

RT RELAZIONE GENERALE

Elaborati modificati a seguito di accoglimento di osservazioni

ADOZIONE:

Del. C.C. n. 31 del 09.04.2014

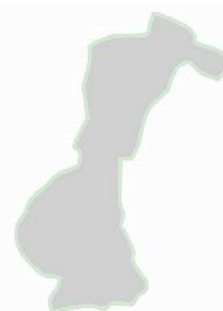
Sindaco e Assessore all'Urbanistica: GIOVANNI BETTARINI
Redattore: Arch. PAOLO PINARELLI

Valutazioni: Arch. SILVIA VIVIANI
Tutela Paesistica: Arch. LUISA GARASSINO
Indagini geologiche: Dott. LUCIANO LAZZERI - Geotecnico
Indagini idrauliche: Ing. DAVIDE SETTESOLDI - Physis
Progetto Grafico: Arch. ANTONELLA PERRETTA
Garante per la comunicazione: Dott.ssa DANIELA BANCHI

Ufficio di Piano Coordinatore: GEOM. ROMANO CHIOCCI

Arch. Efstratios Stavrakis Ing. Emanuele Grazzini
Arch. Sabrina Solito Geom. Paola Gori
Geom. Nadia Martini Dott.ssa Giovanna Nardoni
Gianna Scheggi Maria Matteini
Geom. Dario Ceni Geom. Luca Cerreti
Fiammetta Capirossi Donella Ugolini
Collaboratori:
Arch. Daniela Chiesi - Dott.ssa Elisa Mariani

Progetto grafico: Antonella Perretta



APPROVAZIONE:

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: PAOLO OMOBONI
Redattore: Ing. EMANUELE GRAZZINI

Ufficio Piano - Coordinatore: Geom. Romano Chiocci
Arch. Efstratios Stavrakis Arch. Sabrina Solito
Geom. Nadia Martini Gianna Scheggi
Paola Buti



PREMESSA	3
IL PIANO STRUTTURALE	4
IL QUADRO CONOSCITIVO	20
L'AVVISO PUBBLICO	12
GLI OBIETTIVI.....	27
IL DIMENSIONAMENTO.....	33
LE PRINCIPALI PREVISIONI	39
LA DISCIPLINA DELL'ESISTENTE.....	59



PREMESSA

Il primo Regolamento Urbanistico di Borgo San Lorenzo arriva tardi, rispetto ad altri Comuni della Toscana; e questo avviene anche perché l'Amministrazione ha compiuto un lungo, e talvolta sofferto, lavoro di adeguamento della sua pianificazione, in termini tecnici ma soprattutto politici.

Il primo aspetto si riferisce soprattutto alla elaborazione di un database digitale, in formato GIS, a partire da dati conoscitivi e cartografici approssimativi; il tutto con le risorse interne di un Ufficio che ha sostenuto l'ordinarietà in un periodo di forti tagli alle risorse umane ed economiche.

Il secondo aspetto costituisce un passaggio culturale di grande rilievo: da una pianificazione (PRG) improntata all'espansione, nelle logiche del boom immobiliare degli anni '90 e inizio 2000, si è arrivati ad un Regolamento Urbanistico che pone al centro il contenimento del consumo di suolo, e la prevalenza dell'interesse pubblico nella assegnazione di nuove previsioni.

Il percorso si è articolato in più tappe, di cui le principali sono l'approvazione del Piano Strutturale (2006 – 2009) e l'Avviso Pubblico per contributi alla formazione del RUC, del 2011; questi passaggi vengono riassunti nelle note che seguono, per poi entrare nella descrizione dei principali obiettivi del Regolamento Urbanistico, e delle previsioni cui hanno dato luogo.

Contenimento del consumo di suolo:

IL PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Borgo San Lorenzo ha affrontato il tema del contenimento del consumo di suolo ben prima che questa divenisse una delle questioni centrali dell'attuale dibattito disciplinare e politico.

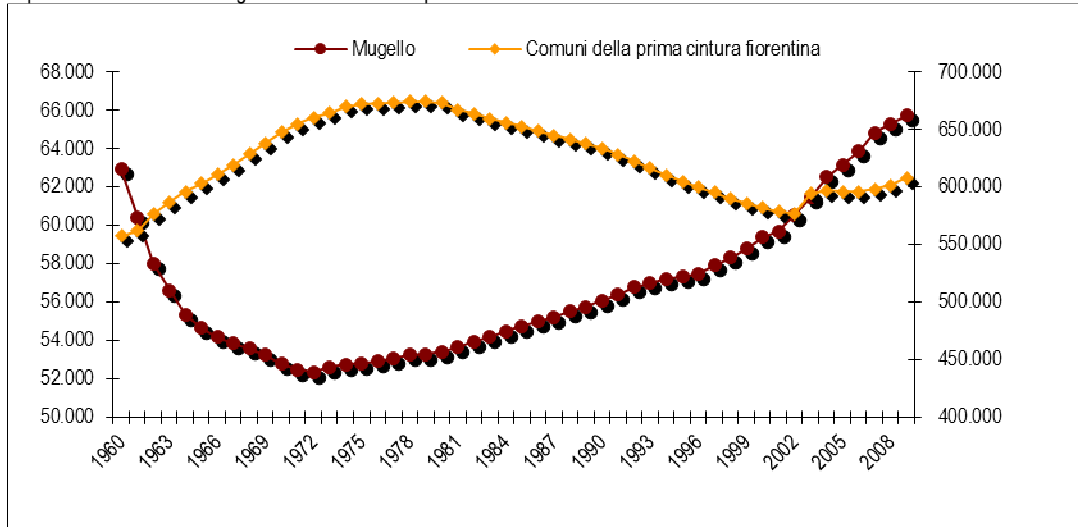
Il Piano Strutturale di BSL, approvato ad aprile del 2009 e redatto da Silvia Viviani e Luisa Garassino con il contributo dell'Ufficio Tecnico comunale, ha affrontato e gestito, con una metodologia innovativa e con risultati oggi apprezzabili, il ridimensionamento ed in alcuni casi l'annullamento di molte previsioni urbanistiche residue del precedente strumento di pianificazione. A fronte di una tendenza rilevabile in gran parte degli strumenti di pianificazione territoriale, toscani e non, che indica come vi sia una forte propensione a confermare in modo talvolta acritico le previsioni di crescita che i nuovi piani ereditano da quelli in vigore. In questa prospettiva dunque, l'esperienza maturata nel corso dell'elaborazione del piano strutturale di Borgo San Lorenzo, e poi recepita e ulteriormente sviluppata nel Regolamento Urbanistico, rappresenta un caso di assoluto interesse e rilievo.

Per inquadrare il contesto, occorre tenere presente che BSL è un medio comune della "seconda cintura" fiorentina che appartiene al sistema del Mugello, ovvero della fascia non immediatamente contigua al capoluogo, ma che nei dieci anni tra il 1996 e il 2007 ha subito le pressioni inizialmente riversate da Firenze sulla "prima cintura", ovvero i comuni della Piana a Nord Ovest (Sesto Fiorentino, Scandicci, Campi Bisenzio, Signa e Lastra a Signa) o dell'arco collinare a Sud Est (Fiesole, Bagno a Ripoli, Impruneta).

	Popolazione	Superficie territoriale (Km2)	Densità	Ettari sup urb 1996	Ettari sup urb 2007	Differenza 1996-2007 ha	Diff 1996-2007 %	Incidenza sulla sup tot
Borgo San Lorenzo	18.093	146	124	832	964	132	15,9	6,6
Mugello	65.724	1.127	58	5.072	6.192	1.120	22,1	5,5
Toscana	3.729.905	22.997	162	153.920	170.392	16.472	10,7	7,4

Il fenomeno è ben documentato nel rapporto IRPET 2010 (AA.VV. (2010), *Urbanizzazione e reti di città*, Irpet, Firenze) che evidenzia un *trend* positivo della popolazione residente del 10,7% dal 2000 al 2009 per i Comuni del Mugello, che a Borgo raggiunge il 14,7%.

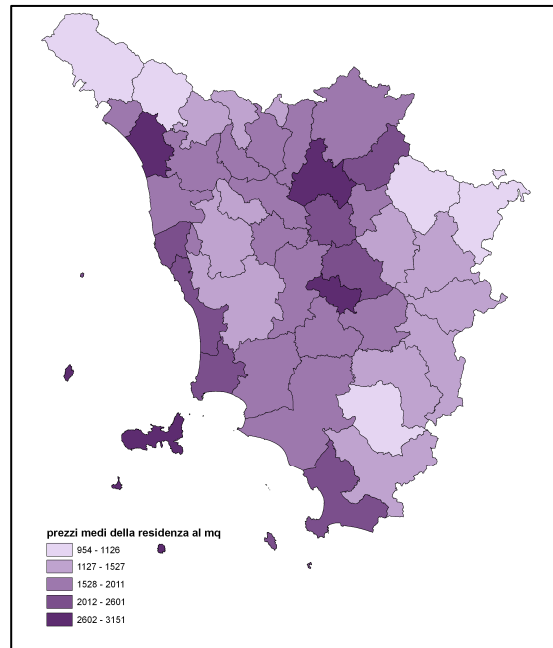
Popolazione residente nel Mugello e nei comuni della prima cintura fiorentina. 1960-2009



Fonte: elaborazioni su dati Istat

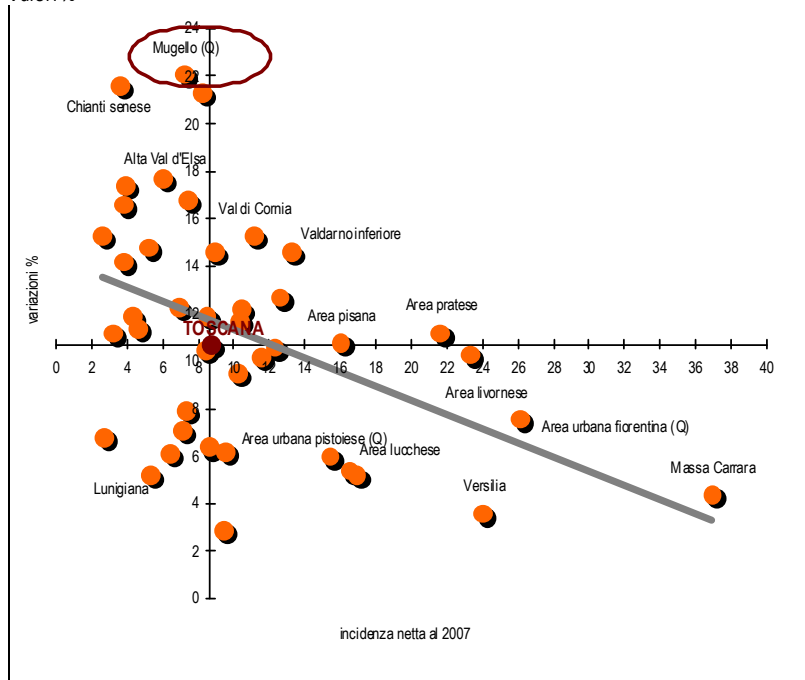
Tra i motivi di questa pressione, essenzialmente residenziale, le distanze ragionevoli rispetto al centro urbano; i costi delle abitazioni inferiori a quelli dei comuni della prima cintura fiorentina; la presenza di una gamma articolata di servizi primari, e di un tessuto sociale e aggregativo forte e ramificato; la vicinanza alla campagna mugellana.

PREZZI DELLA RESIDENZA. 2008
Valori medi al m2



La combinazione di questi fattori ha rappresentato un fattore di attrattività soprattutto per quei segmenti di popolazione in cerca di un rapporto più soddisfacente tra costo e qualità dell'abitare. Ne è conseguito, nella fase più recente, una crescita per l'area del Mugello dei territori urbanizzati più sostenuta della media toscana.

Valori %



Fonte: elaborazioni su dati Servizio geografico regionale

Questa tendenza, unita alla vocazione prettamente residenziale del Comune, per il quale ICI ed oneri di urbanizzazione rappresentano la prima e fondamentale risorsa di Bilancio, hanno prodotto negli anni '90 una pianificazione decisamente orientata a nuove previsioni residenziali, oltre che al recupero di edifici ex rurali.

Si trattava di nuclei prevalentemente a bassa densità, e distribuiti un po' su tutto il territorio comunale, nella logica non priva di argomentazioni che portava ad identificare una "massa critica" per sostenere servizi primari nelle frazioni. Oggi quella logica è messa in discussione dalla grande distribuzione, per cui anche dalle frazioni sperdute si va a fare la spesa al centro commerciale nel capoluogo; e dai tagli delle manovre finanziarie, che rendono difficile sostenere, ad esempio, 11 sedi scolastiche con 20 unità di personale non docente.

L'elaborazione del Piano Strutturale si trova, quindi, a fare i conti con un PRG - faticosamente approvato, dopo un lungo andirivieni in Regione, nel 2000 -

sovradimensionato, con previsioni residenziali distribuite a pioggia ed un potenziale incremento di popolazione, tenendo conto soltanto delle aree di nuova edificazione, dell'ordine del 15%. Un po' di numeri:

popolazione residente al 2000 16.022

nuove previsioni residenziali mq. 83.190 nuovi abitanti 2.376

Il Comune e i progettisti concordano sulla necessità di ridimensionare questo quadro previsionale; il problema è individuare una strategia che consenta di ridurre l'esposizione ai ricorsi, da parte dei proprietari e degli imprenditori le cui aspettative si sono già formate e consolidate.

Sono di quegli anni alcune sentenze che sostengono il diritto del privato al ristoro del danno subito, tra cui storica quella della Cassazione contro il Comune di Fiesole, condannato a un pesante risarcimento a fronte della cancellazione di previsioni edilizie maturate da tempo, ma divenute inaccettabili perché spalmate su aree collinari di altissimo pregio paesistico.

La sentenza di Fiesole, come altre analoghe, si sostiene sulla presunta carenza di motivazione del provvedimento ablatorio, e sulla mancata individuazione di un interesse pubblico da tutelare.

La scelta del Comune dei progettisti è di affrontare la questione in sede di PS. Scelta coraggiosa, considerando la natura del piano che la Legge Regionale 5/95 e poi 1/2005 identifica come strumento di indirizzo strategico e non conformativo del regime dei suoli; è anche vero però che in sede di PS si forma il dimensionamento, vincolante per i successivi Regolamenti Urbanistici.

Si decide quindi di affrontare la questione di petto, demandando alla Valutazione Integrata la selezione delle previsioni da ridimensionare o da sopprimere, affidandosi cioè ad un processo il più possibile oggettivo e motivato, oltre che condiviso.

