

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

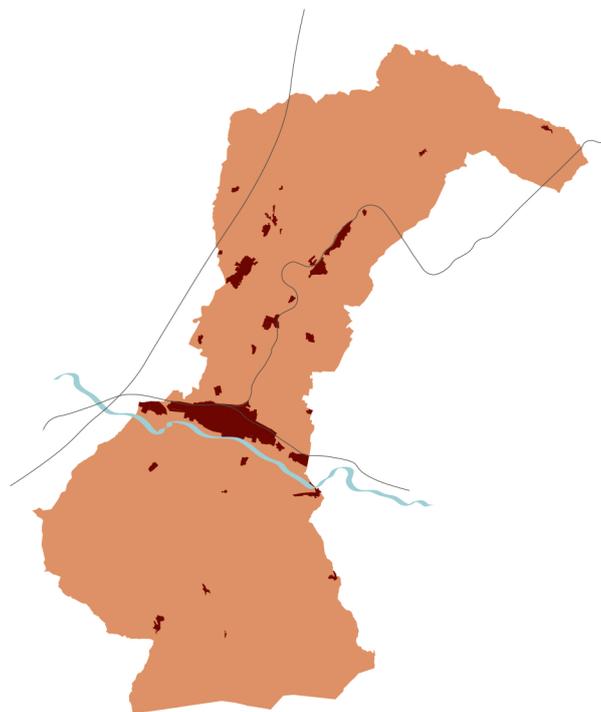
Collaboratori
arch. Giulia D'Ercole

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



REL03 - Relazione di conformazione al PIT/PPR

marzo 2024





INDICE

1	PREMESSA	2
1.1	DAL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE AL PIANO OPERATIVO	2
1.2	STRATEGIE DI AREA VASTA E DI AMBITO LOCALE NEL P.S.I.M.	3
2	PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO	6
2.1	OBIETTIVI E AZIONI DEL PIANO OPERATIVO	6
2.1.1	<i>I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa</i>	<i>6</i>
2.1.2	<i>L'edilizia residenziale sociale</i>	<i>18</i>
2.1.3	<i>Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana</i>	<i>19</i>
2.1.4	<i>Il sistema del verde</i>	<i>22</i>
2.1.5	<i>Muoversi in maniera sostenibile</i>	<i>22</i>
2.2	INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	23
2.3	ASPETTI RELATIVI AI BENI CULTURALI, PAESAGGISTICI E ALLE AREE NATURALI PROTETTE	25
2.4	LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.E.E.)	29
2.4.1	<i>Il Rilievo del P.E.E. mediante schedatura diretta</i>	<i>29</i>
2.5	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	30
2.6	LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO	31
2.7	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E SCHEDE PROGETTUALI	32

1 PREMESSA

1.1 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_Disciplinazione 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



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

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.

1.2 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, traguardando 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



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

- 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 (filiera 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 INTERCONNESSI 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

2 PROFILO PROGRAMMATICO DEL PIANO OPERATIVO

2.1 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:

