

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

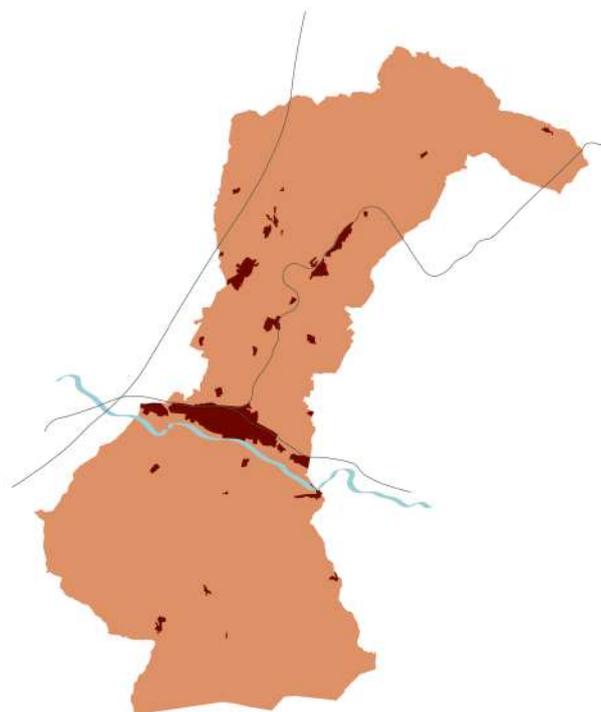
Collaboratori
arch. Giulia D'Ercole

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



REL01 - Relazione generale
Stato sovrapposto

marzo 2024



INDICE

2	PREMESSA	3
2.1	DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO	3
2.2	STRATEGIE DI AREA VASTA E DI AMBITO LOCALE NEL P.S.I.M.	4
3	PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO	7
3.1	OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO	7
3.1.1	<i>I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa</i>	7
3.1.2	<i>L'edilizia residenziale sociale</i>	20
3.1.3	<i>Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana</i>	21
3.1.4	<i>Il sistema del verde</i>	24
3.1.5	<i>Muoversi in maniera sostenibile</i>	24
3.2	INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	25
3.3	ASPETTI RELATIVI AI BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E ALLE AREE NATURALI PROTETTE.....	27
3.4	STANDARD URBANISTICI	31
3.4.1	<i>Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano</i>	34
3.5	ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI (A CURA DEI CONSULENTI DEL PIANO OPERATIVO)	36
3.6	INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE	36
3.7	LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.E.)	36
3.7.1	<i>Il Rilievo del P.E.E. mediante schedatura diretta</i>	37
3.8	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....	38
3.9	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO	39
3.10	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI	40
4	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO	46
4.1	IL PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE	46
4.2	I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO	47
5	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	51
6	LA PARTECIPAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	51
7	IL SISTEMA INFORMATIVO DEL PIANO OPERATIVO	52
7.1	LA BANCA DATI DEL PIANO OPERATIVO.....	52
7.2	LA BASE CARTOGRAFICA DEL P.O. E I FORMATI LAYOUT DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI	55



2 PREMESSA

2.1 DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO

Il comune di Borgo San Lorenzo ha partecipato alla redazione del piano strutturale intercomunale del Mugello con gli altri sette comuni facenti parte dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello.

Il Piano strutturale intercomunale del Mugello è stato avviato con Delibera di Giunta UMCM n. 139 del 28/12/2017 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e con contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010.

A seguito della definizione del Territorio Urbanizzato e dell'avvio del procedimento è stata attivata la procedura di cui all'art. 23, comma 6, della L.R. 65/2014, ovvero è stata convocata la conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 con prot. 1389 del 10/07/2018. La conferenza ha avuto una prima seduta in data 27 luglio 2018. Con nota prot. 21954 del 09/11/2018 fu convocata la seconda seduta della conferenza di co-pianificazione per il giorno 28/11/2018, che si svolse in data 30/11/2018.

Dalla conferenza di co-pianificazione emerse che le previsioni contenute negli elaborati presentati erano conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della citata Legge Regionale con alcune raccomandazioni, i cui contenuti sono riportati nell'Allegato 1 della disciplina di piano di cui all'elaborato DIS01_Disciplina del territorio del P.S.I.M.. In particolare alcune previsioni ricadono nel territorio comunale di Borgo San Lorenzo, data la natura delle medesime nonché degli obiettivi individuati preliminarmente nel presente documento si è inteso renderle cogenti del P.O. e descriverle nello specifico paragrafo a seguire.

Il Piano strutturale intercomunale del Mugello è stato adottato, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 65/2014, da tutti i Comuni facenti parte l'Unione ed in particolare dal Comune di Borgo con D.C.C. n. 14 in data 20/03/2019.

A seguito della pubblicazione sul BURT n. 16 – parte II – del 17/04/2019 con la deliberazione di Giunta UMCM n. 115 del 19/12/2019, come integrata dalla Deliberazione 4 del 29/01/2020, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione e con nota prot. 2652/UMCM del 06/02/2020 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 31 della L.R. n. 65/2014 e all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, secondo anche quanto indicato dall'*“Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n.65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”*.

La Conferenza Paesaggistica si è svolta in modalità telematica e gli esiti delle sedute della conferenza sono esplicitati nei verbali acquisiti dall'Ufficio Unico di Piano con prot. 12259 del 31/07/2020.

In parallelo al procedimento di elaborazione del P.S.I.M. sinteticamente evidenziato ed in relazione alla previsione strategica del Parco territoriale di Cafaggiolo per la quale necessitavano ulteriori approfondimenti, in data 22/08/2019 il Comune di Barberino di Mugello ha richiesto la convocazione della conferenza di servizi per l'accordo di pianificazione (Prot. 14723) e della conferenza di copianificazione

(Prot. 14720). In seguito le Amministrazioni comunali di Barberino di Mugello, con Delibera di Consiglio n.47 del 09/09/2020, e di Scarperia e San Piero, con delibera di Consiglio n. 47 del 07/09/2020, hanno approvato le rispettive varianti urbanistiche agli atti di governo del territorio per la valorizzazione della Villa e della tenuta Medicea di Cafaggiolo, pubblicate sul BURT N.46 del 11/11/2020.

In relazione alla suddetta procedura ed ai relativi esiti, è stata data adeguata applicazione a quanto richiesto dalla Conferenza Paesaggistica nelle sedute ante approvazione e il P.S.I.M. è stato approvato come “progetto” dalla Giunta dell’Unione Montana dei Comuni del Mugello con i seguenti atti:

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

Quindi il P.S.I.M. – 1° stralcio è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 23 della L.R. 65/2014, dai Consigli Comunali ed in particolare da quello di Borgo San Lorenzo con D.C.C. n. 74 in data 30/11/2020.

Il P.S.I.M. – 2° stralcio prevede l’integrazione della strategia relativa al Parco territoriale della Villa Medicea di Cafaggiolo con i contenuti, approvati nei procedimenti urbanistici comunali di Barberino di Mugello e di Scarperia e San Piero ed è in corso l’iter per la sua adozione.

2.2 STRATEGIE DI AREA VASTA E DI AMBITO LOCALE NEL P.S.I.M.

Il presente paragrafo riporta in sintesi la definizione delle strategie del P.S.I.M. tratte dall’elaborato denominato Rel01 - Relazione generale e allegati.

Il P.S.I.M. perviene alla definizione delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio della Unione Montana dei comuni del Mugello attraverso la declinazione al futuro degli elementi costitutivi del Patrimonio territoriale. In particolare sono strategie di sviluppo sostenibile quelle da attivare per la tutela, la conservazione e la riproduzione dei valori patrimoniali durevoli e sostanzialmente integri riconosciuti tali nei documenti del Quadro conoscitivo. Sono altresì strategie di sviluppo sostenibile le azioni che il piano intende mettere in essere al fine di compensare, risarcire, riqualificare quegli elementi del patrimonio territoriale individuati come criticità in apposito elaborato del piano stesso. L’insieme delle strategie assunte dal P.S.I.M. sono pertanto da considerare sempre in stretta connessione con gli elementi materiali e immateriali del patrimonio territoriale rispetto ai quali configurano scenari prospettici capaci di mantenere o riattivare le regole co-evolutive del quadro territoriale durevole.

La messa a terra delle strategie emerse dalla combinazione fra quanto proposto nell’ambito del percorso di partecipazione, quanto deriva dalle strategie degli strumenti sovraordinati (P.I.T. e Piano strategico di città metropolitana) e ciò che è il portato dei programmi delle singole amministrazioni e di quelli dell’Unione, ha necessitato di elaborare criteri di individuazione delle U.T.O.E. maggiormente complessi rispetto a quelli che si adottano per un Piano strutturale comunale.

A base del percorso tecnico-scientifico è stato assunto il principio che il P.S.I.M. non può essere visto come



semplice sommatoria di P.S. comunali e che quindi alla conclusione strategica della formazione dello strumento non si può rifluire in una logica meramente comunale facendo meccanicamente coincidere i territori comunali con gli ambiti delle U.T.O.E.. Pertanto è stato considerato il rapporto tra invariante/patrimonio/criticità e ambiti territoriali in cui ricadono prevalentemente i vari comuni, tralasciando il livello delle politiche attivabili per le diverse strategie fra quelle locali comunali e quelle di area vasta intercomunale dell'Unione. In altri termini le strategie di sviluppo sostenibile sono state articolate tra quelle locali e quelle di area vasta con riferimento alla natura dei valori/criticità di corrispondente livello.

Una prima ipotesi di individuazione delle principali strategie del territorio della Unione montana dei comuni del Mugello è stata formulata nel P.S.I.M. in forma semplificata procedendo con una sorta di **integrale** (e non somma) degli elementi costitutivi il Patrimonio territoriale dei comuni, suscettibile di attivare o sviluppare azioni strategiche sostenibili.

Le "famiglie" di elementi costituenti valori patrimoniali (e le loro criticità) sono state formate con riferimento, sia pure non meccanico, a quelle sottese alla identificazione delle quattro strutture definite dal P.I.T./P.P.R. e declinate nel contesto del Mugello:

- a. Valori e criticità del patrimonio agroforestale-ambientale
- b. Valori e criticità del patrimonio produttivo agricolo
- c. Valori e criticità del patrimonio manifatturiero
- d. Valori e criticità del patrimonio storico-culturale-sociale
- e. Valori e criticità del patrimonio insediativo

Un primo elemento di riflessione concerne la constatazione che tutti i comuni registrano la presenza della intera gamma di elementi patrimoniali e che le differenze riguardano le specifiche consistenze. In altri termini si può avanzare l'ipotesi che non ci siano in Mugello veri fenomeni di periferizzazione ma identità diverse di pari dignità anche se di differente cifra quantitativa.

A seguire si enumerano in relazione al comune di Borgo San Lorenzo gli elementi strutturali attraverso delle parole chiave.

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

- a) aspetti idrogeolitologici: acqua
- b) aspetti ambientali e climatici: dorsale, boschi, Sieve
- c) aspetti agrosilvopastorali e alimentari: carni, latte, patate, ortaggi
- d) aspetti insediativi, storici e paesaggistici: nucleo storico, centralità, castelli, monasteri, ospedali, pievi, abitare/lavoro
- e) aspetti sociali, culturali e dei saperi: sanità, servizi, commercio, manifattura, ferrovia faentina

Nel P.S.I.M. il territorio è stato articolato in U.T.O.E. e sub U.T.O.E., in cui il comune di Borgo San Lorenzo è riconoscibile nella U.T.O.E. n. 3 - Valle della Sieve e nella **sub U.T.O.E.** specifica n.3c - **Valle della Sieve** (Comune di Borgo San Lorenzo).

In sintesi il P.S.I.M. identifica come obiettivi i seguenti concetti chiave a cui si relazionano specifiche azioni con le quali si dovrà coordinare il Piano operativo:

a) OG. A - PRESIDIO ECOLOGICO, RUOLO CLIMATICO

- OS.A.1 - Turismo ambientale, rifugi e bivacchi, campeggi a impronta naturalistica
- OS.A.2 - Sentieri, percorsi bici, percorsi bici discesa, servizi
- OS.A.3 - Prodotti del sottobosco
- OS.A.4 - Governo del bosco (Biomasse, legname, alto fusto, marroneti e castagneti da frutto, regimazione idraulica)
- OS.A.5 - Acqua ludica e contemplativa (Lamone, Senio, Santerno, Rivigo, Sieve, Lago di Bilancino, Meandri, salti d'acqua, sport acquatici, pesca no kill. Laghetti collinari, protezione civile, irrigazione, conserve d'acqua)
- OS.A.6 - Sorgenti, usi idropotabili, tutela e valorizzazione
- OS.A.7 - Recupero acque piovane, risparmio idrico

b) OG. B - SOSTEGNO ALLE PRODUZIONI BIOLOGICHE

- OS.B.1 - Distretto biologico integrato verso Bio-economia (filieri locali carne, latte, farro, ortofrutta)
- OS.B.2 - Mercati contadini, centri ricerca, promozione, gusto, fattorie didattiche
- OS.B.3 - Centri associativi, servizi

c) OG. C - HUB DI SETTORE

- OS.C.1 - Ampliamenti mirati per il potenziamento e l'integrazione dei servizi
- OS.C.2 - Approvvigionamento, produzione energia
- OS.C.3 - Verso requisiti Apea
- OS.C.4 - Trasporti casa lavoro, TPL, ferrovia, ciclabili
- OS.C.5 - Trasporto merci
- OS.C.6 - Rete digitale
- OS.C.7 - Rigenerazione dei sistemi produttivi

d) OG. D - CENTRI E NUCLEI STORICI, TUTELA E CONSERVAZIONE

- OS.D.1 - Potenziamento del ferro
- OS.D.2 - Razionalizzazione e messa in sicurezza delle strade, attraversamenti, ponte a valle di Vicchio



- OS.D.3 - Maglia viaria trasversale, fondi naturali, rete vicinali tutela, trasporto pubblico a chiamata
 - OS.D.4 - Centri abitati, riuso, rigenerazione, manutenzione patrimonio edilizio e sua riqualificazione energetica, architettonica
 - OS.D.5 - Potenziamento della capacità insediativa, nuova edificazione e riqualificazione dei margini
 - OS.D.6 - Antisismica
 - OS.D.7 - Qualificazione estetica, funzionale e sociale dello spazio pubblico, centralità. Riserva di ERS nella misura del 30% nella n.e. e del 15% nel recupero. Osservatorio dell'abitare per orientare la proporzione tra affitto, vendita, affitto con patto di futura vendita, cohousing. Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale (benessere)
 - OS.D.8 - Mobilità dolce, woonerf, zone 30, ciclabili
- e) OG. E - TESTIMONIANZE ARCHEOLOGICHE E STORICHE, ITINERARI TEMATICI INTERCONESSI CON QUELLI AMBIENTALI, DIVERTICOLI DAI TRACCIATI DORSALI
- OS.E.1 - Riconoscimento e valorizzazione dell'identità culturale di figure identitarie tra cui: Giotto, Angelico, Della Casa, Campana, Milani, Terre dei Medici, Fortezza di S. Martino, Villa del Trebbio, Cafaggiolo, Bosco ai Frati, Palazzo dei Vicari, presidi turistici e culturali
 - OS.E.2 - Turismo riflessivo
 - OS.E.3 - Rete museale

3 PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO

3.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO

Gli obiettivi di Piano, tutti ascrivibili ad un unico *concept*, “**Rigenerare per Rinascere**”, possono essere suddivisi nei seguenti ambiti tematici:

3.1.1 I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa

Anche in un territorio a forte caratterizzazione ambientale e naturale come il comune di Borgo San Lorenzo, il tema della **qualità degli insediamenti** resta di primaria importanza fra quelli cui il Piano Operativo è chiamato a dare risposte.