Tutte le previsioni del vecchio PRG vengono schedate, analizzate e valutate secondo un modello che tiene conto di una serie di fattori di pressione, ovvero:

2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI

2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche

2.1.2 Aria - Emissioni acustiche

2.1.3 Aria - Emissioni elettromagnetiche

2.1.4 Acqua

2.1.5 Suolo - Soprasuolo

2.1.6 Suolo - Idrogeologia

2.1.7 Suolo - Idraulica

2.1.8 Flora

2.1.9 Fauna

2.1.10 Sistema insediativo

2.1.11 Paesaggio

2.1.12 Sistemi infrastrutturali

2.1.13 Sistemi tecnologici

2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI

2.2.1 Qualità dell'aria

2.2.2 Qualità acque superficiali e sotterranee

2.2.3 Elementi identitari del paesaggio

2.2.4 Aree sensibili già esondate e soggette a rischio idraulico (art.3 PTCP)

2.2.6 Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art.11 PTCP)

2.2.7 Aree boschive e forestali (art.17 PTCP)

2.2.5 Aree di reperimento per individuazione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art.10 PTCP)

A tali indicatori sono assegnate "sensibilità" (susceptibilità di assorbire o meno la pressione) per il peso assoluto che rivestono o per quello che assumono in relazione al contesto in cui si trovano; ne consegue un giudizio di pressione dell'intervento sugli indicatori, articolato in tre categorie (alta, media, bassa) che dipendono dalla necessità di trasformazione indotta dall'intervento sull'indicatore.

Il giudizio finale sull'intervento, ottenuto misurando i gradi di pressione, configura tre diverse possibilità:

A) la non compatibilità e quindi lo stralcio dell'intervento;

B) la compatibilità condizionata e quindi il rinvio al regolamento urbanistico per la nuova

previsioni stralciate:	mq. 34.070	% rispetto al totale: 41%
previsioni condizionate:	mq. 13.490	% rispetto al totale: 16%
previsioni confermate:	mq. 35.630	% rispetto al totale: 43%

Significativo, oltre al dato numerico, è l'aspetto relativo alla distribuzione delle previsioni cancellate: scompaiono infatti gran parte delle previsioni localizzate nei piccoli centri come Casaglia, Razuolo, Poggiolo, Arliano, con un ridimensionamento quindi non solo in valore assoluto ma anche in termini di riduzione dello sprawl urbano.

Prevalenza dell'interesse pubblico:

L'AVVISO PUBBLICO

L'Avviso Pubblico è uno strumento, ancora poco utilizzato, previsto anche dalla L.R. 1/2005 (art. 13 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 - D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R).

Borgo San Lorenzo ha deciso di mettere mano a questo strumento nella fase compresa tra l'approvazione del Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico; quindi avendo alle spalle un quadro di riferimento strategico, con obiettivi chiari, in base ai quali suscitare un confronto concorrenziale tra i privati al fine di selezionare proposte da includere nella pianificazione dei prossimi cinque anni.

Questa scelta nasce dalle considerazioni già fatte in premessa, e nel capitolo precedente; la chiusura della stagione dell'espansione indiscriminata, e della rendita protagonista, comporta un restringimento del mercato, nel quale assume valore la concorrenza trasparente tra privati, e la valutazione delle proposte secondo una scala di valori guidata dall'interesse pubblico.

Lo scopo dell'operazione quindi era canalizzare le proposte, che arrivano in tutte le forme possibili e concernono in massima parte richieste di nuove previsioni edificabili, portando i proponenti ad identificare e valorizzare degli elementi di interesse pubblico, in parte già evidenziati nel bando e in parte lasciati anche alla iniziativa degli interessati.

Per ottenere questo risultato è essenziale definire in partenza gli obiettivi da raggiungere, sui quali ciascuno possa misurarsi nella massima trasparenza. Questo passaggio è contenuto nella Delibera di Giunta n. 47 del 9 giugno 2011, con cui è stato dato avvio al procedimento di formazione e pubblicazione dell'Avviso Pubblico.

I criteri di selezione sono organizzati in tre principali gruppi:

- compatibilità con gli obiettivi del Piano Strutturale;
- grado di compatibilità urbanistica;
- offerta in termini di servizi, ed altri benefit pubblici.

Inoltre, ai fini di una più puntuale valutazione qualitativa delle proposte, sono stati utilizzati i criteri già indicati nel bando, ovvero:

a) COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

coerenza con i contenuti generali e con gli obiettivi specifici del Piano Strutturale per l'UTOE considerata.

b) VALORE SOCIALE

- soddisfacimento di uno o più obiettivi strategici tra quelli indicati nel documento "CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE" allegato alla Delibera della Giunta Comunale n. 47 del 9.06.2011.

- offerta di alloggi da destinare alla residenza sociale e/o all'affitto convenzionato.

c) IMPIANTO URBANISTICO

qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona, con particolare riferimento alle proposte finalizzate al completamento o alla ricucitura del sistema infrastrutturale viario esistente, o alla realizzazione di infrastrutture di valenza strategica.

d) VALORE AMBIENTALE

qualità ed efficienza degli interventi di compensazione dell'uso di risorse essenziali, e/o di mitigazione delle problematiche geologiche e idrauliche presenti sul territorio riferibili al contesto.

e) SPAZI PUBBLICI

qualità e localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono, ed in particolare:

quantità di aree da destinare agli standard urbanistici che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e da altre norme applicabili alla trasformazione proposta; quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente.

f) SOSTENIBILITA' ECONOMICA

livello di approfondimento del piano finanziario, dai tempi di avvio e conclusione dell'operazione e dalle garanzie offerte a fronte delle opere pubbliche previste.

g) SOSTENIBILITA' GIURIDICA

quota di proprietà a disposizione dei proponenti in rapporto all'estensione del comparto e delle eventuali aree esterne ad esso interessate da opere di urbanizzazione.

h) TEMPISTICA

termine di tempo entro il quale i proponenti garantiscono la completa attuazione degli interventi compresi nella proposta.

Sono stati elencati poi una serie di obiettivi, che sono alla base della pianificazione, e il cui soddisfacimento rappresenta ovviamente criterio preferenziale per la valutazione delle proposte.

La valutazione delle proposte pervenute ha richiesto, poi, alcune puntualizzazioni, che sono riassunte nella relazione conclusiva della Commissione Giudicatrice:

dalla RELAZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE AVVISO PUBBLICO

- La premessa fondamentale è che Borgo San Lorenzo, nella fase attuale, non ha necessità di nuove previsioni urbanistiche nei cinque anni di prospettiva del Regolamento Urbanistico; la crescita demografica si è arrestata, vi sono consistenti previsioni residue da saturare e uno stock edilizio ancora invenduto. Pertanto, la Commissione ha ritenuto di avvalorare soltanto quelle proposte che contengono importanti elementi di interesse pubblico, ovvero che risolvono situazioni di accertata incompatibilità urbanistica;

- nella valutazione della rispondenza agli obiettivi del Piano Strutturale occorre distinguere nettamente tra proposte che rispondono a finalità di tipo generale (ad esempio, “completamento delle frazioni minori”) e proposte che rispondono ad obiettivi specifici (ad esempio, “valorizzazione dell’ex-Ospedale di Luco”). Il secondo caso, ove naturalmente sia verificata l’effettiva pertinenza tra la proposta e l’obiettivo, deve essere valutato in misura nettamente superiore;
- nella valutazione del grado di compatibilità urbanistica il punteggio deve essere attribuito in misura decrescente secondo la seguente scala:
 - Riconversione aree industriali dismesse, e in generale aree già urbanizzate in condizioni di degrado
 - Saturazione di aree interstiziali all’interno di tessuti urbani già consolidati
 - Saturazione di aree residuali all’interno di lottizzazioni recenti non completate
 - Saturazione di aree contigue ad aree già urbanizzate
 - Completamento di previsioni non attuate della pianificazione previgente

Una valutazione a parte merita invece il criterio seguente:

- Insediamento di attività generatrici di occupazione ed indotto economico sul territorio. In questo caso, la Commissione ha ritenuto di distinguere nettamente tra proposte che garantiscono un effettivo e misurabile incremento occupazionale (quindi supportate da un progetto imprenditoriale) rispetto a proposte finalizzate alla sola localizzazione di edifici a destinazione produttiva, la cui presenza non è garanzia di insediamento di attività (come attestano le consistenti disponibilità in termini di stock edilizio non utilizzato nel territorio comunale). E quindi il primo caso deve avere una valutazione nettamente superiore rispetto al secondo, che si inquadra in una normale attività edilizia ed è pertanto da valutare in base ai punti da a) ad e).

A conclusione del procedimento, gli esiti dell'Avviso Pubblico sono così riassumibili:

dalla RELAZIONE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE AVVISO PUBBLICO

- si registra un incremento del livello qualitativo delle proposte presentate rispetto a quanto già esaminato in fase di formazione del Piano Strutturale, e di Osservazioni; ciò sia in termini di elaborazione progettuale, sia soprattutto in termini di attenzione agli aspetti di interesse pubblico che ciascun intervento comporta;
- la gran parte delle proposte verte su insediamenti di tipo residenziale; pochi gli interventi di tipo diverso (terziario – produttivo – turistico), e pochissimi quelli che si legano a progetti imprenditoriali capaci di garantire effettivi risultati in termini occupazionali. Per questo tali proposte sono state valutate con particolare interesse;
- con riferimento alle schede di valutazione dei trascinamenti, in sede di Piano Strutturale, si registra che quasi nessuno tra coloro che erano stati valutati “compatibili” ha ripresentato una nuova proposta nel contesto dell'Avviso Pubblico. Evidentemente queste previsioni sono state date per acquisite, non considerando che l'Avviso intendeva suscitare un confronto anche per decidere quali, tra le previsioni compatibili, fossero meritevoli di essere comprese nel primo RUC, e quali rinviate. Questo dato deve attentamente essere valutato, eventualmente anche chiamando a confronto gli interessati;
- hanno invece partecipato alcuni dei “compatibili a condizione”, e dei “non compatibili”; questi ultimi però non hanno, generalmente, portato elementi nuovi a supporto della loro richiesta, per cui restano valide le ragioni ostative che a suo tempo ne avevano determinato l'incompatibilità;
- vi sono in conclusione alcune proposte di sicuro interesse, perché hanno centrato obiettivi di chiaro interesse dell'Amministrazione, o perché vanno verso la risoluzione di situazioni che da tempo attendevano una

pianificazione; vi sono poi un alto numero di proposte da riesaminare, anche in vista della pianificazione di medio termine; ed un altro gruppo da escludere, per mancanza di rispondenza ai criteri essenziali dell'Avviso.

Entrando nel merito per ciascuna località, si evidenzia quanto segue:

LUCO e GREZZANO

L'obiettivo di maggiore interesse, in questo caso, è la valorizzazione del complesso storico dell'ex-Ospedale. Vi è una proposta che offre spazi interessanti (potenziale area a verde di corredo al complesso), ed alcune contigue suscettibili di riesame.

Vi è inoltre una proposta di un certo interesse perché legata ad un progetto di consolidamento imprenditoriale, ovvero all'ampliamento di una attività già radicata nel territorio e nella filiera agroalimentare locale, la cui controindicazione però è l'occupazione di una porzione di suolo agricolo particolarmente pregiata da un punto di vista paesistico.

Per il resto, tenuto conto delle previsioni residue ancora da portare a termine, la Commissione ritiene che non vi siano proposte di valore tale da essere inserite nel primo RUC.

RONTA

Vi è una proposta di rilievo che verte sulla riconversione di un'area produttiva da tempo dismessa, ed oggi in stato di degrado, per la quale si propone un Piano di Recupero prevalentemente residenziale, molto discusso soprattutto a causa della dichiarata intenzione di conservare parte della preesistenza in funzione commerciale.

Inoltre è da segnalare una proposta di completamento per la quale la vicinanza a un punto nodale della viabilità consente di associare alla proposta interventi migliorativi della mobilità.

Per il resto, tenuto conto delle previsioni residue ancora da portare a termine, la Commissione ritiene che non vi siano proposte di valore tale da essere inserite nel primo RUC.

PANICAGLIA

Le proposte di espansione della frazione sono numerose; la Commissione ritiene però che Panicaglia debba consolidarsi ed assumere una dotazione di infrastrutture e servizi che permettano poi nel medio termine di inserire altre presenze residenziali. Per questo potrebbe essere approfondita una delle proposte, che ipotizza un'area sportivo-ricreativa nei pressi della parte Nord della frazione.

Per il resto, tenuto conto delle previsioni residue ancora da portare a termine, la Commissione ritiene che non vi siano proposte di valore tale da essere inserite nel primo RUC.

MUCCIANO

In questa località si registra una proposta imprenditoriale di rilievo, ovvero il consolidamento di una attività turistico-ricettiva con forti radici nel territorio, pertanto suscettibile di interesse, anche alla luce del fatto che si interviene essenzialmente sul patrimonio edilizio esistente, con alcuni completamenti in aree defilate dal punto di vista paesistico.

CAPOLUOGO

Le proposte nel Capoluogo si concentrano principalmente sugli estremi Est ed Ovest, ovvero sui punti nodali degli ingressi al centro abitato.

Vi è da rilevare una proposta di particolare peso, in termini quantitativi, che affronta l'obiettivo primario in termini di servizi, ovvero la nuova sede della scuola Elementare; la localizzazione in continuità con il Polo scolastico del capoluogo è un elemento di interesse, mentre per contro vi è un evidente sovradimensionamento dell'insediamento residenziale, oltre ad aspetti legati alla mobilità che richiedono una più attenta progettazione.

Altra proposta da valutare quella presso l'area Soterna, in cui a fronte di un completamento edilizio (terziario) si risolve un nodo importante della viabilità.

Una proposta da esaminare verte su un'area degradata, nei pressi del Parco della

Misericordia, e affronta un problema da tempo irrisolto.

Da rivedere la proposta di intervento produttivo lato Ovest, che però si scontra con le salvaguardie idrauliche tuttora in essere.

