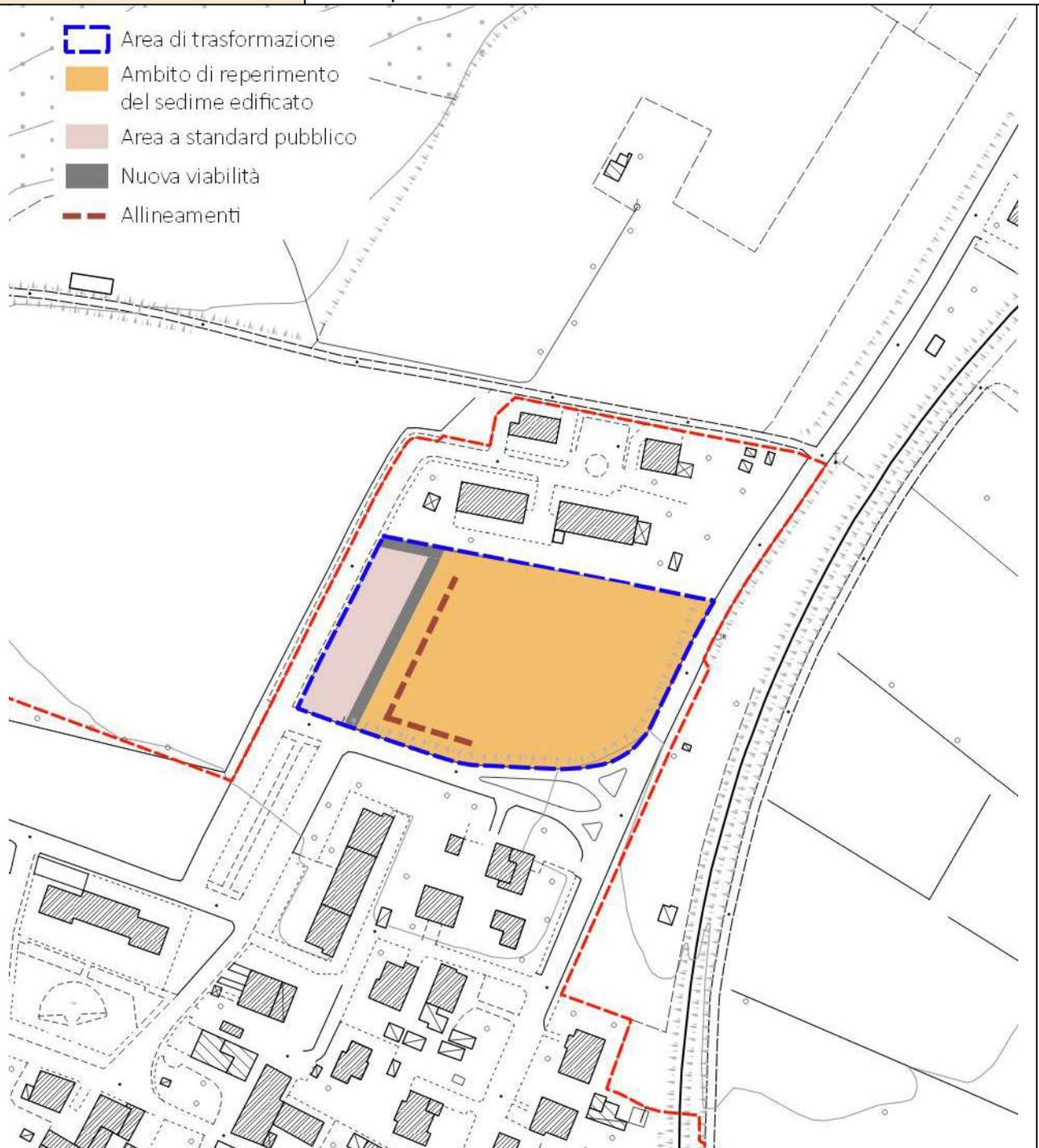


Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area si trova nella frazione di Panicaglia, lungo la SR 302 Brisighellese – Ravennate all'incrocio con Via Lucchino in una zona esclusivamente residenziale. Allo stato attuale il lotto è completamente libero. Nelle vicinanze è collocata piazza Campobello.
	
<b>FINALITA'</b>	Definizione della forma urbana del centro abitato di Panicaglia mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale. Sviluppo dei servizi a vantaggio delle nuove quote di residenza ma anche di tutto l'edificato esistente nell'area settentrionale della frazione.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	7.087 mq
Superficie fondiaria	5.515 mq circa
Superficie a cessione	980 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	41
Superficie edificabile (S.E.)	1.400 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 980 mq, è ipotizzata quale area a parcheggio pubblico come definita nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% per una S.E. di 420 mq (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.).
Disposizioni particolari	La nuova viabilità di accesso al parcheggio pubblico sarà realizzata come nello schema grafico seguente e dovrà essere ceduta come l'area contraddistinta come parcheggio pubblico. La realizzazione della superficie destinata agli stalli del parcheggio dovrà essere con

fondo drenante ed ombreggiata secondo le prescrizioni meglio descritte all'art.25 delle NTA.

La restante area privata, tra i nuovi edifici e la SR 302 Brisighellese – Ravennate dovrà essere prevalentemente a verde con alberature: si prescrive infatti che l'intervento vada a migliorare i caratteri paesaggistici dell'intorno, incrementandone la dotazione ambientale con siepi e alberature.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
<b>Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):</b>	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

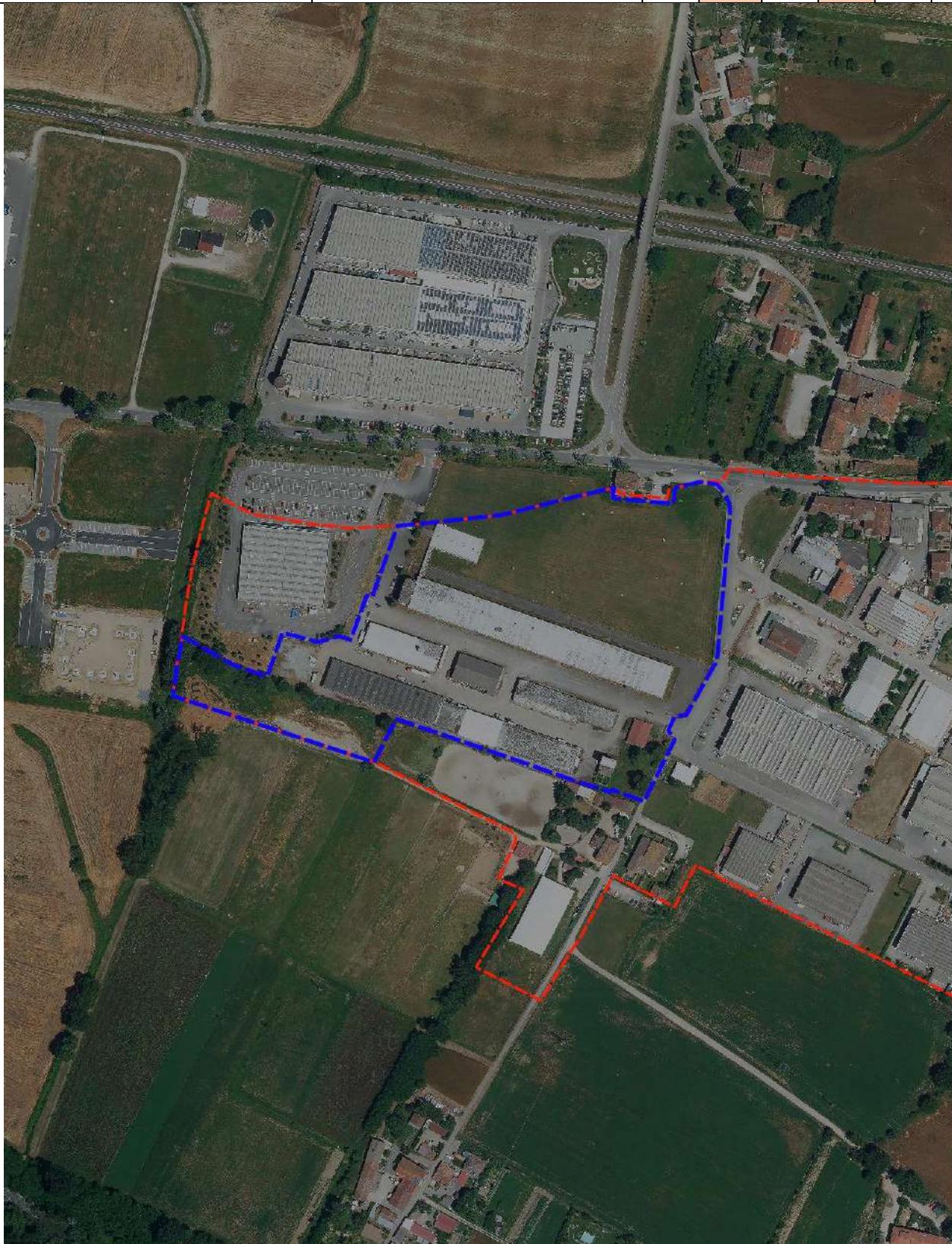
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_08 Panicaglia]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
1400	Residenziale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_08	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse eliotermico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> </ul>

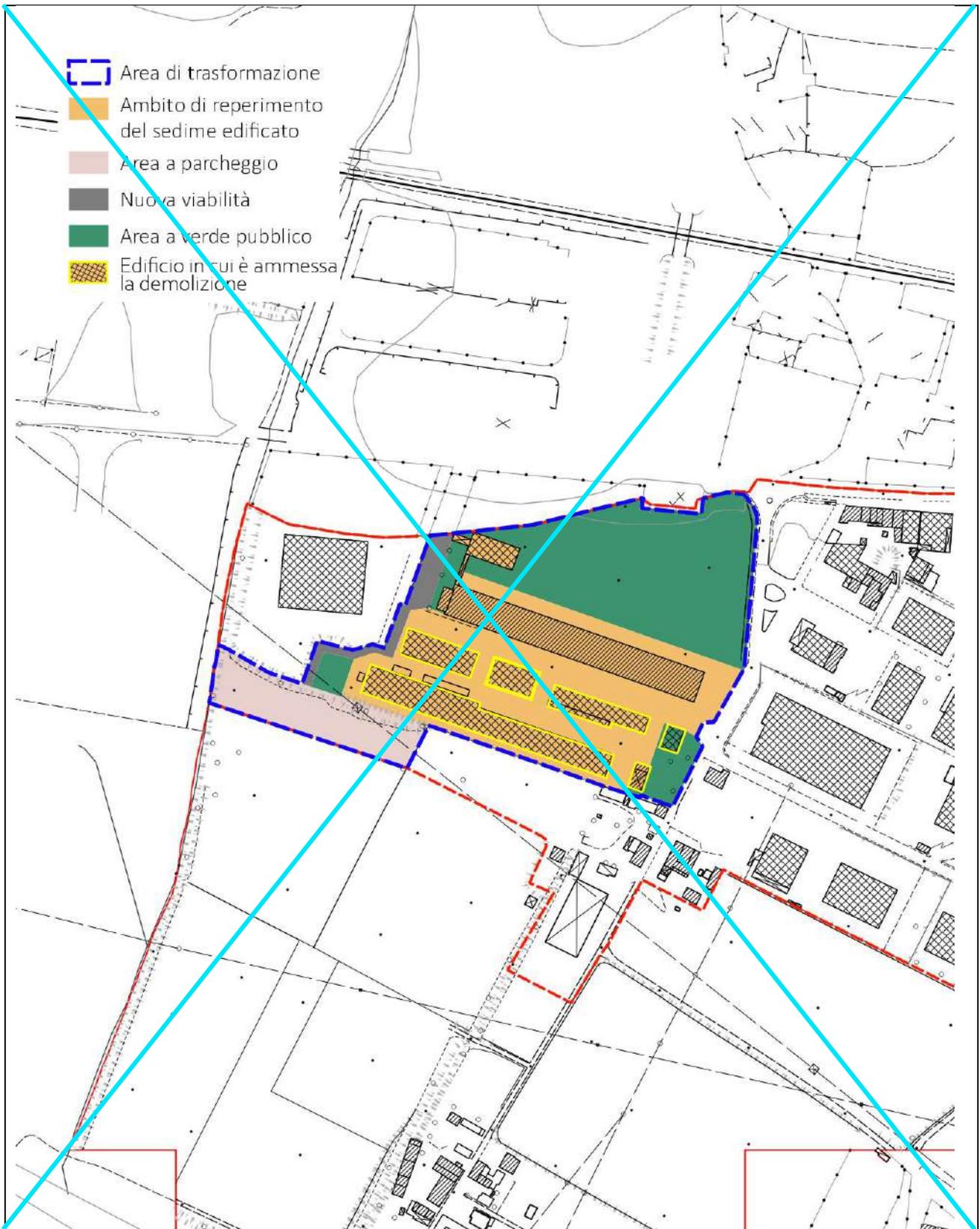
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_09	Borgo San Lorenzo – La Torre Ex - Samoa	R	TR	IA	D	S	C

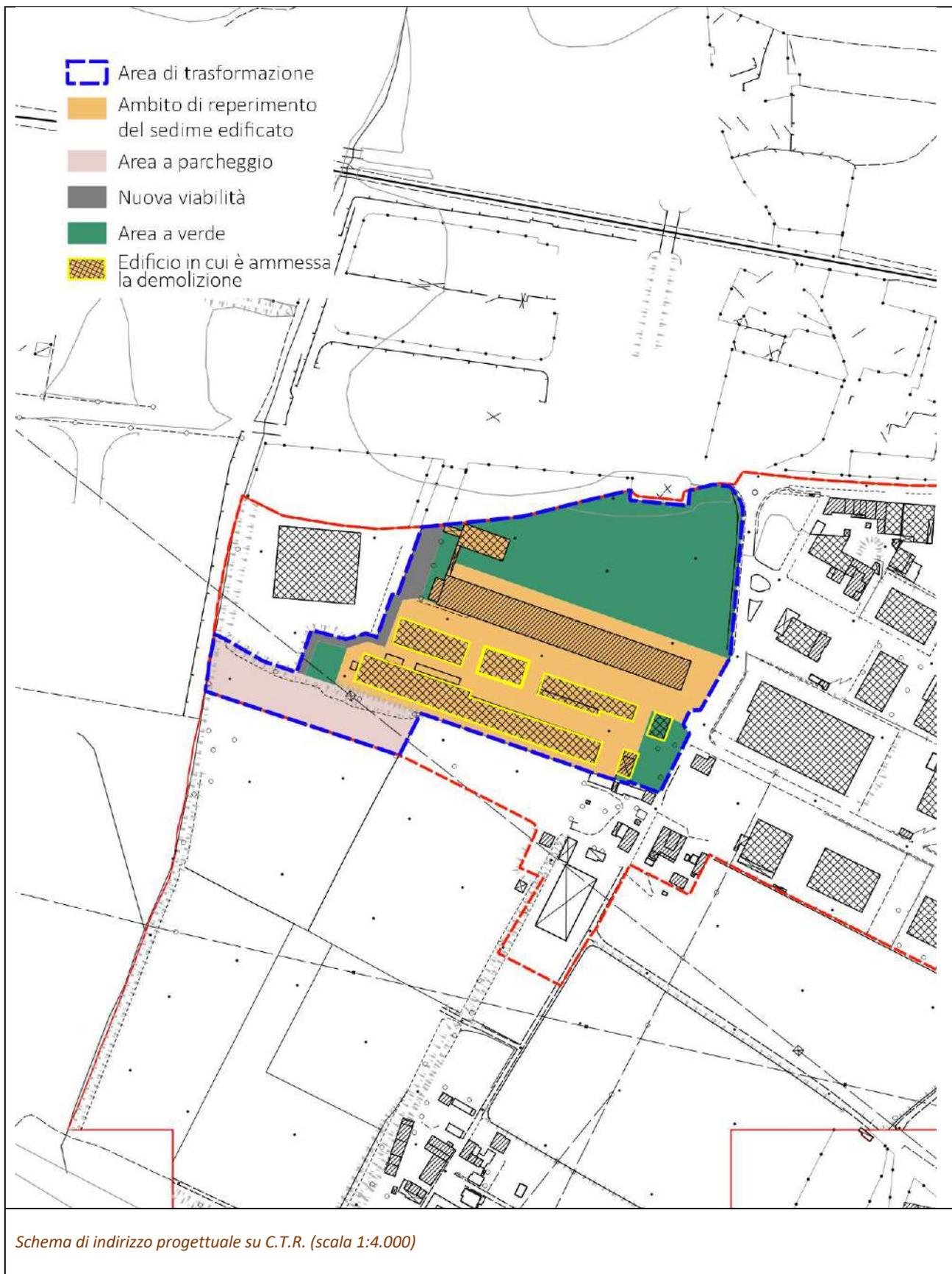


Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:4.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata in località La Torre, una zona prevalentemente industriale ad ovest del capoluogo posizionata sul confine comunale. Nel lotto sono presenti diversi volumi in condizioni di degrado. L'edificio prospiciente l'ampia area verde è l'ex calzaturificio Samoa, esempio di archeologia industriale e pertanto attenzionato come edificio da tutelare e al contempo valorizzare.
	
<b>FINALITA'</b>	Agendo nel rispetto dell'impianto planoaltimetrico e tipologico dell'immobile, già attenzionato come archeologia industriale durante la conferenza paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale, si prevede il recupero dell'ex calzaturificio Samoa per una funzione di area vasta per tutto il Mugello, attingendo quindi al dimensionamento del PSIM dalle voci per questo predisposte. Il nuovo POLO FIERISTICO immaginato ammette, oltre la funzione direzionale e di servizio, una quota di turistico-ricettivo, di circa 1.200 mq, da ricavare in una porzione del volume esistente.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Direzionale e di servizio, oltre una quota di turistico-ricettivo
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	48.878 mq
Superficie fondiaria	24.150 mq circa
Superficie a cessione	8.660 mq <b>Da monetizzare se dovuta</b>
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	50 posti letto per l'attività ricettiva
Superficie edificabile (S.E.)	Recupero della S.E. esistente (10.822 mq circa calcolati da Carta Tecnica Regionale). La consistenza legittima esistente dovrà essere verificata in fase di Piano di Recupero. È ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari presenti in area pertinenziale come indicato nello schema grafico seguente, ammettendo anche la possibilità di parcheggi pertinenziali in struttura.
Altezza massima alla gronda	Uguale all'esistente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Piano attuativo: Piano di Recupero

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il reperimento dell'area per i parcheggi pertinenziali del polo fieristico e del turistico ricettivo sono da preferire nell'area più lontana dalla pubblica via come da schema grafico seguente. Da monetizzare se dovuti
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>È prevista nell'area indicata a verde prospiciente la strada pubblica una tettoia da realizzare con materiali leggeri che, oltre ad incorniciare l'edificio esistente, ospiterà manifestazioni all'aperto. La tettoia, che non dovrà costituire ostacolo visivo della fabbrica ex Samoa, dovrà definire una linea di luce più alta, atta ad inquadrare l'edificio principale più basso, al fine di incrementare lo spazio espositivo all'aperto.</p> <p>Il reperimento dell'area per i parcheggi pertinenziali del polo fieristico e del turistico ricettivo sono da preferire nell'area più lontana dalla pubblica via come da schema grafico seguente.</p> <p>Il piano di recupero dovrà tenere conto del pregio architettonico dell'edificio esistente prospiciente la viabilità principale, riconosciuto da tutta la comunità borghigiana quale esempio di archeologia industriale, particolare sottolineato anche da parte della Soprintendenza in sede di conferenza paesaggistica del PSIM.</p>





### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Art. 3 del PTCP *Aree sensibili di fondovalle*

Il nuovo intervento dovrà perseguire la tutela del paesaggio circostante tramite il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica. Dovranno essere tutelati quindi i caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT.