Il tema del **centro storico** e della **centralità urbana** è certamente al centro della pianificazione del comune che ha indirizzato larga parte delle scelte del Piano Operativo sulla progettazione e riqualificazione dello spazio pubblico, confermando e sviluppando la corrispondenza tra centro storico e centralità attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale con l'obiettivo di favorire le relazioni tra i fruitori dell'area, predisponendo tutti gli adeguati strumenti per il raggiungimento di tale obiettivo.

Ad esempio in parchi e piazzette sarà fondamentale progettare accuratamente l'illuminazione (per incrementare la sicurezza), luoghi per la sosta (panchine e tavolini) e dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici (dal sole o dalla pioggia).

A seguire un'immagine del Capoluogo con evidenziati i luoghi della socializzazione ed il tessuto connettivo, oltre alle aree a verde pubblico, alle piazze e i percorsi pedonali (*la prima immagine è in pianta mentre le seguenti sono in assonometria*).



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



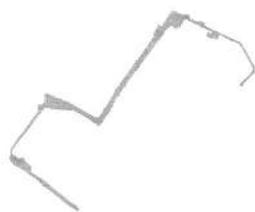
luoghi pubblici o di interesse pubblico



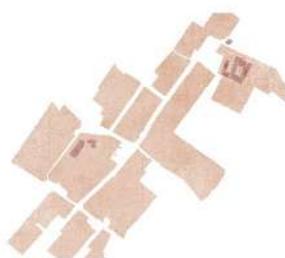
Il Piano Operativo individua nelle tavole della disciplina gli **spazi della centralità urbana** - sia nel capoluogo ma anche in tutte le frazioni che identifica come territorio urbanizzato - al fine di tutelarne il ruolo di centralità, confermando e sviluppando la corrispondenza tra centro storico e centralità, mediante il mantenimento e l'incremento delle funzioni urbane di rilevanza sociale, funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale, perseguendo la loro accessibilità mediante trasporto pubblico e una rete di mobilità lenta.

A seguire si riporta lo studio condotto che ha portato all'individuazione di tali spazi di centralità urbana di tutte le frazioni:

LUCO DI MUGELLO



spazi della centralità urbana



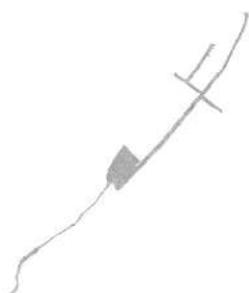
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



RONTA



spazi della centralità urbana



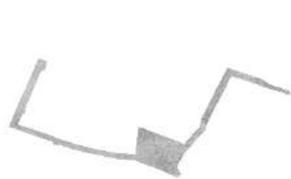
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



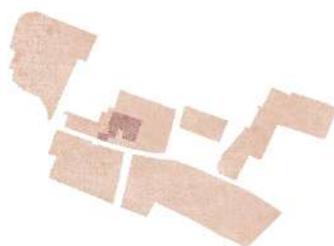
luoghi pubblici o di interesse pubblico



PANICAGLIA



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico

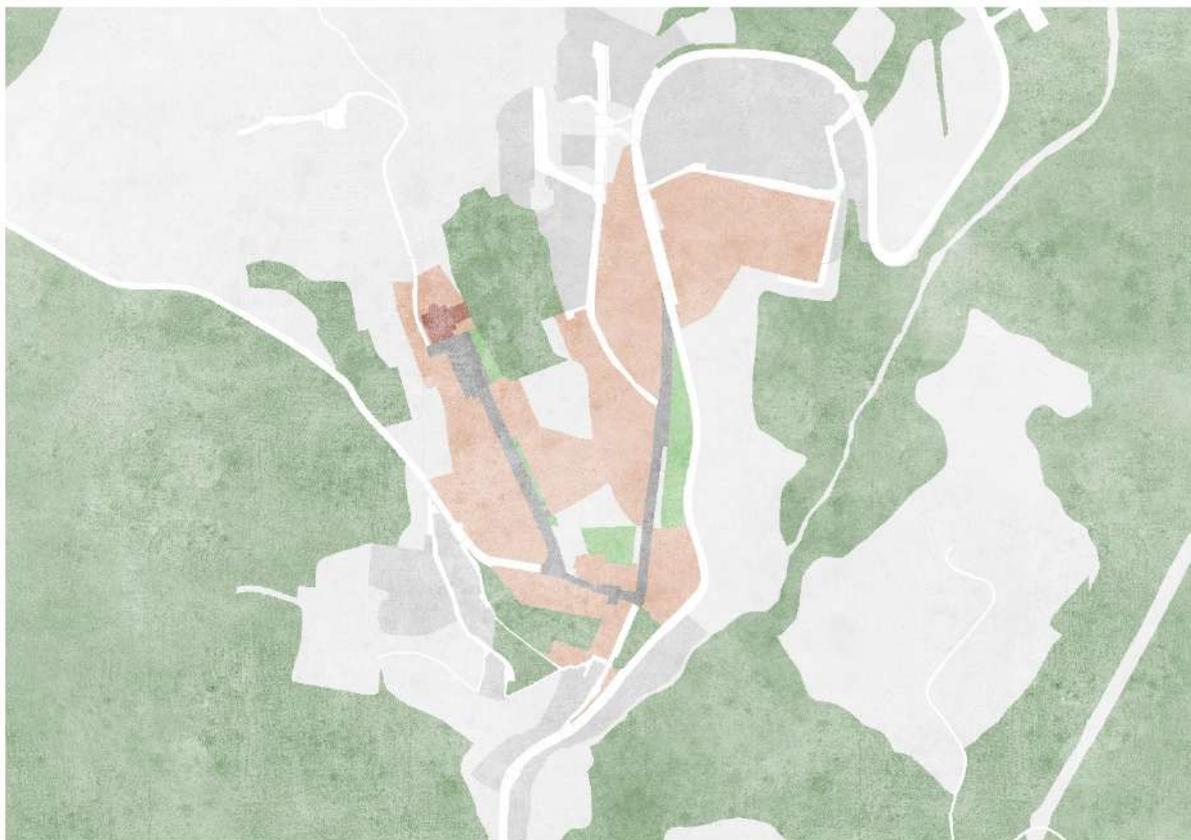




Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.01 Relazione Generale

POLCANTO



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



RABATTA



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



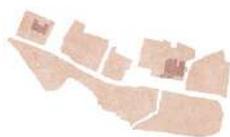
luoghi pubblici o di interesse pubblico



CASAGLIA



spazi della centralità urbana



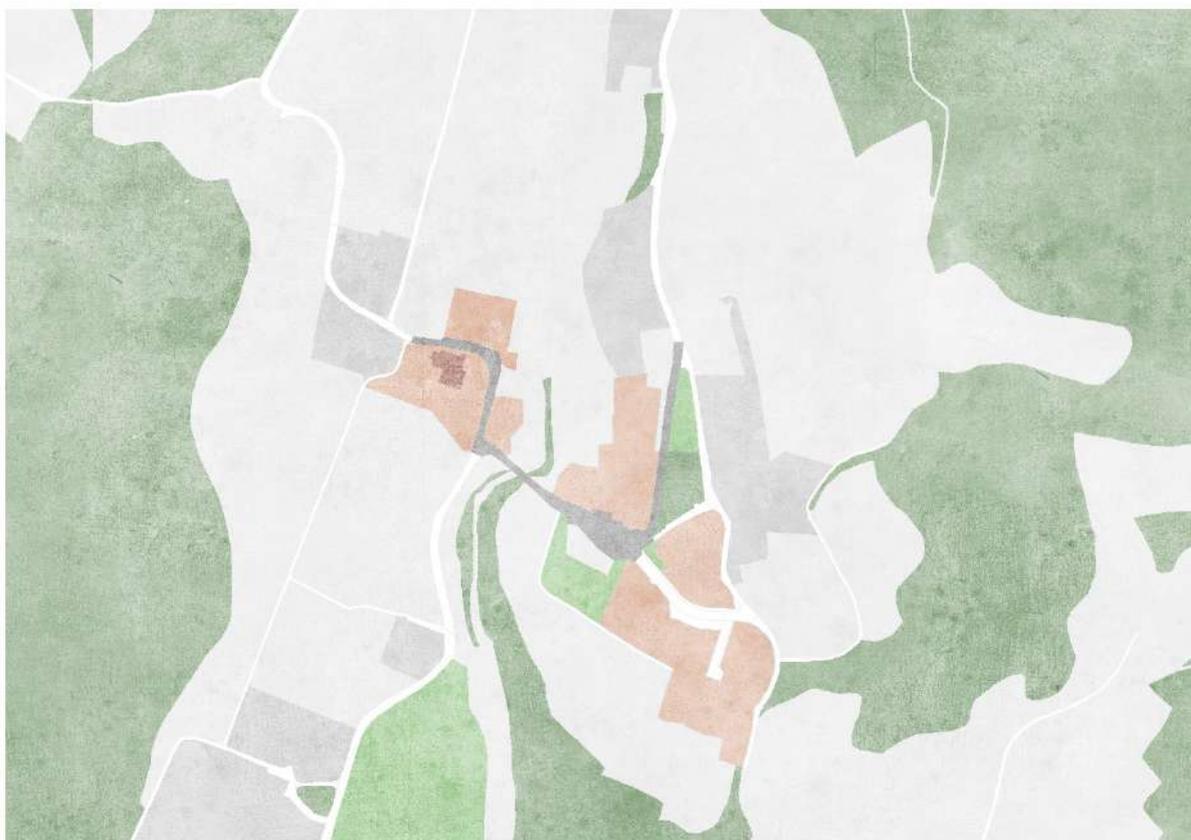
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



GREZZANO



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



RAZZUOLO



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



SAGGINALE



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



3.1.2 *L'edilizia residenziale sociale*

Per quanto riguarda l'**Edilizia residenziale sociale**, concetto che è la risultante di una lunga evoluzione dalla "edilizia economica e popolare" degli anni '60 il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria, il suo ruolo si è andato amplificando nel tentativo di corrispondere ad una domanda sempre più complessa di abitare, alla diversificazione dell'utenza, estesa ormai ai ceti medi della cosiddetta *zona grigia*. Il contesto sindemico suggerisce una forte enfasi dell'aggettivo sociale e una sua estesa declinazione a ricomprendere una molteplicità di funzioni appunto di interesse sociale.

La missione che il PO si propone attraverso l'ampliamento della nozione di residenza sociale riguarda:

- a) Qualificare l'abitare come fattore di resilienza ambientale e ai cambiamenti climatici (applicazione di indice R.I.E.), di resilienza sociale:
 - favorire insediamento di popolazione giovane e giovani coppie;
 - contrastare la denatalità;
 - sostenere il lavoro femminile;
 - ampliare la nozione di residenza sociale verso quella di residenza sociale integrata (funzioni e spazi sociali, educativi, assistenziali, ludici, sanitari,...).
- b) Mantenere e attrarre popolazione con offerta abitativa qualificata e economicamente accessibile, contrastando la migrazione della popolazione giovane:
 - realizzare una offerta di residenze a diverse tipologie con titolo di godimento a breve e medio termine per utilizzatori non residenti legati alle attività di alto valore aggiunto (hub produttivi).
- c) Riequilibrare la mixité sociale mediante una articolazione della disciplina e delle funzioni integrative secondo i diversi tessuti (morfotipi):
 - Confermare e potenziare la residenza nel centro storico anche per le famiglie.
 - Creare una graduazione degli spazi con mantenimento della continuità, senza barriere ma solo con filtri e trattamenti simbolici, da quelli private (alloggio), a quelli semiprivati (spazi integrativi), a quelli semipubblici (spazi integrativi) e a quelli pubblici (standard minimi).
- d) Tra le **funzioni e gli spazi integrativi** si evidenziano:
 - assistenza e cura fascia 0-6
 - servizi educativi formativi
 - spazi di co-working, incubatori
 - spazi ludico-sociali, culturali e ricreativi
 - assistenza e cura anziani
 - servizi sanitari territoriali (case della salute)
 - spazi per telelavoro

- spazi liberi autogestiti.

Questo Piano Operativo ha assunto un orizzonte quantitativo di edilizia residenziale sociale integrata pari al **28,8%** del dimensionamento residenziale di tutto il territorio comunale, derivante sia da nuova edificazione che dal recupero dell'esistente.

Nello specifico gli interventi che generano ERS sono:

	MQ DI S.E. DI RESIDENZIALE	DI CUI MQ DI E.R.S.
Ronta P_03	1.400 (700 di nuova edificazione +	420
Ronta P_04	400	120
Ronta P_05	300	135
Luco P_07	740	220
Panicaglia P_08	1.400	420
Borgo San Lorenzo P_11	1.500	450
Borgo San Lorenzo P_14	1.500 2.000 (da recupero	225 300
Borgo San Lorenzo P_15	7.830	2.350
Sagginale P_24	320	96
TOTALE	15.390 15.490	4.436 4.391

3.1.3 Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana

Il tema del **contenimento del consumo di nuovo suolo**, oltre ad essere uno dei temi principi del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello, entra pienamente tra le questioni all'attenzione del nuovo Piano Operativo di Borgo San Lorenzo, non solo come adempimento doveroso del dettato della L.65/2014 ma come processo progettuale, con tutto il suo carico di interpretazioni e di modalità di misurazione.

La strategia del contenimento del consumo di suolo comporta un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di **rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti, letti anche sotto il profilo del metabolismo urbano.

Il P.O., muovendo dagli indirizzi del P.S.I., ha sviluppato delle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.