2.1.1 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



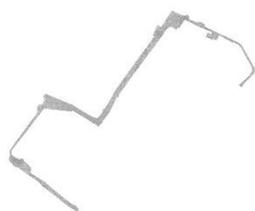
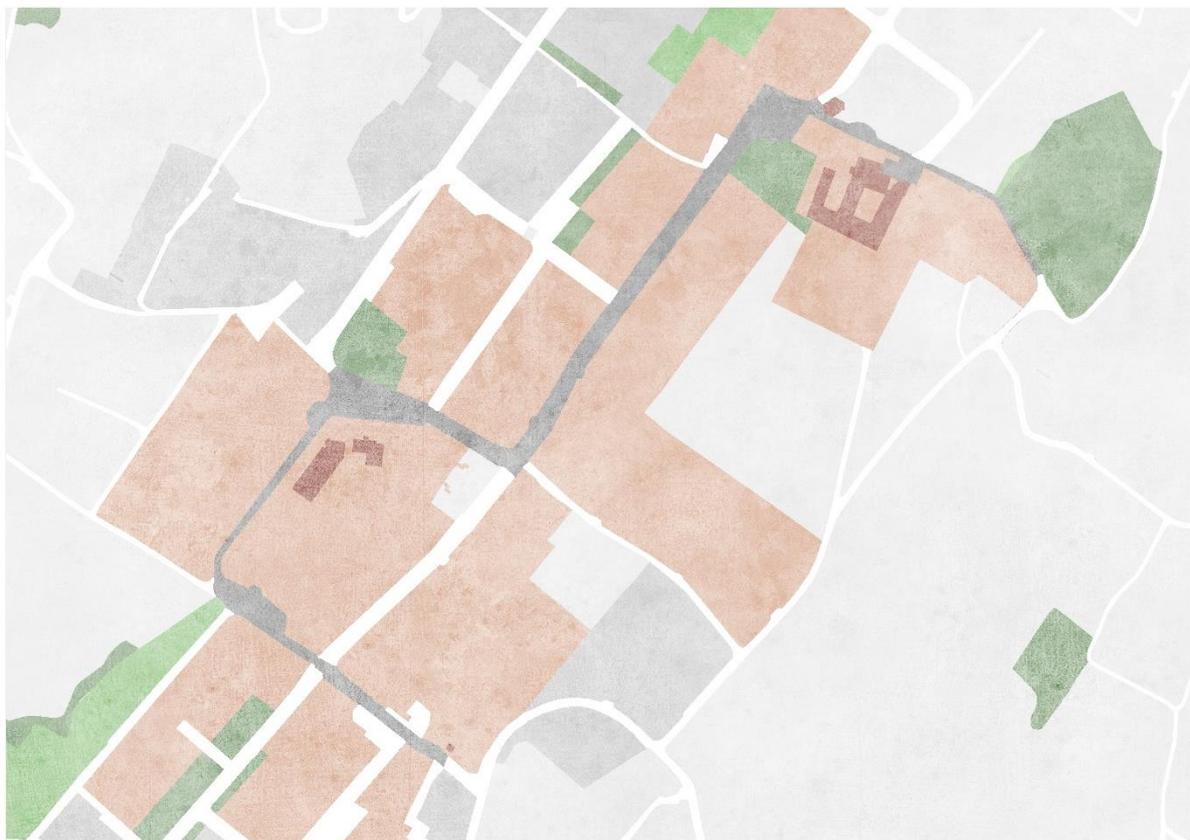
luoghi pubblici o di interesse pubblico



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:

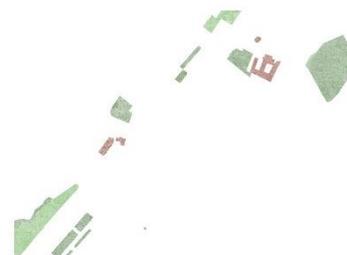
LUCO DI MUGELLO



spazi della centralità urbana



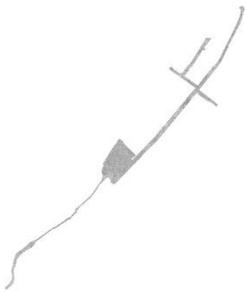
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