Per quanto riguarda invece la “Fascia di rispetto dell'elettrodotto” si rimanda alla seguente sezione **DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

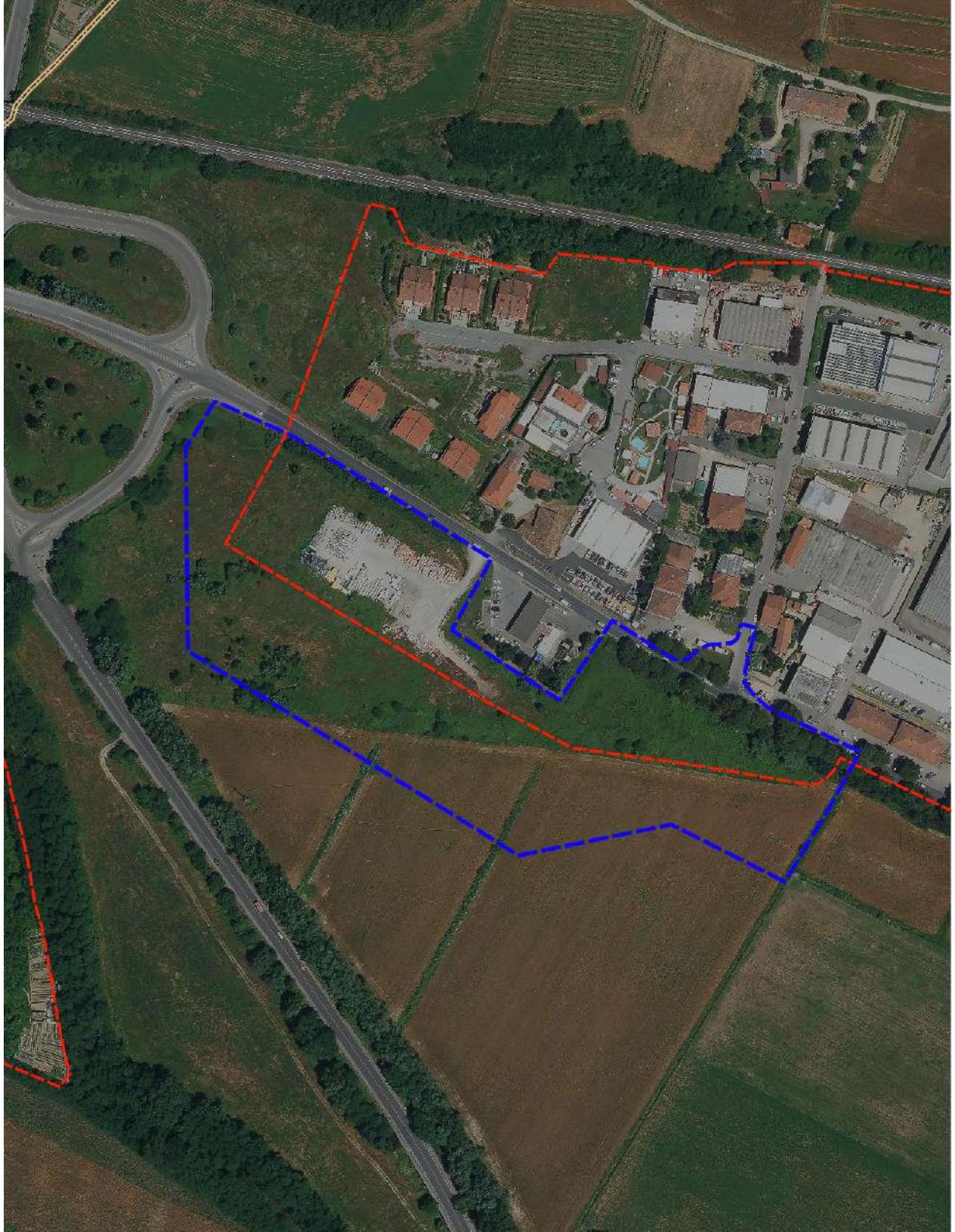
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

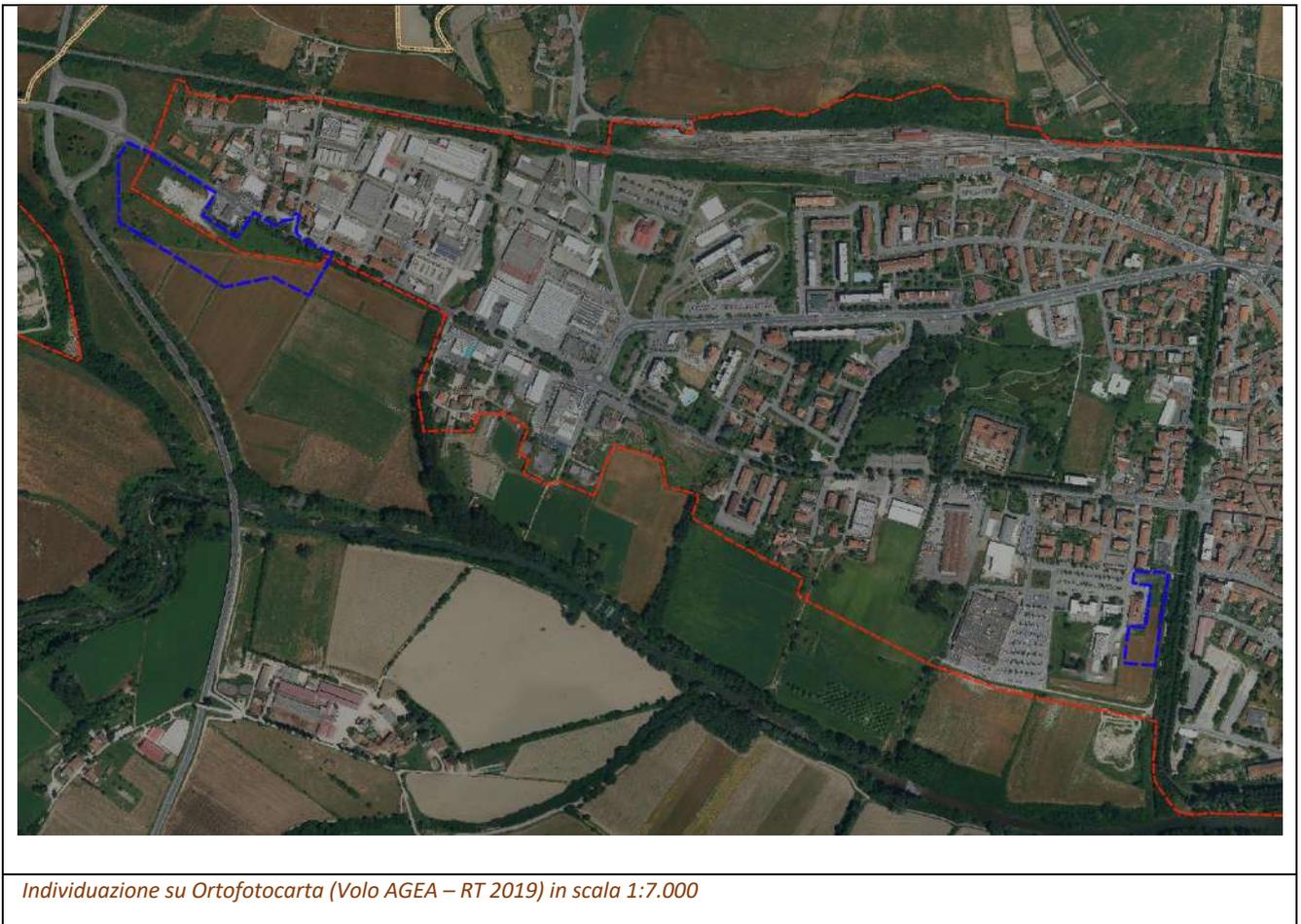
## [P\_09 Borgo – La Torre- Ex-Samoa]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
10822 esistente	Direzionale e servizi, turistico-ricettivo	Ristrutturazione ricostruttiva	Piano di Recupero

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto di energia</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi</li> <li>• Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>• Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la duplice funzione di schermatura ed inserimento paesaggistico. Particolare attenzione al lato adiacente alla viabilità al fine di contribuire alla fissazione della CO2</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>• Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_10	Borgo San Lorenzo – Ingresso ovest	R	TR	IA	D	S	C





<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	<p>L'ambito si colloca a sud-ovest dell'area produttiva di Borgo San Lorenzo, in fregio alla strada di accesso alla medesima, SP551, un'arteria soggetta anche a traffico pesante (20.000 veicoli in senso bidirezionale), su cui si distribuiscono aree a destinazione produttiva e commerciale. L'area è localizzata a distanza dal Torrente Bagnone da cui è separato da una strada di collegamento con il sistema viabilistico in destra idraulica della Sieve e dal fiume medesimo. L'area è in parte destinata a deposito materiali. Inoltre nella parte sud dell'area in oggetto, in adiacenza al sistema fluviale della Sieve, è prevista la realizzazione della ciclovia omonima, quale potenziamento infrastrutturale anche della mobilità per gli spostamenti casa – lavoro.</p> <p>L'area proposta, già oggetto nel 2018 di previsione come area esterna al perimetro del territorio urbanizzato in fase di redazione del P.S.I. del Mugello, con sigla BO_A25_02, aveva sancito le destinazioni <b>direzionale e servizi</b> nella quantità di <b>2.000 mq</b> e di <b>commerciale al dettaglio</b> nella quantità di <b>2.000 mq</b> (da atterraggio per aree del centro cedute al comune crediti maturati in altre aree). Si escludeva la grande struttura di vendita.</p> <p>Con la conferenza di copianificazione del 5 Dicembre 2022 è stata proposta e licenziata nuovamente l'area ma con un <b>dimensionamento minore</b>, esprimendo la volontà di potenziare il</p>
---------------------------------	--

	<p>solo comparto <b>commerciale</b> all'ingresso ovest del capoluogo con la creazione di due medie strutture di vendita, per complessivi <b>3.000 mq di SE</b>.</p> <p>Legata all'area di reperimento del nuovo sedime delle due strutture di vendita si considera un'area privata, ad oggi verde, adiacente all'esistente piazza Martin Luther King, un'area strategica per l'implementazione degli standard pubblici di quartiere già presenti con un parcheggio e l'ufficio postale.</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Potenziamento del comparto commerciale all'ingresso occidentale del capoluogo.</li> <li>— Miglioramento della viabilità con la realizzazione di una nuova bretella che conduca all'area commerciale già esistente (supermercato Conad e Coop) e che alleggerisca il traffico in entrata e in uscita dalla SP551.</li> <li>— Alla luce degli studi del redigendo Piano del Traffico si rileva un congestionamento all'ingresso occidentale del capoluogo e grazie alla previsione della nuova gronda si potranno avere benefici sul traffico della strada provinciale SP551 che, con uno studio sui sensi di marcia, diventerebbe a senso unico.</li> <li>— Oltre che di servizio alla esistente area commerciale, la nuova viabilità svolge un ruolo fondamentale anche a supporto dell'ospedale, rappresentando una via preferenziale per i mezzi di soccorso.</li> <li>— Cessione all'amministrazione comunale di un'area privata distaccata (adiacente a piazza Martin Luther King) per realizzazione di aree a standard.</li> <li>— Implementazione dell'infrastruttura ecologica per le opere di mitigazione della viabilità di progetto.</li> </ul>
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Due medie strutture di vendita ciascuna per mq 1.500 di SE in coerenza con la normativa di settore vigente; si esclude che l'intervento si prefiguri come aggregazione di medie strutture e si conferma che la previsione rientra nel campo di applicazione dell'art. 27 c.1 lett. b) della l.r. 65/2014. Pertanto, la superficie di vendita massima per ciascuna previsione potrà essere pari a 1.500 mq ed è esclusa la Grande struttura di vendita (in coerenza con gli</li> </ul>

	<p>obiettivi del P.S.I.M).</p> <p>— Innesto alla nuova viabilità in previsione a sud dell'esistente strada SP551 (<i>previsione del corridoio infrastrutturale nel Piano Strutturale intercomunale del Mugello come licenziato con Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, svoltasi in modalità telematica in data 5/12/2022 alle ore 11.30 le cui conclusioni sono esplicitate a pag 9 del verbale della Conferenza</i>).</p> <p>— Cessione all'amministrazione comunale di un'area privata distaccata per la realizzazione di aree a standard.</p>
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	37.280 mq
Superficie fondiaria	6.445 mq circa
Superficie a cessione	6.120 mq + 2.400 mq generati dalla nuova edificazione
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	nessuno
Superficie edificabile (S.E.)	3.000 mq distinti in 2 medie strutture di vendita con una superficie di vendita massima per ciascuna previsione potrà essere pari a 1.500 mq ed è esclusa la Grande struttura di vendita (1.500 mq) in coerenza con la normativa di settore vigente
Altezza massima alla gronda	In coerenza con i parametri urbanistico edilizi delle aree commerciali limitrofe esistenti, con cui si relaziona e comunque non superiore a 13 metri.
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	2.400 mq (standard pubblici previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444: <i>nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi</i> ). In aggiunta agli standard pubblici sono richiesti i <i>parcheggi per la sosta stanziale</i> all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi (quindi su aree private) secondo l'art.10, c.1 del Regolamento di attuazione n. 23/R del 9 aprile 2020 del Codice del commercio.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	Il P.S.I.M. introduce all'art.26 della disciplina le <b>Forme della perequazione territoriale: provenienza e destinazione delle risorse</b> Al comma1 lett.b) si definisce che: <i>Le misure di perequazione territoriale possono essere definite in</i>

*ordine alla previsione della localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita per cui almeno il 10 per cento degli oneri di urbanizzazione sono destinati ad interventi volti alla rivitalizzazione di aree commerciali quali centri commerciali naturali, centri storici e aree mercatali.*

Il regolamento della perequazione territoriale è in corso di definizione.

Nel verbale della Conferenza tenutasi in data 5/12/202 in modalità videoconferenza sono riportate le seguenti **conclusioni** che sono prescrittive per la scheda in oggetto di P.O.: ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è **conforme al PIT con le seguenti indicazioni:**

- sia confermata ed implementata la disciplina della scheda di copianificazione in relazione a *“Obiettivi prestazionali per la tutela ambientale: prescrizioni e mitigazioni”* con particolare riguardo agli obiettivi di sostenibilità ambientale intesa anche come tendenza all'impatto *“zero”* a livello di consumo di risorse, fabbisogni ed emissioni;

in relazione al contesto territoriale è necessario rispettare e laddove possibile superare le quote minime previste dalla normativa riguardo le superfici permeabili di pertinenza;

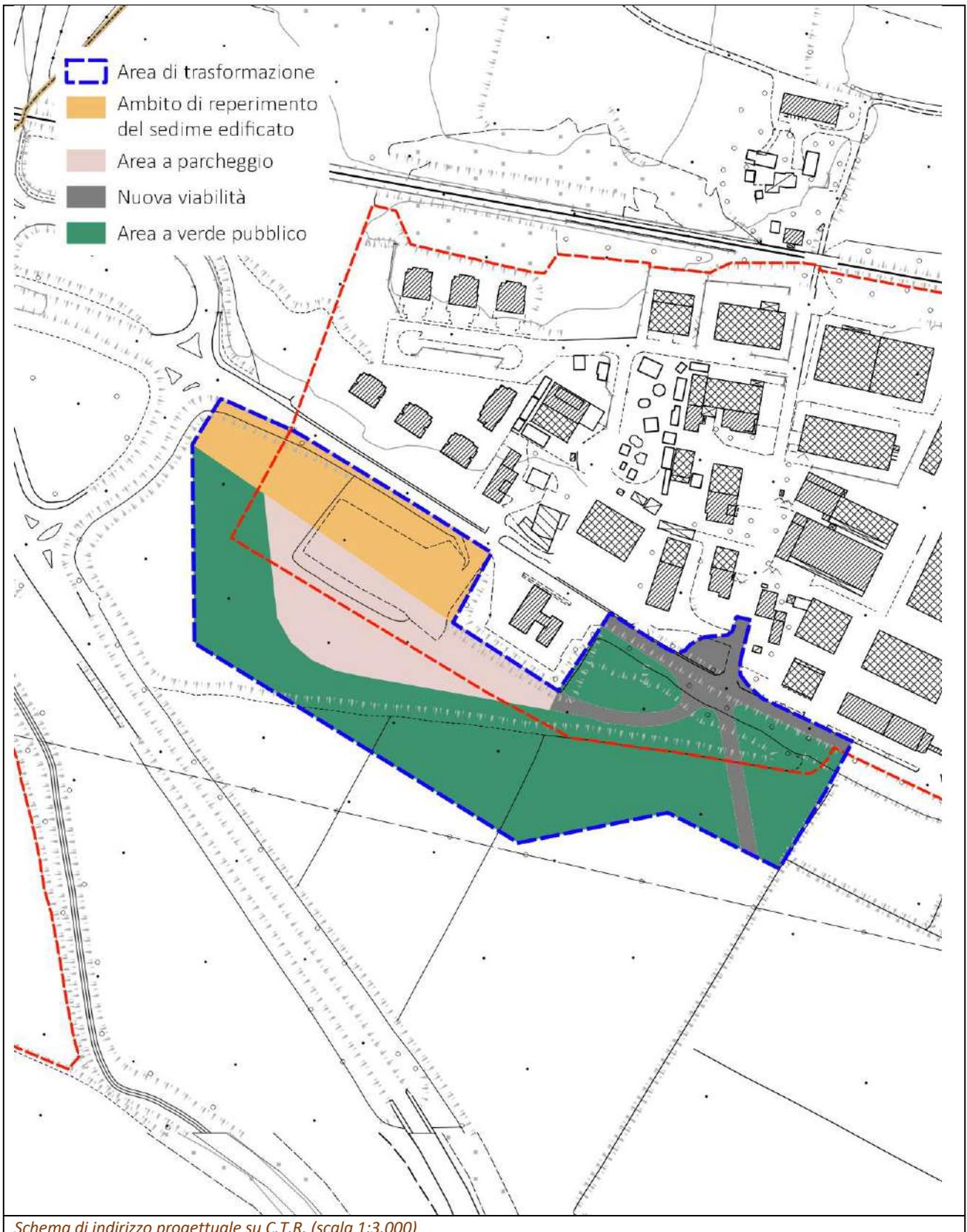
le superfici impermeabili dovranno essere escluse dalla parte ovest dell'area d'intervento per la presenza del varco ecologico da preservare e non erodere, ovvero detto ambito dovrà permanere interamente permeabile;

dotare l'intervento di fasce verdi anche nella realizzazione dei parcheggi, prediligendo forme accorpate in connessione con le aree verdi rurali limitrofe, garantire la mitigazione degli effetti di *“isola di calore”* e realizzare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di idonee specie arboree/arbustive coerenti con il contesto;

sia garantito il ricorso alle tecnologie finalizzate all'efficientamento energetico sia per le fonti di approvvigionamento, sia per i materiali costruttivi da utilizzare;

- siano sviluppati gli approfondimenti richiesti dai contributi tecnici dei settori regionali Commercio e Viabilità, ovvero siano definite e classificate correttamente le connessioni alla viabilità pubblica e sia redatto uno specifico studio del traffico che verifichi i livelli di servizio delle strade interessate;

- siano sviluppati gli approfondimenti indicati dalla Città Metropolitana, ovvero devono essere concordati con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana le eventuali interferenze con la viabilità provinciale e indicate le altezze dei due volumi di nuova edificazione (*vedi indicazione nella sezione Altezza massima alla gronda*).



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:3.000)*

## PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

## PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

## PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Art. 3 del PTCP *Aree sensibili di fondovalle*

Il Piano strutturale intercomunale del Mugello ha recepito la disciplina dell’art. 3 del PTCP di Firenze declinandolo con uno specifico articolo di seguito riportato:

### Art. 54bis Aree sensibili di fondovalle

1. Sono le aree rappresentate e definite dall’art. 3 del P.T.C.P. di Firenze e riscontrabili nell’elaborato QCA16.
2. In detti ambiti è vietata la localizzazione di attività di agricampeggio e agrisosta per camper.
3. I PO su tutte le aree di fondovalle potranno consentire:

a. interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull’ambito fluviale;

b. interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sottoelencati:

1. mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;

*II. impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;*

*III. riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali, valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.*

### **SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



Come evidenziato nel contributo ambientale e degli aspetti idrogeomorfologici, l'area risulta caratterizzata da una bassa infrastrutturazione ecologica ed una semplificazione degli assetti colturali dell'ambito residuo di margine.

L'area non è interessata da fenomeni alluvionali nella parte maggiormente in adiacenza della strada e pertanto risulta soggetta a pericolosità bassa per alluvioni rare con assenza di rischio.

Stante quanto evidenziato nel documento trasmesso per la conferenza di copianificazione e qui richiamato, visto l'art. 54bis della disciplina del PSIM e visto lo schema distributivo proposto per l'attuazione dell'intervento, si ritiene che l'area non risulti interferente per sue caratteristiche localizzative alle infrastrutturazioni ecologiche legate al torrente e al fiume, e sempre per sua localizzazione, non possa contribuire a favorirne il potenziamento.

Data la distanza dalle sponde fluviali, la trasformazione non ha attinenza con quanto indicato dal punto II del c. 3 della lett. b). Infine dagli studi degli aspetti idrogeomorfologici di maggior dettaglio della scala del PO

risulta che l'area non essendo interessata da fenomeni alluvionali non può concorrere alla riduzione del rischio idraulico e pertanto si ritiene che la trasformazione non abbia attinenza con quanto indicato dal punto III del c. 3 della lett. b).

L'intervento ricerca l'integrazione con le aree verdi del contesto in cui si colloca prevedendo la concentrazione dell'edificato di previsione lungo la SP 551. La rimanente parte dell'area in cui ricadono le destinazioni a parcheggio e a verde possono comunque, per apparati vegetazionali e superfici permeabili, contribuire in minima parte, agli obiettivi per le aree sensibili di fondovalle in cui si collocano e nello specifico alla valorizzazione del corridoio ecologico del Torrente Bagnone.

### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

## [P\_10 Borgo – Ingresso ovest]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
3000	Commerciale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Inquinamento elettromagnetico ed impianti per il trasporto di energia</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prestare particolare attenzione per la presenza di punti di scarico fognario, nella fattispecie scolmatori, all'interno dell'area in esame. Tale interferenza potrà essere superata previo adeguamento e armonizzazione con le previste opere di urbanizzazione. Opportune ed approfondite analisi saranno ulteriormente approfondite nel corso dello sviluppo della pianificazione urbanistica operativa.</li> <li>Piantumazione di nuovi filari di confine nel settore Sud del lotto con specie adeguate e coerenti con il contesto vegetazionale privilegiando specie endemiche a costituire un margine all'insediamento e a schermo dell'impianto dalle aree rurali.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si prescrive, nelle successive fasi progettuali, di localizzare l'insediamento nella parte est lasciando libera la porzione</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<p>ovest al fine di mantenere la funzione ecologica del varco presente.</p>
--	--	---

*Le prescrizioni sono mutuare dalla conferenza di copianificazione ed integrate con quanto richiesto dal relativo procedimento*

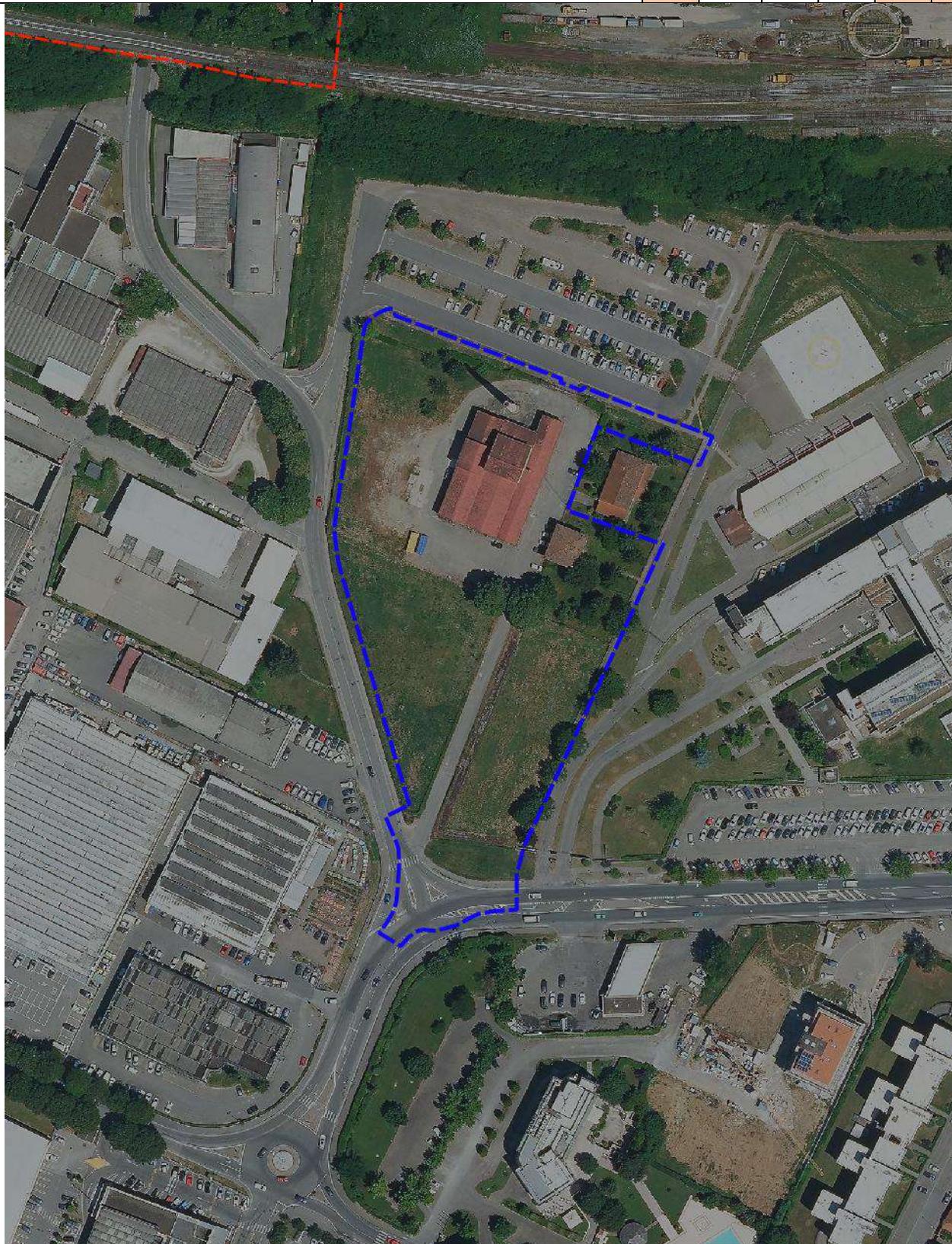
- Recapitare i reflui derivanti dall'insediamento al collettore fognario pubblico collegato ad un impianto di depurazione consortile. In alternativa dotarsi di adeguati sistemi di depurazione che siano in grado di garantire le maggiori performance depurative per il rispetto dei parametri più restrittivi imposti dalla normativa vigente;
- Rispettare le quote minime previste dalla normativa riguardo le superfici permeabili di pertinenza;
- Le superfici impermeabili non dovranno essere localizzate nella parte ovest dell'area di intervento, per la presenza del varco ecologico da preservare e non erodere;
- Acque bianche: applicare il principio dell'invarianza idraulica. Trattare acque di prima pioggia dal parcheggio e recupero delle acque meteoriche dalle coperture per usi non pregiati; verificare che non venga alterata la funzionalità della rete drenante esistente;
- Garantire il ricorso alle migliori tecnologie in materia di efficientamento energetico sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, privilegiando pannelli solari in copertura, sia per i materiali costruttivi utilizzati;
- Dotare l'intervento di opportune fasce verdi, anche nella progettazione dei parcheggi, prediligendo forme accorpate in connessione con le aree verdi limitrofe con lo scopo di mitigare gli effetti di "isola di calore" e formare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di specie arboree / arbustive coerenti con il contesto.