Sono state previste azioni specifiche (e si rimanda al paragrafo delle aree di trasformazione della presente relazione – par. 3.4) quali:

- progetti specifici di valorizzazione del centro storico per la promozione dell'identità cittadina e della coesione sociale, attraverso la rivitalizzazione delle funzioni, residenziali, commerciali e di servizio, con particolare riferimento a progetti sui centri commerciali naturali, ex art. 110-111 LR 62/2018: a tale scopo sono state individuate le **aree della centralità urbana** dove poter attivare dei progetti di riqualificazione delle piazze e del tessuto urbano del Centro Storico (Piazza del Popolo, Piazza Castelvechio, Piazza Dante, Piazza Cavour, area del Centro Commerciale Naturale), e di tutte le centralità nelle differenti **frazioni**, in una logica di nuovi servizi e funzioni che evitino la desertificazione commerciale.
- sviluppo del percorso di rigenerazione già avviato nel 2014 nell'ambito di un bando promosso da Anci Toscana per la riqualificazione dell'**area della Soterna**, in termini di viabilità, vivibilità, e rigenerazione verde – individuando tali aree come **programma complesso di riqualificazione insediativa (art.120 l.r. 65/2014)**;
- individuazione dell'**area artigianale delle Fornaci** anch'essa come **programma complesso di riqualificazione insediativa (art.120 l.r. 65/2014)** in cui attivare interventi puntuali di "ricucitura" per la riqualificazione spaziale e funzionale e dove potrebbero essere progettate passerelle pedonali e ciclabili da Rimorelli al Centro;
- riqualificazione delle **due aree di ingresso** al capoluogo (sia quello est che quello ovest) prevedendo ad ovest un comparto commerciale a completamento di quello esistente e ad est una nuova progettualità per l'area scolastica delle scuole superiori con inserimento di aree sportive, ricreative, punto contatto tra mondo della formazione e del lavoro, ecc...con una valenza territoriale (previsione di una pista di atletica per l'intero ambito del Mugello).



- progetto di una nuova rotatoria per il miglioramento della mobilità veicolare e pedonale del cd. **Nodo Tannino** (area ospedaliera e area commerciale di medie strutture di vendita – conad, Trony);

- valorizzazione dell'edificio ex Samoa in Loc. La Torre, esempio di archeologia industriale, per la creazione di un **nuovo polo fieristico** del Mugello dove poter organizzare eventi di promozione dei prodotti tipici locali;



- interventi di riqualificazione spaziale e percorsi di aggregazione nell' area eventi del **Foro Boario**, rafforzando il ruolo di nodo connettivo fra l'area urbanizzata del centro storico e l'area naturalistica della Sieve (parco fluviale e percorsi ecoturistici) con funzioni ludico ricreative, sport e benessere, eventi, spazio di interazione fra generazioni - "zerocento", come il bocciodromo, i corsi AFA all'aperto, aree per spettacoli e piccoli eventi musicali, bike park, parcheggio green per favorire l'accesso al centro storico pedonalizzato.
- riqualificazione di **Villa Pecori Girdali** e del parco circostante con l'introduzione di nuove funzioni contemporanee (biblioteca, aree multimediali, caffè letterario, spazio eventi), creando di fatto un *hub* di interesse sovracomunale con particolare riferimento all'utenza studentesca del vicino plesso scolastico Giotto Ulivi.



- riqualificazione dell'ex **Ospedale di Luco**, di proprietà di Regione Toscana, ammettendo nell'edificio esistente 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.



3.1.4 *Il sistema del verde*

Il Piano Operativo prevede interventi di riqualificazione e ricucitura di aree interstiziali, pubbliche e private, ipotizzando la progettazione di **Pocket Parks**, come attivatori di percorsi di rigenerazione urbana e sociale: una tipologia di giardini pubblici che hanno come caratteristica fondamentale quella di riqualificare spazi abbandonati e di essere creati su iniziativa di liberi cittadini, o anche a seguito di una ricognizione dell'amministrazione pubblica. Verranno realizzati all'interno di isolati già esistenti, in lotti interclusi ineditati o in spazi privi di un utilizzo oggettivo per restituire una identità pubblica al luogo. Uno spazio d'incontro per gente di tutte le età, oppure spazi per i più piccoli, oppure veri e propri luoghi per adulti, provvisti di panchine, tavoli, il tutto immerso nel verde tra alberi e piante.

Sono inoltre previsti **progetti di miglioramento ambientale** con creazione di connessioni ecologiche e incremento/ valorizzazione del verde esistente (giardini storici, parco urbano "Sandro Pertini", Parco fluviale della Sieve, area Foro Boario) e **progetti di riconnessione ecologica e ambientale** di iniziativa privata ispirati all'educazione all'aria aperta dei bambini e in generale finalizzati a diffondere e accrescere consapevolezza sul tema dei cambiamenti climatici e delle misure per l'adattamento.

3.1.5 *Muoversi in maniera sostenibile*

Con il supporto del redigendo **PUT (Piano Urbano del Traffico)**, inteso come "*piano di immediata realizzabilità*", con l'obiettivo di contenere al massimo - mediante interventi di modesto onere economico - le criticità della circolazione, il Piano Operativo si pone l'obiettivo di valutare e definire gli scenari strategici di medio-lungo periodo.

Si studiano soluzioni sulle sedi stradali e pedonali mirate al:

- conseguimento di un maggiore livello di sicurezza per la circolazione dei veicoli e dei pedoni;



- la riorganizzazione della sosta dei veicoli compresa l'individuazione di nuove aree dedicate a parcheggio;
- il potenziamento e lo sviluppo di una rete ciclabile in grado di connettere più efficacemente tutti i principali poli attrattori della città e la realizzazione di una rete funzionale per incentivarne l'uso rispetto all'auto private;
- il rafforzamento della rete del trasporto pubblico in ambito urbano.

Il tema della mobilità territoriale riguarda i rapporti infrastrutturali con la polarità metropolitana Firenze-Prato e con quella bolognese e romagnola: la dorsale su cui puntare è individuata già nel P.S.I.M. nel circuito del ferro già presente, come infrastruttura ad alta capacità cui affidare sempre di più un ruolo metropolitano di servizio rivolto ai centri e alle loro propaggini periferiche o industriali (fermate ulteriori).

A conferma di quanto enunciato nel P.S.I.M., il Piano Operativo del comune di Borgo San Lorenzo promuove la realizzazione di percorsi ecoturistici, pedonali e ciclabili, previsti in tutto il territorio comunale in generale e lungo il fiume Sieve, in particolare. Le opere si configurano come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma fondamentalmente costituiscono un sistema alternativo di percorribilità del fondovalle.

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il P.S.I.M. riconosce il comune di Borgo San Lorenzo nell'area vasta denominata U.T.O.E. 3 - VALLE DELLA SIEVE e nell'area locale denominata **SUB U.T.O.E. 3C.**: all'interno del territorio comunale il P.O. in coerenza al PSIM individua con il **perimetro di Territorio urbanizzato** i seguenti insediamenti:

- Borgo San Lorenzo
- Casaglia
- Grezzano
- Luco Mugello
- Panicaglia
- Polcanto
- Rabatta
- Ronta
- Sagginale
- Villa Martini
- Razuolo.

Nel territorio rurale invece sono riconoscibili come **Nuclei rurali** i seguenti insediamenti:

- Arliano
- Faltona - La Ruzza
- Le Case di Risolaia
- Le Pergole
- Marzano
- Piazzano
- Poggiforzoli
- Poggio Salaiole
- Pulicciano
- Salto



- Lutiano
- Viterete.

e come **Nuclei storici** i seguenti insediamenti:

- Corniolo
- Ferracciano.
- Madonna dei tre Fiumi
- Montepulico
- San Giorgio
- San Giovanni Maggiore

A seguito del percorso di partecipazione, che si è concluso il 12 maggio del 2022, l'Amministrazione ha ritenuto di procedere alla modifica ed integrazione delle previsioni ricadenti nel territorio rurale e quindi assoggettati alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, individuando due aree che costituiscono due aree di trasformazione del presente P.O.:

- 1. Borgo San Lorenzo – Ingresso ovest:** area localizzata a sud-ovest dell'area produttiva di Borgo San Lorenzo, lungo la strada di accesso alla medesima, SP551;
- 2. Borgo San Lorenzo – Rabatta:** area localizzata ad est del capoluogo e a sud dell'area industriale-artigianale della frazione di Rabatta.

La prima area, già previsione oggetto di conferenza di copianificazione in fase di redazione del P.S.I.M. nel 2018, è stata modificata a seguito dell'esigenza di una modifica delle destinazioni (passando dalle destinazioni direzionale e servizi nella quantità di 2.000 mq e di commerciale al dettaglio nella quantità di 2.000 mq) e variando il dimensionamento, in riduzione delle superfici edificabili, (da 4.000 mq a 3.000 mq di commerciale), e legando tale previsione alla realizzazione di una nuova viabilità utile e necessaria a risolvere le situazioni conflittuali ad oggi esistenti, ed alleggerendo il traffico in entrata dalla SP551, in coerenza alle strategie individuate nel P.S.I.M..

La seconda previsione nasce invece dall'esigenza di nuovi spazi necessari al potenziamento del sistema produttivo presente nella frazione di Rabatta.

Entrambe le previsioni, poiché differenti o non presenti nel P.S.I.M., costituiscono VARIANTE allo strumento della pianificazione territoriale vigente e sono diventate schede di aree di trasformazione del presente Piano Operativo (rispettivamente la scheda P_10 e la P_23).

Si precisa che per quanto riguarda il territorio comunale di Borgo San Lorenzo è stata presentata anche una terza scheda, dedicata unicamente all'infrastruttura viaria di nuova realizzazione, indicata come corridoio infrastrutturale e che costituisce VARIANTE al solo P.S.I.M..

3.3 ASPETTI RELATIVI AI BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E ALLE AREE NATURALI PROTETTE

Il presente Piano operativo ha effettuato le attività di aggiornamento, verifica e integrazioni rispetto al quadro delle conoscenze sui beni già individuati dal P.S.I.M. , incrociando le informazioni provenienti dall'ufficio tecnico comunale: l'esito di tale lavoro ha prodotto due elaborati di piano redatti in scala 1:10.000 (3 quadranti) e sono "QC.06 - Beni culturali e paesaggistici" e "QC.07 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, gasdotti, ecc)" di cui si riporta di seguito la legenda.

QC.06 - Beni culturali e paesaggistici:

Elementi di contesto

-  Limite amministrativo
-  Perimetro del territorio urbanizzato

Beni culturali (D.Lgs. 42/2004, art.10, comma 4, lett.g)

-  Pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico

Beni culturali (D.Lgs 42/2004, art.142, comma 2)

-  Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004
-  Ambiti di pertinenza paesaggistica dei beni architettonici ai sensi del PIT, Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici", art.4. comma 2
-  Beni Archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004

D.Lgs 42/2004. art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

-  238-1966 - Zona di Luco di Mugello sita nel comune di Borgo San Lorenzo
- 217-1999 - Territorio tipico della vallata del Mugello dei comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio
- 289-1964 - Area panoramica nei comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo (e Pontassieve)

D.Lgs 42/2004, art.142 - Aree tutelate per legge

Comma 1, lett. b - I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia anche con riferimento ai territori elevati sui laghi

-  Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500 m
-  Fascia di rispetto

Comma 1, lett. c - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775 (Allegato E), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna

-  Reticolo idrografico
-  Fascia di rispetto

Comma 1, lett. g - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227

-  Zone boscate

Comma 1, lett. m - Le zone di interesse archeologico

-  Zone tutelate di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici, Elaborato 7B, articoli 11.3 lett. a) e b)
-  Zone tutelate di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici, Elaborato 7B, articoli 11.3 lett. c)
-  Beni archeologici con valenza paesaggistica, tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Seconda coincidenti nella zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c)

Ulteriori contesti ai sensi dell'art. 143 comma 1 lettera E del DLgs 42/2004

-  PTCP -Art. 3 - Aree sensibili di fondavalle
-  PTC - Art. 10 -Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
-  PTCP - Art. 11 - Aree fragili del territorio
-  PTCP - Art. 12 - Aree di protezione storico ambientale

ZSC - Zona di Conservazione Speciale

-  IT5140004 - Giogo - Calla di Casaglia
- IT5140009 - Poggio Ripaghera - Santa Brigida

QC.07 - Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, gasdotti, ecc):

Elementi di contesto

-  Limite amministrativo
-  Perimetro del territorio urbanizzato

Reticolo idrografico (l.r.79/2012)

-  Reticolo idrografico ai sensi della l.r. 79/2012
-  Fascia di rispetto del reticolo idrografico ai sensi della l.r. 79/2012

Pozzi e sorgenti

-  Pozzi
-  Sorgenti
-  Fascia di rispetto da 200 m da pozzi e sorgenti

Elettrodotta

-  elettrodotta
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotta 074_dx_22m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotta 074_sx_21m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotta 471_dx_17m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotta 471_sx_18m

Vincolo cimiteriale

-  Cimiteri
-  Fascia di rispetto cimiteriale

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

-  Vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 1923)

Nel territorio comunale di Borgo San Lorenzo ricadono i seguenti beni culturali e paesaggistici di cui al DLgs 42/2004, Parte Seconda e Parte Terza, ai quali si applica la Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, definita dal P.I.T./P.P.R..