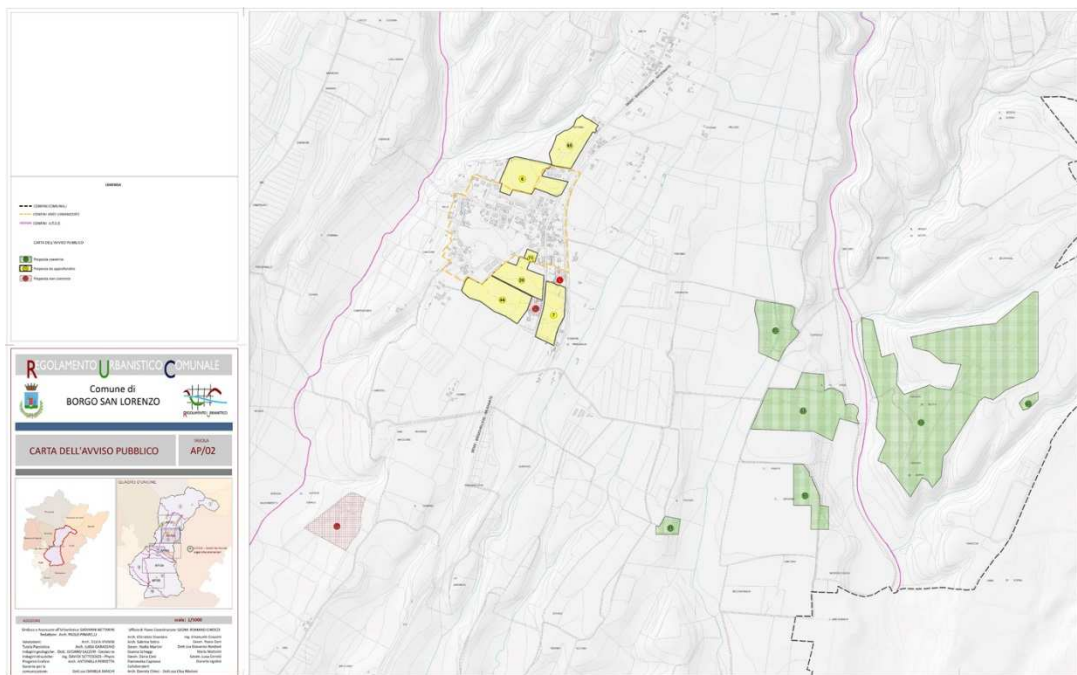
Sul lato opposto, le ipotesi di ampliamento dell'area industriale di Rabatta si scontrano con limiti di natura idraulica e di mobilità.

Molte proposte tendono a una saturazione delle aree comprese tra la viabilità principale e la ferrovia, senza supportare adeguatamente tale scelta.

Altre infine insistono su aree esterne al centro abitato, in contrasto con il criterio urbanistico principale che ha ispirato l'Avviso Pubblico.

SAGGINALE - OLMI – LUTIANO – SALAIOLE – FALTONA

Per queste località la Commissione ritiene in generale che non vi siano elementi di interesse pubblico tali da prendere in esame nuove proposte edilizie, ad eccezione di una in località Sagginale che insiste su area già pianificata, ed una in località Faltona che potrebbe legarsi alla valorizzazione del vicino edificio ex-scolastico.



Esempio di tavola ricognitiva delle proposte presentate in sede di Avviso Pubblico

Conoscenza del territorio:

IL QUADRO CONOSCITIVO

Rispetto al quadro delle indagini di Piano Strutturale, sono state approfondite una serie di conoscenze, in particolare per mettere a fuoco gli aspetti relativi alla dinamica sociale e edilizia degli ultimi anni, anche dopo l'approvazione del PS, che registrano i profondi cambiamenti accennati in premessa. Altre analisi sono state incentrate sulla evoluzione della mobilità, specie nel capoluogo, sulla conoscenza delle proprietà pubbliche, sull'analisi delle proposte e contributi dei cittadini.

a) ANALISI DELLA MOBILITA'

Questo aspetto è oggetto di una specifica relazione, oltre che di una serie di carte dedicate, elaborati ai quali si rimanda per ogni approfondimento.

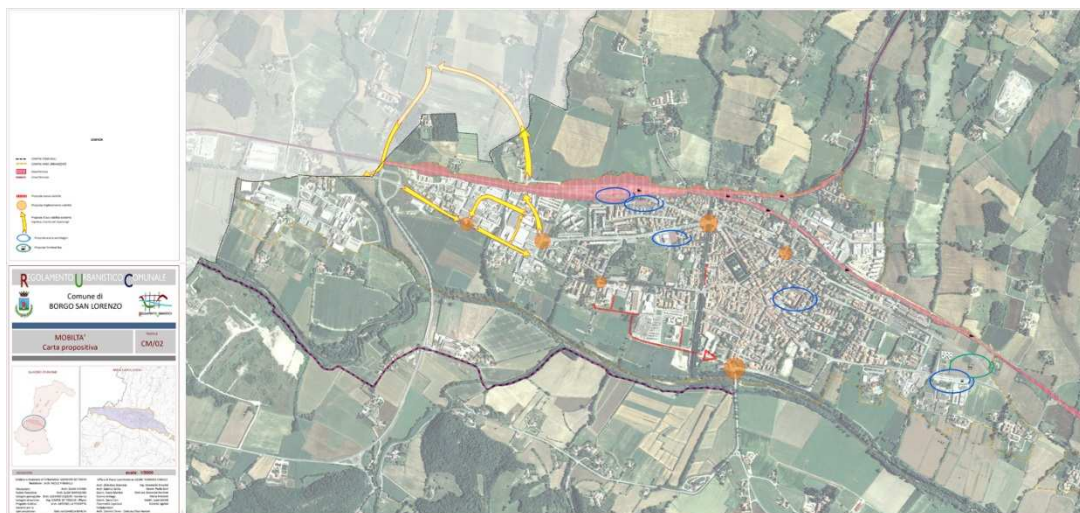


Tavola della Mobilità propositiva

b) ANALISI DELLE PROPRIETA' PUBBLICHE

La verifica puntuale delle proprietà pubbliche nel territorio comunale è contenuta in oltre 300 schede, che prendono in esame consistenza, qualità e stato patrimoniale di relativi beni pubblici, con un duplice scopo:

conoscere a fondo il patrimonio comunale, e il suo utilizzo, per potere pianificare eventuali diversi usi, ovvero dare luogo a spostamenti di funzioni, alienazioni, permutate;

costituire la base per un progressivo riordino dello stato patrimoniale dell'ente, andando a chiudere contratti, acquisizioni e cessioni spesso legate ad atti convenzionali di vecchia data, e a regolarizzare le relative posizioni catastali.



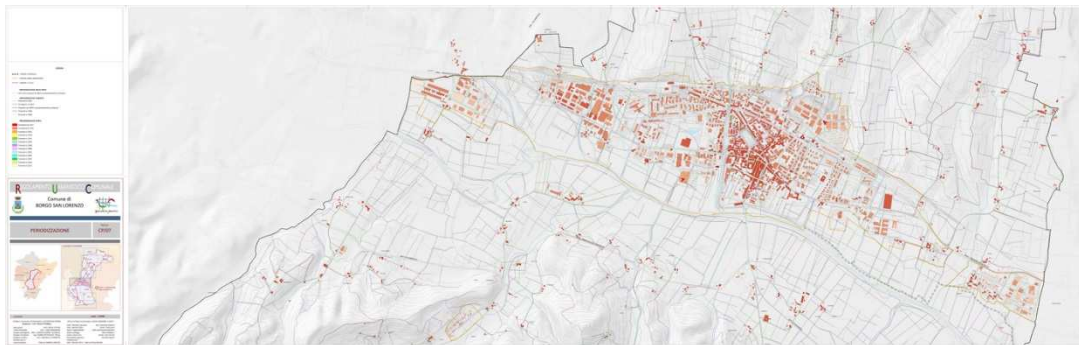
Esempio di tavola ricognitiva delle Proprietà Pubbliche

c) PERIODIZZAZIONE

La carta della periodizzazione è la premessa per il censimento del patrimonio edilizio storico e di pregio del Comune; elaborata a partire dai dati provinciali, distingue gli edifici secondo i seguenti periodi:

catasto leopoldino	1823
catasto d'impianto	1939
ortofoto Regione Toscana	1954
	1978
	1988
	1996
	2002
	2005
	2007
	2010
	2012

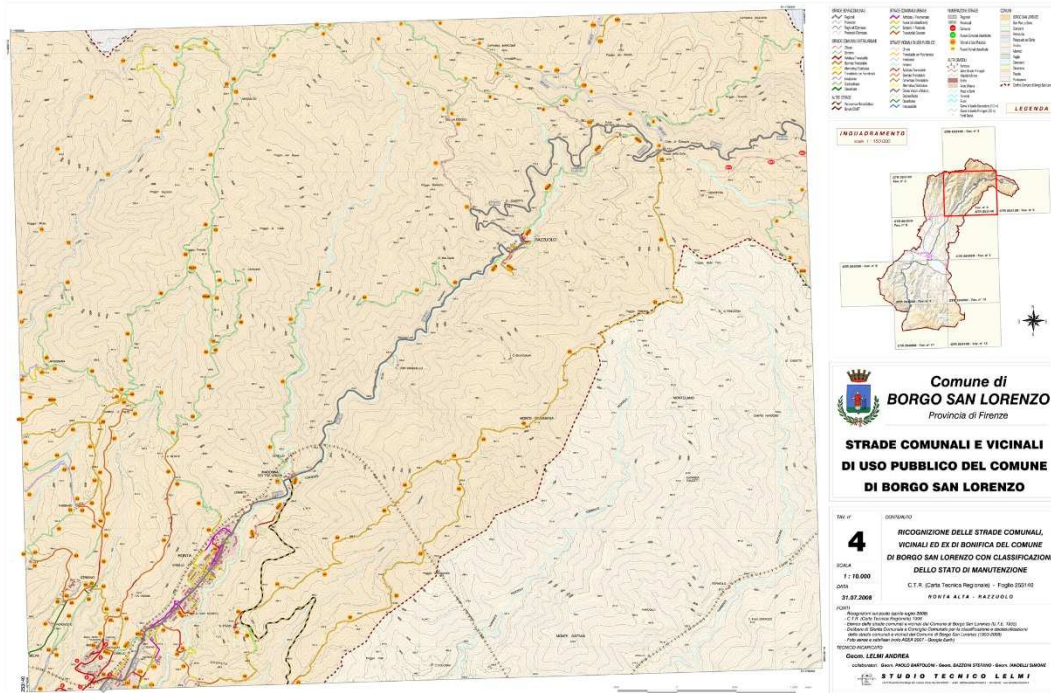
La mappatura permette, oltre alla individuazione degli edifici di valore storico e testimoniale, una lettura immediata e intuitiva della dinamica dell'urbanizzazione nel territorio comunale, in cui particolarmente significativi sono i periodi successivi al 1996 (anno di approvazione del PRG tuttora vigente).



Esempio di tavola della Periodizzazione

e) STRADE VICINALI

E' stato aggiornato lo studio, avviato nel 2009, sulle strade vicinali del Comune; un patrimonio consistente, spesso l'unico accesso per ampie porzioni di territorio, e il cui costo in termini di mantenimento cresce in misura preoccupante, a fronte di criticità idrogeologiche sempre meno controllabili.

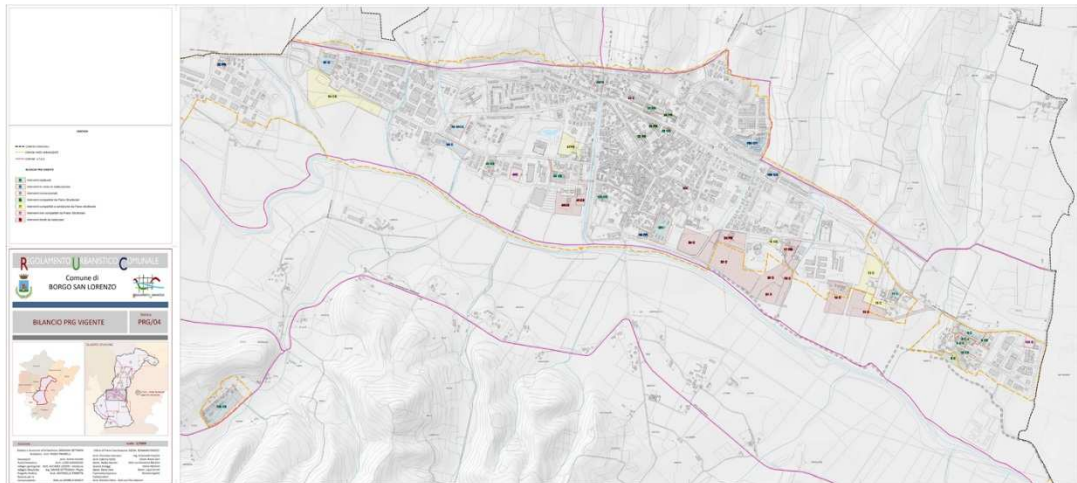


Esempio di tavola ricognitiva delle Strade Vicinali

f) BILANCIO DEL PRG VIGENTE

E' una lettura dello stato di attuazione della pianificazione in atto, e anche di quanto realizzato dopo l'approvazione del Piano Strutturale, quindi in aree giudicate "compatibili" nell'analisi che in quella sede è stata fatta delle previsioni pregresse.

Il peso dei trascinamenti è ancora consistente, mentre si comincia a notare un certo ristagno nell'attività edilizia che poi si traduce in aree la cui realizzazione è in corso, ma la cui ultimazione è fortemente compromessa quando non decisamente interrotta.



Esempio di tavola del Bilancio del PRG Vigente

g) PROPOSTE DEI CITTADINI

In una serie di tabelle sono riassunti alcuni anni di rapporti dei cittadini con il Comune sul fronte della pianificazione: occorre dire che si tratta essenzialmente di proposte edificatorie, avanzate in nome di una rendita che ancora, nonostante l'evoluzione degli anni successivi al 2007, è considerata comunque un valore.

L'analisi prende in esame le osservazioni presentate in sede di esame del PS, e che erano in quella sede state rinviate al Regolamento Urbanistico; poi tutti i contributi e proposte pervenuti fino al Gennaio 2014, momento in cui si è conclusa la discussione politica sull'impianto previsionale del RUC.

Gran parte di queste proposte sono state respinte in base a semplici criteri, questo vale ad esempio per le proposte edificatorie in aree esterne alle aree urbanizzate, ovvero in zone di vincolo, di tutela paesistica etc.

Molte altre sono state almeno in parte recepite, specie laddove potevano essere affrontate con una norma di carattere generale, di gestione del patrimonio edilizio esistente o di modifica normativa.