*Prescrizioni derivanti dal P.S.I.M.*

- Prevedere l'allaccio alla rete fognaria esistente valutandone preventivamente, con l'ente gestore, la fattibilità rispetto alla tipologia e quantità di reflujo stimabile da conferire. Aspetti più specifici e dettagliati verranno necessariamente presi in esame nei successivi atti di pianificazione attuativa. Qualora tale obiettivo non sia perseguibile, per comprovati motivi tecnico-economici, adottare soluzioni depurative a piè d'utenza. Sarà quindi necessario avvalersi di un sistema di trattamento di acque reflue con tecnologie di depurazione in grado di salvaguardare qualitativamente e quantitativamente il ricettore naturale, secondo quanto prevede la normativa vigente D.Lgs 152/06 e s.m.i. Aspetti più specifici e dettagliati verranno necessariamente presi in esame nei successivi atti di pianificazione attuativa.
- Potenziare rete fognaria limitrofa al lotto. Garantire un allaccio ai vari tratti fognari non recapitanti ad impianto un corretto allaccio alla condotta principale.
- Prestare particolare attenzione per la presenza di punti di scarico fognario, nella fattispecie scolmatori, all'interno dell'area in esame. Tale interferenza potrà essere superata previo adeguamento e armonizzazione con le previste opere di urbanizzazione. Opportune ed approfondite analisi saranno ulteriormente approfondite nel corso dello sviluppo della pianificazione urbanistica operativa.
- Prevedere l'allaccio alla rete acquedottistica esistente. Qualora tale obiettivo non sia perseguibile, per comprovati motivi tecnico-economici, predisporre di un sistema d'approvvigionamento idrico a piè d'utenza. Adottare tipologie d'intervento dimensionate a seconda dell'effettiva richiesta, le azioni devono essere comunque dedite alla salvaguardia qualitativa e quantitativa del corpo idrico adottando, se necessarie, tecniche e tecnologie per il risparmio e la corretta gestione della risorsa disponibile.
- Prestare attenzione al complesso di pozzi idrici posti ad Est del lotto. In particolare garantire una fascia di rispetto di 200 metri dal punto di approvvigionamento idrico potabile, posto all'interno del campo pozzi, secondo quanto prevede la normativa vigente D.Lgs 152/06 e s.m.i.
- Al fine di mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di nuovi edifici comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 % della superficie fondiaria.

- Piantumazione di nuovi filari di confine nel settore Sud del lotto con specie adeguate e coerenti con il contesto vegetazionale privilegiando specie endemiche a costituire un margine all'insediamento e a schermo dell'impianto dalle aree rurali.
- Concertare con le aziende responsabili del ritiro e smaltimento rifiuti assimilabili agli urbani, delle politiche utili al recupero e al riuso; affrontare, nelle ulteriori fasi di sviluppo pianificatorio di dettaglio, il tema della logistica nel trasporto e stoccaggio dei materiali di rifiuto.
- Condizionare le trasformazioni alla verifica dell'impatto sulla qualità dell'aria (anche in senso sinergico).
- Con la redazione del Piano Operativo sarà possibile valutare la necessità di un adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti per l'eventuale incremento del traffico indotto dal nuovo insediamento. Soddisfacimento dei bisogni energetici attraverso la realizzazione di impianti per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

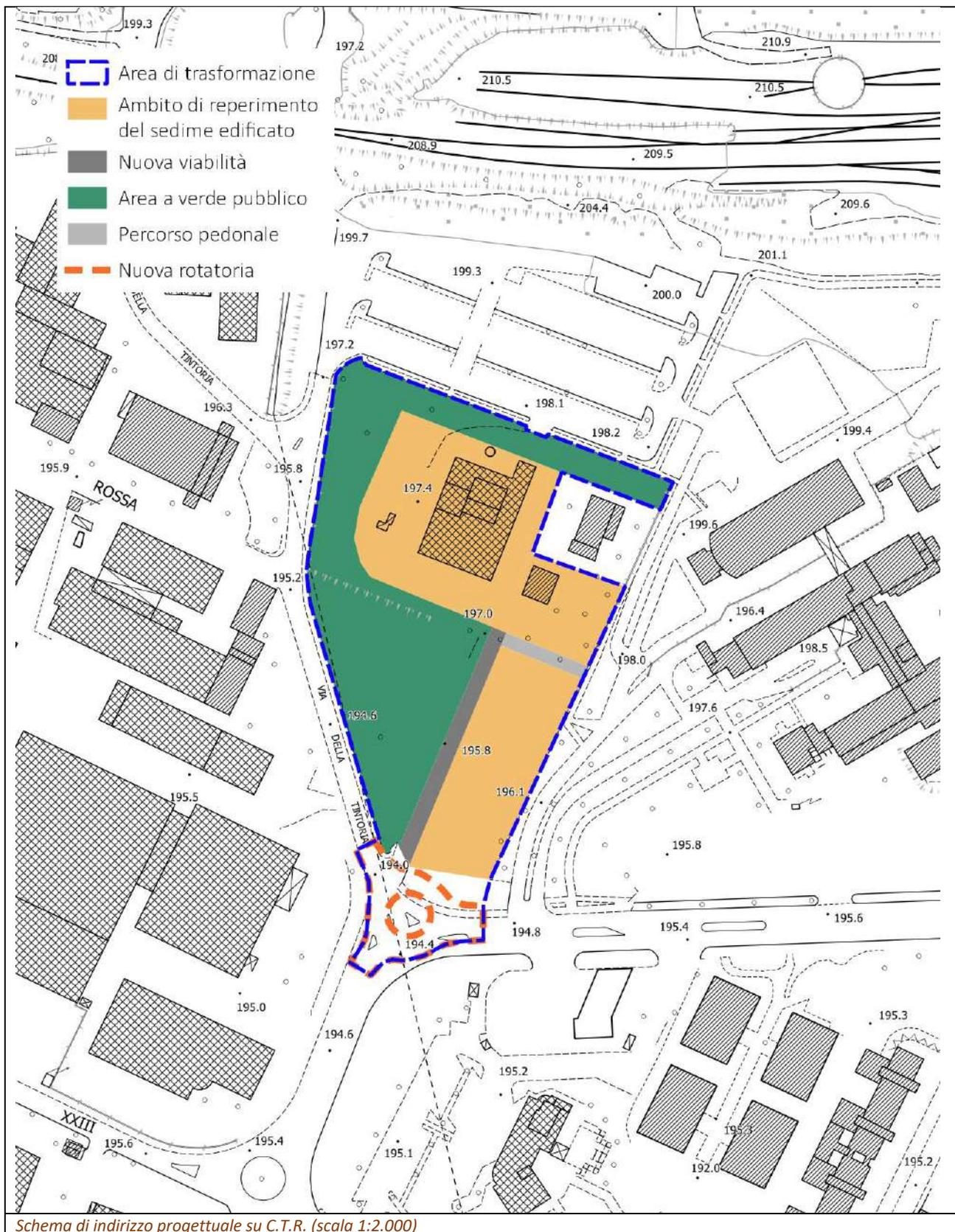
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_11	Borgo San Lorenzo <i>Via della Tintoria</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata ad ovest del centro di Borgo San Lorenzo. Si trova in Via della Tintoria accanto all'ospedale del Mugello compreso il grande parcheggio di servizio alla struttura sanitaria. Il lotto, di forma trapezoidale, contiene una piccola fabbrica dismessa dotata anche di ciminiera. Il lotto è pianeggiante e prevalentemente lasciato a verde.
<b>FINALITA'</b>	L'area, ritenuta strategica perchè adiacente al sempre più importante ospedale del Mugello, manifesta una volontà di integrazione di dotazioni pubbliche: obiettivo generale è quello di risolvere un nodo stradale legato ai consistenti flussi di traffico che interessano l'area commerciale posta a Ovest del tannino, grazie alla realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra SP551 e via della Tintoria, e generare una trasformazione rispettosa degli elementi tipologici e storicizzati del complesso produttivo preesistente, insediando nuove funzioni e nuove dotazioni di standard pubblico a supporto del socio-sanitario. Si prevede anche la realizzazione di una modesta quota di residenziale e di commercio di vicinato nella parte meridionale dell'area di trasformazione.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale, commerciale e di servizio
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	15.422 mq
Superficie fondiaria	7.250 mq circa
Superficie a cessione	1.056 mq (dal residenziale) + 670 mq (dai servizi)
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	indice esistente a recupero + indice nuova edificazione = 0,20 indice territoriale totale
Abitanti equivalenti insediabili	44
Superficie edificabile (S.E.)	1.500 mq residenziale, 250 di commerciale e 840 mq di servizio (di recupero)
Altezza massima alla gronda	3 piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	

Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 1.056 mq , è ipotizzata quale area a verde pubblico e nuova viabilità di accesso come indicate nello schema grafico a seguire e saranno cedute a titolo gratuito.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% per una S.E. di 450 mq (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.).
Disposizioni particolari	<p>Realizzazione di una nuova rotatoria all'incrocio tra SP551 e via della Tintoria e di un collegamento pedonale (da cedere per il tratto che ricade nell'area di intervento) che colleghi l'adiacente ospedale all'edificio da recuperare destinato a servizio pubblico, come indicato nello schema grafico seguente.</p> <p><b>L'intervento è subordinato ad un approfondimento di natura storica sull'edificio al fine di definirne i valori culturali, se riscontrati, su cui predisporre il progetto.</b></p> <p>Nell'intervento di recupero dell'edificio esistente e della ciminiera si prescrive il loro mantenimento – previa verifica della fattibilità tecnico-economica della loro messa in sicurezza - quale valore testimoniale dell'intero organismo.</p>



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

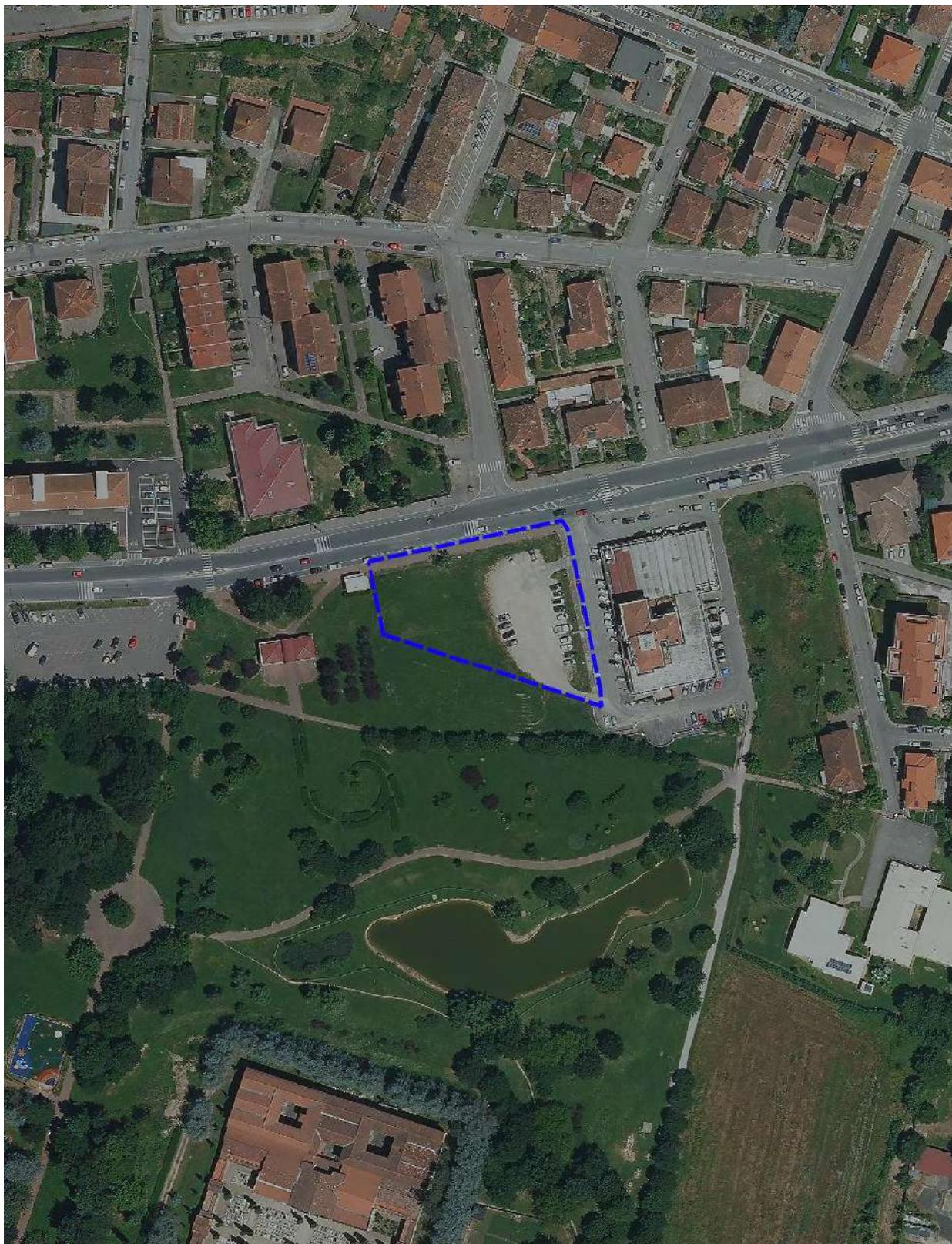
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_11 Borgo – Via della Tintoria]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
1500 (R) + 840 (S) + 250 (C)	Residenziale, commerciale e servizio	Ristrutturazione urbanistica	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_11	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la duplice funzione di schermatura ed inserimento paesaggistico. Particolare attenzione al lato adiacente alla viabilità al fine di contribuire alla fissazione della CO2.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> </ul>

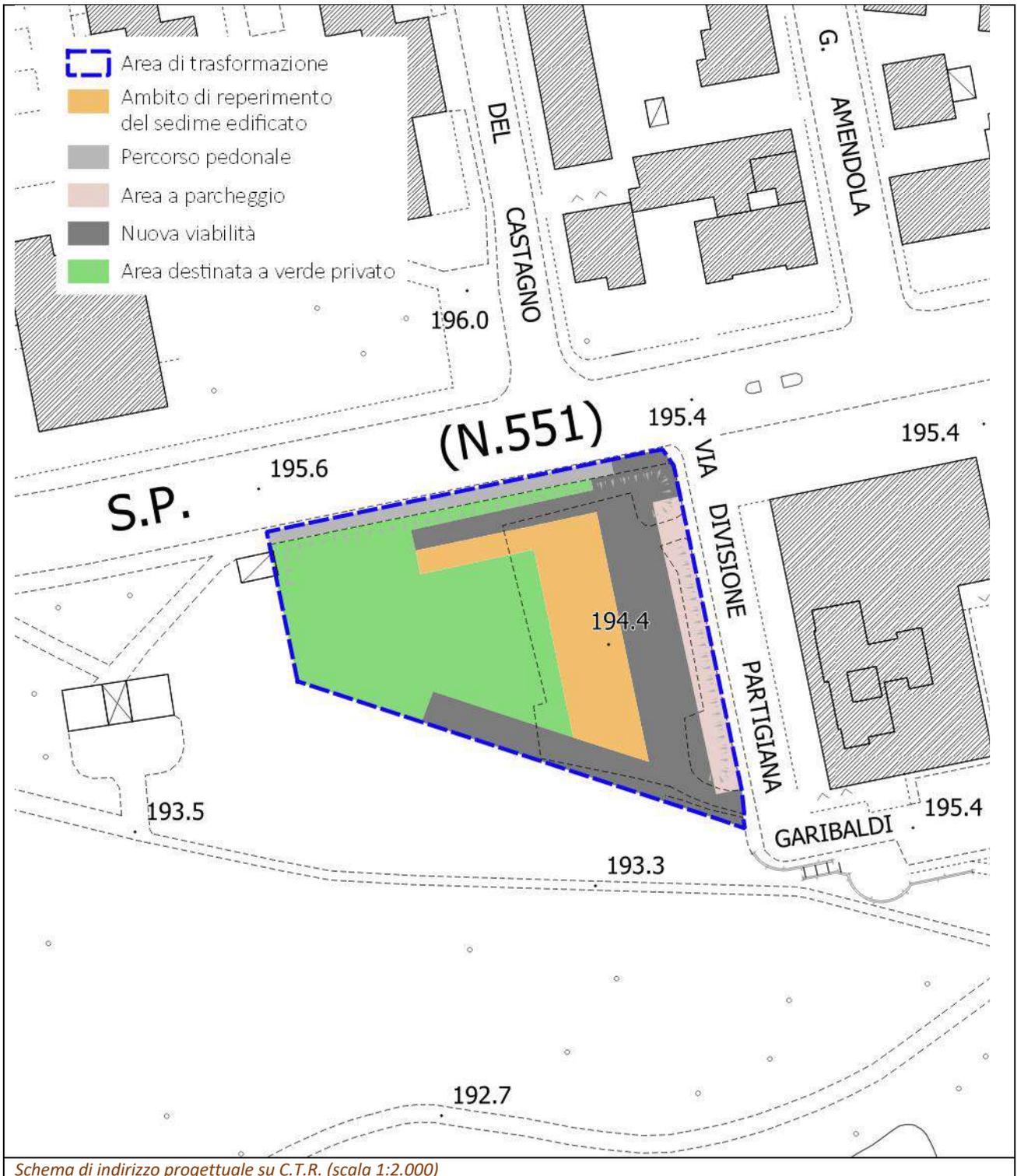
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_12	Borgo San Lorenzo <i>Viale della Resistenza</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata ad ovest del centro di Borgo San Lorenzo, lungo il Viale della Resistenza, a nord dell'esistente Parco Sandro Pertini. Attualmente l'area, trovandosi lungo la direttrice viaria che attraversa il capoluogo, con un alto bacino di utenza dovuto non solo ai residenti ma anche ai fruitori delle attività commerciali presenti, è utilizzata – impropriamente – come parcheggio
<b>FINALITA'</b>	Realizzazione di una nuova strada interna, perpendicolare al Viale della Resistenza, e di un nuovo parcheggio pubblico a fronte della realizzazione di una modesta quantità di direzionale e servizio, legata a servizi sociosanitari di supporto a quelli già presenti nell'area, e di una piccola quota di commercio di vicinato.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Direzionale e di servizio e Commercio di vicinato
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	3.225 mq
Superficie fondiaria	550 mq circa
Superficie a cessione	960 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.200 mq così suddivisi: 800 mq di Direzionale e servizi e 400 mq di Commercio di vicinato
Altezza massima alla gronda	
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 960 mq, è ipotizzata quale area a parcheggio e verde pubblico e nuova viabilità di accesso come indicate nello schema grafico a seguire e saranno cedute a titolo gratuito.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta

Disposizioni particolari	<p>La nuova viabilità dovrà raccordarsi con l'esistente via Divisione Partigiana Garibaldi e dovrà essere progettato un senso di marcia che permetta l'innesto in sicurezza con il Viale della Resistenza.</p> <p style="background-color: yellow;">L'intervento dovrà garantire una elevata qualità progettuale finalizzata a mitigare l'impatto della costruzione e al contempo salvaguardare la visuale e l'apertura verso il parco da una delle viabilità più importanti del paese.</p>
--------------------------	---



### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_12 Borgo – Viale della Resistenza]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
800 (D) + 400 (C)	Direzionale e commerciale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla SP551 e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Dotarsi di un disegno delle aree a verde coordinato con l'adiacente parco della Misericordia in modo da dare continuità al contesto.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_25, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