BENI CULTURALI, D.Lgs 42/2004, Parte Seconda:

a) Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (art. 10)

- Villa Pecori Giraldi e parco, Borgo San Lorenzo, Via Pietro Caiani, Via Togliatti, ID: 90480040854
- Area di rispetto alla Villa Pecori Giraldi, Borgo San Lorenzo, Via Giacomo Matteotti, ID: 90480041858
- Asilo infantile Vincenzo e Riccardopo Grazioli Lante della Rovere, Poggiolo – Salaiole, Via delle Salaiole 18 – 19, ID: 90480042064
- Badia di San Paolo Razuolo, Razuolo, Loc. Razuolo, ID: 90480041819
- Cappella di San Francesco d'Assisi, Mucciano, Loc. Mucciano, ID: 90480041512
- Cappella di Villa Falcucci, Via Falcucci, ID: 90480041513
- Chiesa di Santa Margherita in Valcava, San Cresci in Valcava, Loc. San Cresci in Valcava, ID: 90480041555
- Chiesa e convento dei Cappuccini, San Carlo, Strada vicinale dei Cappuccini, ID: 90480041036
- Chiesa San Cresci, San Cresci in Valcava, Strada Comunale del cimitero, ID: 90480041042
- Chiesa Santa Maria a Pulicciano, Pulicciano, Loc. Pulicciano, ID: 90480041041
- Compendio edilizio Trignana, L'Alloro, Via di Cardetole, ID: 90480041099



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.01 Relazione Generale

- Complesso colonico, Ontaneta, Via San Cresci 33, ID: 90480040785
- Complesso di San Michele, Ronta, Strada comunale del cimitero, ID: 90480041472
- Complesso edilizio di Villa La Quiete, San Cresci in Valcava, Via di San Cresci 28, 30, ID: 90480040783
- Complesso ex rurale di San Giovanni Maggiore, San Giovanni Maggiore, Via San Giovanni Maggiore 1-3, ID: 90480041506
- Complesso Il Borgetto, Borghetto, Via Sant'Ansano, ID: 90480040790
- Complesso immobiliare costituito da fabbricato principale, fienile e annessi agricoli, Spedale, Via San Cresci 33, ID: 90480040792
- Complesso Pieve San Giovanni Maggiore a Panicaglia, San Giovanni Maggiore, Via San Giovanni Maggiore, ID: 90480041044
- Complesso rurale costituito da fabbricato rurale ed ex tinaia, Vitignano, Strada vicinale di San Cresti/Strada vicinale di Seggiano, ID: 90480040794
- Ex Cappella della Sacra Famiglia, Borgo San Lorenzo, Corso Matteotti 231, ID: 90480042137
- Ex Chiesa di San Francesco, Borgo San Lorenzo, Piazza Generale G.Pecoroni Giraldi 1, ID: 90480040667
- Ex complesso rurale, Palagina, Via di San Cresci, ID: 90480040791
- Ex presidio ospedaliero già monastero di San Pietro, Edifici accessori e terreni di pertinenza, Luco di Mugello, Via Giovanni Traversi 54, ID: 90480041427
- Ex Villa Pananti, Il Poggio, Strada Comunale di Ronta, ID: 90480040170
- Fabbricato colonico e rudere, Seggiano, Strada Comunale di Seggiano, ID: 90480040795
- Il Palazzaccio, Cardetole, Strada vicinale della Condotta Valdastra 25, ID: 90480040551
- Immobile denominato La Guardia, Fattoria La Radicchia, Strada comunale della Tassaia 61, ID: 90480041374
- Monastero di Santa Caterina, Borgo San Lorenzo, Via San Francesco, ID: 90480040945
- Oratorio di Sant'Omobono, Borgo San Lorenzo, Via San Francesco Via Cocchi, ID: 90480041055
- Pieve di Buonsollazzo, Badia Buonsollazzo, Via della Tassaia, ID: 90480041349
- Pieve di San Lorenzo, Borgo San Lorenzo, Via San Francesco, ID: 90480041060
- Podere Prato, Castagnoli, Via Faentina SR 302, ID: 90480041103
- Porta Fiorentina, Borgo San Lorenzo, Via Mazzini, ID: 90480040864
- Porzione del complesso della Pieve di San Cresci, Sagginale, Via del Cimitero 116, ID: 90480040787
- Sede della confraternita della Misericordia, Borgo San Lorenzo, Via Giotto 32, ID: 90480042130
- Villa di Canicce, Canicce, Strada Statale Brisighellese- Ravennate 19, ID: 90480041371
- Villa di Striano, Striano, Località Striano 62-63, ID: 90480041152
- Villa Fattoria Le Cannicce, Cannicce, Strada vicinale delle Cannicce, ID: 90480041365
- Villa Il Poggiolo, Salaiole, Strada Comunale delle Salaiole, ID: 90480041455
- Villa La Quieta e parco, Mucciano, Loc. Mucciano, ID: 90480041080
- Villa Le Fonti, Castagnoli, Strada statale 302 Brisighellese-Ravennate, ID: 90480041101
- Villa Martini Bernardi a Votanidi, Olmi Poggio Montane, Strada vicinale Maremmana, ID: 90480041363
- Villa Romanelli, Luco di Mugello, Strada vicinale di Figliano 11, ID: 90480042007

BENI PAESAGGISTICI, D. Lgs 42/2004, Parte Terza:

a) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

- **217-1999** “Territorio tipico della vallata del Mugello nei Comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio” (GU 2017/1999);
- **238-1966** “Zona di Luco di Mugello sita nel Comune di Borgo San Lorenzo” (GU 238/1966);
- **289-1964** “Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve” (GU 289/1964).

b) Aree tutelate per legge (art. 142):

- **fiumi, torrenti, corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- **territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- **zone di interesse archeologico**.

Nell'area interessata dal Comune di Borgo San Lorenzo ricadono inoltre due aree della Rete Natura 2000:

a) **RETE NATURA 2000** – zone speciali di conservazione (ZSC, già SIC)

- “Passo della Raticosa, Sassi di San Zanobi e della Mantasca” – IT5140001
- “Poggio Ripaghera-Santa Brigida” - IT5140009

Al fine di tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi degli ambiti fluviali, quali elementi costitutivi naturali riconosciuti dalla disciplina paesaggistica del PIT, il PTC ricomprende tra le *aree sensibili di fondovalle* le pianure alluvionali di fondovalle del Fiume Sieve e degli altri corsi e corpi d'acqua del sistema territoriale del *Mugello e della Romagna toscana*, quando non assegnate al reperimento di aree protette per l'eventuale istituzione di parchi fluviali.

3.4 STANDARD URBANISTICI

Avendo riscontrato in fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale che la dotazione esistente di standard urbanistici è abbondantemente soddisfatta, superando il minimo inderogabile fissato dal D.M. 1444/68 di 18 mq ad abitante, ma riesce anche a soddisfare quelli assunti come ottimali nel presente Piano pari a **24 mq/abitante**, il Piano Operativo ha prodotto un elaborato "QC.05 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano" che rappresenta delle *Linee Guida* per il potenziamento dell'uso sociale dello spazio pubblico. Il Piano Operativo ritiene fondamentale progettare al meglio questi spazi collettivi, creando luoghi pubblici facilmente accessibili, sicuri, attrattivi e vivibili.

È indispensabile guardare agli spazi pubblici urbani come a un sistema integrato che si sviluppi dalla scala delle relazioni di vicinato a quella dei grandi sistemi ambientali, per favorire la diffusione della loro godibilità all'intera comunità e innalzare la qualità urbana. Inoltre, ove il rispetto del valore naturale e storico lo renda possibile, i luoghi pubblici devono essere resi accessibili e privi di barriere per i disabili motori, sensoriali e intellettivi.

A seguire una tabella di verifica delle quantità di standard ad oggi esistenti riferita all'intero territorio comunale ed un istogramma riportante gli stessi dati per una più facile ed immediata lettura.

Popolazione residente al 12/2019	Standard esistenti a scala comunale (mq)	Standard esistenti a scala sovracomunale (mq)	Standard esistenti totale (mq)	Standard esistenti totale (mq/ab)	Parametri indicativi del DM 1444/68 (mq/ab)	Parametri indicativi del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello
Verde pubblico						
18.259	369.484	50.701	420.185	23,01	9	12
Aree per attrezzature scolastiche						
18.259	62.008	52.074	114.082	6,24	4,5	5
Attrezzature di interesse collettivo						
18.259	237.039	353.694	590.733	32,35	2	3
Aree a parcheggio pubblico						
18.259	106.629	21.155	127.784	6,99	2,5	4
TOTALE				68,59	18	24

 Perimetro del territorio urbanizzato

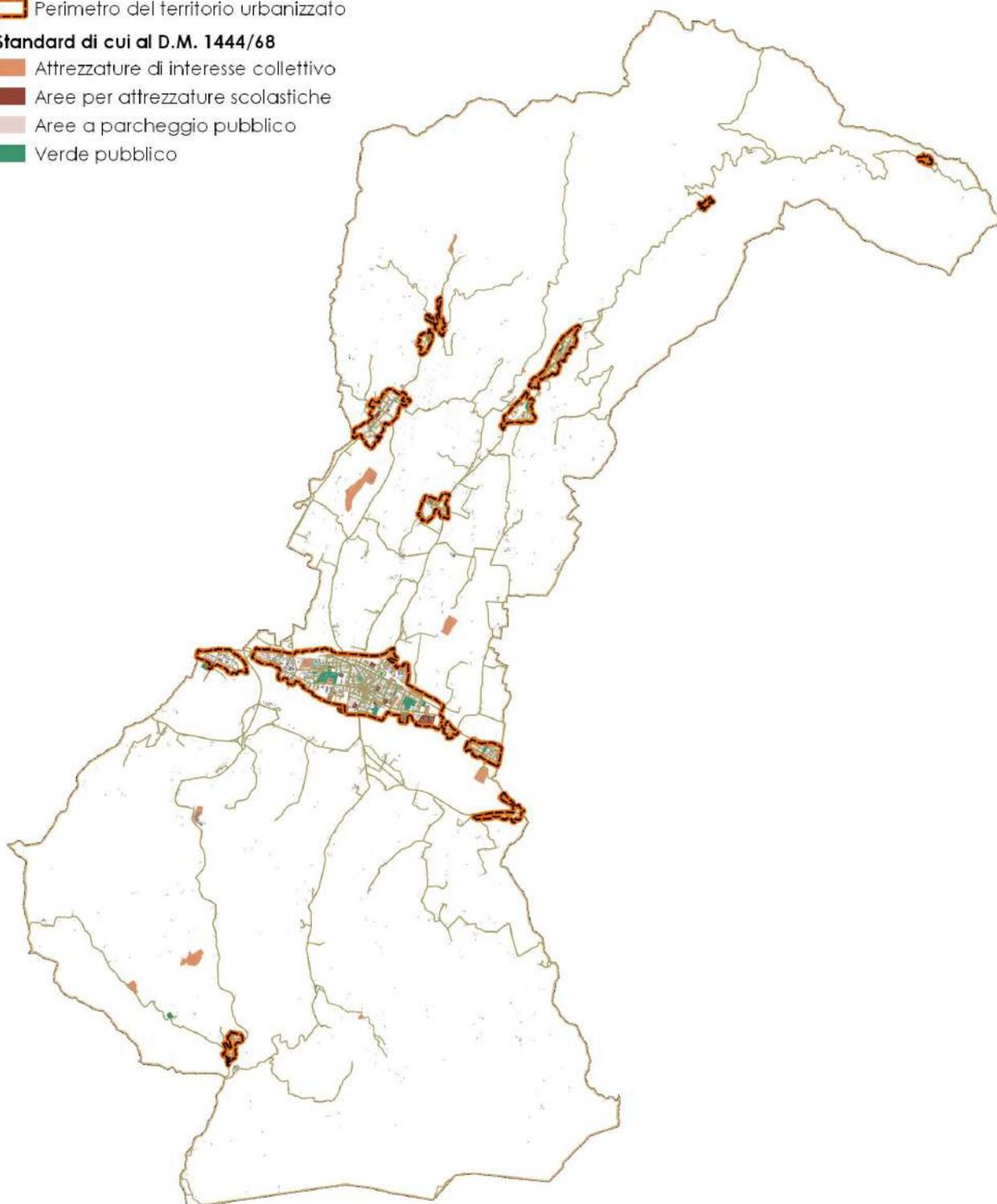
Standard di cui al D.M. 1444/68

 Attrezzature di interesse collettivo

 Aree per attrezzature scolastiche

 Aree a parcheggio pubblico

 Verde pubblico



Il Piano Operativo permette la possibilità di monetizzare la realizzazione di aree a standard dovute solo laddove se ne dimostri l'impossibilità obiettiva del reperimento delle aree stesse, in relazione alla concreta situazione dei luoghi. Viene indicata una tabella secondo i cui parametri è possibile calcolare la quota massima ammissibile di monetizzazione dello standard (si vedano le N.T.A. del Piano Operativo).

Il Piano Operativo prevede **puntuali aree** da sottoporre ad esproprio per la creazione di standard pubblico quali: l'area destinata a parcheggio pubblico nella frazione di Grezzano lungo via di Grezzano limitrofo all'area sportiva in modo da dotare l'area di un'area di sosta di servizio ai residenti della zona e per le manifestazioni sportive e il parcheggio pubblico lungo via Pietro Nenni per migliorare la dotazione standard in un'area ove sono presenti gli impianti sportivi del capoluogo e i plessi scolastici di II° grado. Con le **26 27 aree di trasformazione**, private e pubbliche, il piano prevede inoltre un'implementazione di dotazioni pubbliche pari a **83.880 mq.**

3.4.1 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano

L'eliminazione o il superamento delle barriere fisiche che impediscono o limitano l'accesso ad alcune categorie di utenti è un obiettivo prioritario da perseguire tanto nella progettazione di nuovi spazi pubblici che nell'adeguamento di quelli esistenti.

Le "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità ai sensi dell'art.95, c.6 della l.r.65/2014" sono un elaborato di piano contenente al suo interno delle elaborazioni cartografiche, ed ha lo scopo di evidenziare gli ostacoli che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o altra disabilità in forma permanente o temporanea.

Il documento illustra un approccio metodologico fondato sul concetto di accessibilità per tutti, basato sull'analisi del contesto (includere le modalità di fruizione dell'ambiente), sulla metodica per il rilevamento delle criticità (compresi i criteri per l'individuazione delle barriere architettoniche) e sull'analisi delle scelte progettuali in un'ottica di definizione di budget dei possibili interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

I sopralluoghi mirati, condotti in tutti i "territori urbanizzati" così come definiti dal Piano Operativo, hanno interessato i percorsi e i servizi pubblici o di interesse pubblico e se ne sono verificati i requisiti minimi per il loro accesso. Gli spazi urbani esaminati sono stati, per esempio, percorsi o aree pedonali, piazze, aree verdi e viabilità, gli edifici pubblici e scolastici, strutture per il tempo libero (per esempio strutture per lo sport, la cultura e lo spettacolo, strutture recettive, edifici di culto e di interesse culturale).

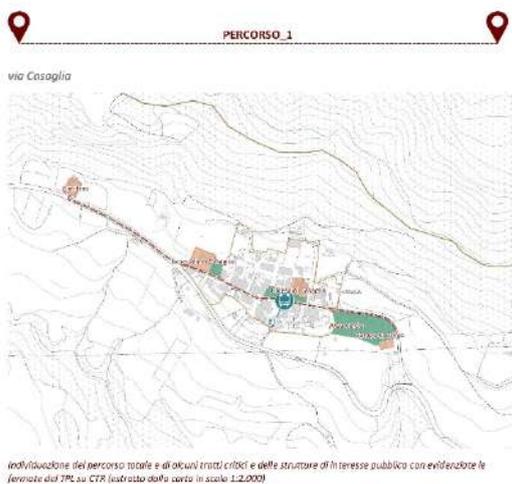
I centri esaminati sono Casaglia, Razuolo, Grezzano, Ronta, Panicaglia, Luco di Mugello, Sagginale, Rabatta, Polcanto e il capoluogo Borgo San Lorenzo. Per ogni singolo centro abitato sono stati mappati i percorsi, riscontrandone eventuali criticità, e individuate le strutture/servizi pubblici o di interesse pubblico: sono stati ipotizzati gli interventi di adeguamento descrivendo alcune possibili soluzioni tecniche

applicabili alla risoluzione delle criticità che si riscontrano con maggior frequenza negli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, identificando gli strumenti legislativi, di normazione tecnica volontaria e/o di buone pratiche messe in atto. E' stato inoltre assegnato un livello di priorità (bassa, media, alta).