Segnalazioni ricevute dal Garante per redazione regolamento urbanistico

ISTRUTTORIA CONTRIBUTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO									
Data presentazione	Iniziatore	Ubicazione	UTCE	Descrizione richiesta	Valutazione	NOTE	n° OSSERVAZIONI	nr. AVVISO PUBBLICO	nr. SCHEDE PS
1	09/06/2006	TAGLIAFERRI PAOLO, ADINI SARA	Panicaglia	IV	Richiesta inserimento area edificabile in Panicaglia	NO	Per la frazione di Panicaglia non si prevedono nuove edificazioni, fino a che non saranno completati gli interventi tracciati dal precedente PRG.		
2	15/06/2006	NEGROTTO CAMBIASO NICOLETTA	Capoluogo	VI	Richiesta intervento diretto in luogo di P.R. o consenso maggior altezza rispetto a quelle previste nel P.d.R.	SF	L'area non è più soggetta a Piano di Recupero, ma è stata inclusa tra le zone "B", pertanto l'intervento potrà avvenire compatibilmente con le norme generali di zona.	3	15-16
3	09/09/2006	SGUARZINI ALESSANDRO e ALTRI	Saggnale	VII	Nell'ambito degli interventi ZC, 4C e 3CE a Saggnale viene richiesta modifica della vastità esterna alle zone di intervento.	NO	Per la frazione di Saggnale, stante la consistente espansione attuata con il vecchio PRG, non si prevedono nuove edificazioni nel contesto del presente Regolamento Urbanistico.	88	2
4	12/09/2006	NOFERINI GUIDO E PIERLUIGI	Panicaglia	IV	Richiesta di inserimento area edificabile a Panicaglia	NO	Per la frazione di Panicaglia non si prevedono nuove edificazioni, fino a che non saranno completati gli interventi tracciati dal precedente PRG.	14	44
5	09/10/2006	CHITI LUCA E ALTRI	Capoluogo	VI	Manifestano la volontà di aggiornare il P.d.R. di largo Lino Chini - via Pasubio-p.za Vittorio Veneto	SF	L'area non è più soggetta a Piano di Recupero, ma è stata inclusa tra le zone "B", pertanto l'intervento potrà avvenire compatibilmente con le norme generali di zona.	84	
6	06/11/2006	SANFELICE LAMBERTO	Poggio Salate	IX	Proposta realizzativa dei Pianicomparti 111 e 112 nella frazione Poggio-Salate	NO	L'area è esterna al perimetro delle Aree Urbanizzate, entro le quali sono localizzate le previsioni regolamentari.	174	13
7	27/11/2006	CHIARI GIANCARLO	Panicaglia	IV	Richiesta inserimento area edificabile in Panicaglia.	NO	Per la frazione di Panicaglia non si prevedono nuove edificazioni, fino a che non saranno completati gli interventi tracciati dal precedente PRG.		
8	22/10/2007	FAINI ENRICO	Grezzano	III	Richiesta di inserimento del fabbricato in categoria di opere abili a consentire la realizzazione di ampliamento ai fini di completamento architettonico edificio.	SF	La proposta potrà essere sviluppata coerentemente con le Norme generali per le zone "B".	160	
9	12/02/2007	ALBISANI SERGIO E STEFANO	Il Sato	IV	Richiesta di assegnazione di destinazione per attività artigianali ad area sulla quale già si svolge il taglio e commercio della legna e di materiali edili.	SF	Vedi scheda n. 27	1	4
10	04/04/2007	AIAZZI ANDREA	Capoluogo	VI	Richiesta inserimento area edificabile adiacente l'ospedale nel capoluogo.	SF	Vedi scheda n. 51	22	45 - 46
11	08/07/2009	MAZZONI EGIDIO, CROCCINI LUCA	Luco Mugello	III	Richiesta di inserimento area edificabile in loc. Luco	NO	L'area è esterna al perimetro delle Aree Urbanizzate, entro le quali sono localizzate le previsioni regolamentari.	99	37
12	21/09/2010	BINI DANIELE	Via Brocchi capoluogo	VI	Inserimento di manufatto ed area in categoria di intervento che ne consente il riutilizzo a civile abitazione.	SF	La proposta potrà essere sviluppata coerentemente con le Norme generali per le zone "B".		
13	05/12/2009	CIOPPI TOMMASO E LORENZO	La Cava Polcanto	X	Richiesta di destinare area privata e comunale in loc. Polcanto - i Bartolacci per attività turistico-ricettiva di tipo equestre.	NG	L'attività potrà essere sviluppata coerentemente con le Norme Generali relative alle Attività non agricole nel Territorio Rurale.		
14	09/12/2009	ALBISANI GIANFRANCO E ALTRI	Panicaglia	IV	Richiesta di destinare ampia area in loc. Panicaglia a Turismo Equestre	NG	L'attività potrà essere sviluppata coerentemente con le Norme Generali relative alle Attività non agricole nel Territorio Rurale.	28	
15	10/12/2009	OPPOLITI MAURIZIO	Capoluogo	VI	Di fatto è un'osservazione all'allegato "B" del Regolamento edilizio - Il tecnico ha confuso il Regolamento edilizio con quello Urbanistico.	NO	L'osservazione è da riferirsi all'allegato "B" del Regolamento Edilizio		
16	05/01/2010	SARGENTI FRANCO	Capoluogo	VI	Richiesta assegnazione categoria di intervento che consenta l'insediamento di fabbricato in via Lepi.	NO	L'edificio è già di altezza adeguata al contesto	106?	
17	18/01/2011	SGUILLONI GIAN FILIPPO E ALTRI	Panicaglia	IV	Richiesta di variazione dell'area comparto 91CE con possibilità di realizzare interventi diretti	NO	Vedi Contributo n. 27		28
18	17/12/2010	ROSA ISABELLA E ALTRI	Luco	III	Richiesta di variazione dell'area comparto 91CE con possibilità di realizzare interventi diretti	SF	Vedi scheda n. 40	48	54
19	17/05/2010	VEGLI LUCA	Capoluogo	VI	Richiesta svincolo immobile dalle norme della Variante al nucleo centrale del capoluogo e assegnazione di categoria che consenta l'insediamento del piano sottostante.	SF	La proposta potrà essere sviluppata coerentemente con le Norme generali per le zone "B".		

Esempio di tabella istruttoria dei Contributi al Regolamento Urbanistico

GLI OBIETTIVI

La rapida evoluzione socio-economica degli anni successivi al 2007 induce a rivedere, almeno in parte, il quadro di obiettivi generali tracciato dal Piano Strutturale, concepito in una fase “ascendente” sia in termini demografici, che economici ed edilizi; e che oggi deve confrontarsi con una inversione di tendenza, demografica (la popolazione nell’ultimo censimento è in leggero calo), e soprattutto economica.

Le aziende in stato di chiusura, fallimento, liquidazione sono un elenco che si allunga ogni giorno; nel settore edile, l’invenduto soffoca le imprese (tutte medie o piccole) e abbassa i livelli del mercato, con un effetto a spirale.

Altri fattori significativi sono

- la costante riduzione della capacità di spesa e di iniziativa dei Comuni, che riducono la capacità di offrire servizi ed obbligano a riaccorpamenti;
- le politiche di contenimento della spesa in molti settori contigui al pubblico, come le Poste o le attività commerciali di base;
- gli strascichi lasciati da una urbanizzazione frettolosa, fatta essenzialmente di piccole lottizzazioni nelle periferie o nelle frazioni, spesso rimaste incompiute o carenti di aspetti essenziali che oggi si scaricano direttamente o indirettamente sul Comune.

Con queste premesse viene messo in discussione uno degli obiettivi più forti del Piano Strutturale, quello così riassunto:

- a. per i borghi e gli insediamenti minori, come Casaglia, Razzuolo, Grezzano, Sagginale, Faltona, Polcanto, Arliano, ecc., il recupero e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente con moderati*

incrementi derivanti dalle previsioni del PRG vigente compatibili con le regole dello Statuto, la promozione di attività per rivitalizzare le frazioni e la dotazione di servizi;

E poi articolato in altri obiettivi affini, quali:

- b. l'espansione edilizia della frazione di Panicaglia contestuale all'inserimento di servizi ed attività;*
- c. il rafforzamento della vocazione turistico-ricettiva della frazione di Ronta;*
- d. il consolidamento e lo sviluppo del capoluogo per rilanciarne il ruolo di "Città dei servizi", tramite l'incremento delle funzioni sia di carattere zonale, sia di area vasta, la valorizzazione del tessuto commerciale del Centro Storico, la riqualificazione del tessuto urbano e di frangia, il completamento e l'espansione edilizia con interventi di qualità, il miglioramento dell'accessibilità e dei collegamenti infrastrutturali, lo sviluppo dei servizi per l'accoglienza, la creazione di un parco fluviale lungo la Sieve, il riequilibrio delle attività e delle attrezzature nelle varie parti dell'abitato, la realizzazione di tre piani complessi di intervento (Ponte Rosso, Villa Martini, Ex Fornaci);*

Panicaglia è l'esempio forse più calzante; laddove il PS prefigurava un coerente sviluppo contestuale all'inserimento di servizi adeguati, si ha oggi a che fare con numerose lottizzazioni incompiute; con una carenza di infrastrutture essenziali, prime fra tutte quelle legate al sistema idrico (acquedotto e fognatura) e della mobilità; e con una carenza di servizi che non trova risposte né nel sistema pubblico, né in quello privato.

E' d'obbligo, quindi, rivedere l'obiettivo del PS, o meglio accantonarlo puntando a gestire i processi in atto cercando di portarli a completamento, dando un volto ad espansioni che altrimenti rischiano di essere soffocate da ulteriori espansioni prive di qualità.

Stessa cosa dicasi per frazioni come Luco, Grezzano, Ronta, Sagginale, Olmi e Lutiano, Faltona, Polcanto, in cui c'è il rischio di una riduzione dei servizi piuttosto che di un loro potenziamento; le sedi scolastiche periferiche sono messe in discussione dai tagli della Pubblica Istruzione, le sedi decentrate degli uffici postali vengono chiuse, le attività commerciali soffrono la concorrenza dei centri di grande distribuzione.

L'attenzione si sposta quindi sulla tutela e la riqualificazione delle dotazioni territoriali, a partire dall'integrità paesistica e geomorfologica del territorio rurale, fino al consolidamento delle aree urbanizzate.

TUTELA DEL PAESAGGIO

Alla luce del PIT con valenza di Piano Paesaggistico in corso di approvazione da parte della Regione Toscana, e delle più recenti tendenze culturali, il territorio è soggetto ad un sistema di protezioni e tutele paesistiche estremamente articolato, non di tipo proibizionistico ma interattivo, dove si consente di intervenire purché si rispettino determinati criteri.

Vi sono quindi aree soggette a vincoli sovraordinati, di legge; aree di protezione paesistica introdotte da strumenti sovracomunali; aree di tutela di specifiche invariants del PS, o di particolari porzioni di territorio di valore documentario; zone di rispetto di emergenze architettoniche (ville, pievi), di giardini storici, di filari di querce o cipressi, di punti panoramici. A ciascuna di queste categorie corrisponde una "ratio" che definisce l'oggetto da tutelare, e consente interventi purché non contrastino con essa. Ad esempio nell'area di rispetto di una emergenza architettonica saranno consentiti gli interventi che non interferiscono con la integrità visiva del complesso, e del suo intorno.

Si aggiunga la disciplina delle opere di miglioramento ambientale (con gli "oneri verdi"), le regole per la progettazione e realizzazione del verde di pertinenza anche nelle zone urbane; la tutela dei resedi storici; gli strumenti normativi, anche questi non vincolistici ma impostati sulla collaborazione con i professionisti, per tutelare la coerenza con le tipologie edilizie storiche anche nei nuovi interventi.

TUTELA AMBIENTALE

In campo ambientale e di tutela delle risorse fondamentali del territorio molti sono gli elementi conoscitivi, sintetizzati nel Rapporto Ambientale: il censimento di tutti i pozzi, sorgenti e risorse idriche; la raccolta e verifica di dati sulla qualità delle acque, dell'aria, del suolo, sul trattamento dei rifiuti e dei reflui, sullo stato delle reti di acquedotto, fognature; la classificazione degli elettrodotti e relative fasce di rispetto; la verifica delle postazioni per la telefonia mobile; l'individuazione di aree di degrado, con norme che ne incentivano il ripristino o il riuso; le norme specifiche per la gestione di installazioni ed impianti per l'energia rinnovabile, in linea con le recenti innovazioni introdotte dalla disciplina regionale.

PRESIDIO DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale (una volta chiamato "zone agricole", anche se non sempre utilizzate dall'agricoltura) è diviso secondo i sistemi territoriali definiti dal Piano Strutturale, e all'interno di essi secondo categorie d'uso: zone a prevalente funzione agricola, aree di frangia contigue ai centri abitati; e poi aree boscate, parchi territoriali e parchi agricoli, aree di degrado paesistico, geomorfologico, antropico; aree estrattive, aree per servizi di livello intercomunale, aree speciali.

Ad ogni categoria sono associate tipologie di intervento differenziato, che riconoscono forme di uso del suolo oggi estremamente differenziate; le grandi aziende agricole, che utilizzano e tutelano centinaia di ettari di campagna, verranno trattate come "parchi agricoli", con diritti (possibilità di intervento flessibile anche oltre i limiti della Legge Regionale) e doveri (mantenimento del paesaggio, dei percorsi, delle sistemazioni agrarie tradizionali, attività di interesse pubblico).

Le numerose aziende di piccole dimensioni hanno possibilità differenziate per

attrezzarsi e continuare la propria attività; l'agricoltura amatoriale, o della domenica, viene riconosciuta nella sua funzione fondamentale di mantenimento del territorio, e può attrezzarsi con manufatti precari. Vengono inoltre ammesse e regolate le numerose attività non agricole di tipo turistico, ricreativo, sportivo, che consentono comunque una fruizione e una valorizzazione del territorio.

Inoltre il censimento delle strade vicinali, e della loro effettiva funzionalità e valore di uso pubblico; l'introduzione di norme che limitano i frazionamenti, ma che consentono limitate addizioni funzionali; la disciplina delle autorimesse, interrato e non; le regole specifiche per il recupero dei fienili e manufatti storici.

CONSOLIDAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Questa è la parte più significativa di un Regolamento Urbanistico: la conoscenza, e le regole che dureranno oltre i cinque anni – limite di scadenza delle nuove previsioni secondo la Legge Regionale – e che si ripercuotono sulla vita quotidiana di tutti i cittadini.

Gli edifici di valore storico e testimoniale sono oggetto di una schedatura molto articolata, il cui scopo è arrivare ad identificare gli elementi di pregio, da evidenziare nella scheda e tutelare in ciascun intervento, liberalizzando tutto ciò che non interferisce con essi.