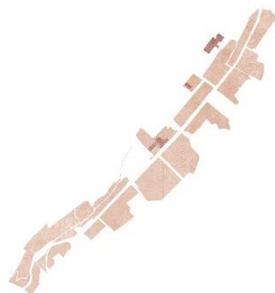
luoghi pubblici o di interesse pubblico



RONTA



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



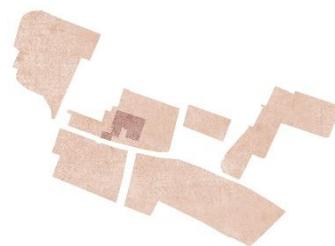
luoghi pubblici o di interesse pubblico



PANICAGLIA



spazi della centralità urbana



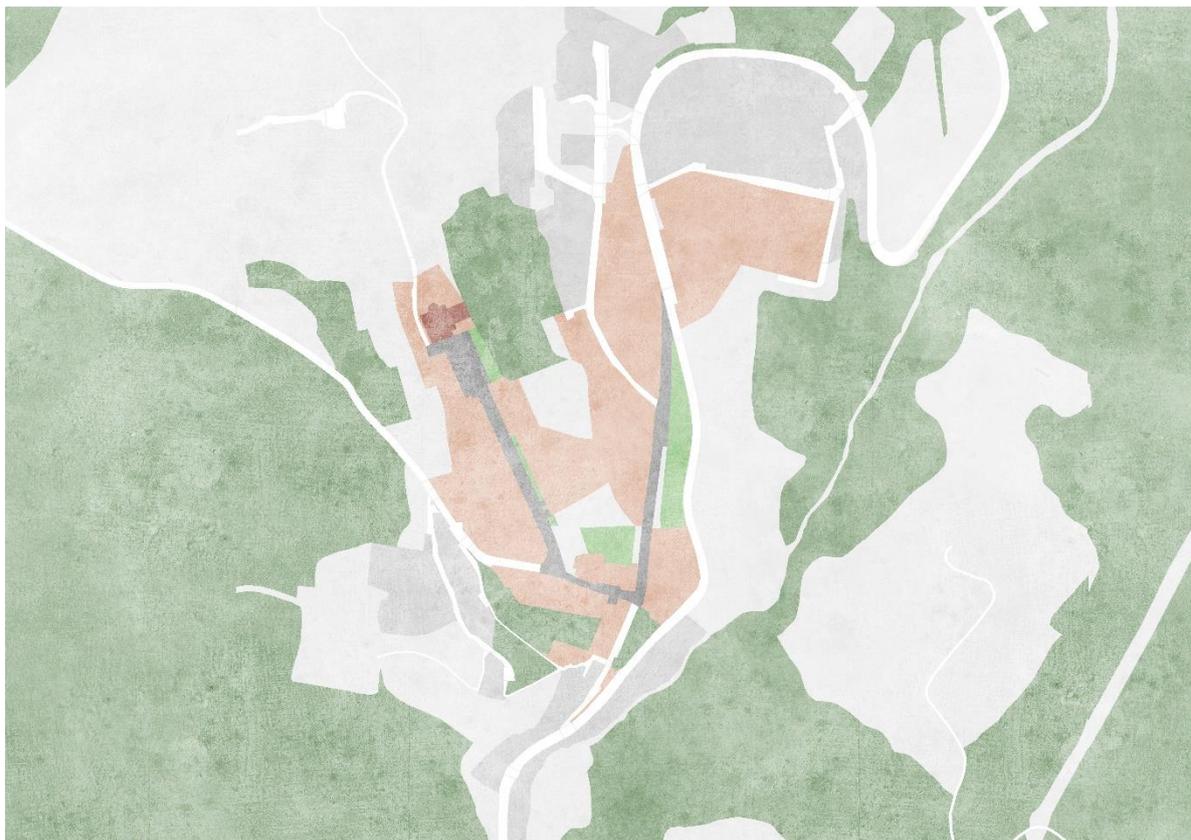
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