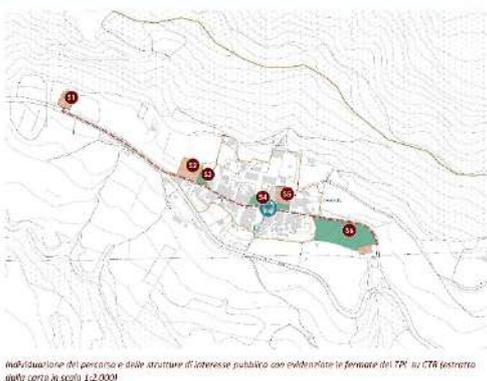
Di seguito l'esempio del lavoro svolto a Casaglia.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Casaglia è la frazione più distante dal capoluogo di Borgo San Lorenzo (circa 14 km) e si trova a nord del territorio comunale, a 200 mt sul livello del mare, al confine con il comune di Marradi. In essa risiedono complessivamente 32 famiglie, per un numero totale di 51 componenti, per lo più persone anziane e nemmeno uno straniero. Si sviluppa lungo via Casaglia dove si trovano tutte le strutture di interesse pubblico presenti nella frazione: partendo dal cimitero, distante 200 mt dal centro abitato, si trova l'ex scuola, ad oggi utilizzata come rifugio escursionistico, una piccola area adiacente a verde pubblico, la piazza centrale e la chiesa di San Pietro in Vinculis e due aree verdi, a servizio della frazione, ma di proprietà privata. Non sono presenti filiali di istituti bancari né farmacie o ambulatori medici.



STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO LUNGO IL PERCORSO



S1 Cimitero



Davanti al cimitero, manca totalmente un'area a parcheggio. Il cimitero presenta un accesso con un levele dislivello, che è stato dotato di curtilineo; tuttavia senza una rampa di accesso è impossibile la visitabilità da parte di persone con disabilità (magiore su sedia a ruote).

Ritocchiamento pavimentazione esterna con parcheggio con posti auto dedicati e rampa di accesso.

PRIORITA' MEDIA

CRITICITA' RISCOTRATE LUNGO IL PERCORSO

A Via Casaglia di fronte alla chiesa



Fondo sconnesso e inadeguato (problematica che si riscontra lungo la quasi totalità del percorso).

Sistemazione del fondo e realizzazione di un percorso sicuro che conduca all'ingresso della chiesa.

B Via Casaglia davanti al circolo



Manca di raccordi che superino il dislivello dei marciapiedi (problematica che si riscontra lungo la quasi totalità del percorso).

Realizzazione di adeguati raccordi e sistemazione del fondo.

F1 Fermata in via Casaglia



Fermata con pensilina in una direzione e pali in nell'altra. Il fondo è sconnesso e poco sicuro.

Sistemazione della pavimentazione e realizzazione di un attraversamento pedonale racchiuso e segnalato.

S2 Ex scuola di Casaglia



L'ex scuola non presenta né un adeguato raccordo alla strada né una rampa che permettesse l'accesso a persone con disabilità (forse su motore). Inoltre, non presenta percorsi dal fondo adeguato ad un passaggio su ad una sedia a ruote.

Previsione di raccordi alla strada con rampa di accesso e percorsi dal fondo adeguato ad un passaggio su ad una sedia a ruote.

PRIORITA' MEDIA

S3 Area a verde adiacente all'ex scuola



L'area verde non presenta né un adeguato raccordo alla strada né una rampa che permettesse l'accesso a persone con disabilità. Inoltre, non presenta percorsi dal fondo adeguato ad un passaggio su ad una sedia a ruote.

Previsione di raccordi alla strada con rampa di accesso e percorsi dal fondo adeguato ad un passaggio su ad una sedia a ruote.

PRIORITA' BASSA

S4 Piazza Centrale



Si riscontra, in tutta la piazza centrale, la mancanza di posti auto dedicati ai disabili. Inoltre, in diversi punti, il fondo risulta sconnesso e inadeguato a passaggieri e sedie a ruote.

Ritocchiamento pavimentazione esterna e previsione di un parcheggio con posti auto dedicati.

PRIORITA' MEDIA

55 Chiesa di San Pietro in Vinculis



La chiesa manca di una rampa che superi il dislivello dei due scalini di ingresso. Inoltre, a causa del fondo sconnesso, il percorso della ferrovia dell'autobus all'accesso non si può definire sicuro.

Rafforzamento pavimentazione esterna con raccordo adeguato alla strada e rampa di accesso alla Chiesa.



PRIORITA' BASSA

56 Area a verde e campo sportivo



L'area sportiva non è dotata di un'area a parcheggio attrezzata; presenta infatti degli spazi lungo strada che non sono sfruttati e non hanno un fondo adeguato. Manca inoltre un vero e proprio percorso di accesso al campo sportivo.

Previsione di raccordi alla strada con rampa di accesso e percorsi dal fondo adeguato a un passeggino o ad una sedia a rotelle.

Previsione di un'area a parcheggio con posti dedicati per i disabili.



PRIORITA' MEDIA

LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO



Individuazione degli interventi di adeguamento con evidenziate le ferrovie del TPL su CTR (estratto dalla carta in scala 1:2.000)

3.5 ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI (A CURA DEI CONSULENTI DEL PIANO OPERATIVO)

Si rimanda alla relazione specifica, elaborato di P.O. *“GEO11 Relazione geologica idraulica e sismica”*, per i contenuti in oggetto.

3.6 INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE

Una parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo attiene ai sottoelencati piani di settore e in caso di contrasto prevarrà la disciplina del P.O.:

- Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.) approvato con D.G.C. n.51 del 27/05/2010;
- Piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n. 15 del 16.2.2005;
- Piano Commercio aree pubbliche approvato con D.C.C. n. 45 del 28.12.2018;
- Piano urbano del traffico (P.U.T.) adottato con D.G.C. n.9 del 17.02.2022;
- Piano delle antenne approvato con D.C.C. n. 39 del 29.07.2022;
- Piano degli impianti e dei mezzi pubblicitari approvato con D.C.C. n.90 del 12.12.2014;
- Regolamento comunale Impianti pubblicitari approvato con D.G.C. n. 13 del 5.2.2015;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 50 del 21.04.2009 e ss.mm.ii.;
- Regolamento per la realizzazione di manufatti leggeri D.C.C. n. 46 del 19.05.2011, modificato con D.C.C. n. 22 del 30.03.2012;
- Disciplina degli usi temporanei di beni immobili non utilizzati D.C.C. n. 35 del 29.07.2022;
- Regolamento per la monetizzazione D.C.C. n. 24 del 30.07.2018;
- Regolamento degli orti sociali approvato con D.C.C. n. 31.03.2021.

3.7 LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.E.)

Al Sistema Informativo realizzato per il database geografico del nuovo strumento urbanistico fa capo anche la struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente tramite il quale è gestita l'archiviazione dei dati relativi agli edifici ed alle loro pertinenze ed in particolare le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

3.7.1 Il Rilievo del P.E.E. mediante schedatura diretta

In merito alla schedatura del patrimonio edilizio esistente si è proceduto ad una prima fase di ricognizione su supporto informatico di tutte le schedature in possesso dell'ufficio tecnico (PRG 1999, PEBA2010 e RU 2016), consistente nell'individuazione delle unità volumetriche già oggetto della precedente schedatura. Attraverso questo metodo è stato possibile valutare facilmente l'evoluzione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio presente nei diversi rilievi, confrontando in particolare la documentazione fotografica.

Nella fase successiva si è svolta la campagna di rilievo. Il rilievo si è composto di una parte di attività sul campo attraverso sopralluoghi sia in territorio rurale sia in territorio urbanizzato finalizzati alla raccolta delle informazioni e della documentazione fotografica degli edifici oggetto di schedatura. Nel caso del territorio rurale si è proceduto con rilievi a tappeto di tutto l'edificato esistente. Nel caso del territorio urbanizzato ci si è limitati agli edifici il cui sedime era già presente nella foto aerea del 1954 (VOLO GAI). A seguire si è passati, attraverso lavoro a video, all'attribuzione ad ogni singolo edificio dei dati raccolti. Infine, si è proceduto alla restituzione dei dati in formato di scheda.

Ad oggi il database cartografico comprende nel complesso circa 12.400 unità volumetriche. Da queste, in base ai requisiti sopra citati, si sono originate più di 1.200 schede in territorio rurale e altrettante schede in territorio urbanizzato a cui sono state assegnate un totale complessivo di più di 4.000 foto. Purtroppo, non è stato possibile rilevare direttamente tutti gli edifici, principalmente a causa delle difficoltà di accesso che si sono riscontrate molto frequentemente soprattutto nel territorio rurale (fondi chiusi, viabilità non percorribile).

Sono state prodotte due tipologie di schede a seconda che l'edificio o l'insieme di edifici ricadono in **territorio rurale** o **territorio urbanizzato**. Le schede dispongono di un numero identificativo che ne permette l'individuazione, oltre alla località, il toponimo, se esistente, e gli identificativi catastali. Inoltre, le schede, oltre alla documentazione fotografica e all'identificazione su ortofotocarta comprensiva di periodizzazione, riportano tutti i dati rilevati utili alla successiva assegnazione della classe d'intervento: destinazione d'uso, tipologia, eventuale presenza di vincoli e salvaguardie. La presenza di possibili superfetazioni ed incongruenze e le caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza sono indicate nelle note.

La schedatura ha confermato la presenza di un patrimonio edilizio di antica formazione di notevole rilevanza; oltre alle rinomate emergenze storico-architettoniche si riscontra una presenza diffusa di edifici, complessi e nuclei di interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, generalmente ben conservati dal punto di vista dell'impianto e della tipologia, ma non sempre inalterati anche nei materiali, nei dettagli e/o nelle soluzioni costruttive, così come nelle sistemazioni esterne (ad esempio in conseguenza dell'introduzione di nuovi spazi ed attrezzature: piscine, parcheggi...).

Di seguito si riporta un esempio di una scheda del rilievo del PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ed una del PATRIMONIO EDILIZIO URBANO.

<p>PIANO OPERATIVO COMUNALE BORGO SAN LORENZO Ricostruzione del patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato</p>	<p>SCHEDA N. A_0304 At. scheda P.R.G. 99 - 10/19/08 Rif. scheda R.U. -</p>	<p>PIANO OPERATIVO COMUNALE BORGO SAN LORENZO Ricostruzione del patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato</p>	<p>SCHEDA N. PA_008 Rif. scheda P.R.G. 99 - Rif. scheda R.U. - 40 -</p>
<p>Disciplina del territorio rurale:</p> <p><input type="checkbox"/> Edilizia sparsa in territorio rurale <input type="checkbox"/> Nucleo rurale <input type="checkbox"/> Nucleo storico <input type="checkbox"/> Ambito di pertinenza nucleo storico <input type="checkbox"/> Ambito perurbano</p> <p>Data del rilievo: 2021 Località: Panicaglia Toponimo: - Identificativi catastali: Foglio: 58 Particelle: 169 - 311 - 312 - 333 - 334 - 60</p> <p>Tipologia edilizia: Ed. A - Annesso agricolo - fienile Ed. A_0304 - Casa isolata su lotto di matrice rurale Ed. B - Annesso agricolo - baracca Ed. C - Annesso agricolo - baracca Ed. D - Annesso agricolo - baracca Ed. E - Annesso agricolo - tettoia Ed. F - Annesso agricolo - tettoia</p> <p>Uso attuale prevalente: Residenziale</p> <p>Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Nessun vincolo presente</p> <p>Classificazione del Piano Operativo: Ed. A - 2 Ed. A_0304 - 2 Ed. B - NC Ed. C - NC Ed. D - NC Ed. E - NC Ed. F - NC</p> <p>Note: casa cobrizza ristrutturata</p>	<p>Identificazione su ortofotocarta</p>  <p>Documentazione fotografica</p> 	<p>Data del rilievo: 22/07/2021</p> <p>Località: Panicaglia Toponimo: Villa "Magnani" o "La Villa" Panicaglia</p> <p>Identificativi catastali: Foglio: 65 Particelle: 26 - 28</p> <p>Tipologia edilizia: Ed. B - Villa con annessi e cappella privata Ed. C - Villa con annessi e cappella privata Ed. PA_008 - Villa con annessi e cappella privata Ed. A - Annesso</p> <p>Uso attuale prevalente: Residenziale Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004: Nessun vincolo presente</p> <p>Classificazione del Piano Operativo: Ed. B - Classe: 2 Ed. C - Classe: 2 Ed. PA_008 - Classe: 2 Ed. A - Classe: 3</p> <p>Note:</p>	<p>Identificazione su ortofotocarta</p>  <p>Documentazione fotografica</p> 

3.8 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Le scelte relative alla disciplina del territorio rurale tengono conto ovviamente delle analisi contenute nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale intercomunale e degli indirizzi strategici emersi e riversati nell'avvio del Piano operativo. Oltre quanto già descritto, si sottolinea l'obiettivo fondamentale di favorire una azione di presidio del territorio rurale volta a preservare il patrimonio paesaggistico e ambientale diffuso, oltre che le sue eccellenze.

Il Piano Operativo sulla base dei contenuti del Piano Strutturale intercomunale, individua e disciplina la seguente articolazione del territorio rurale:

- **nuclei storici** (Corniolo, Ferracciano, Madonna dei tre Fiumi, Montepulico, San Giorgio, San Giovanni Maggiore)
- **nuclei rurali** (Arliano, Faltona - La Ruzza, Le Case di Risolaia, Le Pergole, Marzano, Piazzano, Poggiforzoli, Poggio Salaiole, Pulicciano, Salto, Lutiano, Viterete)
- **ambiti periurbani**
- **ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici**

Il P.O. riconosce inoltre, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale, 4 ambiti di paesaggio differenziati in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche,



ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e sono:

- ambito 4 - Crinale della Colla di Casaglia
- ambito 6 - Versante sud della conca intermontana
- ambito 8 - Versante nord della conca intermontana
- ambito 9 - Valle della Sieve

Negli elaborati cartografici DIS01.1, DIS01.2 e DIS01.3 della Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale in scala 1:10.000 vengono inoltre cartografati i caratteri costitutivi della struttura paesaggistica patrimoniale:

- le sistemazioni agrarie storiche
- gli alberi camporili
- le fasce di vegetazione lineare arboree e quelle arbustive
- le aree di elevata visibilità e i tratti di percorsi con elevata panoramicità

3.9 LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il territorio comunale è stato analizzato, al fine di determinare una lettura morfotipologica degli insediamenti, tenendo conto anche delle invarianti del Piano Strutturale Intercomunale, verificando inoltre i seguenti aspetti:

- la periodizzazione dell'edificato
- la funzione prevalente
- la presenza di spazi ed attrezzature pubbliche,
- la densità edilizia (mettendo in relazione i parametri quantitativi della superficie fondiaria, della superficie coperta, del rapporto di copertura, dell'altezza media dell'edificato e del numero dei piani).