Dalla conoscenza trovano applicazione differenziata le regole che consentono addizioni funzionali, completamenti ed ampliamenti per mantenere la presenza residenziale e produttiva sul territorio.

Rispetto al “Piano Casa” recentemente varato dalla Regione Toscana con la Legge 24/09, ci si propone di rendere permanente con il Regolamento Urbanistico la possibilità di “addizioni funzionali” fino al 20%, in modo molto più articolato, ovvero:

- le addizioni si applicano ad edifici esistenti sia residenziali, che commerciali e produttivi;

- non sono limitate ad edifici uni o bifamiliari, ma applicabili a tutta l'edilizia esistente purché vi sia il rispetto delle regole (distanze, altezze, etc.), e vi siano le condizioni per realizzare un ampliamento che non comporti lo snaturamento di edifici di pregio o di contesti paesistici delicati;
- le schede degli edifici esistenti stabiliscono quelli in cui l'addizione può essere realizzata, quelli in cui è condizionata (ad esempio al rispetto di una facciata di pregio), e quelli in cui non è ammessa;
- sono consentite sopraelevazioni di edifici ad un solo piano, riconversioni residenziali di edifici produttivi, ristrutturazioni urbanistiche, per utilizzare al meglio i tessuti urbani esistenti senza consumare nuovo suolo.

DOTAZIONI DI INFRASTRUTTURE E OPERE PUBBLICHE

Un capitolo fondamentale riguarda la disciplina di infrastrutture ed aree per servizi pubblici o di pubblica utilità, nonché le previsioni di nuove infrastrutture e servizi pubblici.

Ciò comporta una serie di passaggi conoscitivi e progettuali:

- la perimetrazione dei centri abitati ai sensi del codice della strada;
- il censimento delle viabilità esistenti e relative fasce di rispetto, ed in particolare la verifica delle strade vicinali, e del loro effettivo uso pubblico;
- il censimento di tutte le aree pubbliche, a verde, parcheggi, anche ai fini di una loro eventuale modifica o riconversione, ovvero utilizzazione in forme remunerative per il patrimonio comunale;
- l'inserimento delle nuove previsioni, e il loro eventuale abbinamento a interventi privati, e la verifica conclusiva degli standard urbanistici.

Inoltre sono state introdotte regole che rendono più flessibile l'intervento in aree pubbliche, la loro modifica di destinazione senza varianti, e il dimensionamento variabile di edifici pubblici e convenzionati.

IL DIMENSIONAMENTO

Il capitolo sul dimensionamento necessita di essere inquadrato con alcune premesse riferite alla impostazione del Piano Strutturale.

In quella sede, infatti, i dimensionamenti sia residenziali che extra residenziali sono stati suddivisi in più capitoli: una quota destinata ai (consistenti) trascinamenti dal vecchio PRG, una quota alle nuove previsioni a sua volta suddivisa tra interventi di recupero ed interventi ex novo.

TABELLA DIMENSIONAMENTO

UTOE	abitanti residenti	Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in mq.						Abitanti insediabili 1 abitante = 35 mq. di S.U.L.			TOTALE ABITANTI
		Residuo PRG 1999 (*)			PS			recupero	espansione	totale	
		PdR	altre aree	totale	recupero	espansione	totale				
1 - CASAGLIA	65	0	470	470	100%	0	500	13	14	27	92
2 - DEL CRINALE	172	0	0	0	100%	0	1.000	29	0	29	201
3 - LUCO E GREZZANO	2.119	400	11.605	12.005	50%	50%	9.000	140	480	600	2.719
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.381	3.630	11.795	15.425	70%	30%	18.000	464	491	955	3.316
5 - MUCCIANO	77	0	0	0	100%	0	3.500	100	0	100	177
6 - BORGO SAN LORENZO	10.563	8.500	17.380	25.880	30%	70%	41.000	594	1.317	1.911	12.174
7 - DEL FIUME SIEVE	809	0	2.000	2.000	100%	0	5.000	143	57	200	809
8 - POLCANTO	879	0	1.930	1.930	100%	0	6.000	172	55	226	905
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595	0	700	700	100%	0	9.000	257	20	277	872
10 - DEI MONTI SENARIO E CALVANA	87	0	0	0	100%	0	5.000	143	0	143	230
TOTALE	17.027	mq. 12.530	mq. 45.880	mq. 58.410	mq. 59.400	mq. 38.600	mq. 98.000	2.055	2.414	4.469	21.496

(*) (*) interventi approvati, compatibili, compatibili a condizione

Tutto ciò che esula dalla destinazione residenziale però è suddiviso in due sole grandi categorie: produttivo, e turistico-ricettivo.

Manca l'articolazione nelle categorie previste dall'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005: in sede di Ruc il dimensionamento non

residenziale è stato quindi “splittato” nelle varie sottovoci, verificandone la congruità complessiva.

TABELLA DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE/ COMMERCIALI/TURISTICHE/SPORTIVE – PIANO STRUTTURALE

UTOE	Abitanti residenti	Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in mq.							
		P.R.G.				P.S.			
		Nuovo		Recupero		Nuovo		Recupero	
		Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo
1 - CASAGLIA	65								
2 - DEL GRINALE	172								
3 - LUCO E GREZZANO	2.119								
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.381				7.595 Impianto sportivo Golf	3.500			
5 - MUCCIANO	77		1.429 Impianto sportivo Golf		1.780 Impianto sportivo Golf				
6 - BORGO SAN LORENZO	10.283	7.500 60.000 (Progetto direttore)				7.500	4.500		
7 - DEL FIUME SIEVE	609								
8 - POLCANTO	679								
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595								
10 - DEI MONTI SENARIO E CALVANA	87								
TOTALE	17.027	Mq. 67.500	Mq. 1.429		Mq. 9.355	Mq. 11.000	Mq. 4.500		

In sintesi, solo una parte minoritaria del dimensionamento del Piano Strutturale (misurato sul lungo periodo, ovvero venti anni, ovvero 2006/2026) viene speso nel primo Regolamento Urbanistico, che copre il quinquennio 2014/2018: circa il 30% del dimensionamento residenziale, ed il 48% del non residenziale, che peraltro era stato estremamente contenuto anche in sede di PS.

Le quote utilizzate sono destinate prevalentemente ai trascinamenti che, pur abbondantemente “tagliati”, assorbono ancora il 50% circa; segue il recupero, in ultimo le nuove previsioni con quote del 17% per la residenza e del 47% per il non residenziale.

Una quota significativa (il 15% in campo residenziale, e il 30% in campo non residenziale) è inoltre destinata a previsioni di interesse pubblico.

In materia di dimensionamento non residenziale si registrano due modeste incoerenze, comunque contenute entro il 10% che l’art. 21 ammette quale

spostamento massimo tra diverse UTOE, ed in particolare:

per l'UTOE n. 3 – Luco e Grezzano, nella quale il dimensionamento non residenziale era pari a zero, occorre introdurre circa 1.000 mq per coprire una nuova proposta, basata in parte sul recupero a fini produttivi di volumi ex rurali esistenti da integrare con una quota aggiuntiva, e che costituisce l'ampliamento di una attività già esistente e radicata nel territorio locale, il Panificio del Mugello, nonché legata ad una ipotesi di valorizzazione dell'agricoltura locale e dei processi di filiera corta.

Nell'UTOE n. 4 – Ronta e Panicaglia, che pure non prevedeva nessun dimensionamento per il non residenziale, si introducono 400 mq di commerciale per qualificare il Piano di Recupero della ex-Artlet, complesso industriale dismesso alle porte di Ronta, in cui si è formata una interessante ipotesi di recupero urbanistico prevalentemente residenziale.

Sono scostamenti modesti e, come si diceva, contenuti nel 10% del dimensionamento delle UTOE da cui tali quote vengono detratte, ovvero la 5 – Mucciano, e la 6 – Capoluogo.

RUC - SINTESI RESIDENZIALE						
UTILIZZO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE						
		PS	RUC		restano	
residenza	trascin.	58.410	33.720	58%	24.690	42%
	recupero	59.400	19.635	33%	39.765	67%
	nuovo	38.600	7.000	18%	31.600	82%
TOTALE RESIDENZA		156.410	60.355	39%	96.055	61%
	abitanti	21.795	17.401		4.394	

RUC - SINTESI ABITANTI INSEDIABILI											
UTOE	abitanti residenti	Nuovi Abitanti insediabili									
		PS				RUC				DIFFERENZA	
		recupero	espansione	totale	residenti + nuovi	recupero	espansione	totale	residenti + nuovi	restano	
1 - CASAGLIA	65	13	14	27	92	6	0	6	71	21	
2 - DEL CRINALE	172	29	0	29	201	6	0	6	178	23	
3 - LUCCO E GREZZANO	2.119	140	460	600	2.719	40	23	63	2.182	537	
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.361	464	491	955	3.316	0	0	0	2.361	955	
5 - MUCCIANO	77	100	0	100	177	0	0	0	77	100	
6 - BORGO SAN LORENZO	10.563	594	1.317	1.911	12.474	0	0	0	10.563	1.911	
7 - DEL FIUME SIEVE	609	143	57	200	809	0	0	0	609	200	
8 - POLCANTO	679	172	55	226	905	0	0	0	679	226	
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595	257	20	277	872	0	0	0	595	277	
10 - DEI MONTI SENARIO E CALVANA	87	143	0	143	230	0	0	0	87	143	
TOTALE COMUNE BORGO SAN LORENZO		17.327	2.055	2.414	4.468	21.795	51	23	74	17.401	4.394

RUC - SINTESI NON RESIDENZIALE										
UTILIZZO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE										
PS			RUC					restano	restano	
produttivo	trascin.	7.500	industriale	trascin.	0	trascin.	4.400	59%	3.100	41%
				recupero	0					
				nuovo	1.000					
	recupero	0	commerciale	trascin.	3.400	recupero	0	0%	0	0%
				recupero	0					
				nuovo	4.500					
nuovo	11.000	direzionale	trascin.	1.000	nuovo	6.700	61%	4.300	39%	
			recupero	0						
			nuovo	1.200						
turistico	trascin.	14.284	turistico	trascin.	1.000	trascin.	1.000	7%	13.284	93%
				recupero	8.000					
				nuovo	0					
TOTALE PRODUTTIVO		40.784			TOTALE PRODUTTIVO	15.600	38%	25.184	62%	

TABELLA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE - RAFFRONTO PIANO STRUTTURALE/REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE	abitanti residenti	TRASCINAMENTI					NUOVE PREVISIONI - Superfici Utili Lorde							TOTALI		
		Residuo PRG 1999			RUC	DIFFERENZA	Dimensionamento PS			Dimensionamento RUC			DIFFERENZA	PS	RUC	DIFFERENZA
		PdR	altre aree	totale	trascinamenti	restano	recupero	espansione	totale	recupero	espansione	totale	restano	residui + nuove prev.ni	residui + nuove prev.ni	restano
1 - CASAGLIA	65	0	470	470	120	350	500	0	500	200	0	200	300	970	320	650
2 - DEL CRINALE	172	0	0	0	0	0	1.000	0	1.000	200	0	200	800	1.000	200	800
3 - LUCO E GREZZANO	2.119	400	11.605	12.005	5.600	6.405	4.500	4.500	9.000	1.400	800	2.200	6.800	21.005	7.800	13.205
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.361	3.630	11.795	15.425	6.570	8.855	12.600	5.400	18.000	5.135	0	5.135	12.865	33.425	11.705	21.720
5 - MUCCIANO	77	0	0	0	0	0	3.500	0	3.500	800	0	800	2.700	3.500	800	2.700
6 - BORGO SAN LORENZO	10.563	8.500	17.380	25.880	20.620	5.260	12.300	28.700	41.000	8.900	6.200	15.100	25.900	66.880	35.720	31.160
7 - DEL FIUME SIEVE	609	0	2.000	2.000	0	2.000	5.000	0	5.000	800	0	800	4.200	7.000	800	6.200
8 - POLCANTO	679	0	1.930	1.930	560	1.370	6.000	0	6.000	400	0	400	5.600	7.930	960	6.970
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595	0	700	700	250	450	9.000	0	9.000	1.200	0	1.200	7.800	9.700	1.450	8.250
10 - DEI MONTI SENARIO E CALVANA	87	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000	600	0	600	4.400	5.000	600	4.400
TOTALE COMUNE BORGO S. L.	17.327	12.530	45.880	58.410	33.720	24.690	59.400	38.600	98.000	19.635	7.000	26.635	71.365	156.410	60.355	96.055

I contenuti del Regolamento Urbanistico

LE PRINCIPALI PREVISIONI

Come risulta chiaro dalle premesse, il primo Regolamento Urbanistico di Borgo an Lorenzo nasce all'insegna di un forte contenimento delle previsioni, sia pubbliche che private.

Le previsioni pubbliche risentono dei pesanti tagli finanziari imposti a tutti i Comuni, ed in particolare a quelli – come nel caso di BSL – che non dispongono di grosse aree produttive, ma che in compenso sono polo di servizi per un 'area molto più vasta del semplice territorio comunale.

La scelta quindi è di non impegnare il territorio con previsioni che non potranno essere realizzate nel periodo di respiro del RUC, ma di inserire soltanto ciò che ragionevolmente potrà trovare attuazione nel quinquennio.

Sul fronte privato si sommano gli esiti della crisi finanziaria ed edilizia con le scelte già avviate dal Comune, con forti tagli alle previsioni non sostenibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, e non legate ad un interesse pubblico.