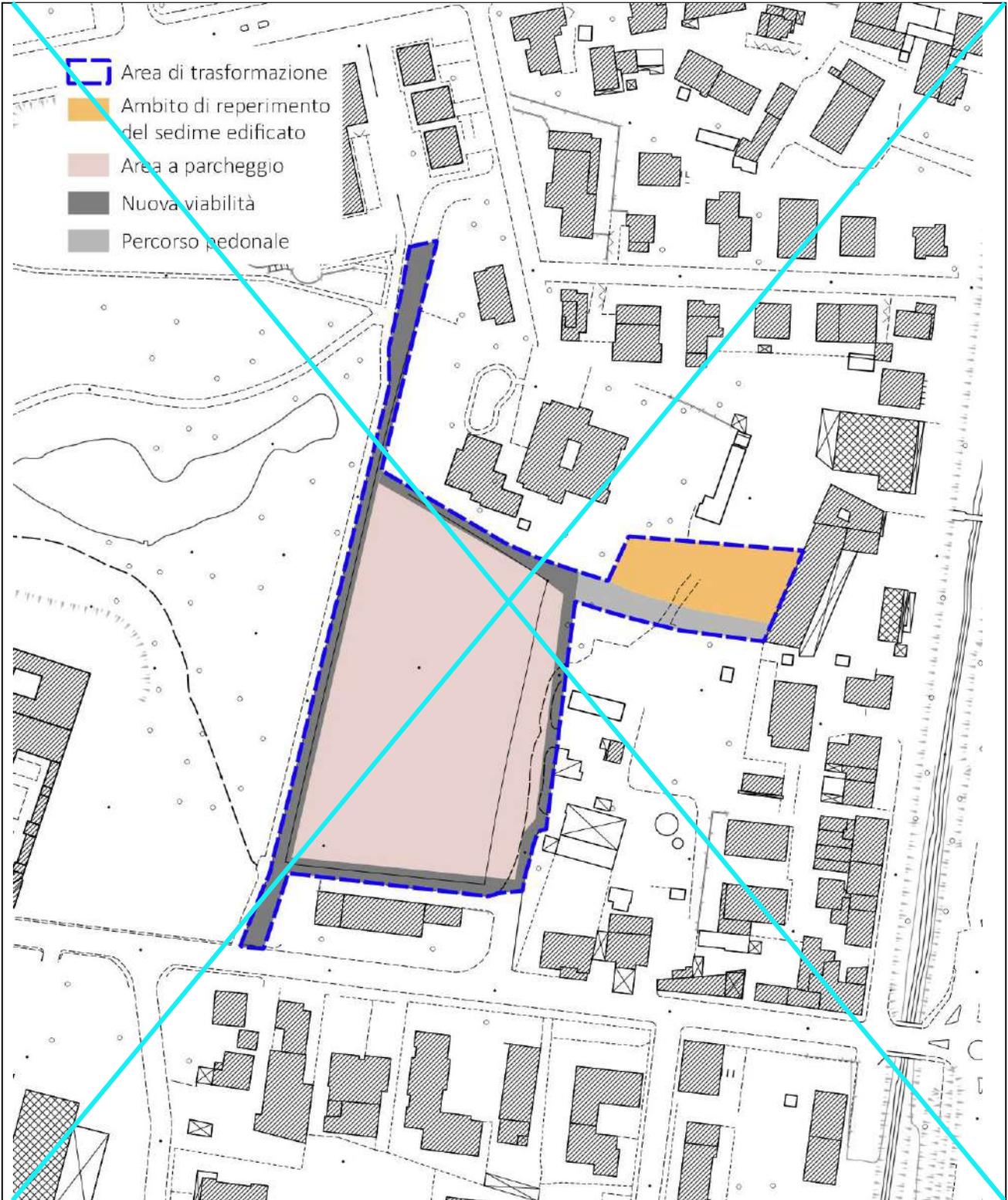
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_13	Borgo San Lorenzo <i>Parcheggio centro storico</i>	R	TR	IA	D	S	C

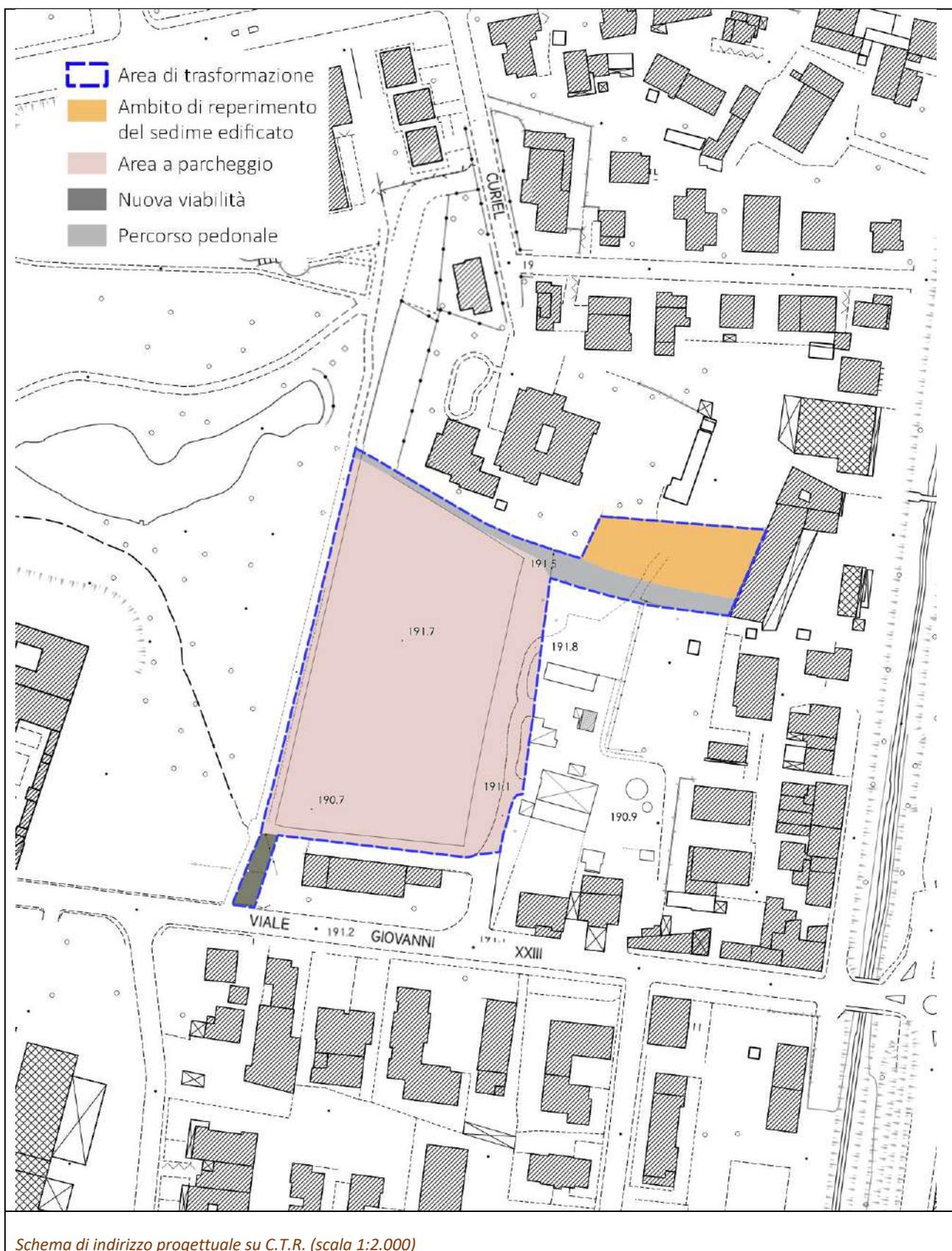


*Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000*

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area è situata in prossimità del centro storico, in Viale Giovanni XXIII. Nell'intorno si trovano il grande Parco pubblico della Misericordia con il cimitero – che ha l'ingresso dal viale Giovanni XXIII - e un asilo nido – che ha l'ingresso da via Curiel. Allo stato attuale l'area in oggetto risulta completamente sgombra e permeabile.
<b>FINALITA'</b>	La finalità di questo intervento è quella di creare un parcheggio pubblico a servizio del centro storico, da poter raggiungere attraverso un prossimo collegamento pedonale della passerella già esistente sul torrente le Cale, che porti da via Guglielmo Marconi a via Fiume. Oltre alla sistemazione dell'area come parcheggio, si prevede la realizzazione di due piccoli volumi di servizio immaginando di insediarvi un <i>punto informazione</i> – appunto per l'ingresso in città – e un <i>bike service</i> – per permettere anche la visita del capoluogo con una bicicletta.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Parcheggio pubblico di servizio al centro storico, realizzazione di due piccoli volumi di servizio.
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	17.689 12.675mq
Superficie fondiaria	1.300 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	100 mq (due piccoli volumi di servizio - infopoint e bike service)
Altezza massima alla gronda	Un piano fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di tutte opere pubbliche
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	La realizzazione del nuovo parcheggio, corrispondente a circa 200 posti auto, non dovrà modificare l'assetto planoaltimetrico esistente,

dovrà privilegiare la piantumazione di essenze arboree locali, garantendo il migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e comunque dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA.





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

**PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI**

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
<b>Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):</b>	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

#### **PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI**

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

#### **PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento**

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**





### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_13 Borgo – Parcheggio centro storico]

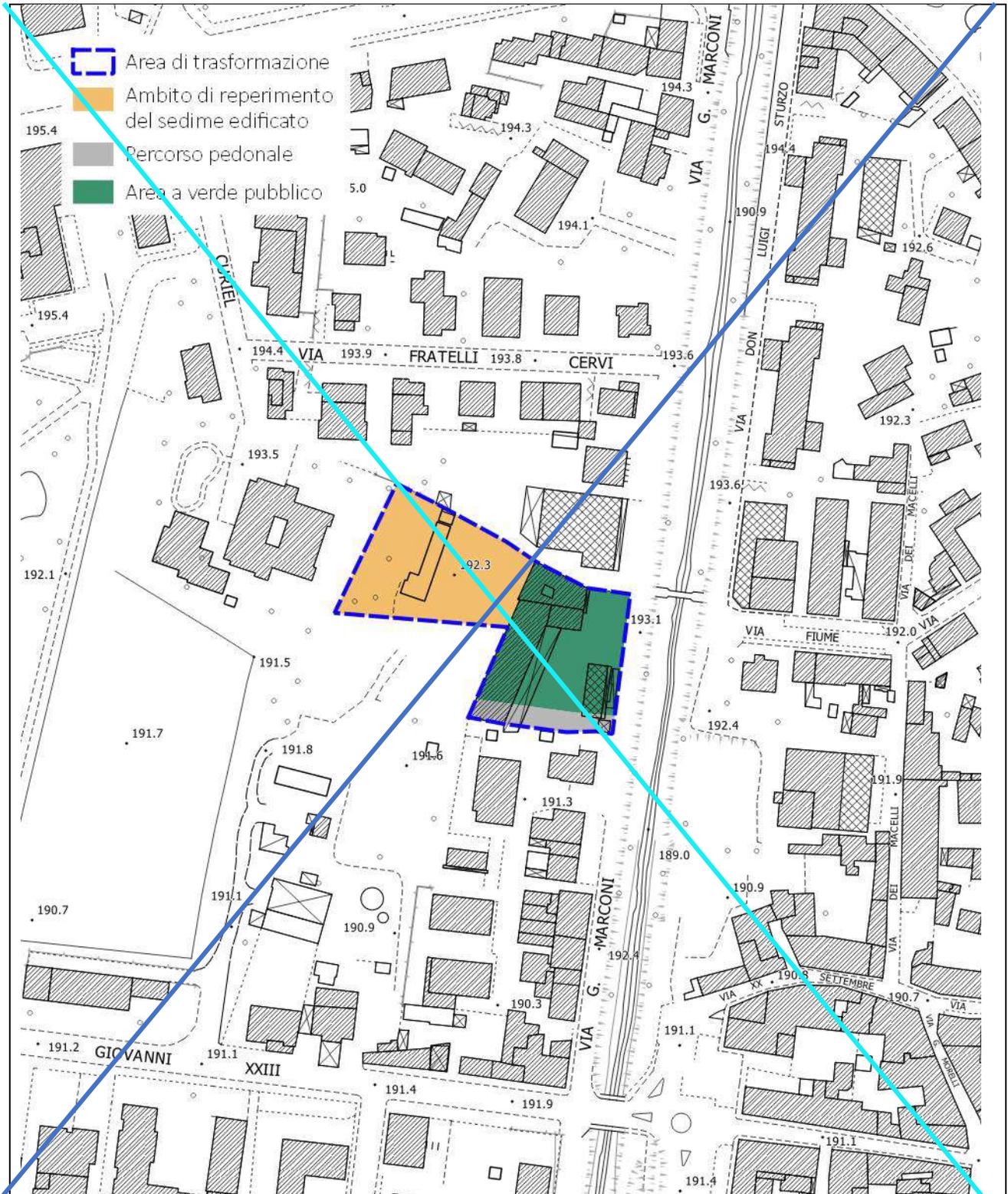
S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
--	Servizi	Nuova edificazione	Intervento diretto per O.P.

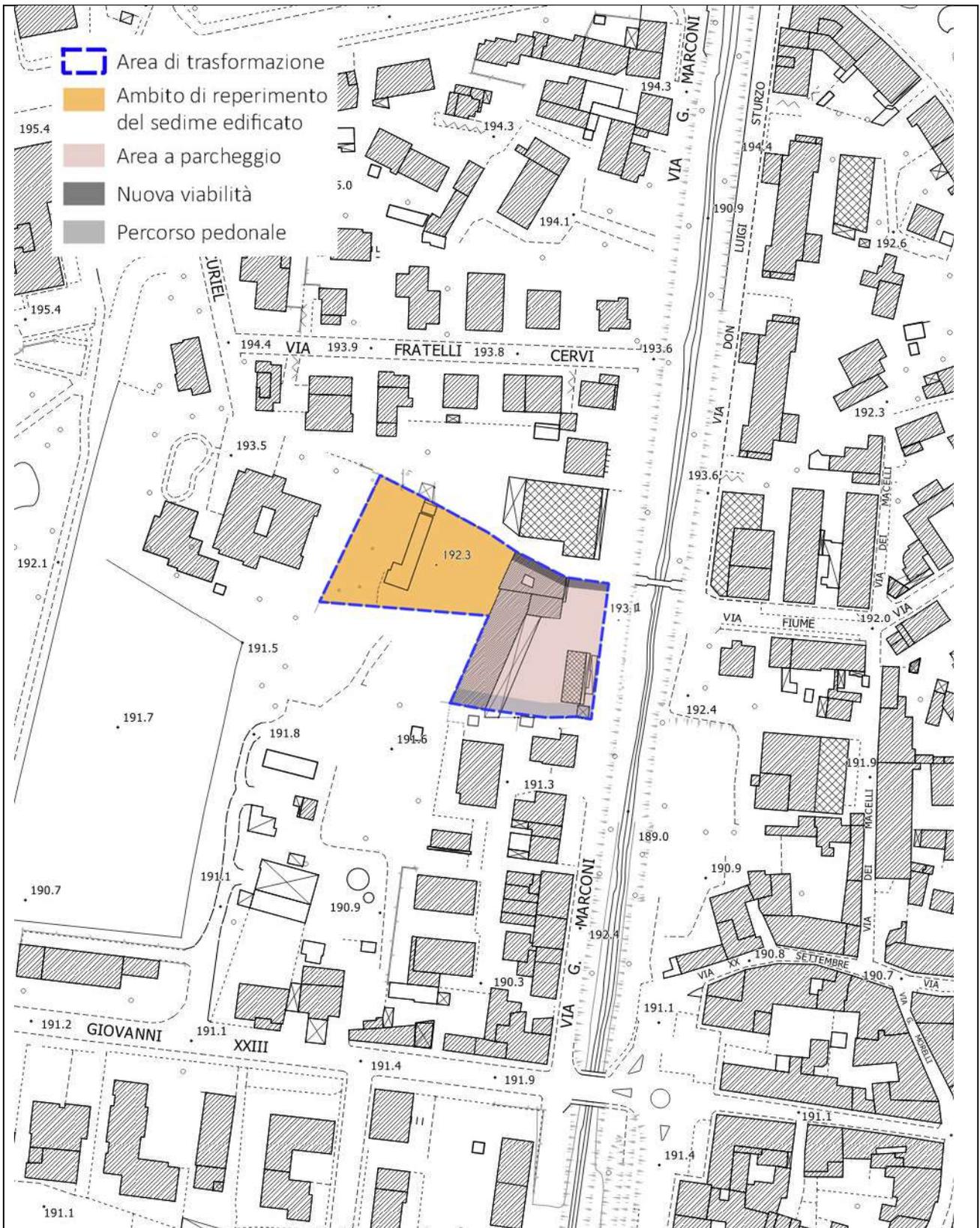
Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_14, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>P_14</b>	<b>Borgo San Lorenzo</b> <i>Via Guglielmo Marconi</i>	<b>R</b>	<b>TR</b>	<b>IA</b>	<b>D</b>	<b>S</b>	<b>C</b>
<i>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i>							

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area è situata in prossimità del centro storico lungo via Guglielmo Marconi. Attualmente ospita una ditta di legnami con relativo deposito. Sul confine occidentale dell'area si trova l'asilo nido mentre sul lato opposto della carreggiata di via Guglielmo Marconi scorre il torrente le Cale.
<b>FINALITA'</b>	L'intervento mira alla rigenerazione dell'area ad oggi caratterizzata dalla presenza di una attività produttiva, che interferisce con le esistenti funzioni residenziali presenti e con il vicino centro storico. La realizzazione di questa progettualità mira al disegno di città pubblica, in continuità con il parcheggio pubblico in previsione, grazie al collegamento pedonale tra le due aree.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale e realizzazione di un passaggio pedonale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	17.689 mq
Superficie fondiaria	2.080 mq circa
Superficie a cessione	1.056 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	44-58
Superficie edificabile (S.E.)	1.500-2.000 mq
Altezza massima alla gronda	Fino ad un massimo di tre piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 1.056-1.392mq, è ipotizzata quale area a verde parcheggio pubblico e percorso pedonale come indicate nello schema grafico a seguire e saranno realizzati e ceduti a titolo gratuito.

Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 15% (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.) per una S.E. di 225 300 mq.
Disposizioni particolari	La nuova costruzione è subordinata alla cessione e alla realizzazione del passaggio pedonale come indicato nello schema grafico a seguire.





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_14 Borgo – Via Marconi]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
1500	Residenziale	Ristrutturazione urbanistica	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_14	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Il disegno del verde dovrà essere progettato con un disegno in continuità con la vegetazione posta lungo il Torrente Le Cale / Viale Guglielmo Marconi.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Al fine di massimizzare la percezione della radiazione solare, traendone vantaggio durante il periodo invernale, gli edifici dovranno essere orientati lungo la direzione Est-Ovest (asse eliotermico), con sviluppo di superfici vetrate a Sud e superfici piene a Nord.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_13, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_15	Borgo San Lorenzo Viale Giovanni XXIII	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:4.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata ad ovest del centro storico di Borgo San Lorenzo, in Viale Giovanni XXIII. Attualmente all'interno sono presenti diversi volumi a destinazione produttiva e alcuni edifici utilizzati come magazzino comunale e deposito delle Protezione Civile prospicienti su Viale Giovanni XXIII e Via de Medici. La parte retrostante, verso il fiume Sieve, è un lotto libero pianeggiante.
	
<b>FINALITA'</b>	L'obiettivo principale di tale intervento è la rigenerazione dell'intero comparto con l'inserimento di nuove funzioni e dotazioni a standard pubblici e la completa riorganizzazione del sistema infrastrutturale di servizio a tale area, spostando l'attività artigianale sul retro, in continuità con le attività commerciali e di servizio ad oggi presenti, e inserendo funzioni residenziali e di socializzazione in spazi pubblici lungo il viale Giovanni XXIII. La quantità della volumetria presente ad oggi di produttivo e direzionale sarà demolita e ricostruita, riconfermando le quantità esistenti e le funzioni.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale e produttivo
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	64.217 mq
Superficie fondiaria	23.670 mq circa
Superficie a cessione	5.520 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	indice esistente a recupero + indice nuova edificazione = 0,20 indice territoriale totale
Abitanti equivalenti insediabili	230
Superficie edificabile (S.E.)	7.830 mq di nuova edificazione residenziale e 9.700 mq di recupero di produttivo e direzionale
Altezza massima alla gronda	Fino ad un massimo di tre piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Le aree indicate come verde pubblico e la nuova viabilità di accesso saranno cedute a titolo gratuito. Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico da almeno 90 posti auto, a fronte dei 5.520 mq

	circa di area a standard dovuta e dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.) per una S.E. di 2.350 mq.
Disposizioni particolari	Tutto l'intervento si dovrà raccordare con il progetto a scala territoriale del nuovo corridoio infrastrutturale che, partendo dall'ingresso ovest del capoluogo terminerà in questa area progettuale. Il sistema infrastrutturale dovrà essere corredato da uno studio sulla viabilità ciclopedonale da agganciarsi all'esistente pista lungo la Sieve.





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	PARZIALMENTE PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

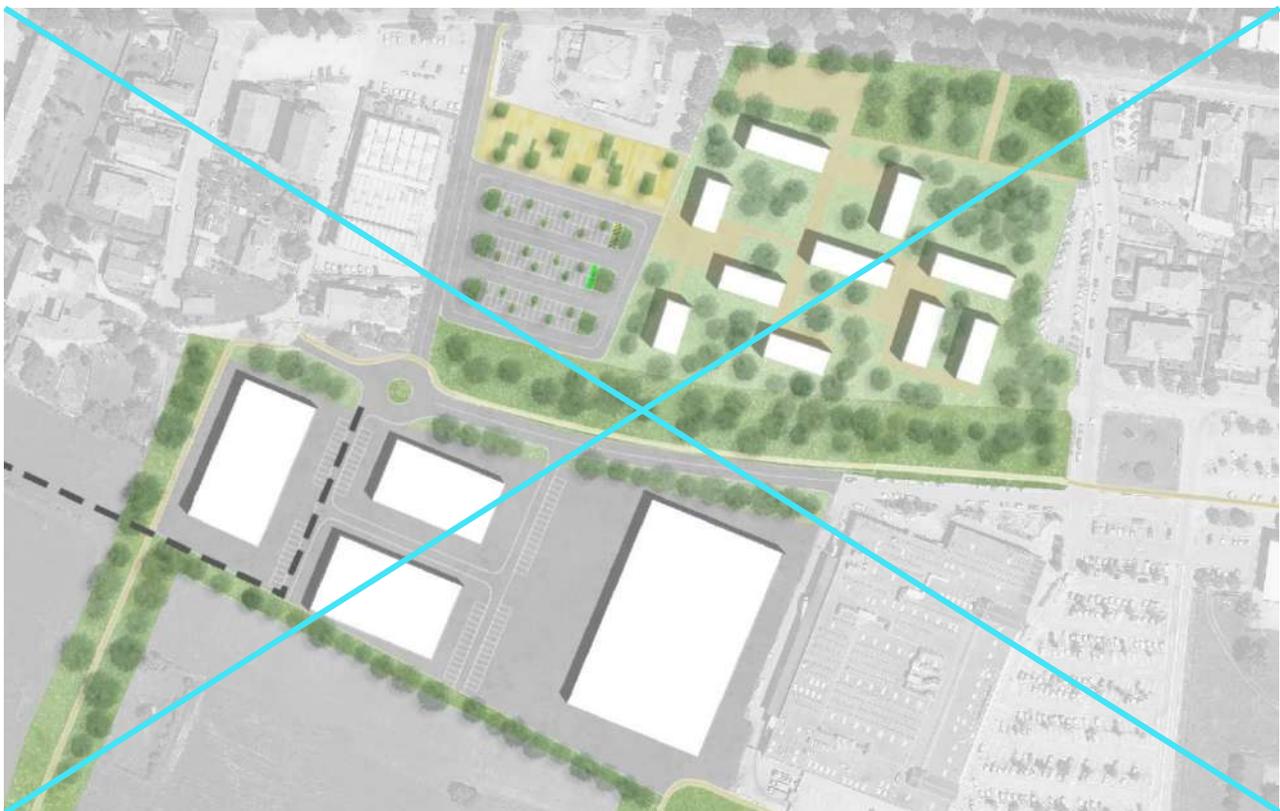
### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	PARZIALMENTE PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Il nuovo intervento ricade nella porzione meridionale, laddove è previsto il trasferimento dei volumi produttivi, nell'areale dell'Art. 3 del PTCP *Aree sensibili di fondovalle*. Per questo motivo l'intervento dovrà perseguire la tutela del paesaggio circostante tramite il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica. Dovranno essere tutelati quindi i caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, anche in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT.

### SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_15 Borgo – Viale Giovanni XXIII]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
7830 (R) + 9700 (P)	Residenziale e produttive	Ristrutturazione urbanistica	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_15	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Nella progettazione delle dotazioni a verde favorire la realizzazione di una fascia continua dalle aree verdi pubbliche a nord (Parco della Misericordia) al sud dell'area di trasformazione</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto alle adiacenti aree di trasformazione P_10 e P16, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_16	Borgo San Lorenzo <i>Via Sacco e Vanzetti</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area è collocata in Via Sacco e Vanzetti, non lontano dal centro storico di Borgo San Lorenzo. Attualmente, all'interno del lotto in oggetto, è presente un edificio che ospita la Società Proforma Soc Coop Impresa Sociale, agenzia formativa che si occupa di formazione, progettazione e consulenza, molto attiva nella realtà comunale.
	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento, che prevede l'ampliamento del volume ad oggi presente dedicato alla agenzia formativa che si occupa di formazione, oltre a garantire la permeabilità dell'isolato attraverso una rete di percorsi pedonali trasversali e nuovi spazi pubblici, potrà contribuire alla caratterizzazione e rivitalizzazione delle aree centrali del capoluogo.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Direzionale <b>e di Servizio</b>
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	9.800 mq
Superficie fondiaria	2.220 mq circa
Superficie a cessione	1.120 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.400 mq in aggiunta all'esistente
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'esistente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	La quota di standard dovuta, pari a circa 1.120 mq, è ipotizzata quale area a verde pubblico e nuova viabilità di accesso come indicate nello schema grafico a seguire e saranno cedute a titolo gratuito.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	-



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

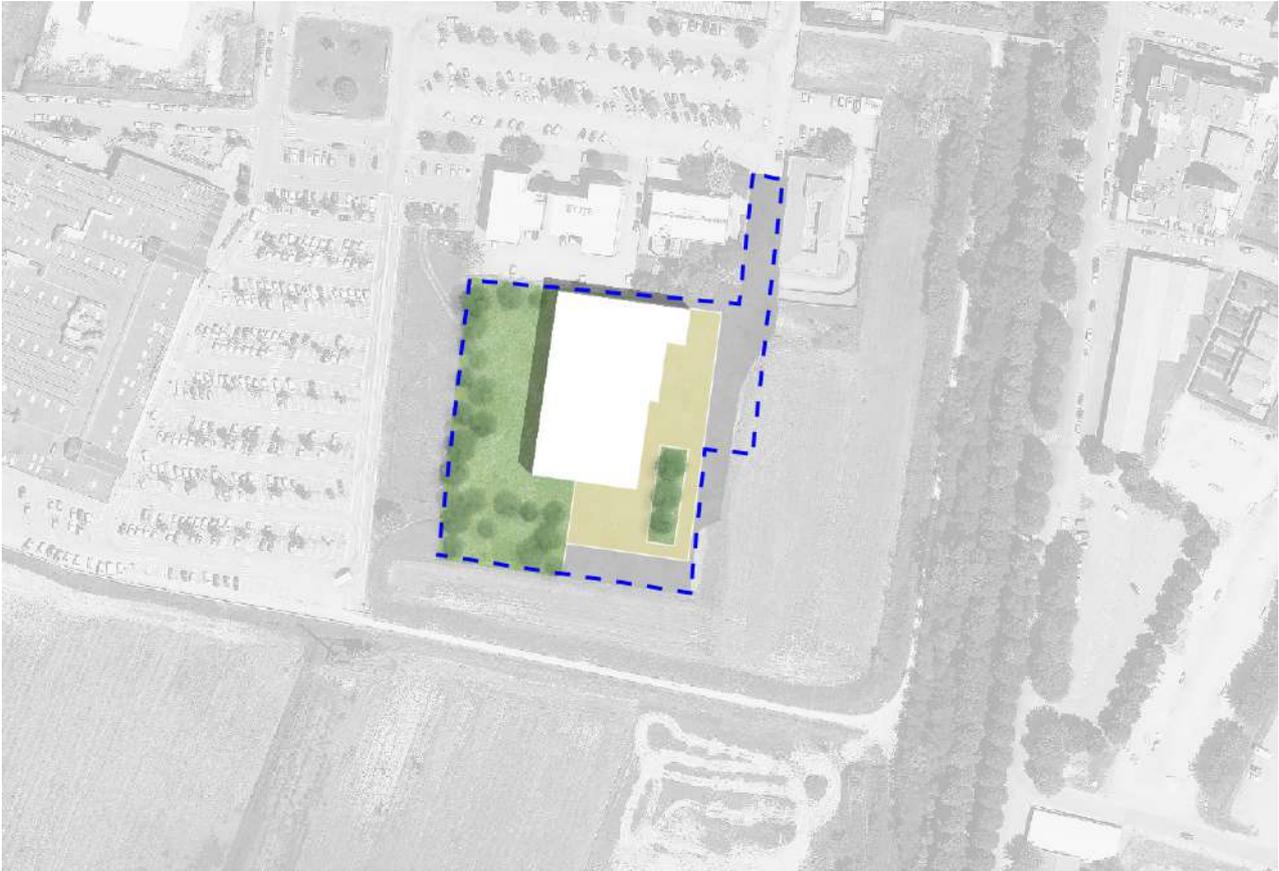
Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Art. 3 del PTCP *Aree sensibili di fondovalle*

L'intervento di nuova edificazione, che prevede anche l'ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, dovrà tutelare i caratteri paesaggistici e i valori storico-identitari e naturalistici presenti nell'ambito fluviale in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_16 Borgo – Via Sacco e Vanzetti]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
1400 + 935 esistente	Direzionale, attrezzature di interesse pubblico	Nuova edificazione in ampliamento	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto alle adiacenti aree di trasformazione P_10 e P_15, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_17	Borgo San Lorenzo Foro Boario	R	TR	IA	D	S	C
<p>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</p>							

<p><b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b></p>	<p>L'area è situata lungo Via Caduti di Montelungo, a sud del centro storico di Borgo San Lorenzo nei pressi del fiume Sieve. I terreni, che in origine erano di proprietà della Suore domenicane di Santa Caterina, hanno ospitato fin dagli anni '50 le fiere del bestiame e tanti eventi politici, sportivi, artistici, culinari e folcloristici, ospitando aree a parcheggio, aree verdi e alcuni volumi di servizio. Ma nell'anno della pandemia viene smontato definitivamente il tendone che ospitava le fiere e il Servizio Tecnico del Comune di Borgo San Lorenzo ha redatto un <i>masterplan</i> sull'area e ha condotto un percorso partecipativo "<i>Scriviamo insieme il futuro del Foro Boario</i>" (svoltosi nel settembre 2021).</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>Rivalutazione dell'area in esame attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di un mix funzionale con quote di servizi da riservare ad attrezzature pubbliche di quartiere (sport e attività del tempo libero, spazio per eventi e fiere, sala concerti/sala prove) oltre allo spostamento della strada e alla sistemazione delle aree esterne con una grande quantità di parcheggi come punto di accesso al centro storico.</p>
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Standard pubblici: passerella pedonale sulla Cale, area verde attrezzata anche per sport all'aperto, campo multiuso (basket, volley e calcetto), pista di pattinaggio, volumi di servizio funzionali alle attività sportive, fieristiche ed espositive (servizi igienici, spogliatoi, cucina, bar e volumi tecnici), ampliamento del parcheggio con l'aggiunta di circa 300 posti auto.</p>
<p><b>DATI URBANISTICI</b></p>	
<p>Superficie territoriale</p>	<p>28.571 mq</p>
<p>Superficie fondiaria</p>	<p>2.310 mq circa</p>
<p>Superficie a cessione</p>	<p>-</p>
<p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p>	
<p>Indice territoriale</p>	<p>-</p>

Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	Recupero dell'esistente (1.100 mq ex calzaturificio) come spazio multifunzionale atto ad ospitare mostre, feste ed esibizioni durante tutto l'anno + ulteriori volumi di servizio funzionali alle attività sportive, fieristiche ed espositive (servizi igienici, spogliatoi, cucina, bar e volumi tecnici).
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'esistente per quanto riguarda l'ex calzaturificio.
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di tutte opere pubbliche quali parcheggi, verde pubblico attrezzato e nuovo plesso fieristico/espositivo.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durante la fase progettuale si dovrà evidenziare il ruolo del Nuovo Parco del Foro Boario come fulcro e cerniera tra Borgo San Lorenzo, la camminata dei Bastioni, il parco fluviale lungo Sieve e la pista ciclopedonale, avendo cura che il progetto abbia tutti i collegamenti pedonali e ciclabili con il centro storico e la passerella ciclopedonale sul torrente Le Cale.</li> <li>- Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA. Lo schema grafico di seguito riportato indica la disposizione del nuovo parcheggio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la pavimentazione dell'area destinata agli stalli e alla strada deve essere realizzata con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque, utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto, in modo da poter utilizzare il parcheggio verde come spazio multiuso convertibile per eventi e concerti.</li> <li>- Prevedere una schermatura verde tra l'area e le abitazioni.</li> <li>- In corrispondenza dell'accesso dalla via Caduti di Montelungo è prevista la riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale e del suo intorno al fine di migliorarne le condizioni di sicurezza.</li> </ul> </li> <li>- Realizzazione di un nuovo tracciato della strada secondo lo schema grafico indicativo di seguito riportato, per aumentare lo spazio a disposizione del parco.</li> <li>- Realizzazione di spazi attrezzati per attività fisica all'aperto, lo svago e il tempo libero di giovani e anziani e volumi di servizio nell'area indicata a verde pubblico secondo lo schema grafico di seguito riportato.</li> </ul>



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):- *Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua.* L’intervento, in coerenza al comma 4 dell’art.44 della Disciplina del P.S.I.M., è ammesso a condizione che:

- 1) non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2) non impedisca l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3) non impedisca la possibilità di divagazione dell’alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4) non comprometta la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei corsi d'acqua e delle sponde, salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali;
- 5) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 6) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica;
- 7) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 8) non modifichino i caratteri identitari tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 9) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di un fronte urbano continuo.

Le nuove aree destinate a parcheggio sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

Non è altresì ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_17 Borgo – Foro Boario]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
Esistente	Direzionale e servizi		P.O.P.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_17	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2, in particolar modo lungo il Torrente Le Cale vista la sua funzione di direttrice secondaria della rete ecologica.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_18	Borgo San Lorenzo <i>Monastero di Santa Caterina</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<p><b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b></p>	<p>Il monastero di Santa Caterina, il cui primo nucleo risale tra il 1516 e il 1520, si colloca all'interno del tessuto storico di Borgo San Lorenzo. Il complesso è composto dalla Pieve e dal Monastero articolato su vari livelli e comprensivo di chiostro, loggiato, orti e ambienti interni quali il grande refettorio e il coro. Il complesso ha subito diverse modifiche nel tempo. Architettonicamente ha un carattere tipicamente monastico con cortile al centro porticato con colonne in pietra al piano terra e al primo piano, coperto da tettoia in cotto e travicelli in legno. L'edificio rispecchia infatti le caratteristiche tipiche dell'architettura conventuale domenicana, i quali venivano preferibilmente costruiti nelle città o comunque in luoghi già densamente popolati, per facilitare l'attività dei suoi predicatori, spesso appoggiandosi a chiese già esistenti.</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>Rivalutazione dell'area in esame attraverso la realizzazione di un recupero dell'edificio esistente rispettoso dei suoi caratteri tipologici, ammettendo un mix funzionale, innovativo e di elevata qualità architettonica, recuperando e riqualificando il complesso architettonico in generale.</p>
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Un mix di funzioni: Socio-culturale – e più specificatamente una scuola di formazione -, Turistico-ricettivo (da prevedere nelle ex celle conventuali), una quota di commerciale di vicinato e comprensiva di botteghe artigianali e di ristorazione (non catene di franchising) e una piccola quota di residenziale per massimo di due unità abitative.</p>
<p><b>DATI URBANISTICI</b></p>	
<p>Superficie territoriale</p>	<p>3.748 mq</p>
<p>Superficie fondiaria</p>	<p>3.748 mq</p>
<p>Superficie a cessione</p>	<p>E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, calcolati tenendo conto della collocazione in zona A, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.</p>
<p><b>DIMENSIONAMENTO</b></p>	
<p>Indice territoriale</p>	<p>-</p>
<p>Abitanti equivalenti insediabili</p>	<p>6</p>
<p>Superficie edificabile (S.E.)</p>	<p>Pari all'esistente (circa 4.120 mq) così suddivisa: Socio-culturale: 2.145 mq</p>

	Turistico-ricettivo: 1.320 mq Commerciale al dettaglio: 440 mq Residenziale: 215 mq
Altezza massima alla gronda	Non superiore all'esistente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Piano attuativo: Piano di Recupero
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>L'intervento dovrà seguire un progetto rispettoso del vincolo di tutela storico artistica a cui l'immobile risulta assoggettato, un intervento di restauro e rifunzionalizzazione del Monastero di Santa Caterina in cui si preveda il riutilizzo degli spazi interni ed esterni in modo da valorizzare e tutelare le caratteristiche del complesso storico.</p> <p>Il recupero del complesso monastico e l'insediamento delle nuove attività è obbligatoriamente soggetto ad una convenzione da stipulare tra i soggetti privati e l'Amministrazione comunale, chiamata a tutelare il bene di valore storico, culturale e architettonico e a contemperare l'interesse privato con la valorizzazione delle attività di interesse pubblico da svolgersi nell'ambito dell'impianto seicentesco che, in tal modo, potrà pienamente essere goduto dalla cittadinanza.</p> <p>L'ingresso dovrà <b>potrà</b> essere previsto da via San Martino.</p> <p><b>Il reperimento dei parcheggi potrà essere ammesso attraverso apposita convenzione in relazione al riconoscimento di specifiche aree a parcheggio pubblico e/o privato in zone limitrofe.</b></p>

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
<b>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004</b>	<b>PRESENTE</b>
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

Gli immobili del Monastero Domenicano di Santa Caterina da Siena sono Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e nella declaratoria si legge la motivazione:

*“... trattasi di un complesso monumentale di costruzione rinascimentale a carattere tipicamente monastico, con cortile al centro, il cui perimetro interno è porticato con colonne in pietra al piano terreno e primo piano, coperto con tettoia in cotto e travicelli di legno. Esempio particolarmente importante per la lettura storica dello sviluppo urbano del comune di Borgo San Lorenzo”.*

## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

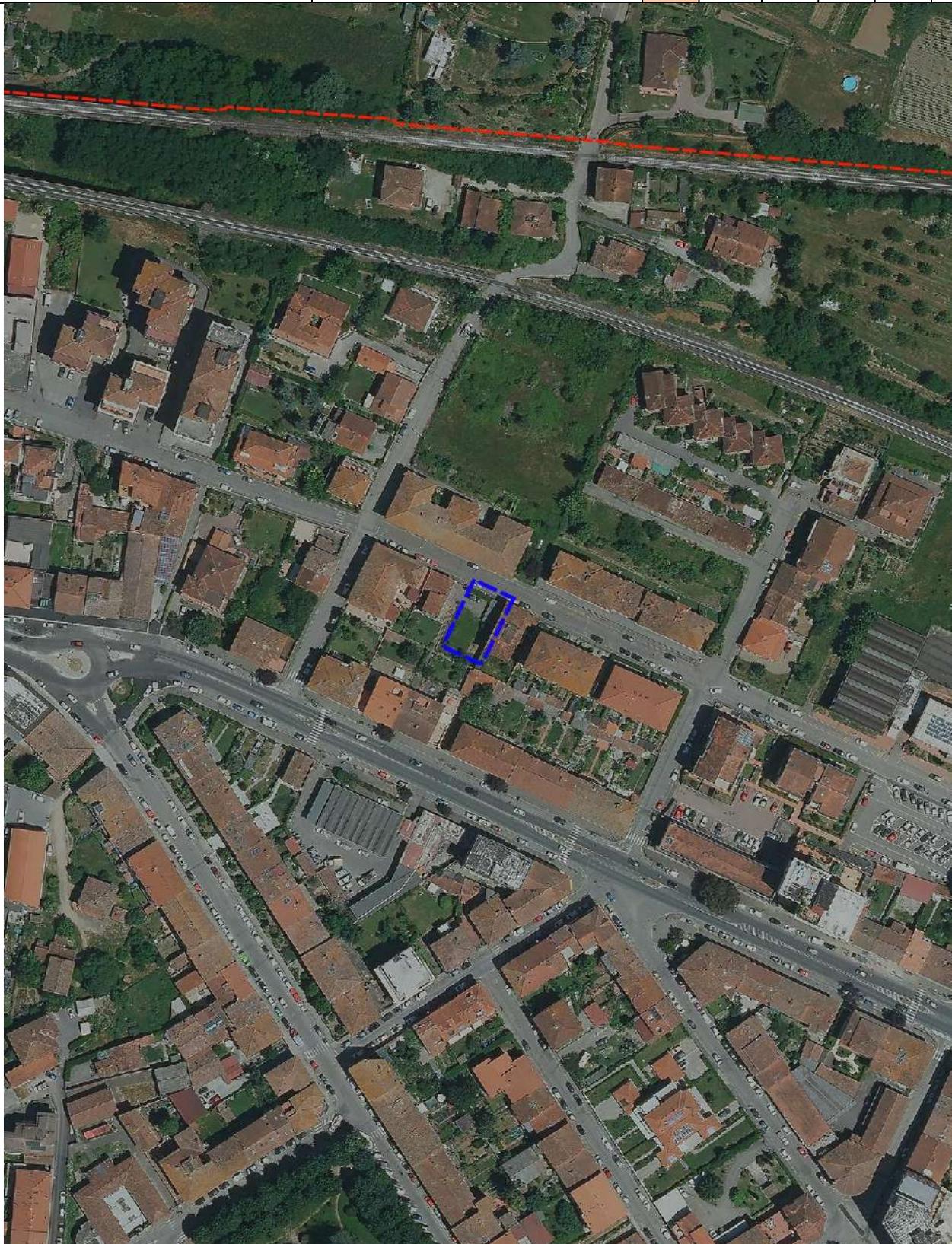
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_18 Borgo – Monastero S. Caterina]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
Esistente	Turistico e commerciale	Ristrutturazione	Piano di recupero

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	-

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>ID_02</b>	<b>Borgo San Lorenzo</b> <i>Via Don Minzoni</i>	<b>R</b>	<b>TR</b>	<b>IA</b>	<b>D</b>	<b>S</b>	<b>C</b>



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area di trasformazione è collocata in Via Don Minzoni, a nord del centro storico di Borgo San Lorenzo. L'area è un lotto intercluso attualmente occupato da tettoia di piccole dimensioni nell'angolo est.
	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento previsto di completamento dell'area secondo i parametri edilizi generalmente assunti attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento del tessuto esistente e con la massima salvaguardia dell'area di intervento.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	383 mq
Superficie fondiaria	383 mq
Superficie a cessione	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	2
Superficie edificabile (S.E.)	75 mq
Altezza massima alla gronda	2 piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	



### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [ID\_02 Borgo – Via Don Minzoni]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
72	Residenziale	Nuova edificazione	Intervento diretto

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
ID_02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> </ul>	-

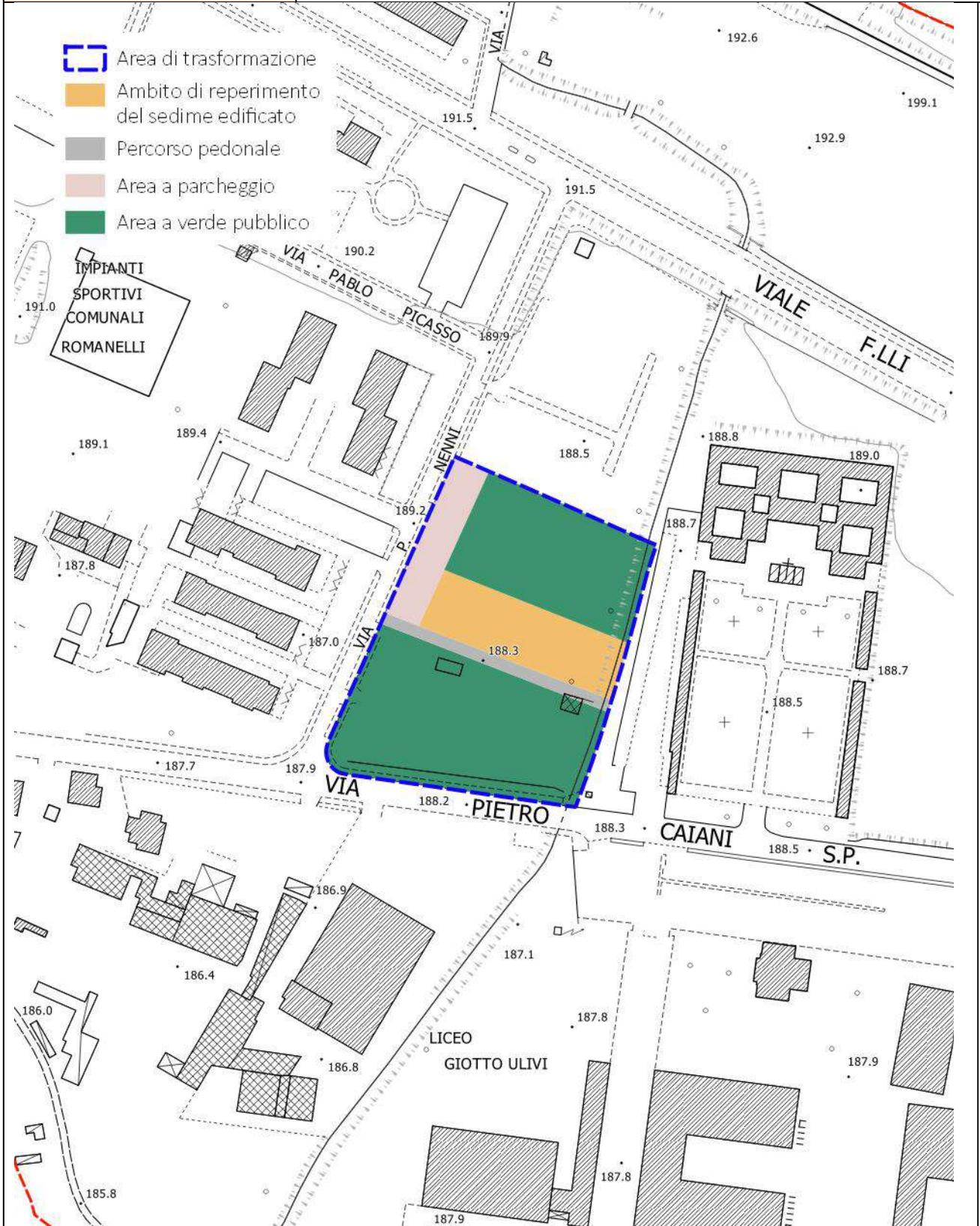
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_21	<b>Borgo San Lorenzo</b> <i>Nuovo parcheggio e area verde</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:4.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area, che lambisce via Pietro Caiani, ad ovest del cimitero comunale e sul lato opposto degli istituti superiori Giotto-Ulivi e Chino Chini, rappresenta attualmente un vuoto privo di identità, posto a confine con la invece ben riuscita area di proprietà comunale dedicata agli orti sociali.
	