Il Piano Operativo riconosce quindi, in coerenza con il P.S.I., i seguenti morfotipi insediativi:

MORFOTIPI STORICI CONSOLIDATI

TS.1 – Morfotipo urbano storico compatto

TS.2 – Morfotipo storicizzato

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

TR.3 – Morfotipo ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR.4 – Morfotipo di edilizia pianificata

TR.5 - Morfotipo puntiforme

TR.6 – Morfotipo a tipologie miste

TR.7 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine

TPS.1 – Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva

TPS.2 – Morfotipo a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

TPS.3 – Insule specializzate

Il P.O. descrive ogni morfotipo, definisce gli Obiettivi e ne disciplina i Limiti di ammissibilità.

Negli elaborati "DIS02 Disciplina dei suoli a e valorizzazione dei centri" in scala 1:2.000, oltre ai morfotipi urbani, cartografati con un colore specifico, sono presenti altri tematismi disciplinati dal Piano Operativo,

come gli Standard Urbanistici esistenti e di progetto, il sistema infrastrutturale che individua anche la viabilità di progetto, i principali percorsi pedonali e le ciclovie esistenti e di progetto.

E' poi raffigurato il Progetto di Piano, ovvero le Aree di Trasformazione, i Piani Attuativi ad oggi convenzionati e le Aree interessate dalle previsioni del Piano di Protezione Civile.

3.10 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI

Il costruito progettuale del Piano Operativo si articola in azioni relative al patrimonio insediativo e rurale esistente (art.95 comma 1, lettera a) e in azioni di trasformazione mediante nuova edificazione interna al perimetro del territorio urbanizzato (art.95, comma 1, lettera b) e esterna, quest'ultima relativa ai soli due casi - Borgo San Lorenzo ingresso ovest e Rabatta - come da Conferenza di Copianificazione ex art.25 l.r.65/2014.

La pianificazione delle trasformazioni del Piano Operativo comunale, che trova l'attuazione attraverso le **26 27** **schede delle aree di trasformazione** di cui è composto, persegue come principale finalità la **creazione di nuovi poli di interesse pubblico che incrementino le dotazioni di spazi aperti, luoghi di socialità, spazi per la cultura della città.**

Con questo tema si è inteso operare in tutto il territorio comunale di Borgo San Lorenzo, perseguendo la finalità di una riconfigurazione dei luoghi di uso pubblico per finalità ambientali, sportive, culturali e sociali.

Le trasformazioni comportanti consumo di nuovo suolo mediante nuova edificazione sono disciplinate a seconda della loro complessità con lo strumento dell'intervento diretto, del progetto unitario convenzionato o dello strumento urbanistico attuativo. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è riservato ai pochissimi casi che nella maggiore complessità dell'intervento hanno la finalità di assicurare un beneficio pubblico rilevante e di assolvere pro quota alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

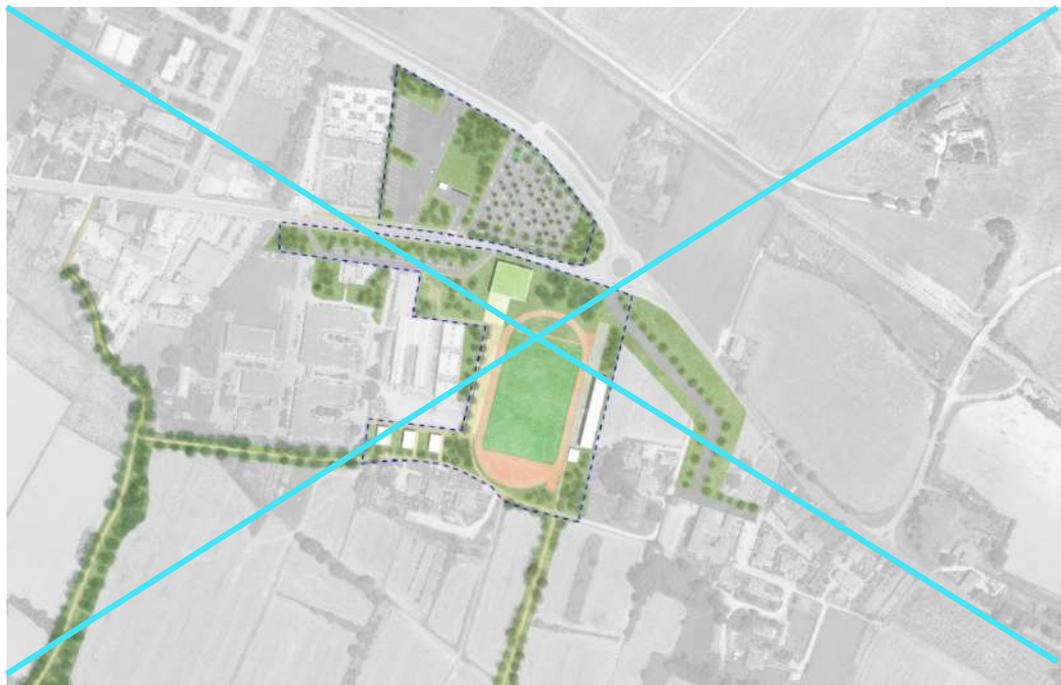
Si possono di seguito sottolineare e riportare le suggestioni progettuali di alcune delle aree di grande valenza pubblica quali:

- Il nuovo **parcheggio pubblico a servizio del centro storico** potenziando le dotazioni a parcheggio a servizio delle funzioni urbane esistenti e ridefinendo il margine urbano in cui si colloca mediante il ridisegno dell'accesso.

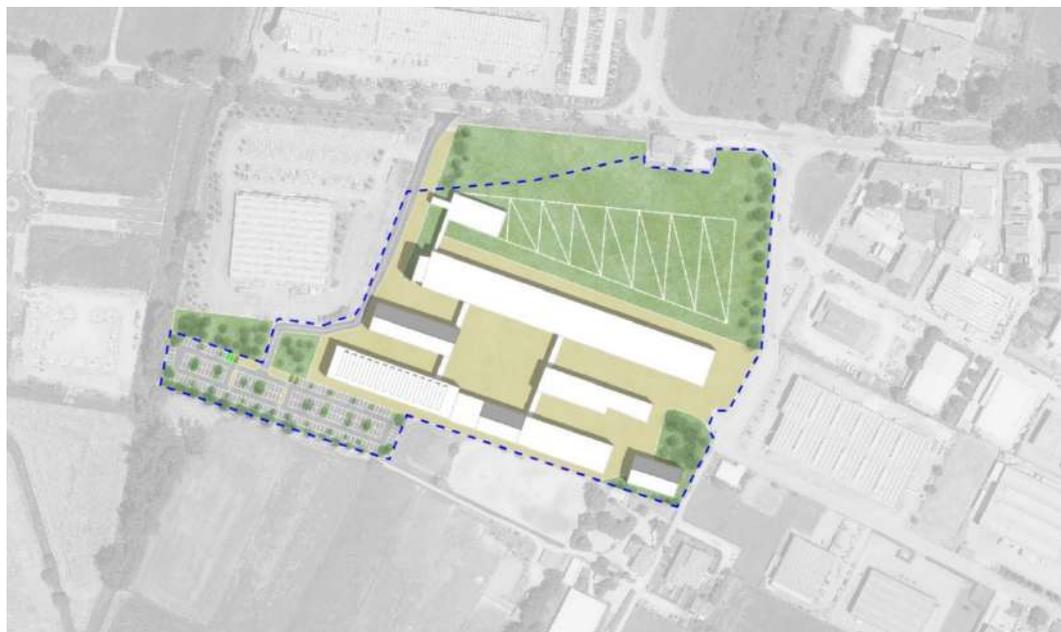




- Il nuovo **parcheggio pubblico** e il **potenziamento delle attrezzature sportive nella parte orientale del capoluogo** con la valorizzazione delle funzioni urbane esistenti, del polo scolastico e ridefinendo il margine urbano in cui si colloca mediante il ridisegno dell'accesso.



- Il nuovo Polo Fieristico del Mugello nell'edificio dell'ex Samoa



- Riquilificazione spaziale e percorsi di aggregazione nell' area eventi del **Foro Boario**



- Riquilificazione dell'**ex Ospedale di Luco** ammettendo nell'edificio esistente 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.



Si rimanda all'elaborato specifico di Piano delle aree di trasformazione per meglio comprendere le sezioni specifiche in cui è strutturata ogni scheda: i dati quantitativi, le caratteristiche dell'area, la vincolistica presente, lo schema grafico progettuale e la simulazione di un potenziale intervento. Di carattere prescrittivo le indicazioni di carattere geologico e la Valutazione Ambientale.

4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

4.1 IL PRELIEVO DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Il presente paragrafo riporta in sintesi il dimensionamento delle previsioni del P.S.I.M. per il Comune di Borgo San Lorenzo tratte dall'elaborato denominato STR02 - Atlante delle U.T.O.E..

La assunzione del P.S.I.M. come strumento capace contemporaneamente di governare temi di area vasta e di intercettare temi locali di natura comunale, comporta una articolazione a livelli diversi delle strategie stesse. Anzi, la articolazione degli stessi valori del patrimonio territoriale in elementi di ambito localizzato e elementi di area vasta, indirizza il piano verso tale articolazione che si riflette necessariamente sui criteri di individuazione delle Unità territoriali omogenee elementari e sui criteri per la definizione delle quantità massime.

In relazione alle strategie dello sviluppo sostenibile scaturite nel P.S.I.M. il territorio del Mugello è stato articolato in U.T.O.E. e sub U.T.O.E., in cui il comune di Borgo San Lorenzo è riconoscibile nella U.T.O.E. n. 3 - Valle della Sieve e nella sub U.T.O.E. specifica, come meglio evidenziato a seguire:

UTOE n.3 - Valle della Sieve (Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Scarperia e San Piero, Vicchio,)

- Sub UTOE n.3a - Lago di Bilancino (Comune di Barberino di Mugello)
- Sub UTOE n.3b - Valle della Sieve (Comune di Scarperia e San Piero)
- **Sub UTOE n.3c - Valle della Sieve (Comune di Borgo San Lorenzo)**
- Sub UTOE n. 3d - Valle della Sieve (Comune di Vicchio)
- Sub UTOE n. 3e - Valle della Sieve (Comune di Dicomano)

A seguire è esplicitato il dimensionamento del P.S.I.M. in relazione alle strategie individuate e declinate tra quelle di area vasta e quelle di ambito locale in ordine alla individuazione delle U.T.O.E. sopra riportate.

Il principio assunto dal P.S.I.M., secondo il quale un piano intercomunale non può essere visto come semplice sommatoria di P.S. comunali, e tenuto conto che le strategie adottate per la funzione abitativa sono in parte generate in ambito locale comunale e in parte derivano da politiche territoriali di area vasta, la superficie edificabile o edificata (S.E.) totale desumibile dalla domanda di abitazioni, dovuta alla crescita di popolazione potenziale, è stata ripartita tra le strategie locali nella misura del 70% e del 30% in quelle di area vasta che quindi comprende il territorio di tutte e tre le U.T.O.E.. Il meccanismo proposto si fonda sulla convinzione che nel caso di pianificazione intercomunale, e per sostanziare uno scenario tendenziale di sviluppo sostenibile particolarmente complesso sia utile mantenere una quota delle quantità previste nella disponibilità dell'organismo territoriale (Unione montana dei comuni del Mugello) il cui statuto contiene chiaramente gli strumenti idonei alla messa in opera di tali previsioni.

A seguire si riporta un estratto della tabella del dimensionamento del P.S.I.M. in relazione alle **strategie**

locali e a quelle di area vasta.

	RESIDENZIALE (mq)			INDUSTRIALE/ INGROSSO (mq)		COMMERCIALE (mq)		TURISTICO RICETTIVO (mq)		DIREZIONALE E SERVIZI (mq)	
	N.E.	Riuso	Residenziale Esterno T.U.	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso	N.E.	Riuso
U.T.O.E. n°3											
Sub. U.T.O.E. 3c Borgo San Lorenzo	53.500 mq	10.500 mq	5.000 mq	18.000 mq	2.500 mq	10.000 mq	1.800 mq	4.000 mq	1.300 mq	7.500 mq	1.800 mq
S.A.V. U.T.O.E. 3				11.000 mq	8.000 mq	6.000 mq	4.000 mq	7.500 mq	3.000 mq	4.350 mq	2.000 mq
S.A.V. U.T.O.E. 1+2+3	50.000 mq	43.300 mq	12.000 mq								

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

4.2 I NUMERI DEL PIANO OPERATIVO

Gli aspetti dimensionali e quantitativi del presente Piano Operativo scaturiscono da diversi aspetti che possono essere così riassunti:

- Valutazione comparativa delle aree inedificate interne al perimetro di territorio urbanizzato aventi pertanto carattere di aree di completamento: in tutto il territorio comunale sono stati individuati solo **3 interventi di completamento che si possono attuare con intervento diretto**: il primo a Casaglia, il secondo nel capoluogo e il terzo a Polcanto;

- Valutazione del ruolo possibile nei confronti del rafforzamento qualitativo e quantitativo dello spazio pubblico e più in generale delle dotazioni pubblicistiche degli insediamenti: delle **26 27 aree di trasformazione ben 5 aree sono soggette a progetto di opera pubblica**:

1. La **nuova scuola a Ronta** che prevede la demolizione dell'esistente scuola primaria (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, consentendo inoltre la valorizzazione di uno degli impianti sportivi più importanti del patrimonio comunale, ad oggi impropriamente aggregato alla piccola scuola primaria di frazione.
2. La **nuova area a parcheggio** nel capoluogo 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, con la realizzazione di due piccoli volumi di

- servizio (un punto informazione e un bike service per permettere anche la visita del capoluogo con una bicicletta).
3. La riqualificazione dell'**area del Foro Boario** che ha ospitato fin dagli anni '50 le fiere del bestiame e tanti eventi politici, sportivi, artistici, culinari e folcloristici, con aree a parcheggio, aree verdi e alcuni volumi di servizio.
 4. La **nuova area a standard pubblici** nel capoluogo, in via Pietro Caiani, ad ovest del cimitero comunale e sul lato opposto degli istituti superiori Giotto-Ulivi e Chino Chini, destinata a parcheggio e verde pubblico ed una piccola quota di commerciale funzionale all'adiacente cimitero (p.e: chiosco dei fiori).
 5. Il **nuovo presidio sanitario** in via Piero Gobetti, davanti al Parco della Misericordia, in adiacenza all'attuale Centro Polivalente Asl Distretto 12 di Borgo San Lorenzo, implementando il numero di ambulatori esistenti e dando vita ad un reparto di degenza breve che oggi non è presente.
- Valutazione delle dinamiche demografiche e sociali del contesto anche con riferimento al tema del patrimonio edilizio esistente che hanno scaturito **3 Piani di Recupero interni al territorio urbanizzato** con finalità residenziali, commerciali e ricettive:
1. Piano di recupero del *Monastero di Santa Caterina* nel capoluogo che ammette un mix funzionale di 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.
 2. Il Piano di recupero del *Monastero Camaldolese di S. Pietro del XII sec. (ex – ospedale di Luco)* a Luco di Mugello che ammette le funzioni direzionale, di servizio ed una percentuale a turistico-ricettiva, nel rispetto dell'impianto planoaltimetrico e tipologico dell'immobile: nell'edificio esistente il piano prevede una 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.
 3. Piano di recupero dell'*Ex Samoa* nel capoluogo che prevede il recupero dell'ex calzaturificio Samoa per una funzione di area vasta per tutto il Mugello: un nuovo POLO FIERISTICO che ammette, oltre la funzione direzionale e di servizio, una quota di turistico-ricettivo da ricavare in una porzione del volume esistente.