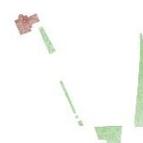
POLCANTO



spazi della centralità urbana



aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



luoghi pubblici o di interesse pubblico



RABATTA



spazi della centralità urbana



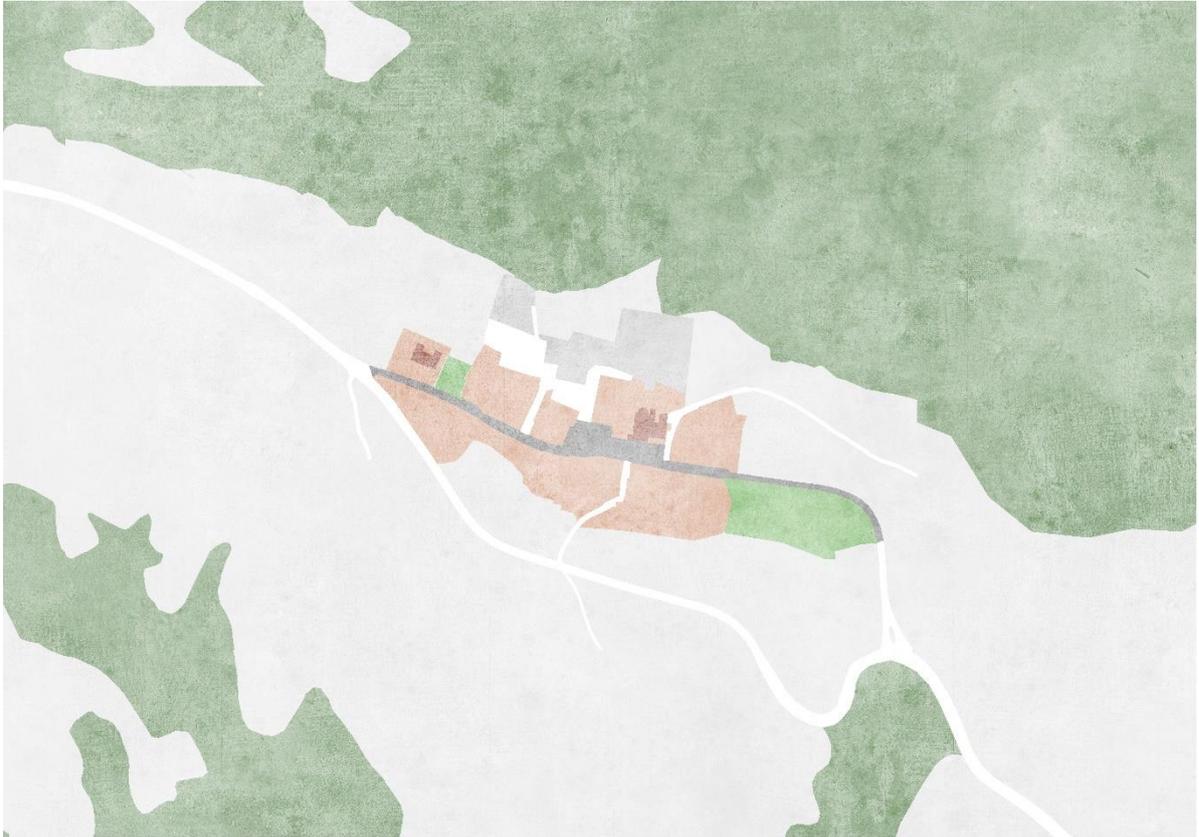
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



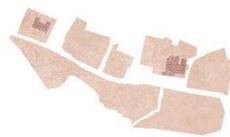
luoghi pubblici o di interesse pubblico



CASAGLIA



spazi della centralità urbana



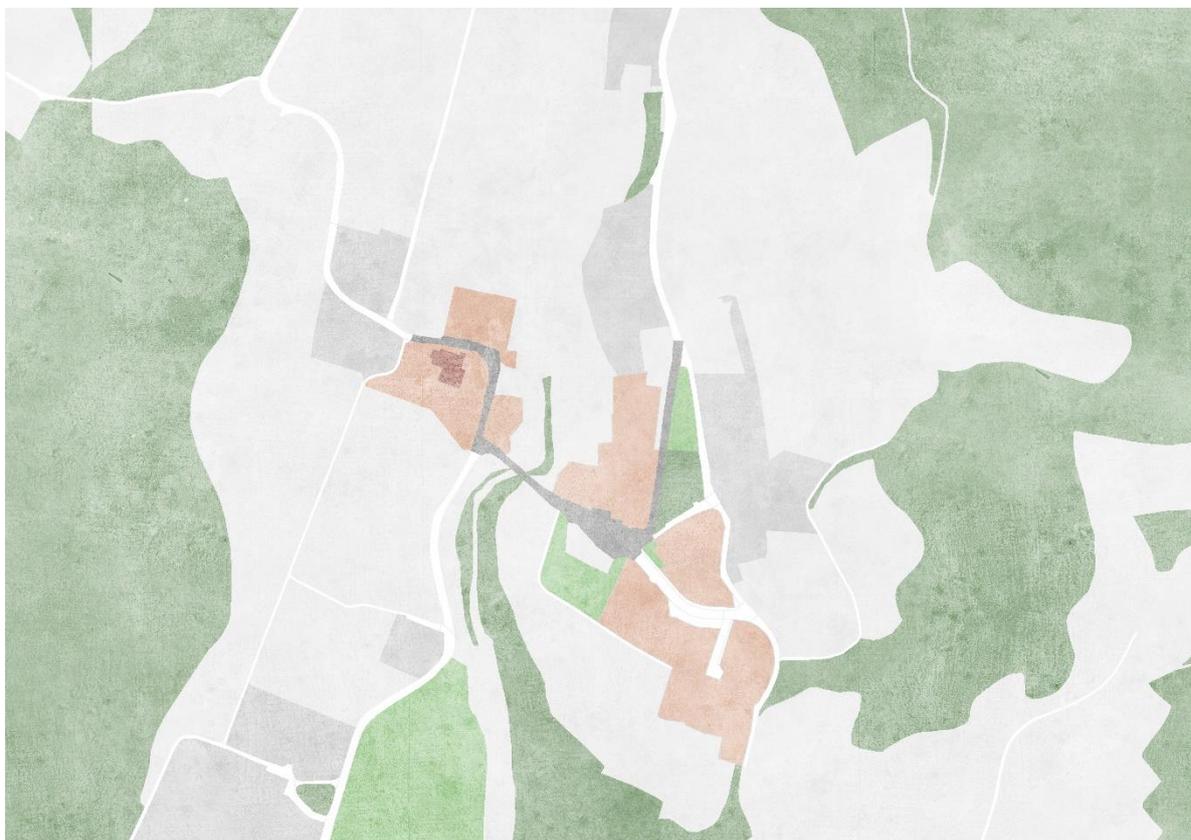
aree più prossime ai luoghi della centralità urbana