<b>FINALITA'</b>	Potenziamento delle dotazioni di aree a verde e a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e in continuità con l'area di proprietà comunale ad oggi adibita ad orti urbani, mediante il ridisegno dell'accesso al nuovo parcheggio lungo strada ed il riordino dell'area esistente, ad oggi utilizzata principalmente come "area esposizione autoveicoli". Creazione di un nuovo collegamento pedonale che consenta di raggiungere il cimitero dal nuovo parcheggio.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Area a standard pubblico: parcheggio e verde ed una piccola quota di commerciale funzionale all'adiacente cimitero (p.e: chiosco dei fiori).
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	9.130 mq
Superficie fondiaria	1.520 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	300 mq
Altezza massima alla gronda	Un piano fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di tutte opere pubbliche
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	Il nuovo intervento è subordinato alla realizzazione del passaggio pedonale di collegamento alla limitrofa area cimiteriale.

La nuova edificazione del piccolo volume destinato al chiosco per la vendita dei fiori dovrà perseguire la tutela degli elementi ambientali dell'area che di fatto ad oggi è utilizzata impropriamente come area esposizione autoveature.



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	PARZIALMENTE PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

### SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

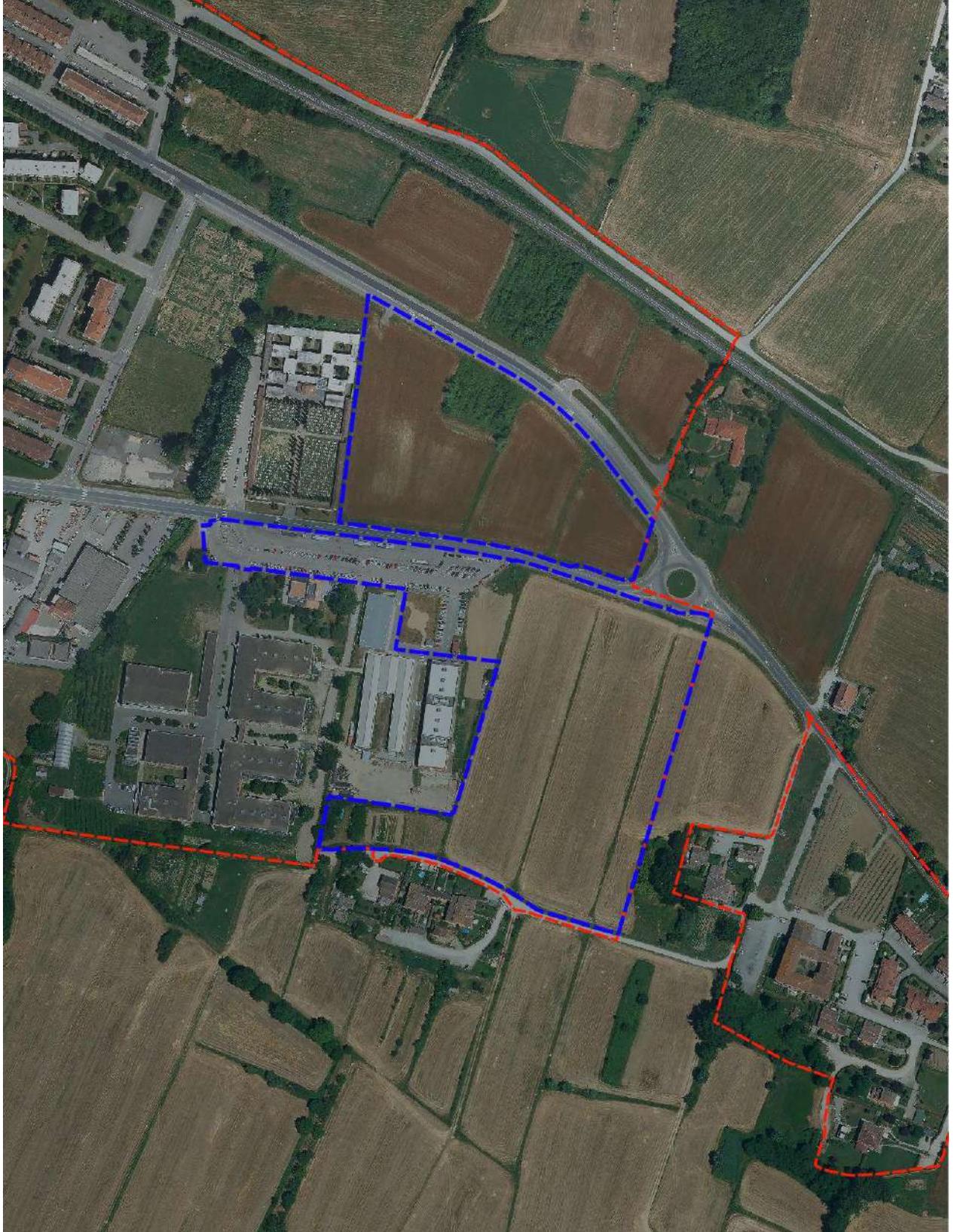
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_21 Nuovo parcheggio Via Caiani]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
300	Servizi	Nuova edificazione	P.O.P.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_21	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_22, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla viabilità e contributo per la fissazione della CO2, particolare attenzione e potenziamento dovrà essere dato lungo il Fosso Vigiano vista la sua funzione di direttrice secondaria della rete ecologica</li> </ul>

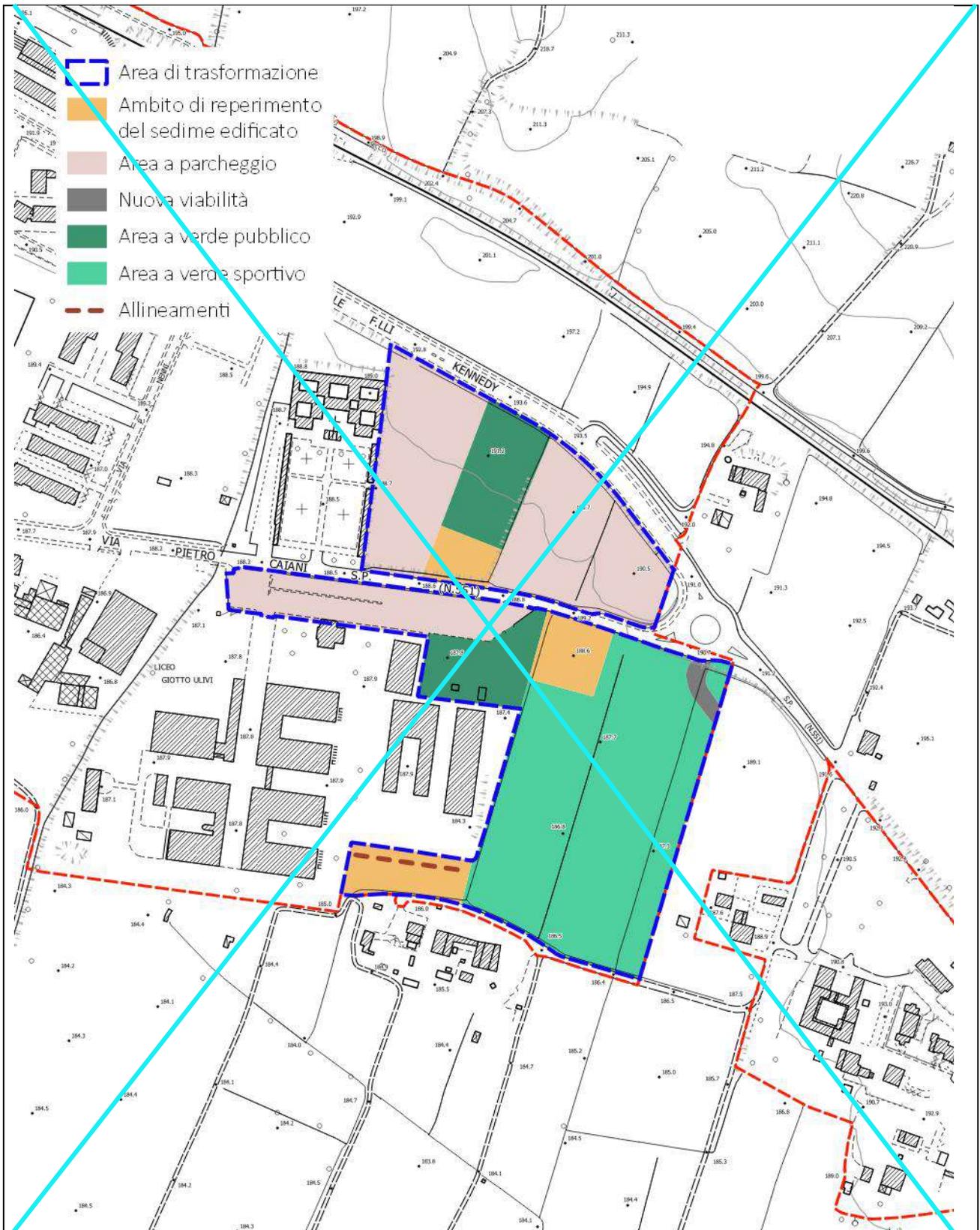
SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_22	Borgo San Lorenzo Villa Martini	R	TR	IA	D	S	C

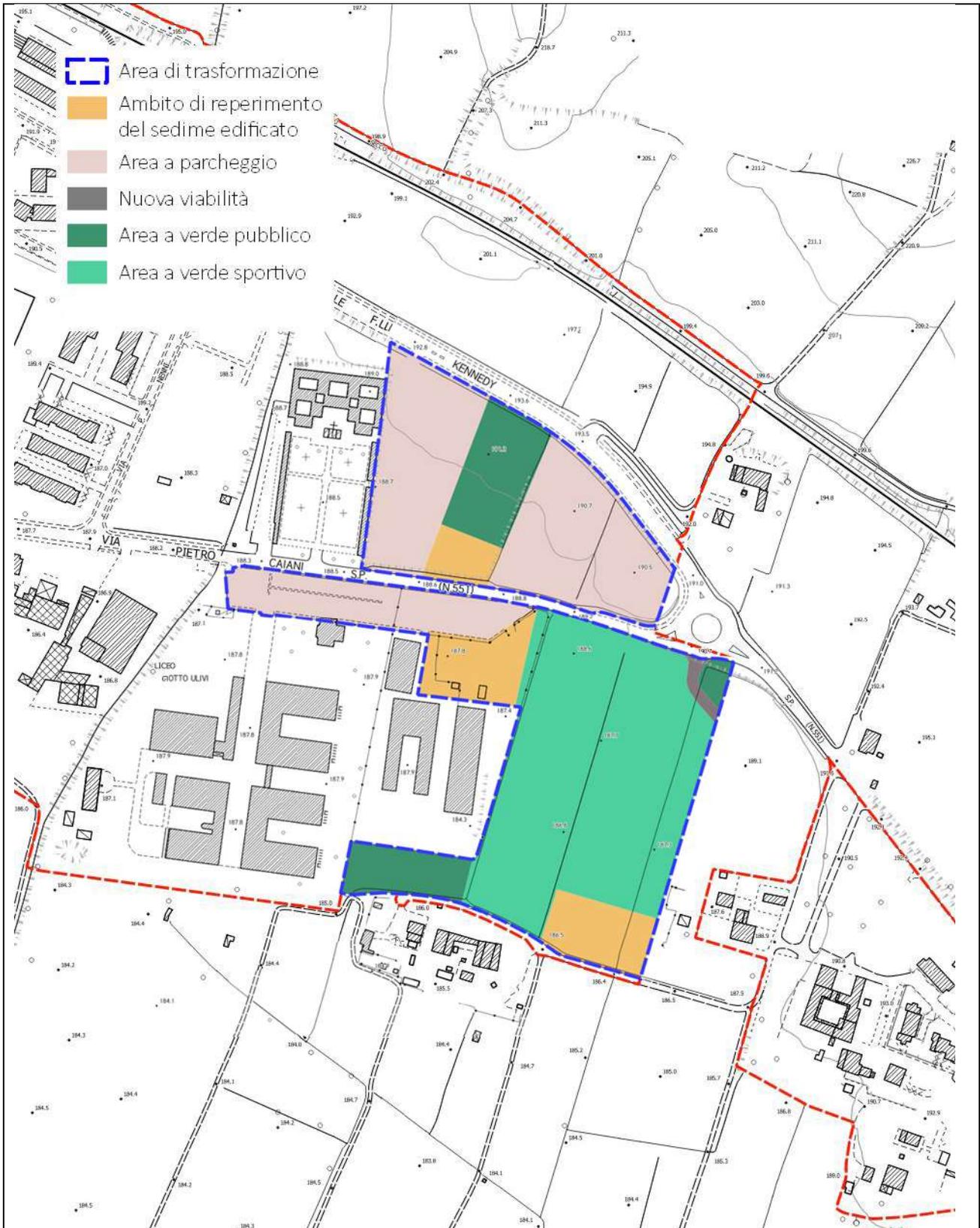


Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:4.000

DESCRIZIONE DEL CONTESTO	<p>L'ambito si colloca a est del capoluogo di Borgo San Lorenzo, lungo la strada di accesso alla città, via Caiani, a stretto contatto con il plesso scolastico degli istituti superiori Chino Chini e Giotto Ulivi.</p> <p>L'area rappresenta la porta di ingresso est dove sostano gli autobus a servizio degli spostamenti degli studenti provenienti da tutta l'area mugellana, ma che ad oggi ha una dotazione di standard a parcheggio sottodimensionata.</p>
	
FINALITA'	<p>L'intervento punta ad implementare la dotazione di impianti sportivi del comune di Borgo san Lorenzo, realizzando un nuovo impianto di atletica anche a servizio dell'adiacente polo scolastico che risponda alle esigenze di sport all'aperto per gli alunni dei diversi istituti scolastici. Sarà quindi favorita l'attività professionale e di avviamento allo sport per i ragazzi oltre che sostenere l'associazionismo sportivo e promuovere le diverse discipline. Il nuovo impianto sarà idoneo allo svolgimento di gare a livello regionale e nazionale, capace quindi di attrarre grandi eventi sportivi nazionali, percorso che può rinnovare e dare slancio al mondo dello sport della città. Inoltre, sarà potenziato il servizio di sosta prevedendo una grande area a parcheggio a nord di via Caiani adiacente al cimitero, suddivisa in parcheggio dedicato alla sosta autobus e parcheggio per autovetture e area bike service.</p> <p><b>Infine è prevista la realizzazione di residenze, anche con possibilità di utilizzo in affitto ai docenti.</b></p>
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Standard urbanistici con volumi di servizio (realizzazione della pista di atletica regolamentare ad 8 corsie e della tribuna coperta <i>(come previsto le linee guida FIDAL per eventi a livello nazionale)</i> e locali spogliatoi), oltre una quota di residenziale.</p>
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	24.627 mq a nord di via Caiani e 43.185 mq la porzione a sud, per un totale di circa 67.800 mq
Superficie fondiaria	6.753 mq circa
Superficie a cessione	1.512 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20 limitatamente all'area a destinazione residenziale
Abitanti equivalenti insediabili	<b>63 88</b>

Superficie edificabile (S.E.)	2.160 3.000 (volumi residenziali) + volumi di servizio all'attività sportiva (1.500 mq per spogliatoi, servizi, punto ristoro)
Altezza massima alla gronda	Fino ad un massimo di 4 piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Piano attuativo (Piano di lottizzazione)
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	L'intervento prevede la realizzazione di quasi tutte opere pubbliche quali parcheggi, verde pubblico attrezzato e verde sportivo.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	L'allineamento degli edifici di nuova realizzazione secondo il seguente schema grafico di indirizzo progettuale.





Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:4.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	PRESENTE IN PARTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

### SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA





## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_22 Borgo – Villa Martini]

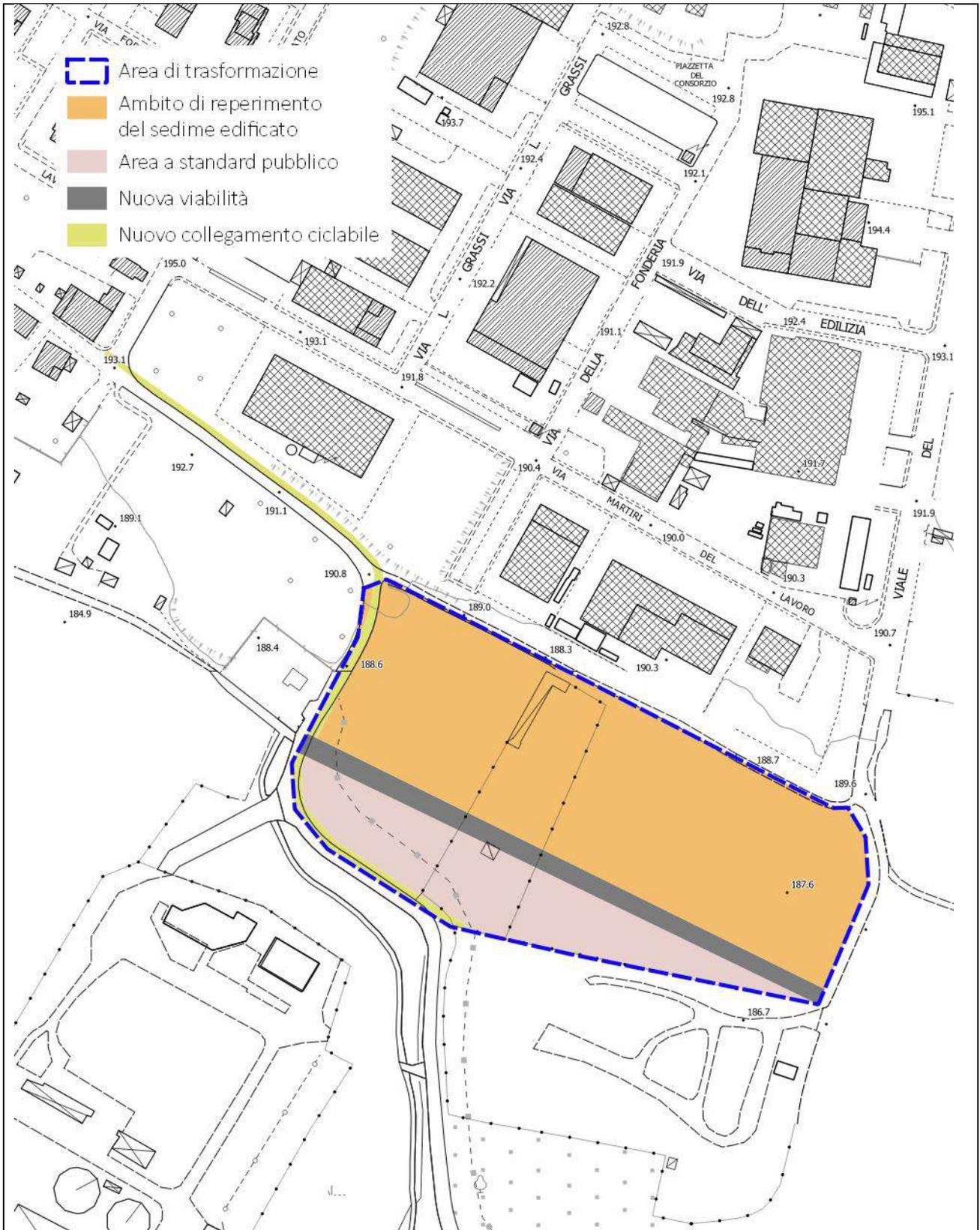
S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
2160	Residenziale e servizi	Nuova edificazione	Piano attuativo