Le risultanze delle verifiche e valutazioni sopra esposte sono state poi confrontate con il contenuto dei "contributi" pervenuti da parte dei cittadini e valutati in ragione della loro ammissibilità: a conclusione di tale percorso si è pervenuti ad un dimensionamento delle trasformazioni inserite nel primo Piano operativo soggette a scadenza quinquennale così articolato:

Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo
REL.01 Relazione Generale

sigla	località	tipo di intervento	dimensionamento NE						dimensionamento RECUPERO					
			R	TR	IA	D	S	C	R	TR	IA	D	S	C
			RESIDENZIALE	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE E SERVIZI	STANDARD	COMMERCIALE	RESIDENZIALE	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE E SERVIZI	STANDARD	COMMERCIALE
ID_01	Casaglia	Intervento diretto	195											
ID_02	Borgo San Lorenzo	Intervento diretto	75											
ID_03	Polcanto	Intervento diretto	200											
P_01	Casaglia	Progetto Unitario Convenzionato												
P_02	Ronta	progetto di opera pubblica					770							240
P_03	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	700								700			275
P_04	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	400											
P_05	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	300			150								
P_06	Luco	Piano attuativo - (Piano di Recupero)				1.500					4.520			
P_07	Luco	Progetto Unitario Convenzionato	740											
P_08	Panicaglia	Progetto Unitario Convenzionato	1.400											
P_09	la Torre ex Samoa	Piano attuativo - Piano di Recupero								1.200		9.600		
P_10	Borgo San Lorenzo - ingresso ovest	Progetto Unitario Convenzionato											3.000 COPANIFICAZIONI	
P_11	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato	1.500									840		
P_12	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato				800		400						
P_13	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica						100						
P_14	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato								1.500				
P_15	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo - Ristrutturazione urbanistica	7.830									9.700		
P_16	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato				1.400								
P_17	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica												1.100
P_18	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo - (Piano di Recupero)												
P_21	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica											215	1.320
P_22	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo (piano di lottizzazione)	2.160					1.500						2.145
P_23	rabatta	Piano attuativo (piano di lottizzazione)				8.000 COPANIFICAZIONI								440
P_24	sagginale	Progetto Unitario Convenzionato	320											
P_25	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica						1.100						
mq totali			15.820	0	8.000 COPANIFICAZIONI	3.850	3.470	950 + 3.000 COPANIFICAZIONI		2.415	2.760	9.700	15.660	3.245

sigla	località	tipo di intervento	dimensionamento NE						dimensionamento RECUPERO					
			R	TR	IA	D	S	C	R	TR	IA	D	S	C
			RESIDENZIALE	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE E SERVIZI	STANDARD	COMMERCIALE	RESIDENZIALE	TURISTICO RICETTIVO	INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DIREZIONALE E SERVIZI	STANDARD	COMMERCIALE
ID_01	Casaglia	Intervento diretto	195											
ID_02	Borgo San Lorenzo	Intervento diretto	75											
ID_03	Polcanto	Intervento diretto	200											
P_01	Casaglia	Progetto Unitario Convenzionato												
P_02	Ronta	progetto di opera pubblica					770							240
P_03	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	700									700		275
P_04	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	200											
P_05	Ronta	Progetto Unitario Convenzionato	300			150								
ID_04	Ronta	Intervento diretto	200											
P_06	Luco	Piano attuativo - (Piano di Recupero)				1.500						4.520		
P_07	Luco	Progetto Unitario Convenzionato	740											
P_08	Panicaglia	Progetto Unitario Convenzionato	1.400											
P_09	la Torre ex Samoa	Piano attuativo - Piano di Recupero								1.200		9.600		
P_10	Borgo San Lorenzo - ingresso ovest	Progetto Unitario Convenzionato											3.000 COPANIFICAZIONI	
P_11	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato	1.500										840	
P_12	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato				800		400						
P_13	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica						100						
P_14	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato								2.000				
P_15	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo - Ristrutturazione urbanistica	7.830									9.700		
P_16	Borgo San Lorenzo	Progetto Unitario Convenzionato				1.400								
P_17	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica												1.100
P_18	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo - (Piano di Recupero)												
P_21	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica											215	1.320
P_22	Borgo San Lorenzo	Piano attuativo (piano di lottizzazione)	3.000					1.500						2.145
P_23	rabatta	Piano attuativo (piano di lottizzazione)				8.000 COPANIFICAZIONI								440
P_24	sagginale	Progetto Unitario Convenzionato	320											
P_25	Borgo San Lorenzo	progetto di opera pubblica						1.100						
mq totali			16.660	0	8.000 COPANIFICAZIONI	3.850	3.470	950 + 3.000 COPANIFICAZIONI		2.915	2.760	9.700	15.660	3.245

Le sigle identificative delle aree di trasformazione ed i relativi dimensionamenti

Il dimensionamento del P.O. secondo le tabelle contenute nelle disposizioni regionali, suddivise per categorie funzionali come da art.99 della l.r. 65/2014 e per gli interventi di nuova edificazione e interventi di recupero, viene di seguito esplicitato per tutto il territorio comunale:

Piano operativo – Attuazione - Sintesi

AII. 2C

Nome COMUNE	BORGO SAN LORENZO
Codice ISTAT	048004

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	15.820	2.415	18.235				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	9.700	9.700	8.000			
c) COMMERCIALE al dettaglio	950	955	1.905	3.000 <small>(2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)</small>			
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	2.760	2.760				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	3.850	15.660	19.510				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0				
totali	20.620	31.490	52.110	11.000		11.000	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio relativa all'attuazione del PO).

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Piano operativo – Attuazione - Sintesi

AII. 2C

Nome COMUNE	BORGO SAN LORENZO
Codice ISTAT	048004

Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art. 95 c. 14 LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Quantità interne al perimetro del TU			Quantità esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	16.660	2.915	19.575				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	9.700	9.700	8.000			
c) COMMERCIALE al dettaglio	950	955	1.905	3.000 <small>(2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)</small>			
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	2.760	2.760				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	3.850	15.660	19.510				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0				
totali	21.460	31.990	53.450	11.000		11.000	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio relativa all'attuazione del PO).

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

tabella dei dimensionamenti Regione Toscana



Di tutte le aree sono state verificate le condizioni nei confronti delle **pericolosità geologica, idraulica e sismica**: tali prescrizioni sono contenute nell'elaborato di piano *DIS03.1 - Allegato alla Disciplina delle aree di trasformazione - Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle aree di trasformazione*.

5 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si rimanda agli elaborati specifici inerenti la valutazione ambientale strategica: **VAS01 - Rapporto Ambientale** e **VAS02 - Sintesi non tecnica**.

6 LA PARTECIPAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

La redazione del Piano Operativo di Borgo San Lorenzo, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 65/2014, è stata accompagnata, in tutte le sue fasi, da un Percorso di comunicazione e coinvolgimento rivolto a tutto il territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale ha scelto di affidare tale percorso di coinvolgimento della popolazione volto a realizzare una visione condivisa sul futuro sviluppo di Borgo San Lorenzo ad un consulente esperto, **LAMA Società Cooperativa Impresa Sociale**.

Tutto il percorso partecipativo si è articolato in diverse azioni di condivisione, interne ed esterne all'Amministrazione, che sono iniziate a **giugno 2021** e si sono concluse ad **aprile 2022**. Tanti cittadini e fruitori di Borgo San Lorenzo hanno partecipato attivamente, contribuendo a tracciare una rappresentazione articolata di proposte e bisogni che permettano all'amministrazione comunale di ampliare il quadro conoscitivo su cui si baserà il nuovo Piano Operativo Comunale. Il percorso ha coinvolto, secondo forme e metodologie differenziate (incontri pubblici, webinar, focus group, questionario online) istituzioni pubbliche, stakeholders, cittadini e utilizzatori del comune, al fine di garantire la massima inclusività e l'intercettazione di punti di vista e sensibilità altamente differenziati sul territorio. Sono state coinvolte oltre 1.500 persone e oltre 10.000 sono state raggiunte dall'attività di informazione e comunicazione.

Il percorso di partecipazione è stato articolato in 4 fasi:

1. Fase preparatoria
2. Attività di ascolto
3. Attività di confronto
4. Co-progettazione

La prima fase ha previsto la costituzione del gruppo di lavoro che ha stabilito in maniera condivisa obiettivi, metodi, strumenti e tempi del percorso di partecipazione, decidendo inoltre le modalità di condivisione della documentazione, di coordinamento e di condivisione delle informazioni in itinere. Sono stati raccolti e studiati i documenti di partenza, ricomposti gli elementi centrali del quadro conoscitivo e le relazioni con gli altri Piani comunali e sovracomunali (es. Piano Strutturale Intercomunale) e i risultati dei precedenti percorsi partecipativi. Inoltre, all'interno del percorso di partecipazione è stato elaborato

un database di portatori di interesse che potessero essere raggiunti e coinvolti in maniera capillare e articolata.

L'ascolto è stata la seconda fase del percorso in cui i cittadini, attraverso una serie di canali e modalità appositamente progettati e dedicati, sono stati invitati a contribuire all'analisi dei bisogni e richiedere interventi specifici direttamente all'amministrazione. Per favorire la partecipazione di tutte e tutti, nella fase di ascolto sono state realizzate sia attività digitali, attraverso un questionario online, sia attività di ascolto analogico, attraverso la distribuzione di cartoline e l'iniziativa "Il Comune in Piazza".

La fase tre, di confronto, ha previsto due momenti in cui i cittadini e gli stakeholders hanno potuto incontrarsi, dialogare ed elaborare proposte e posizioni in merito a questioni specifiche. Il primo incontro della fase di confronto si è svolto il 30 settembre 2021 presso l'area del Foro Boario di Borgo San Lorenzo. Il giorno 26 gennaio 2022 si è invece tenuto l'ultimo appuntamento del percorso di partecipazione Borgo Prossima. Nell'incontro sono state presentate le linee strategiche generali contenute nel Piano Operativo, i risultati della campagna di ascolto e le progettualità in sviluppo per il Piano Operativo. In seguito, si è aperto un confronto sulle progettualità relative alle aree produttive e alla realizzazione di un polo fieristico sovracomunale.

Per l'ultima fase, a partire da Gennaio 2022, si è inserito all'interno della più ampia cornice di partecipazione del percorso Borgo Prossima il progetto "Spazi ai giovani", un'iniziativa cofinanziata dall'Autorità Regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione della Regione Toscana, volto a coinvolgere i giovani in attività di co-design e co-progettazione. Questa fase ha visto coinvolti i giovani di età inferiore ai 35 anni interessati a immaginare e promuovere nuove idee per rigenerare il territorio di Borgo e delle frazioni circostanti, a partire dal riuso di edifici e spazi aperti, pubblici o privati, abbandonati o in condizioni di sottoutilizzo

Durante l'evento finale di "Borgo Prossima", tenutosi il **12 maggio** presso la saletta comunale di via Giotto, è stato spiegato come si è snodato il percorso di partecipazione e quali sono stati gli esiti, il gruppo di progettazione esterno ha illustrato le possibilità, dal punto di vista tecnico, di recepimento all'interno dello strumento urbanistico delle istanze emerse dal processo; il segretario comunale, in qualità di Garante della partecipazione e dell'informazione, ha infine dato atto della coerenza del processo rispetto alle prescrizioni di legge e rispetto all'iter procedimentale. In questa occasione è intervenuto anche una professionalità esperta dell'università di Firenze per illustrare le esperienze nazionali e internazionali dei pocket park nell'ambito della rigenerazione urbana "a piccola scala", uno dei tanti obiettivi che si pone il POC. Per ulteriori approfondimenti e per visionare i risultati del percorso partecipativo si rimanda al sito <https://borgoprossima.it/>.

7 IL SISTEMA INFORMATIVO DEL PIANO OPERATIVO

7.1 LA BANCA DATI DEL PIANO OPERATIVO

In coerenza con quanto fatto per il Piano Strutturale intercomunale, i dati che costituiscono gli elaborati cartografici del Piano Operativo sono stati controllati qualitativamente e strutturati secondo le specifiche definite in sede di offerta di gara.

Gli elaborati cartografici del Piano Operativo provengono da dati vettoriali e raster predisposti in ambiente QGIS 3.10 con relativi progetti, vestizioni e layout di stampa.

Tutto il lavoro è stato quindi elaborato in ambiente GIS, secondo quanto esplicitato al comma 3 dell'art. 55 della l.r. 65/2014: "La formazione e la gestione integrata del sistema informativo è effettuata in coerenza con gli indirizzi comunitari e nazionali in tema di informazione geografica e di infrastruttura geografica regionale per la documentazione, diffusione e riuso dei dati della pubblica amministrazione, in attuazione della direttiva 2007/2/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 marzo 2007, che istituisce un'infrastruttura per l'informazione territoriale nella Comunità europea (Inspire)". In conformità a quanto stabilito dalla normativa regionale, in particolare in merito alla "promozione, sostegno ed utilizzo preferenziale di soluzioni basate su programmi con codice sorgente aperto, in osservanza del principio di neutralità tecnologica, al fine di abilitare l'interoperabilità di componenti prodotti da una pluralità di fornitori, di favorirne la possibilità di riuso di ottimizzare le risorse e di garantire la piena conoscenza del processo di trattamento dei dati" il formato dei dati vettoriali prodotto è lo shape, formato aperto e consultabile da SW open source come QGIS.