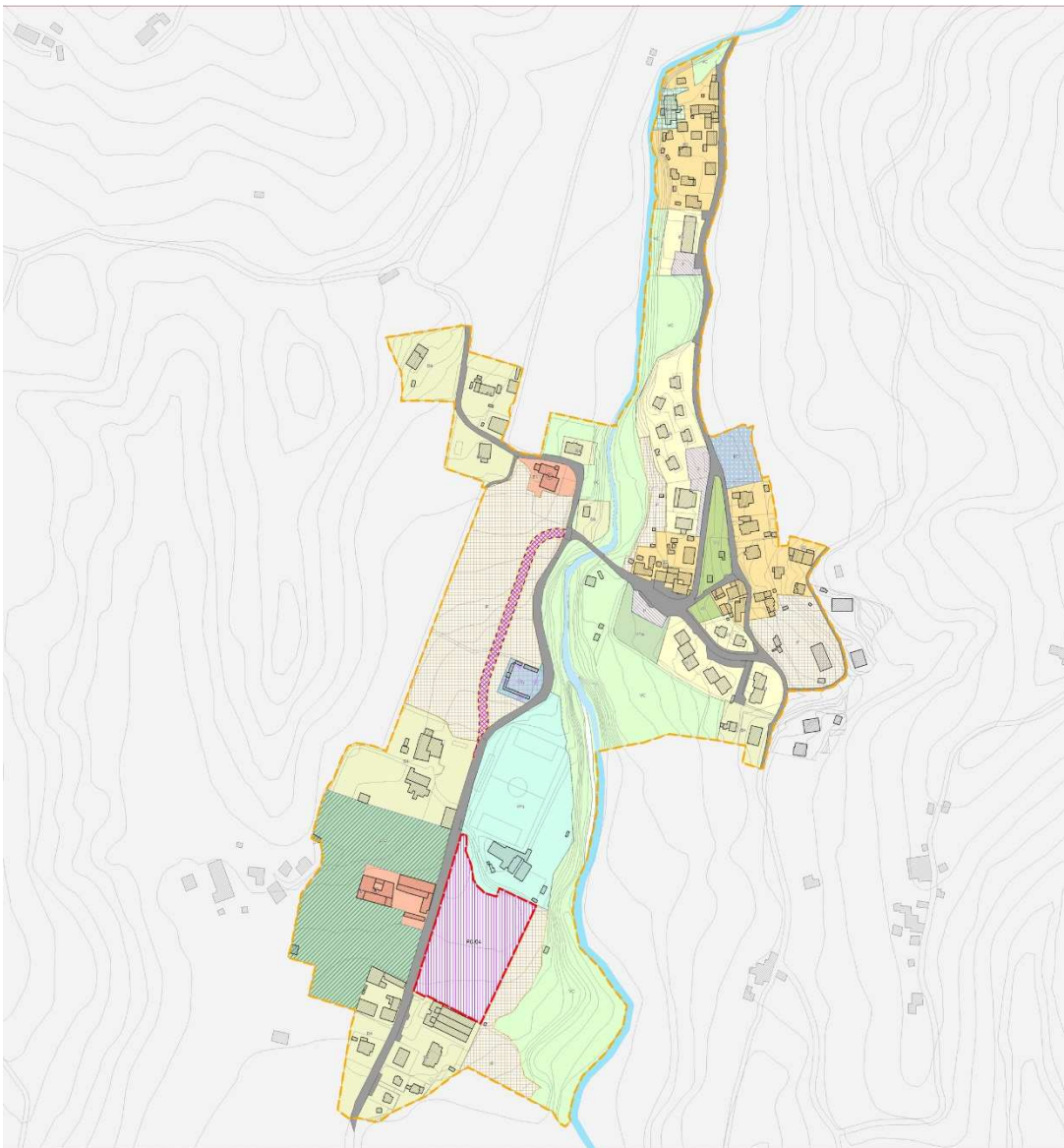
Casaglia – Razzuolo

In queste aree soggette a costante spopolamento non ci sono previsioni di rilievo, ad esclusione di un trascinamento confermato a Casaglia, unico residuo di un PRG che prevedeva il raddoppio della frazione.



Grezzano

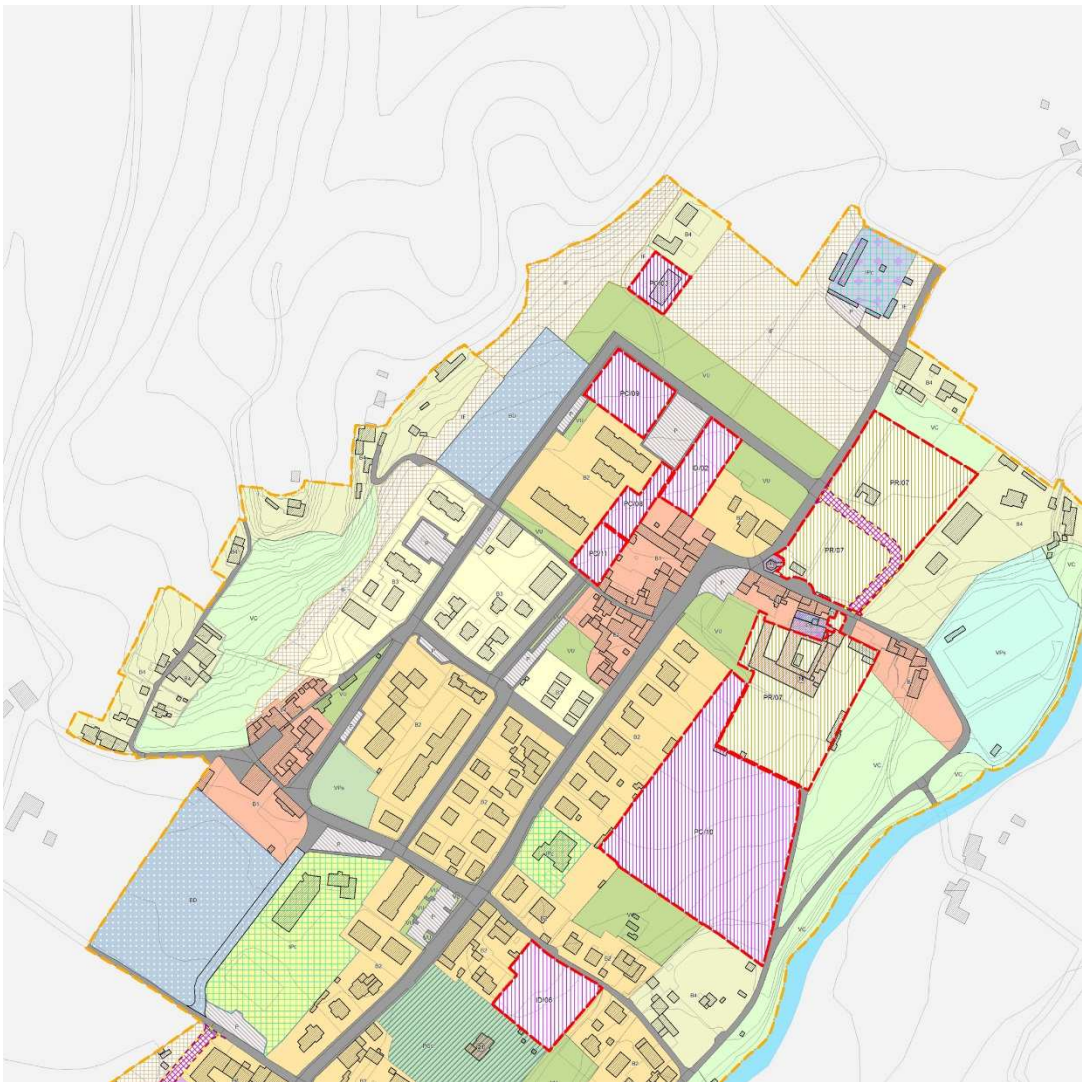
Per Grezzano due sono le previsioni di rilievo: un bypass stradale, in grado di aggirare la porzione franosa più a rischio della strada comunale di accesso all'abitato, e una previsione edificatoria, prevista dal vecchio PRG e riesaminata in sede di Avviso Pubblico, che consente di realizzare 40 nuovi posti auto a servizio del Campo Sportivo della frazione.



Luco

Per Luco l'attenzione è concentrata sulla valorizzazione dell'Ex-Ospedale, complesso conventuale di origini quattrocentesche e attualmente ridestinato, con una Variante di iniziativa regionale in forma di PUV, a funzioni ricettive.

Restano poi alcuni piccoli trascinamenti confermati, pur con ridimensionamenti, perché sostenibili e ben inseriti nel tessuto edilizio esistente.





EX OSPEDALE

La nuova destinazione del complesso, già sede dell'ospedale del Mugello, nata con un PUV di iniziativa regionale, è di tipo turistico-ricettivo, individuata da studi di settore come compatibile con le caratteristiche del sito e con il livello di attrattività turistica del Mugello; naturalmente si tratta di una struttura di alto livello, in grado di inserirsi in un sistema di localizzazioni di livello internazionali.

La valorizzazione coinvolge anche un'area comunale adiacente al complesso

storico, in cui potranno essere localizzati i parcheggi a servizio del complesso, ed un breve bypass che consente un accesso dalla Provinciale svincolando la strada storica che oggi passa proprio davanti all'ingresso dell'ex convento.

Si ipotizza inoltre di coinvolgere la porzione privata a valle del complesso, oltre due ettari di verde in cui poter localizzare servizi sportivi e di benessere; per consentire ciò l'ipotesi è una perequazione – mediante decollo e atterraggio - con altra area comunale, in cui è possibile costruire a completamento dell'edificato consolidato della frazione.

Un'altra area pubblica è destinata a ricollocare una abitazione che oggi insiste sull'area pubblica, frutto di una ricostruzione post-terremoto.

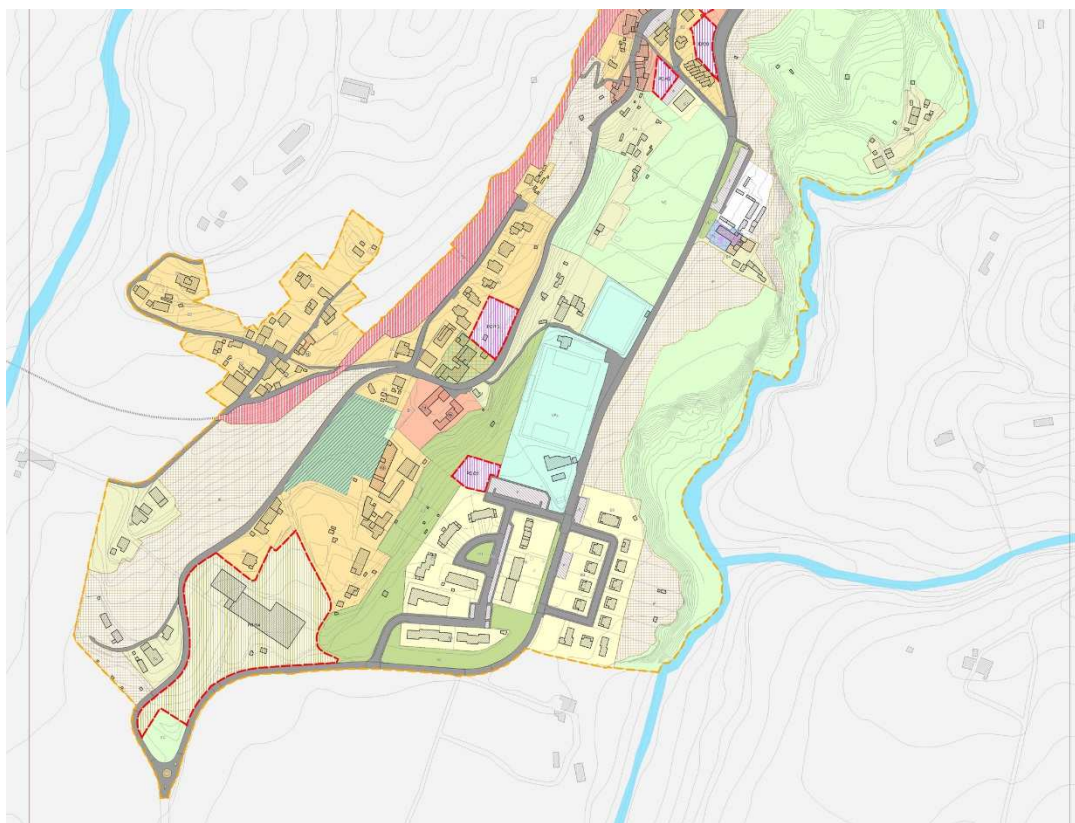
Ronta

Per Ronta la previsione di maggior rilievo pubblico resta il miglioramento dello svincolo tra la S.S. Brisighellese-Ravennate ed il Viale Fratelli Rosselli, da tempo atteso ma mai risolto a causa delle difficoltà di acquisizione dell'area necessaria: con il RUC l'area in questione viene legata ad una previsione di completamento edilizio, su proposta avanzata dalla stessa proprietà in area urbanizzata.

L'altra previsione di rilievo, di natura privata, è la rigenerazione del complesso industriale ex Artlet, alle porte della frazione, da tempo in abbandono; l'ipotesi è una ricostruzione, con una piccola quota commerciale, di un tessuto residenziale minuto e a bassa densità.

Un'altra proposta da Avviso Pubblico prevede l'ampliamento della Casa di Cura S. Giuseppe, con alcuni appartamenti gestiti dalla stessa struttura.

Restano confermati alcuni completamenti derivanti da trascinarsi del vecchio PRG e ritenuti sostenibili, come nei casi precedenti.

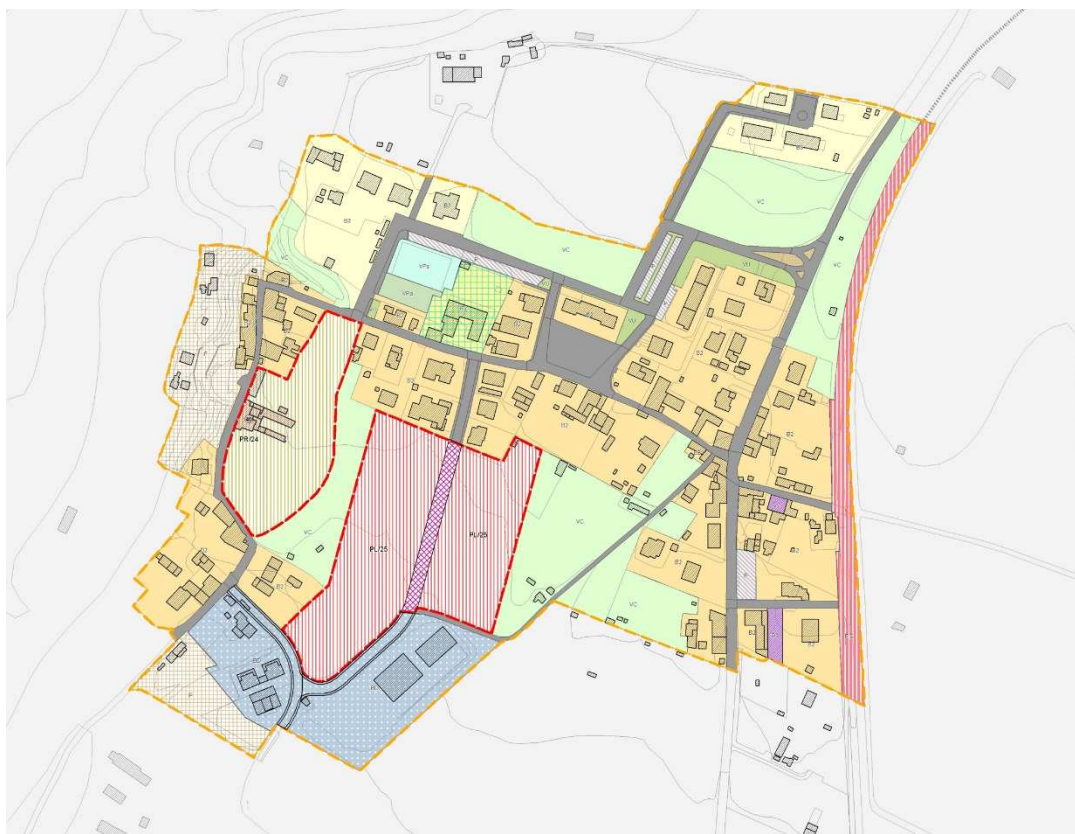


Panicaglia

Per Panicaglia la priorità è rappresentata dalla risoluzione del sistema di accesso alla frazione da Sud, tuttora irrisolto a causa dell'intreccio tra diverse lottizzazioni private non decollate.