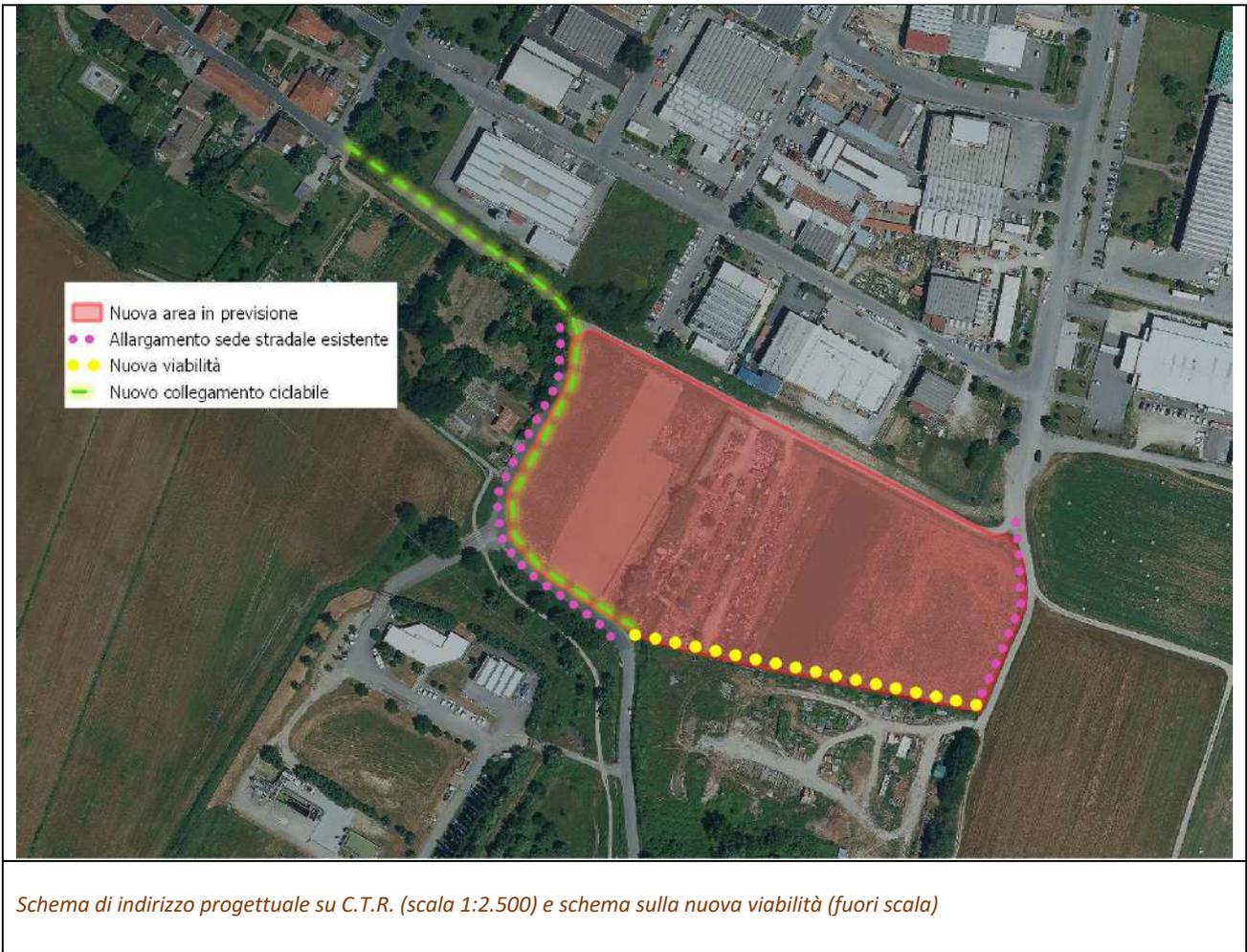
Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_22	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_21, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>Nella progettazione delle dotazioni a verde si dovrà definire un disegno organico che tenga conto degli elementi a verde esistenti nelle aree limitrofe, sia pubblici che privati, allo scopo di dare continuità a questi elementi.</li> <li>Realizzazione a sud dell'impianto sportivo di una fascia di rispetto a verde con alberature ad alto fusto sempre verde, per la costituzione di una quinta acustico-visiva.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_23	<b>Rabatta</b> <i>Via Ponte d'Annibale</i>	R	TR	IA	D	S	C
<i>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i>							

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	<p>L'area si colloca ad est del capoluogo tra l'area industriale-artigianale della frazione di Rabatta e il fiume Sieve.</p> <p>E' stata area ex art.25 della L.R. 65/2014, con Conferenza di Copianificazione tenutasi in modalit� remota in data 5 dicembre 2022: la previsione, poich� non presente nel P.S.I.M., costituisce VARIANTE allo strumento della pianificazione territoriale vigente, oltre ad essere una previsione di trasformazione del Piano Operativo.</p>
	
<b>FINALITA'</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziamento dell'area produttiva.</li> <li>• Utilizzo dell'area quale ampliamento delle attivit� produttive esistenti che ad oggi necessitano di pi� spazi, al fine di consolidare la loro presenza nell'area produttiva di Rabatta.</li> <li>• Potenziamento della viabilit� esistente sia con un nuovo tratto in continuit� di viale del Progresso, sia con l'adeguamento della sede stradale esistente di via Ponte d'Annibale, affiancandole una nuova viabilit� ciclabile che colleghi la frazione di Rabatta all'area produttiva.</li> </ul>
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Industriale artigianale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	27.126 mq
Superficie fondiaria	18.330 mq circa
Superficie a cessione	800 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	-
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	8.000 mq
Altezza massima alla gronda	<p>Similare alle altezze dei fabbricati presenti nell'area produttiva di Rabatta e comunque non superiore a 13 metri.</p> <p>In coerenza con i parametri urbanistico edilizi delle aree commerciali limitrofe esistenti, con cui si relaziona.</p>
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Piano attuativo (Piano di lottizzazione)

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<b>800 mq</b> (standard pubblici previsti dall'articolo 5, punto 1, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444: <i>nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.</i>
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>Nel verbale della Conferenza tenutasi in data 5/12/2022 in modalità videoconferenza sono riportate le seguenti <b>conclusioni</b> che sono prescrittive per la scheda in oggetto di P.O.: ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è <b>conforme al PIT con le seguenti indicazioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia confermata ed implementata la disciplina della scheda di copianificazione in relazione a "Obiettivi prestazionali per la tutela ambientale: prescrizioni e mitigazioni" con particolare riguardo agli obiettivi di sostenibilità ambientale intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse, fabbisogni ed emissioni; in relazione al contesto territoriale è necessario rispettare e laddove possibile superare le quote minime previste dalla normativa riguardo le superfici permeabili di pertinenza dei volumi di fabbrica e dell'insediamento nel suo complesso; le superfici impermeabili dovranno essere limitate all'essenziale nella parte sud dell'area d'intervento per la continuità con il territorio rurale; dotare l'intervento di fasce verdi anche nella realizzazione dei parcheggi, prediligendo forme accorpate in connessione con le aree verdi rurali limitrofe, garantire la mitigazione degli effetti di "isola di calore" e realizzare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di idonee specie arboree/arbustive coerenti con il contesto; sia garantito il ricorso alle tecnologie finalizzate all'efficientamento energetico sia per le fonti di approvvigionamento, sia per i materiali costruttivi da utilizzare.</li> <li>- sia prevista un'apposita disciplina in materia di sostenibilità ambientale estesa all'ambito produttivo esistente di cui la previsione costituisce il potenziamento/ampliamento;</li> <li>- siano sviluppati gli approfondimenti indicati dalla Città Metropolitana, ovvero devono essere indicate le altezze dei volumi di nuova edificazione (<i>vedi indicazione nella sezione Altezza massima alla gronda</i>).</li> </ul>





### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Art. 3 del PTCP *Aree sensibili di fondovalle*

Il nuovo intervento ricade nella porzione meridionale, laddove è previsto il trasferimento dei volumi produttivi, nell’areale delle “aree sensibili di fondovalle” di cui all’art.3 del PTCP. Per questo motivo l’intervento dovrà perseguire la tutela del paesaggio circostante tramite il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica. Dovranno essere tutelati quindi i caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT.

In riferimento alla nota integrativa prodotta per il procedimento di copianificazione di cui all’art.25 della L.R.65/2014, si riporta il seguente contenuto specifico:

*“Come evidenziato nel contributo ambientale e degli aspetti idrogeomorfologici, l’area risulta caratterizzata da una bassa infrastrutturazione ecologica ed una semplificazione degli assetti colturali dell’ambito residuo di margine. L’area non è interessata da fenomeni alluvionali nella parte maggiormente in adiacenza della strada e pertanto risulta soggetta a pericolosità bassa per alluvioni rare con assenza di rischio.*

*Stante quanto evidenziato nel documento trasmesso e qui richiamato, visto l’art. 54bis della disciplina del PSIM, richiamata in premessa, e visto lo schema distributivo proposto per l’attuazione dell’intervento, si ritiene che l’area non risulti interferente per sue caratteristiche localizzative alle infrastrutturazioni ecologiche legate al torrente e al fiume, e sempre per sua localizzazione, non possa contribuire a favorirne il potenziamento. Data la distanza dalle sponde fluviali, la trasformazione non ha attinenza con quanto indicato dal punto II del c. 3 della lett. b). Infine dagli studi degli aspetti idrogeomorfologici di maggior dettaglio della scala del PO risulta che l’area non essendo interessata da fenomeni alluvionali non può concorrere alla riduzione del rischio idraulico e pertanto si ritiene che la trasformazione non abbia attinenza con quanto indicato dal punto III del c. 3 della lett. b).”*

### **SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

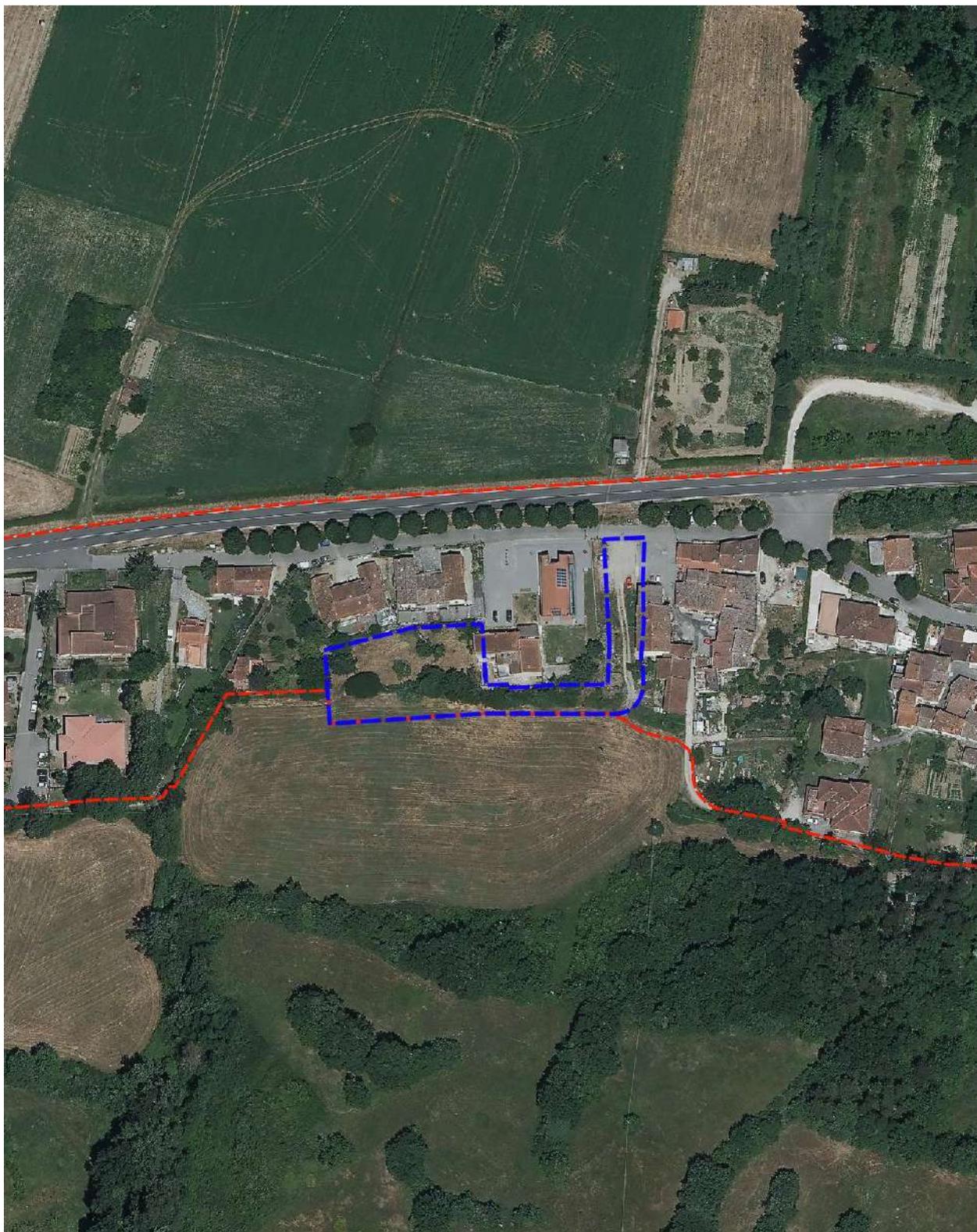
### [P\_23 Borgo – Rabatta]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
8.000	Produttivo	Nuova edificazione	Piano attuativo

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Produzione rifiuto ed economia circolare</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<p><i>Le prescrizioni sono mutuata dalla conferenza di copianificazione ed integrate con quanto richiesto dal relativo procedimento</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotare l'intervento di opportune fasce verdi, anche nella progettazione dei parcheggi, prediligendo forme accorpate in connessione con le aree verdi limitrofe con lo scopo di mitigare gli effetti di "isola di calore" e formare aree ombreggiate mediante l'utilizzo di specie arboree / arbustive coerenti con il contesto;</li> <li>• Favorire la presenza di superfici permeabili nella pertinenza dell'insediamento, rispettando le quote minime previste dalla normativa;</li> <li>• Recapitare i reflui derivanti dall'insediamento al collettore fognario pubblico collegato ad un impianto di depurazione consortile. In alternativa dotarsi di adeguati sistemi di depurazione che siano in grado di garantire le maggiori performance depurative per il rispetto dei parametri più restrittivi imposti dalla normativa vigente;</li> <li>• Acque bianche: applicazione del principio dell'invarianza idraulica; trattamento delle acque di prima pioggia dal parcheggio e recupero delle acque meteoriche dalle coperture per usi non pregiati; verifica che non venga alterata la funzionalità della rete drenante esistente;</li> <li>• Garantire il ricorso alle migliori tecnologie in materia di efficientamento energetico sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, privilegiando pannelli solari in copertura, sia per i materiali costruttivi utilizzati;</li> <li>• Analisi previsionali del clima acustico sulla base della tipologia di attività che verrà insediata e con particolare riferimento al contributo della viabilità;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salvaguardare una fascia a verde con spessore opportuno che permetta la permeabilità ecologia tra la zona est e la zona ovest nell'area di intervento.</li> <li>• Le successive fasi attuative dovranno sviluppare la progettazione delle opere di urbanizzazione in maniera sinergica ed opportunamente integrata con quella dei lotti produttivi adiacenti, al fine di riqualificare ed adeguare, sotto tale profilo, il contesto urbanizzato esistente.</li> <li>• <b>Allo scopo di riqualificare l'intero polo produttivo, dovranno essere effettuati specifici studi riguardanti l'attuale infrastrutturazione del verde. Saranno quindi da privilegiare interventi di rinaturalizzazione privilegiando le aree pubbliche con un approccio compensativo e valutandone la consistenza in maniera proporzionale rispetto al nuovo consumo di suolo.</b></li> </ul> <p><i>Prescrizioni derivanti dal P.S.I.M.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevedere l'allaccio alla rete fognaria esistente valutandone preventivamente, con l'ente gestore, la fattibilità rispetto alla tipologia e quantità di reflujo stimabile da conferire. Aspetti più specifici e dettagliati verranno necessariamente presi in esame nei successivi atti di pianificazione attuativa.</li> <li>• Prevedere l'allaccio alla rete acquedottistica esistente. Le azioni devono essere comunque dedite alla salvaguardia qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, adottando tecniche e tecnologie per il risparmio, il riutilizzo per usi compatibili, e la corretta gestione della risorsa disponibile.</li> <li>• Al fine di mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di nuovi edifici comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 % della superficie fondiaria.</li> <li>• Le sistemazioni a verde dovranno prevedere la piantumazione con specie adeguate e coerenti con il contesto vegetazionale privilegiando specie endemiche a costituire un margine all'insediamento e a schermo dell'impianto dalle aree rurali.</li> <li>• Concertare con le aziende responsabili del ritiro e smaltimento rifiuti assimilabili agli urbani, delle politiche utili al recupero e al riuso; affrontare, nelle ulteriori fasi di sviluppo pianificatorio di dettaglio, il tema della logistica nel trasporto e stoccaggio dei materiali di rifiuto.</li> <li>• Soddisfacimento dei bisogni energetici attraverso la realizzazione di impianti per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.</li> </ul>
--	--	--

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_24	Sagginale Via Sagginlese	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area in oggetto è situata nella frazione di Sagginale, sul retro del fronte posizionato lungo Via Sagginalese, che vede protagonista la chiesa di recente costruzione. Il lotto pianeggiante è attualmente libero e accessibile dalla fascia di terreno collocata ad est della chiesa.
<b>FINALITA'</b>	Completamento dell'area secondo i parametri edilizi generalmente assunti con la massima salvaguardia possibile del margine urbano e collocazione del nuovo edificio in allineamento con i volumi già presenti in seconda linea. Il nuovo intervento dovrà prevedere la riorganizzazione di tutta l'area con lo studio della nuova viabilità di accesso che dovrà contenere il più possibile l'impatto visivo.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	2.636 mq
Superficie fondiaria	1.060 mq circa
Superficie a cessione	216 mq
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	9
Superficie edificabile (S.E.)	320 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra e comunque non superiore all'edificato adiacente
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto Unitario Convenzionato
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Nuova viabilità come definita nello schema grafico a seguire.
Edilizia residenziale sociale	Si prevede una quantità di edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 30% (art. 95 94 delle N.T.A. del P.O.) per una S.E. di 96 mq. La quota di ERS dovuta è interamente monetizzabile.
Disposizioni particolari	Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità come indicata nello schema grafico seguente.



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA



### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_24 Sagginale]

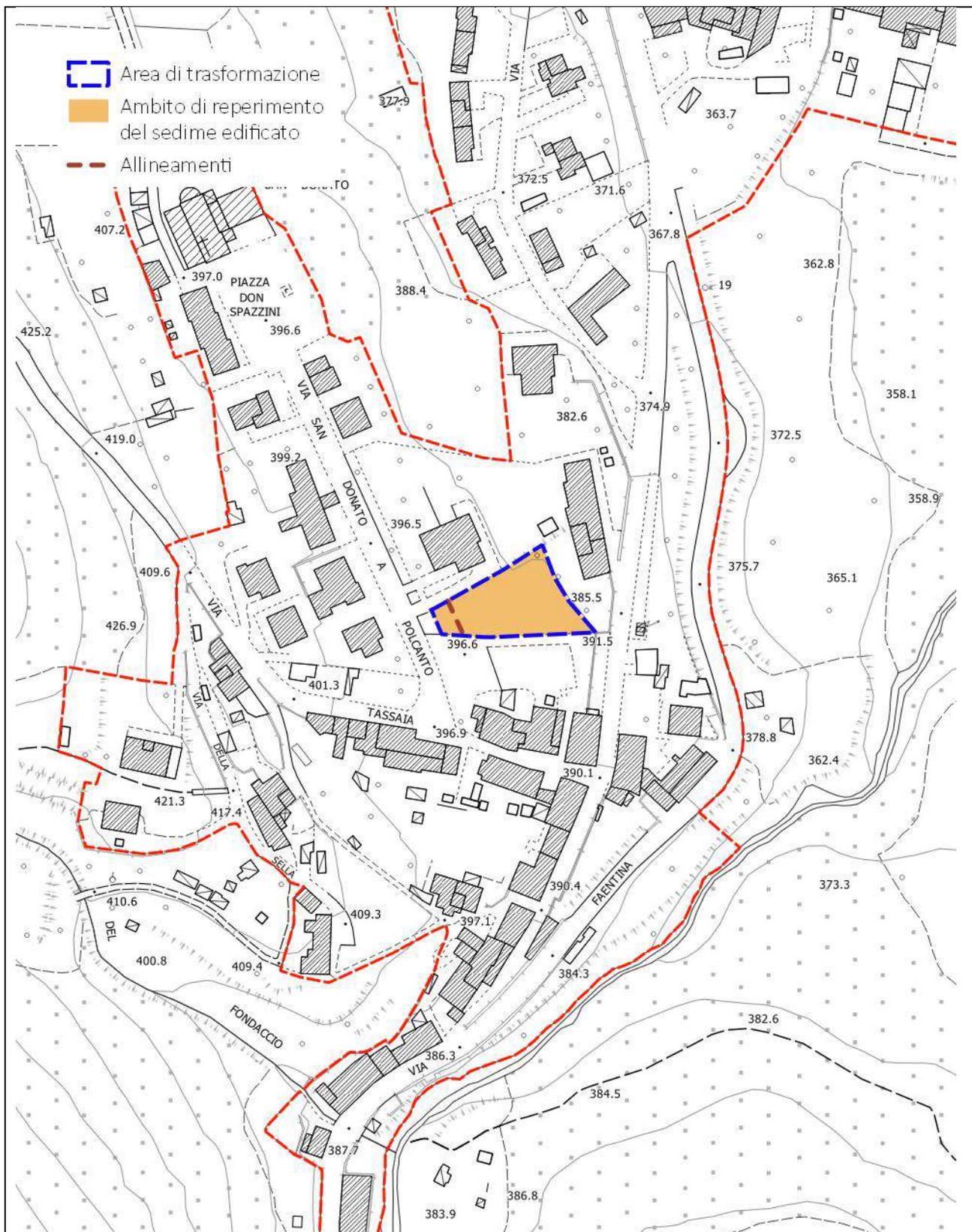
S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
320	Residenziale	Nuova edificazione	P.U.C.

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale

<p>P_24</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> </ul>
-------------	--	--

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>ID_03</b>	<b>Polcanto</b> <i>Via S. Donato a Polcanto</i>	<b>R</b>	<b>TR</b>	<b>IA</b>	<b>D</b>	<b>S</b>	<b>C</b>
<i>Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000</i>							

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area di trasformazione è collocata in Via San Donato a Polcanto. A sud, nelle immediate vicinanze, sono presenti un'area verde e un parcheggio pubblico. Il lotto presenta una pendenza rilevante ed è attualmente libero eccetto per la presenza di vegetazione.
	
<b>FINALITA'</b>	La previsione attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento dell'esistente tessuto nella frazione di Polcanto. Il nuovo edificio dovrà essere collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	1.016 mq
Superficie fondiaria	1.016 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,20
Abitanti equivalenti insediabili	5
Superficie edificabile (S.E.)	200 mq
Altezza massima alla gronda	Fino a due piani fuori terra
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	Studiare l'inserimento del nuovo edificio evitando evidenti sbancamenti e/o riporti fuori terra rispetto al versante in cui si colloca, in modo da contenere l'impatto visivo dell'intervento.