Inoltre, le cartografie prodotte e le relazioni sono consegnate in formato pdf. Si riporta l'elenco di tutti gli elaborati costituenti il P.O. specificando la scala di output e la natura del dato:

sigla	Titolo	Tipologia	scala
QC.01.1 QC.01.2 QC.01.3	Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	Vector	1:10.000
QC.02	Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	Testo	
QC.03.a QC.03.b QC.03.c QC.03.d QC.03.e QC.03.f	Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato	Vector	1:2.000
QC.04	Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato	Testo	
QC.05	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano	Testo	
QC.06.1 QC.06.2 QC.06.3	Beni culturali e paesaggistici	Vector	1:10.000
QC.07.1 QC.07.2 QC.07.3	Altri vincoli (cimiteriale, depuratori, elettrodotti, gasdotti, ecc)	Vector	1:10.000
DIS01.1 DIS01.2 DIS01.3	Disciplina paesaggistica e disciplina dei suoli in territorio rurale	Vector	1:10.000
DIS02.a DIS02.b DIS02.c DIS02.d	Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri	Vector	1:2.000

DIS02.e DIS02.f			
DIS03	Disciplina delle aree di trasformazione	Testo	
DIS04	Norme tecniche di attuazione	Testo	
REL01	Relazione generale	Testo	
REL02	Relazione sulla ricognizione – identificazione dei beni paesaggistici e culturali ai fini della conformazione al PIT/PPR	Testo	
REL03	Relazione di conformazione al PIT/PPR	Testo	
GEO.01.1 GEO.01.2 GEO.01.3	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	Vector	1:10.000
GEO.02.1 GEO.02.2 GEO.02.3	Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali	Vector	1:10.000
GEO.03.1 GEO.03.2 GEO.03.3	Carta della vulnerabilità sismica	Vector	1:10.000 1:2.000
GEO.04.1 GEO.04.2 GEO.04.3	Carta della esposizione sismica	Vector	1:10.000 1:2.000
GEO.05.1 GEO.05.2 GEO.05.3	Carta delle aree a rischio sismico	Vector	1:10.000 1:2.000
GEO.06.1 GEO.06.2 GEO.06.3	Carta geomorfologica	Vector	1:10.000
GEO.07.1 GEO.07.2 GEO.07.3	Carta della pericolosità geologica	Vector	1:10.000
GEO.08.1 GEO.08.2 GEO.08.3	Carta di Microzonazione sismica di livello 2 – FA0105	Vector	1:10.000
GEO.09.1 GEO.09.2 GEO.09.3	Carta di Microzonazione sismica di livello 2 – Famax delle microzone omogenee in prospettiva sismica	Vector	1:10.000
GEO.10.1 GEO.10.2 GEO.10.3	Carta delle pericolosità sismica locale	Vector	1:10.000
GEO.11	Relazione aspetti geologici, idraulici e sismici geologica idraulica e sismica	Testo	

GEO12.1	Carta geomorfologica di dettaglio	Vector	1:2.000
GEO12.2	Carta geomorfologica di dettaglio	Vector	1:2.000

7.2 LA BASE CARTOGRAFICA DEL P.O. E I FORMATI LAYOUT DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

Per la redazione degli elaborati cartografici del Piano Operativo è stata prodotta una base cartografica unica poi vestita in maniere differenti per ottenere una base in scala 1:10.000 e una base in scala 1: 2.000. Gli elementi lineari e puntuali che compongono la base in scala 1:10.000 provengono dalla base cartografica del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello (PSIM). Per la base in scala 1:2.000 il punto di partenza invece è stato il Database Topografico 2K reperibile su Geoscopio. Per entrambe le basi si è proceduto all'aggiornamento degli elementi lineari tramite fotointerpretazione e sopralluoghi sul campo.

In merito agli **edifici** essi sono inizialmente il risultato dell'unione tra le unità volumetriche al 10.000 provenienti dal Regolamento Urbanistico del 2016 del comune di Borgo San Lorenzo e le unità volumetriche dettagliate al 2.000 provenienti sempre dal RU (ovvero le unità volumetriche del DBT2K del Comune di Borgo San Lorenzo shiftate per farle coincidere con gli elementi lineari).

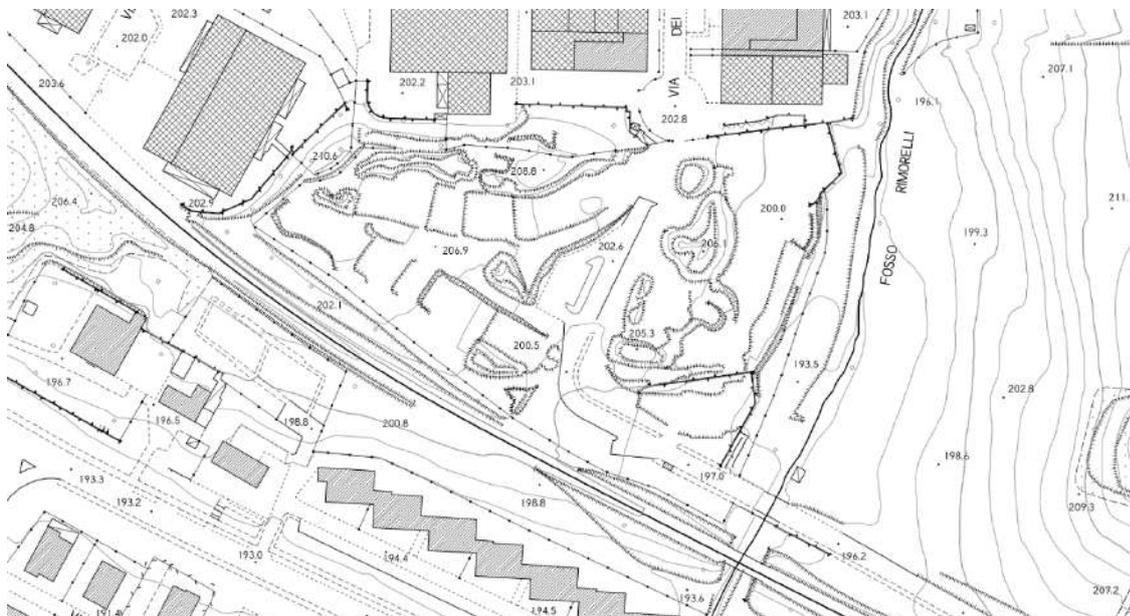
Ottenuta la base di partenza si è poi proceduto all'aggiornamento tramite confronto con il catasto aggiornato al maggio 2021, con l'aggiornamento operato dalla Provincia di Firenze nel 2016 e con l'Ortofotocarta datata 2019, specificando nella tabella attributi l'origine del dato.

Successivamente è stata attribuita la **periodizzazione dei sedimenti edilizi** partendo dalla periodizzazione del Regolamento Urbanistico verificata puntualmente tramite ortofoto storiche messe a disposizione con il servizio WMS da Regione Toscana.

Le soglie scelte per la periodizzazione sono: 1823, 1954, 1978, 1988, 1996, 2012, 2021 (è stato assegnato 0 se le superfici sono sotto i 20mq, 1111 se non si riesce a definire).

Allo shp sono stati inoltre aggiunti attributi relativi alla schedatura degli edifici tutelati, di pregio e di valore storico testimoniale prodotta dal Regolamento Urbanistico e attributi derivanti dalla ricognizione della schedatura degli edifici in territorio rurale del PRG del 1999.

Di seguito si riporta un esempio di aggiornamento degli elementi lineari di una recente lottizzazione a Borgo San Lorenzo.



Tutte le tavole prodotte quindi presentano i seguenti strati vettoriali quali:

- curve di livello direttrici,
- toponomastica,
- archi viari,
- edificato,
- elementi lineari,
- linea ferroviaria,
- limite amministrativo.



La “vestizione” di questi strati è differente per gli output cartografici al 10.000 e quelli al 2.000 ed è stata appositamente studiata per la sua ottimale leggibilità.

È stata inoltre effettuata la ricognizione degli standard urbanistici esistente aggiornando quelli di recente realizzazione e dei piani attuativi in itinere, in stretta collaborazione con gli uffici tecnici comunali.

Dal P.S.I.M. sono stati trasposti i tematismi dei **morfortipi urbani** e della disciplina dei suoli adeguandoli al cambio di scala cartografica.

Allo scopo di strutturare ed elaborare una banca dati cartografica facilmente accessibile da tutti gli utenti all'interno del gruppo di lavoro e dai tecnici dell'amministrazione comunale, è stata predisposta una struttura dei dati ad hoc intuibile ove sono reperibili per la consultazione sia i dati di base (cartografia CTR) che i dati del piano.

La banca dati del Piano Operativo è organizzata secondo la seguente struttura:

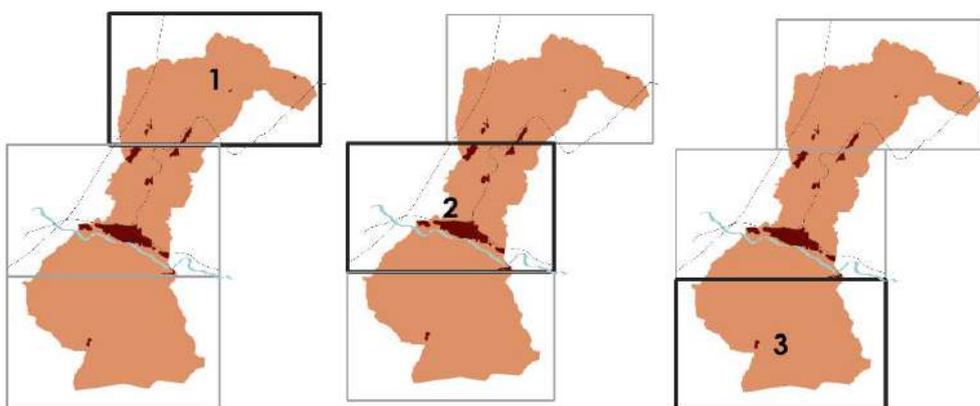
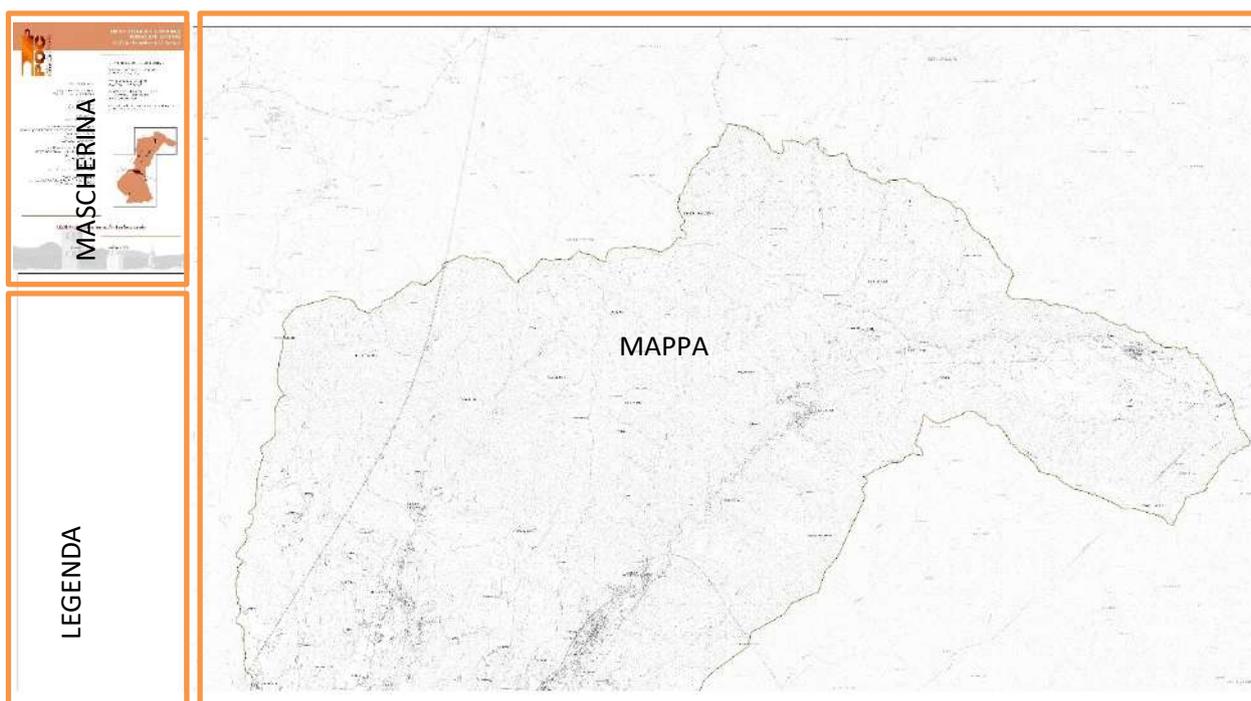
- 01_CTR
- 02_VESTIZIONI
- 03_MODELLI
- 03_PROGETTI
- 04_MASCHERINA
- 05_SIMBOLI
- 06_DATI_URBANISTICI
- 07_DATI_GEOLOGICI_IDRAULICI
- 08_VAS
- 9_DOCUMENTI_PDF
- 10_TESTI

Si sottolinea che sono state predisposte una serie di regole di digitalizzazione dei dati cartografici vettoriali che ne hanno permesso una realizzazione qualitativamente buona e coerente con la banca dati come ad esempio alcune regole per una corretta topologia, una serie di controlli sulla completezza e accuratezza dei DB associati agli elementi vettoriali (compilazione di tutti i records, compilazione corretta e normalizzata...), sistema di riferimento uguale per tutti i dati ecc.

Tali regole sono un primo step per la realizzazione ottimale dei dati cartografici che potranno essere consultati in ambiente GIS o pubblicati via web tramite strumenti di navigazione e consultazione cartografica (webgis) evitando problemi che a scale di dettaglio molto alte ed inferiori alla scala di realizzazione dello strumento urbanistico possano provocare fraintendimenti come nel caso di sovrapposizioni o vuoti tra i poligoni che alla scala di stampa non sono apprezzabili ma nella consultazione GIS o webgis si.

Le regole messe a punto sono conformi alle Specifiche Tecniche Regionali per l'acquisizione in formato digitale di dati geografici tematici. (Specifiche Tecniche Regionali per la digitalizzazione del PS: “Istruzioni tecniche contenute nelle norme di attuazione della L.R. 5/95” approvate con Delibera G.R.T. n° 1130 del 03/11/2003 e Specifiche tecniche per l'acquisizione in formato digitale di dati geografici - Data: Novembre 2003; Versione: 2.8; Autore: Regione Toscana, Province Toscane”).

Il layout di stampa in scala 1:10.000, sempre prodotto in ambiente GIS, si compone di tre tavole che misurano 150 cm x 81 cm. Come meglio evidenziano le immagini a seguire, le tavole contengono la mascherina, con quadro d'unione che indica il quadrante a cui si riferisce l'elaborato, la legenda e la mappa.



In merito al layout di stampa 1:2.000 sono state immaginate sei tavole delle dimensioni di 150 cm x 81 cm. I centri urbani sono collocati all'interno degli elaborati nel seguente modo:

- a: Casaglia, Razzuolo, Grezzano
- b: Luco di Mugello, Panicaglia
- c: Ronta
- d: Borgo San Lorenzo, La Torre

e: Borgo San Lorenzo

f: Rabatta, Sagginale, Polcanto

A seguire delle immagini esemplificative da cui emerge la presenza della mascherina, con quadro d'unione che indica i centri urbani ai quali si riferisce l'elaborato, la legenda e le mappe.