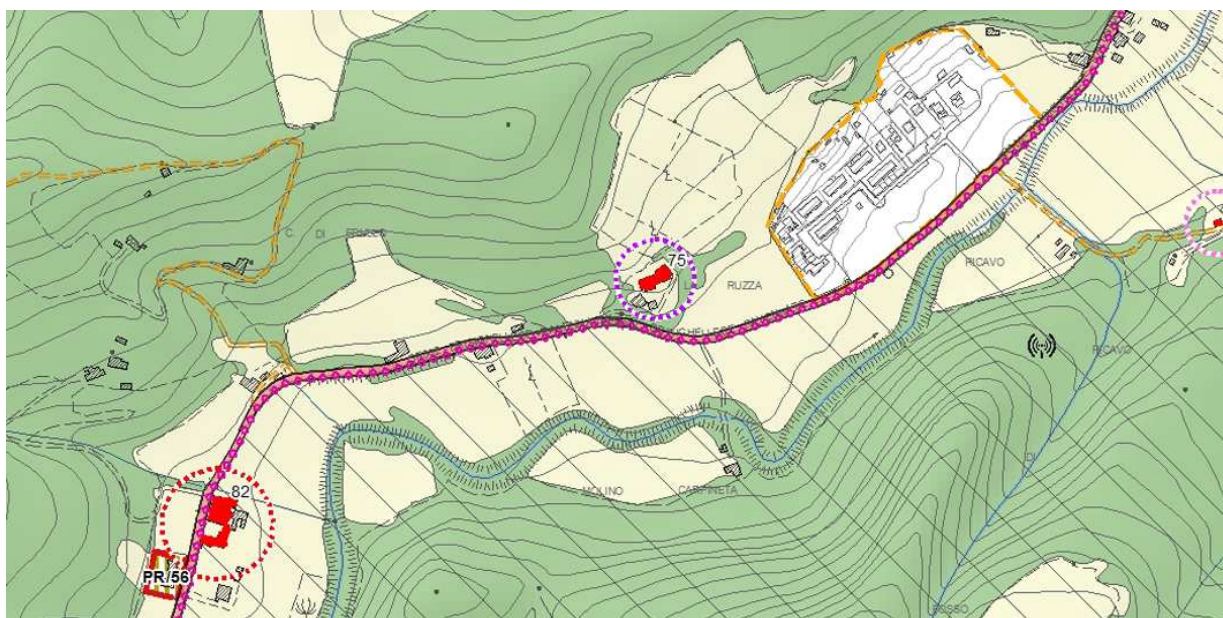
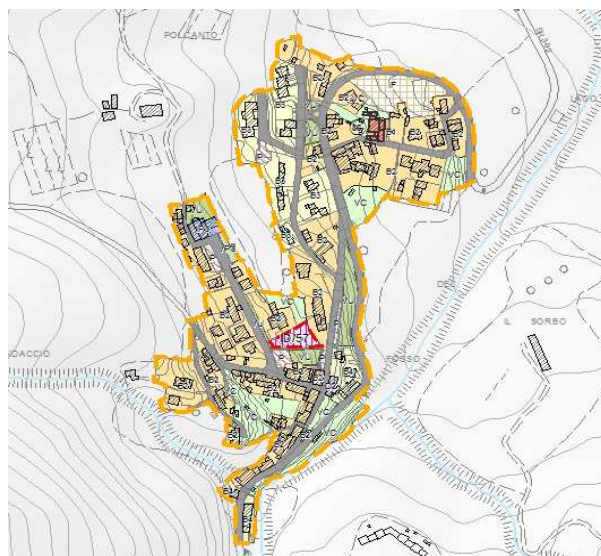
Per questo restano in piedi due previsioni : una pubblica, con l'ampliamento della via del Palagetto, che pur esterna all'area urbanizzata rappresenta una opzione per l'accesso alla frazione da Sud; ed una privata, con la saldatura in un unico comparto di tre trascinamenti del vecchio PRG, collegata all'impegno a completare il tratto viario che sblocca l'accesso alla frazione, liberando anche la via del Cantone che non ha le dimensioni e le caratteristiche idonee per il doppio senso cui oggi è obbligata.

A queste ipotesi si affianca la definizione di un Piano di Recupero per la Villa Magnani, complesso di valore e circondato da un parco, che meriterebbe un recupero residenziale.



Faltona, Polcanto, Arliano

A Faltona, fuori dall'area urbanizzata ma ad essa strettamente connessa, rimane la previsione di un cambio di destinazione dell'ex scuola elementare, con possibilità di una demolizione e ricostruzione; a Polcanto un solo completamento dal vecchio PRG, come pure ad Arliano, con forte ridimensionamento.



Capoluogo

Nel capoluogo le aree soggette a una importante riconsiderazione urbanistica sono, sostanzialmente, due: l'area adiacente al Parco della Misericordia, con la localizzazione del nuovo Polo scolastico elementare; e l'area compresa tra la COOP ed il torrente Le Cale, con un ridisegno della viabilità ed alcune previsioni a carattere commerciale e terziario.

SCUOLA ELEMENTARE



La creazione di un nuovo polo scolastico elementare è da tempo il principale obiettivo del Comune per il completamento di un sistema di servizi che pone Borgo san Lorenzo al centro del sistema Mugello.

L'evoluzione della normativa in materia di edilizia scolastica, ed in particolare di tutela della sicurezza in zona sismica, ha costretto alla chiusura di uno dei poli scolastici primari del capoluogo, creando una condizione di sofferenza che non ha ancora trovato soluzione, nonostante i 3 milioni di euro investiti negli ultimi dieci anni nell'edilizia scolastica.

La scelta dell'Amministrazione è andata verso la localizzazione di un nuovo polo scolastico primario, nel quale poter intervenire a lotti successivi rispondendo prima alle urgenze dettate dalla sismica, e poi alla programmazione di medio e lungo termine.

L'area è stata individuata in adiacenza al Parco della Misericordia, in posizione

centrale ed accessibile da tutte le aree del capoluogo. Se il rapporto con il Parco rende la collocazione ottimale per la sua funzione, l'area sotto il profilo infrastrutturale presenta delle significative limitazioni; si prevede quindi un sistema di collegamenti tra il Viale Giovanni XXIII ed il Viale della Repubblica, nonché con la Via Marconi, tale da poter essere realizzato anche in modo modulare, di pari passo con la crescita dell'opera pubblica.

Il completamento dell'operazione presuppone anche l'utilizzo dell'area adiacente, sulla quale il vecchio PRG aveva localizzato una previsione edificatoria che oggi non appare sostenibile, e che è descritta nel punto successivo.



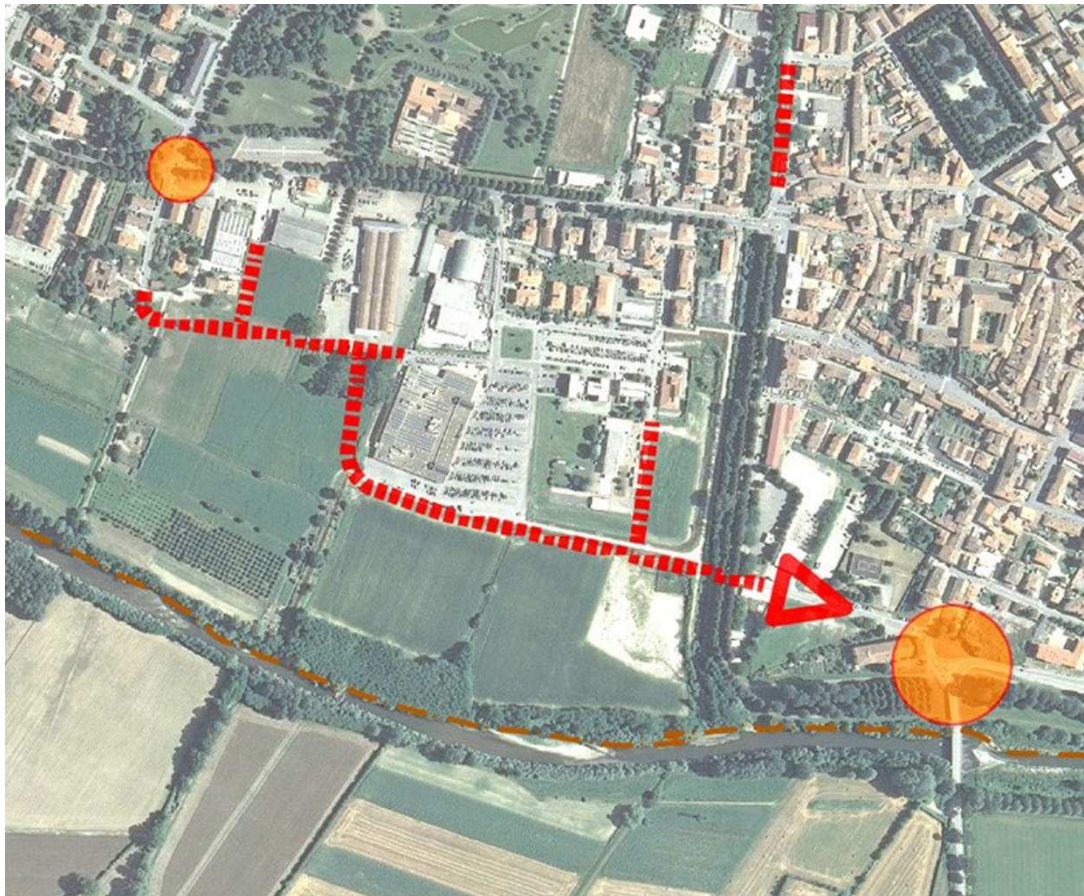
RIGENERAZIONE/PEREQUAZIONE AREA EX MUGELLO PETROLI

La rigenerazione urbana è da tempo al centro del dibattito urbanistico, nazionale e regionale, della stagione successiva al boom immobiliare degli anni '90 e 2000. L'area in questione è da tempo in attesa di un destino, dopo l'abbandono dell'attività da parte della Mugello Petroli; come sempre gli ostacoli alla rigenerazione vengono dalla frammentazione delle proprietà, dalla complessità dei processi di bonifica ambientale, dal ridisegno di una parte di città che deve integrarsi con le aree circostanti.

Nel caso in esame non ci sono le premesse, specie in termini di accessibilità e spazi di parcheggio, per ricostruire in loco delle quantità edilizie in grado di compensare gli oneri di bonifica; quindi si è optato per una operazione perequativa, assegnando all'area un indice virtuale che può essere "speso" in un'area di atterraggio, che non presenta problemi di inserimento poiché costituisce un completamento della cortina residenziale già esistente. L'area liberata invece ha una importante valenza nei confronti del Polo Scolastico, rispetto al quale può costituire la sede per parcheggi, logistica ed attività accessorie.

Il completamento dell'area commerciale, oggi possibile dopo le opere di messa in sicurezza del torrente Le Cale attuate da CAVET, è l'occasione per un ripensamento della viabilità a sud del Capoluogo, che oggi soffre di una discontinuità che grava sull'incrocio del Ponte Rosso e sulla viabilità di accesso al Centro Storico; si sblocca così l'area più congestionata del capoluogo, permettendo di ripensare anche alle funzioni da localizzare nell'area ancora libera compresa tra la COOP e Le Cale.

VIABILITA' SUD-OVEST



L'area sud ovest comprende i principali poli commerciali del Capoluogo, con una concentrazione che grava per intero sulla viabilità principale di accesso al centro abitato, con numerose immissioni che vanno a discapito della fluidità del traffico. Senza avventurarsi in proposte insostenibili (bypass, circonvallazioni) si propone di creare un anello che prolunghi via Bachelet fino a ricollegarsi con via Gobetti e via di Ripa, sbloccando il principale nodo di traffico in uscita dall'area Coop che oggi grava tutto su via Sacco e Vanzetti. Una proposta che può essere integrata da una previsione più a lungo termine, che vede un secondo anello passare a sud dell'area commerciale e scavalcare il torrente Le Cale, fino a ricollegarsi con viale Europa Unita a formare una semi circonvallazione sud, che alleggerirebbe in maniera consistente gli attraversamenti est-ovest del centro storico.

Per l'area della Soterna, sede di una importante concentrazione commerciale, si propone di modificare i flussi di traffico lasciando la viabilità principale a senso unico in entrata, e creando un "anello" di uscita attraverso la via della Tintoria, sottopassando la ferrovia e ricollegandosi alla viabilità provinciale fino allo svincolo della Torre.

A questo sistema si accompagnano alcune previsioni, in parte trascinate dal vecchio PRG, in parte aggiunte per disporre delle aree necessarie.

Altre previsioni significative vertono sul completamento della dotazione terziaria e commerciale del Capoluogo; in particolare l'ingresso Ovest, dove viene ridimensionata una previsione del vecchio PRG, anche allo scopo di riqualificare un'area oggi utilizzata come deposito all'aperto.

L'ipotesi della mobilità in quest'area è quella di un senso unico in entrata verso il capoluogo, con la possibilità di uscire sia da Via Guido Rossa nell'area Soterna, che dalla viabilità per Scarperia passando per lo svincolo del Tannino. Questo permette di decongestionare l'area commerciale della Soterna e la principale viabilità di accesso al Borgo San Lorenzo.