*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):- *Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua.* L’intervento, prospiciente il *fosso del Lago*, un affluente del *torrente Faltona*, in coerenza al comma 4 dell’art.44 della Disciplina del P.S.I.M., è ammesso a condizione che:

- 1) non comprometta la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2) non impedisca l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3) non impedisca la possibilità di divagazione dell’alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4) non comprometta la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei corsi d'acqua e delle sponde, salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali;
- 5) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- 6) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica;
- 7) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 8) non modifichino i caratteri identitari tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 9) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di un fronte urbano continuo.

Le nuove aree destinate a parcheggio sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

Non è altresì ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

### DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

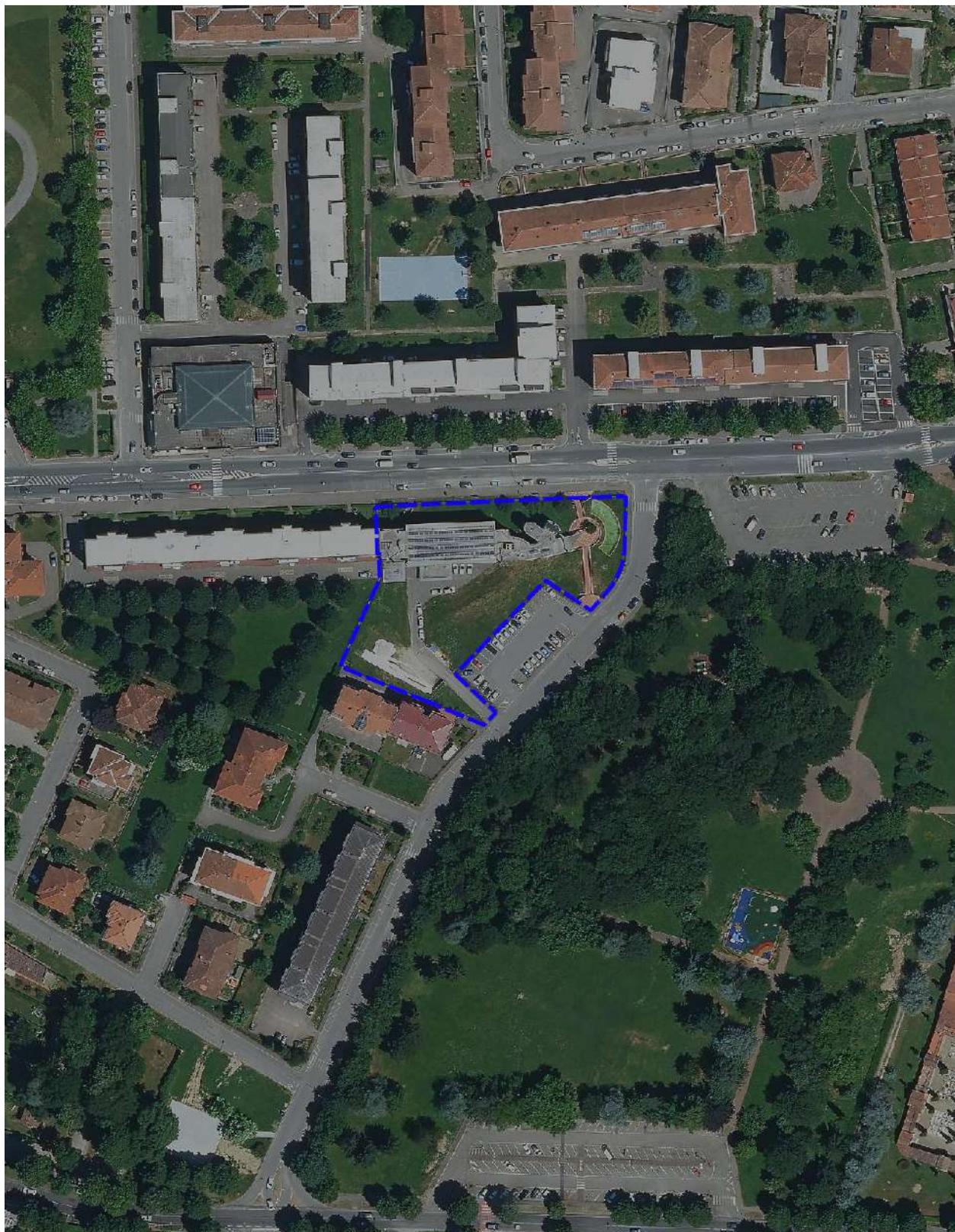
### [ID\_03 Polcanto]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
200	Residenziale	Nuova edificazione	Intervento diretto

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale

<p>ID_03</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutela della risorsa idrica</li> <li>• Integrità fisica del territorio</li> <li>• Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>• Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>• Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>• Nella progettazione delle dotazioni verdi realizzare elementi in continuità con il verde esistente nei terreni limitrofi</li> <li>• Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> </ul>
--------------	--	--

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
P_25	<b>Borgo San Lorenzo</b> <i>Presidio sanitario Via Gobetti</i>	R	TR	IA	D	S	C



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	<p>L'area oggetto dell'intervento è localizzata ad ovest del centro abitato, all'incrocio tra Via della Resistenza e via Piero Gobetti, davanti al Parco della Misericordia. Il lotto confina con un parcheggio pubblico che si affaccia sulla via Piero Gobetti mentre il fronte principale dell'attuale centro polivalente si sviluppa parallelamente alla viabilità rappresentata dalla Traversa del Mugello.</p> <p>Nel lotto è già presente il Centro Polivalente Asl Distretto 12 di Borgo San Lorenzo e l'intervento prevede la realizzazione, da parte dell'Azienda Sanitaria USL Toscana Centro di un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento all'attuale per un nuovo Ospedale di Comunità ed una nuova Casa della Comunità.</p>
	
<b>FINALITA'</b>	<p>La soluzione progettuale prevede la realizzazione di un nuovo edificio in adiacenza all'attuale Centro Polivalente Asl Distretto 12 di Borgo San Lorenzo, utilizzando lo stesso ingresso ed andando ad implementare le funzioni già presenti a livello ambulatoriale e tecnologico, in grado di erogare cure primarie, di garantire la continuità assistenziale, oltre che le attività di prevenzione. L'attuale Centro Polivalente sarà quindi implementato con un maggior numero di ambulatori e strumentazione ed avrà un reparto di degenza breve che oggi non è presente.</p>
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Ampliamento dell'esistente Centro Polivalente Asl Distretto 12 di Borgo San Lorenzo</p>
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	4.405 mq
Superficie fondiaria	1.400 mq circa
Superficie a cessione	-
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,24
Abitanti equivalenti insediabili	-
Superficie edificabile (S.E.)	1.100 mq (nuovo edificato, in aggiunta all'esistente)

Altezza massima alla gronda	Non superiore all'edificato adiacente (2 piani fuori terra)
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Progetto di opera pubblica
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Il disegno della nuova configurazione dell'attuale Centro Polivalente Asl prevede un nuovo accesso dal parcheggio pubblico di via Gobetti, oltre ad un riassetto generale di tutta l'area per i parcheggi pertinenziali pensati ad uso esclusivo del personale e l'ampliamento del piazzale di manovra/rifornimento davanti ai piani interrati.
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	<p>L'impostazione planimetrica del nuovo corpo edilizio è frutto e conseguenza di una serie di situazioni che non permettono molte libertà per l'inserimento del nuovo edificio nel lotto di pertinenza. Infatti il parcheggio pubblico su via Gobetti ed il fabbricato già esistente sulla via Traversa del Mugello ostruiscono ogni tipo di accesso carrabile al lotto e suggeriscono una forma parallelepipedica, sfruttando la parete tamponata dell'edificio esistente, così come ipotizzato nella seguente soluzione progettuale.</p> <p>Il progetto dovrà essere redatto tenendo conto delle tecnologie dei materiali utilizzati nelle tipologie edilizie limitrofe e delle esigenze funzionali e di risparmio energetico.</p> <p>Inoltre il nuovo parcheggio pertinenziale (indicato con il colore verde chiaro nello schema di indirizzo progettuale di seguito riportato) dovrà privilegiare la piantumazione di essenze arboree locali, garantendo il migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento e la superficie carrabile dovrà essere interamente realizzata in prato carrabile e dovrà comunque rispettare le prescrizioni meglio descritte all'art. 25 delle NTA.</p>



- Area di trasformazione
- Ambito di reperimento del sedime edificato
- Area a verde **esistente**
- Area destinata al reperimento di parcheggi pertinenti
- Centro Polivalente Asl esistente

*Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:2.000)*

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

**SIMULAZIONE DI UN POTENZIALE INTERVENTO AI FINI DI UNA VERIFICA PAESAGGISTICA**



## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

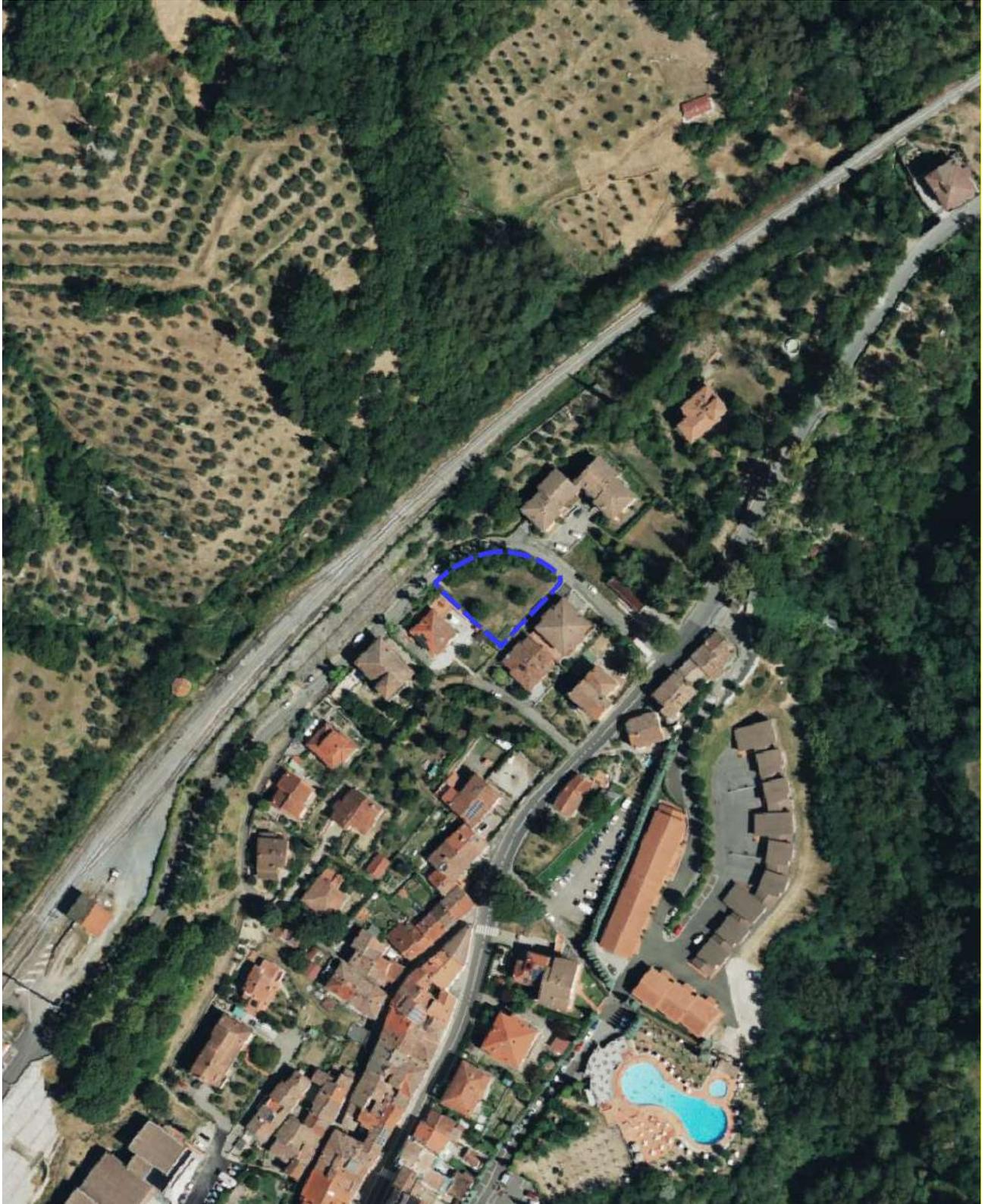
- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [P\_25 Borgo – Via Gobetti]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
1100	Servizi	Nuova edificazione	P.O.P.

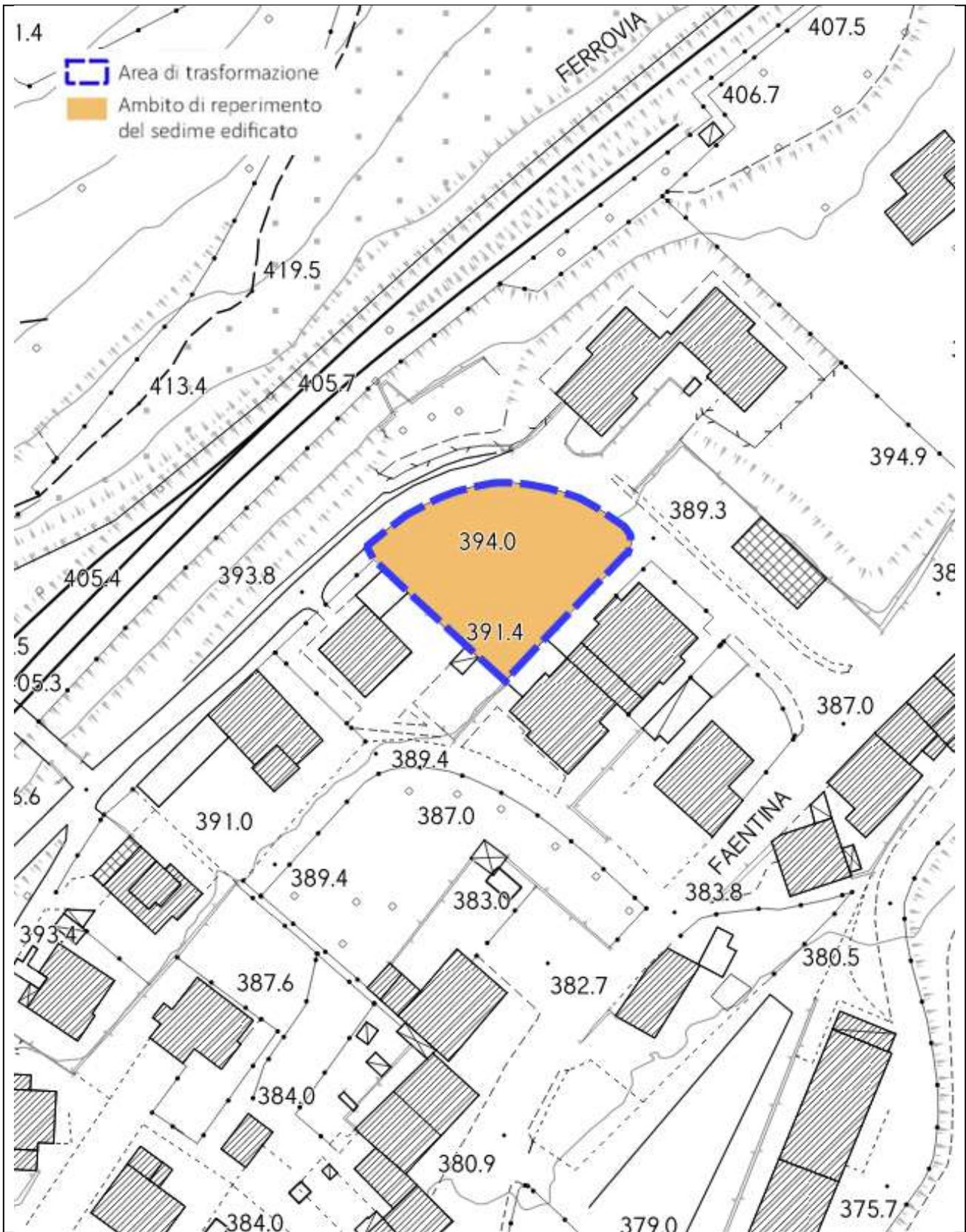
Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale
P_25	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Riduzione inquinamento atmosferico e miglioramento mobilità urbana</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Produzione rifiuto ed economia circolare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si prescrive la progettazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di poterle riutilizzare nell'irrigazione delle aree verdi.</li> <li>Prevedere la realizzazione di parcheggi ombreggiati con individui arborei a chioma larga</li> <li>Prevedere la realizzazione di fasce verdi perimetrali con la triplice funzione di inserimento paesaggistico, schermatura per l'attenuazione del rumore proveniente dalla SP551 e contributo per la fissazione della CO2.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> <li>Effettuare una valutazione del carico di veicoli circolanti indotto sulle arterie limitrofe tramite uno specifico studio viabilistico che tenga conto anche degli ingressi e degli innesti verso e dall'insediamento.</li> <li>Dotarsi di un disegno delle aree a verde coordinato con l'adiacente parco della Misericordia in modo da dare continuità al contesto.</li> <li>Si dovrà tenere conto degli indirizzi riportati nelle Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale redatte da ARPAT.</li> <li>Ai fini della valutazione degli effetti cumulati rispetto all'adiacente area di trasformazione P_12, occorrerà che nelle successive fasi progettuali vengano opportunamente valutati gli scenari previsionali soprattutto per l'allestimento e la fase di gestione cantieristica nel caso in cui le due trasformazioni vengano attuate in tempi confrontabili.</li> </ul>

SIGLA SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>ID_04</b>	<b>Ronta</b> <i>Via della Stazione</i>	<b>R</b>	<b>TR</b>	<b>IA</b>	<b>D</b>	<b>S</b>	<b>C</b>



Individuazione su Ortofotocarta (Volo AGEA – RT 2019) in scala 1:2.000

<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO</b>	L'area di trasformazione è collocata in Via della Stazione, a nord della frazione di Ronta. L'area è un lotto intercluso attualmente inerbito.
<b>FINALITA'</b>	L'intervento previsto di completamento dell'area attiene alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale privata, a completamento del tessuto esistente e con la massima salvaguardia dell'area di intervento.
<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Residenziale
<b>DATI URBANISTICI</b>	
Superficie territoriale	925 mq
Superficie fondiaria	925 mq
Superficie a cessione	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta, mentre sono da rispettare le dotazioni di parcheggi pertinenziali L.122/89.
<b>DIMENSIONAMENTO</b>	
Indice territoriale	0,21
Abitanti equivalenti insediabili	5
Superficie edificabile (S.E.)	200 mq
Altezza massima alla gronda	2 piani
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	
Tipologia di intervento	Intervento diretto
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	E' possibile monetizzare la quota di standard dovuta
Edilizia residenziale sociale	Non dovuta
Disposizioni particolari	



Schema di indirizzo progettuale su C.T.R. (scala 1:1.000)

### PRESCRIZIONE DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI

GU 238/1966 Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo	NON PRESENTE
GU 217/1999 Territorio tipico della vallata del Mugello nei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio	NON PRESENTE
GU 289/1964 Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia e Borgo San Lorenzo (Firenze)	NON PRESENTE
<b>Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142):</b>	
- Comma 1, lett.b) – I territori contermini ai laghi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.g) – I territori coperti da foreste e da boschi	NON PRESENTE
- Comma 1, lett.m) - Zone di interesse archeologico	NON PRESENTE
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004	NON PRESENTE
Art. 37. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 38. Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Art. 39. Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)	NON PRESENTE
Regole di tutela del P.T.C.P. Art. 3 Aree sensibili di fondovalle	NON PRESENTE
Area protetta IT5140004 – Giogo – Colla di Casaglia (ZSC)	NON PRESENTE
Area protetta IT5140009 – Poggio Ripaghera – Santa Brigida (ZSC)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI IN RELAZIONE AD ULTERIORI VINCOLI

Area di salvaguardia (D.Lgs 152/2006) Zona di rispetto captazioni	NON PRESENTE
Fascia di rispetto dell'elettrodotto	NON PRESENTE
Fascia di rispetto cimiteriale - 200m	NON PRESENTE
Fascia di rispetto del reticolo idrografico (D.C.R. 81/2021)	NON PRESENTE

### PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE per il nuovo intervento

L’area di trasformazione non ricadendo in aree vincolate non è soggetta a puntuali prescrizioni ma dovrà rispettare le indicazioni contenute nella precedente sezione.

## DOSSIER PRESCRITTIVO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

**PRESCRIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI:** decalogo prescrittivo, rivolto alle aree di trasformazione, articolato su due livelli:

- **il primo**, riferito ad interventi che per caratteristiche, dimensioni e contenuti introducono fattori di potenziale impatto ma che, come condizione di fattibilità, si ritiene sufficiente, fare esplicito riferimento al corpo normativo delle NTA, allegate al presente SU ed al contributo ambientale delle relative schede norma.

- **il secondo**, oltre ai riferimenti prescrittivi poc'anzi evocati (norme generali, vincoli, norme tecniche), la fattibilità risulta subordinata a specifiche direttive, declinate appositamente per le singole aree di trasformazione.

### [ID\_04 Ronta – Via della Stazione]

S.E. (mq)	Destinazione	Categoria	Tipologia
200	Residenziale	Nuova edificazione	Intervento diretto

Denominazione	Direttive di riferimento NTA	Prescrizioni specifiche per l'innalzamento della prestazione ambientale	Effetti cumulati
ID_04	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela della risorsa idrica</li> <li>Integrità fisica del territorio</li> <li>Sostenibilità edilizia e risparmio energetico</li> <li>Miglioramento del clima urbano e sviluppo / mantenimento delle connessioni Verdi</li> <li>Aspetti socio-economici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si favorisca il ricorso per l'approvvigionamento energetico e per il riscaldamento a fonti di energia rinnovabile.</li> <li>Nella progettazione delle dotazioni verdi realizzare elementi in continuità con il verde esistente nei terreni limitrofi e mantenere per quanto possibile la fascia arborea lungo Via della Stazione.</li> <li>Evitare quanto più possibile la frammentazione delle aree permeabili, favorire la messa a dimora di individui arborei / arbustivi in forme raccolte e rotondeggianti privilegiando specie resistenti a lunghi periodi di siccità e coerenti con il contesto.</li> </ul>	