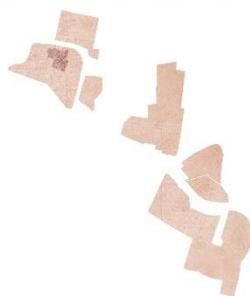
luoghi pubblici o di interesse pubblico



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



2.1.2 *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 <i>(700 di nuova edificazione +</i>	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 <i>(da recupero dell'esistente)</i>	225
Borgo San Lorenzo P_15	7.830	2.350
Sagginale P_24	320	96
TOTALE	15.390	4.436

2.1.3 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 tale 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.



2.1.4 *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 inedificati 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.

2.1.5 *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;



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

- 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.

2.2 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 Salaiolo
- 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..

2.3 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 - Colla 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

Elettrodotto

-  elettrodotto
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotto 074_dx_22m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotto 074_sx_21m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotto 471_dx_17m
-  Fascia di rispetto dell'elettrodotto 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 Riccardpo 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
- Complesso colonico, Ontaneta, Via San Cresci 33, ID: 90480040785



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

- 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 rimboscimento, 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.

Le norme tecniche di attuazione declinano le specifiche tutele dei beni culturali e paesaggistici nella Parte 6 – Tutela del paesaggio, dell'ambiente e della qualità degli insediamenti.



2.4 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.

2.4.1 *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.

PIANO OPERATIVO COMUNALE BORGO SAN LORENZO Ricognizione del patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato	SCHEDA N. A_0304 Rif. scheda P.R.G. 99: tav.6n8 Rif. scheda R.U.:-	PIANO OPERATIVO COMUNALE BORGO SAN LORENZO Ricognizione del patrimonio edilizio esistente in territorio urbanizzato	SCHEDA N. PA_008 Rif. scheda P.R.G. 99: - Rif. scheda R.U.: 40 -
<p>Disciplina del territorio rurale:</p> <p><input checked="" 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 periurbano</p> <p>Data del rilievo: 2021 Località: Panicaglia Toponimo: -</p> <p>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 - barocca Ed: C - Annesso agricolo - barocca Ed: D - Annesso agricolo - barocca 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 colorata 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>

2.5 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, Poggiorzoli, Poggio Salaiole, Pulicciano, Salto, Lutiano, Viterete)
- **ambiti periurbani**
- **ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici**



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

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

2.6 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.



Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo

REL.03 Relazione di conformazione al PIT/PPR

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.

2.7 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 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



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



- Riqualficazione 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.