Dal lato Est invece l'attenzione si focalizza sull'area adiacente al Cimitero; qui una proposta derivante dall'Avviso Pubblico consente di acquisire un'area da destinare al possibile ampliamento del cimitero, nonché ad un terminal per i bus di linea che oggi si riversano nell'area adiacente al Polo scolastico superiore

AREA EST – TERMINAL BUS



L'estremità est del capoluogo, verso Vicchio, è un importante polo di servizi: aree sportive, polo scolastico superiore, cimitero, terminale degli autobus di linea.

In un ridisegno complessivo delle aree comprese tra il cimitero e la rotonda sulla Provinciale, si ottiene un'area per il possibile ampliamento del cimitero; una nuova localizzazione per il terminale degli autobus, che permette di separare i mezzi di linea dagli autoveicoli, e di potenziare il parcheggio a servizio del polo scolastico; una nuova localizzazione per una media attività commerciale, la cui presenza può bilanciare le attività oggi concentrate sul lato ovest, che inducono un forte traffico in attraversamento sulle dorsali est-ovest.

Un altro progetti di elevato valore pubblico tocca il centro storico, con l'ipotesi di recupero del Convento di Santa Caterina, oggetto di una previsione di Piano di Recupero in funzione sociale e ricettiva.



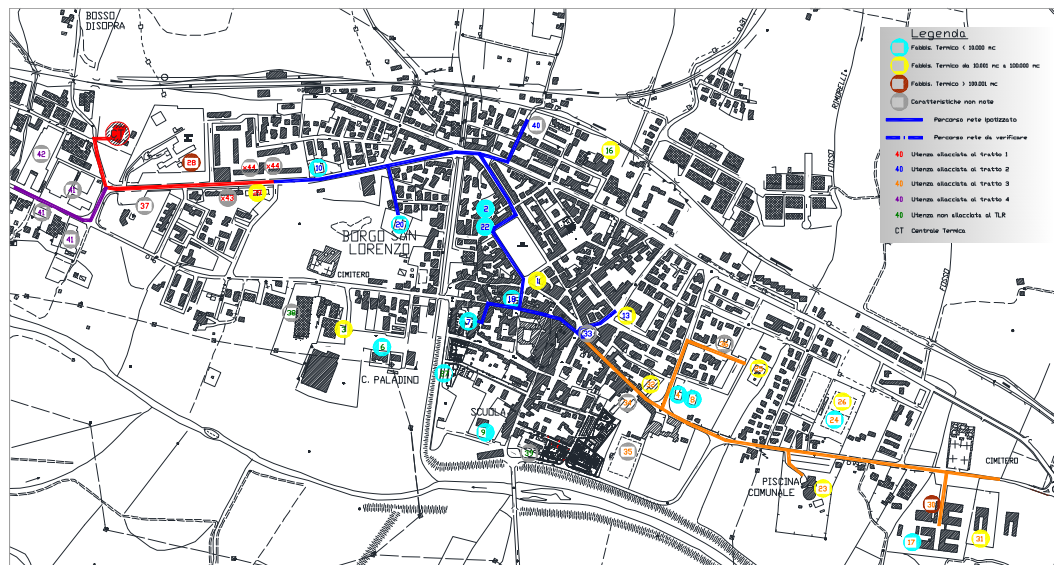
Un complesso di enorme valore storico ed architettonico, rimasto quasi inaccessibile per secoli, restituito alla collettività; questa la sintesi dell'ambizioso progetto sviluppato da un gruppo di investitori per il complesso conventuale di S. Caterina, nel cuore del centro storico del Capoluogo.

Nel rispetto dei valori storici ed architettonici del complesso, si sta sviluppando una ipotesi di valorizzazione e recupero con inserimento di nuove funzioni: la proposta prevede un centro di riabilitazione di alto livello, con aree per convegni, aree ricettive, ed una porzione destinata a museo ed aperta alla cittadinanza.

L'aspetto che dovrà essere valutato con maggiore attenzione riguarda la mobilità attratta dalle nuove funzioni, che si inserisce nell'area più delicata del Capoluogo, oggi in parte pedonalizzata.

Da tempo Borgo San Lorenzo si è proposto un intervento significativo per il miglioramento delle infrastrutture energetiche attraverso l'utilizzo delle biomasse, risorsa presente nel territorio mugellano; l'ipotesi trova concretezza con la recente proposta di project financing per una centrale di produzione energetica a biomasse.

CENTRALE BIOMASSE E TELERISCALDAMENTO



Biomasse: ovvero, ricavare energia da una risorsa di cui il territorio del Mugello è ricco, favorendo al contempo una corretta gestione e manutenzione dei boschi.

Il progetto è collocato al di là della ferrovia, fuori dall'ambito urbano; ma vicino all'Ospedale del Mugello, e ad una zona residenziale e commerciale molto densa, permettendo l'utilizzo dell'energia prodotta (circa 3 megawatt termici) con un impianto di teleriscaldamento, gestito da Publiambiente, che garantisce elevati risparmi in costi diretti e indiretti.

In questo caso non c'è necessità di una specifica previsione urbanistica, perché l'attività è compatibile anche con il Territorio Rurale; la portata dell'intervento però è significativa, e può produrre effetti riqualificanti su una parte consistente del Capoluogo.

Territorio rurale

Nel territorio rurale le ipotesi più interessanti sono legate allo sviluppo in senso turistico e ricettivo, che nell'area del Mugello ha ancora potenzialità da esprimere; sono queste le valutazioni fatte, ad esempio, da IRPET nel contesto di uno studio finalizzato al PUV per l'ex Ospedale di Luco.

Le aree coinvolte sono quelle di maggiore valore paesistico e ambientale, poste a Nord del Capoluogo (Mucciano) e a sud (San Cresci).

MUCCIANO



La valorizzazione del territorio rurale in funzione turistica è al centro della ipotesi di potenziamento di una azienda già radicata nel territorio, e dotata di una elevata capacità di attrazione internazionale.

Un progetto a lungo termine, che integra strutture alberghiere proprie con residence e con residenza gestita, di cui questo Regolamento Urbanistico accoglie il primo step: il completamento del complesso “Monsignor G. della Casa” con alcuni servizi essenziali, che richiedono un completamento volumetrico. Sullo sfondo i due gradi successivi, con il recupero in funzione alberghiera della Villa di Mucciano e di una serie di edifici ex rurali, inseriti in un sistema di gestione centralizzata.

VILLA LA QUIETE



SAN CRESCI
natura e cultura del ben vivere

CENTRO INTERNAZIONALE DI RICERCA
STUDI ESPERIENZE TRASMISSIONE
PER IL BEN VIVERE



RINASCITA DEL VILLAGGIO DI SAN CRESCI

Organigramma delle funzioni insediabili e loro relazioni



Ancora un progetto basato sull'attrazione turistica del territorio rurale, ma in una versione del tutto particolare; un "eco villaggio" improntato alla sostenibilità, all'autosufficienza energetica e alimentare, in cui integrare il recupero di un complesso di altissimo valore come Villa la Quiete, il presidio e il mantenimento dell'attività agricola, il cohousing, l'integrazione con attività artigianali e congressuali, in una modalità già sperimentata in comunità in Italia ma soprattutto nel Nord Europa.

I contenuti del Regolamento Urbanistico

LA DISCIPLINA DELL'ESISTENTE

Rispetto agli obiettivi iniziali del RUC ci sono da registrare alcune significative novità, specie sul fronte delle addizioni – o incrementi – al patrimonio edilizio esistente.

Infatti una riflessione sulle pesanti criticità idrogeologiche degli ultimi mesi e sui costi di esse per il bilancio comunale ha indotto a riconsiderare l'opportunità di una diffusa apertura di fronte verso addizioni all'esistente, e altri interventi suscettibili di produrre nuovi carichi urbanistici in zone dall'equilibrio alquanto fragile.

Il principio è evitare, almeno fino a quando non saranno delineate strategie di controllo e gestione più avanzata del territorio aperto, di portare nuovi abitanti in aree che risultano sempre più spesso soggette a criticità a seguito di frane, smottamenti, e che presentano spesso carenza di risorse ed infrastrutture essenziali.

Parallelamente a queste nuove considerazioni si è cercato di adeguare la strumentazione del RUC alla revisione in corso della disciplina regionale, il che ha comportato una diversa articolazione delle categorie di intervento; si introduce la distinzione tra Ristrutturazione Edilizia Conservativa, e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva, a sua volta suddivisa in due sottocategorie di cui la prima ammette solo la fedele ricostruzione.

Questa filosofia vede tramontare il concetto di "addizione funzionale", intesa come piccolo incremento che non comporta variazioni di carico urbanistico; questa categoria rimane a designare addizioni di tipo pertinenziale, mentre subentra l'ampliamento volumetrico – quindi senza limitazioni al frazionamento, o cambio di destinazione delle unità immobiliari preesistenti. In questa prospettiva però l'ampliamento va usato con maggiore misura, perché comporta un aggravio di

carico urbanistico che in alcune aree non è sostenibile alla luce di quanto già detto in premessa.

In conclusione si è preferito limitare gli interventi nel territorio aperto al consolidamento di quanto già esistente: quindi restauro, ristrutturazione di tipo “conservativo”, riordino dei volumi secondari; e tutta la gamma dei volumi a servizio delle attività agricole principali ed amatoriali.

Per i complessi ed edifici di origine storica è stata predisposta una schedatura molto articolata, a partire dalle schede allegate al vecchio PRG, che sono state tutte riesaminate; l'incrocio con la carta della periodizzazione ha poi consentito di aggiungere numerosi altri complessi ed immobili censiti puntualmente, fino ad arrivare ad un numero di oltre 150.

Lo scopo è duplice: il primo di tipo conoscitivo, per documentare la presenza qualificata e consistente delle testimonianze storiche sul territorio; il secondo scopo, di tipo normativo, è arrivare ad identificare gli elementi di pregio, da evidenziare nella scheda e tutelare in ciascun intervento, lasciando spazio alla modifica di ciò che non interferisce con essi, rispetto a:

- **elementi architettonici di pregio**; ad es. una facciata, un loggiato o una scala interna, che dovranno essere mantenuti invariati;
- **caratteri tipologici**; quindi l'impianto spaziale e distributivo, le caratteristiche edilizie anche non di pregio ma peculiari di un periodo storico e come tali da mantenere;
- **peculiarità del sistema insediativo**, ovvero del rapporto tra l'edificio e il suo intorno, giardino resede aia o spazio di pertinenza, che quindi non dovrà essere frazionato o alterato;
- **elementi di pregio non edilizi** quali alberature, siepi, sistemazioni agrarie.

DATA: Feb. 2014

SCHEDA N°: 007

COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

RIF. schede
PRG 99: Tav. 68

SCHEDE DEGLI EDIFICI TUTELATI, DI PREGIO E DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

LOCALITA': Striano

TOPONIMO CTR Striano

FOGLIO CATASTALE: 53

SISTEMA TERRIT: pendici collinari

PARTICELLE CATASTALI: 50,52

UNITA' DI PAESAGGIO: 3-Fascia collinare preappenninica

PROTEZIONE ESISTENTE/VINCOLI:

DENOMIN. IMMOB. : Villa di Striano

Edifici vincolati ex D.Lgs. 42/04

EPOCA E EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICIO:

Edifici di pregio

Presente al catasto con impianto uguale all'attuale

Edifici di valore storico testimoniale

Presente al catasto con impianto difforme dall'attuale

Vincolo idrogeologico

presente al 1823

presente al 1939

presente al 2010

Vincolo archeologico

PARCHI E GIARDINI STORICI

Altri vincoli: Decreto del 24/02/1993 ID archivio Soprin

Decreti di vincolo: .

DLgs 42/04 art142 c1: .

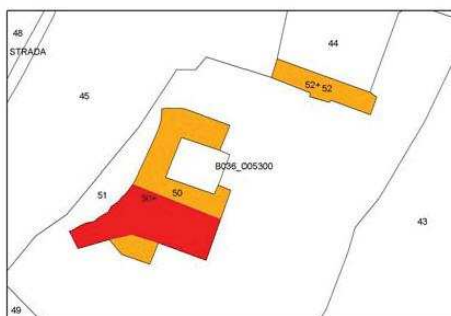
Categoria di intervento: RS

ELEMENTI DA TUTELARE: complesso architettonico villa e parco all'inglese e gli elementi scultorei e decorativi

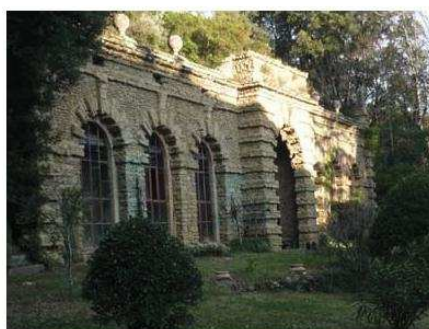
ELEMENTI NON COERENTI: edificio individuabile come volume secondario (vedi foto) privo di rilevanza storica ed elemento detrattore

NOTE: Per il volume secondario sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia

ESTRATTO CARTOGRAFICO



FOTO



Gli edifici e complessi censiti sono suddivisi in tre categorie:

Edifici tutelati, ovvero quelli che sono protetti da Decreti di Vincolo specifici (riportati in ciascuna Scheda);

edifici di pregio, che pur in assenza di vincolo sono sostanzialmente equiparati ai primi, per qualità architettonica, tipologia ed insediativa;

edifici di valore storico-testimoniale, che non presentano caratteri architettonici peculiari ma assumono valore soprattutto in relazione alla loro collocazione sul territorio, ed al loro rapporto con l'intorno.

Le modalità di intervento sugli edifici storici vanno dal Restauro conservativo, alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, alla ristrutturazione edilizia con possibilità di demolizione e fedele ricostruzione, ed in alcuni (ma molto pochi) casi alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione "infedele", ovvero con diversa configurazione e collocazione sull'area di pertinenza.

Diversa è la strategia nelle aree urbanizzate, dove addizioni volumetriche sono state previste in porzioni già consolidate, con l'esclusione delle aree più recenti, nate da una progettazione e da parametri a suo tempo valutati e soppesati, e quindi:

- gli ampliamenti si applicano ad edifici esistenti sia residenziali, che commerciali e produttivi;
- sono applicabili a tutta l'edilizia esistente purché vi sia il rispetto delle regole (distanze, altezze, etc.), e vi siano le condizioni per realizzare un ampliamento che non comporti lo snaturamento di edifici di pregio o di contesti paesistici delicati;
- sono consentite in alcuni casi sopraelevazioni di edifici ad un solo piano, riconversioni residenziali di edifici produttivi, ristrutturazioni urbanistiche, per utilizzare al meglio i tessuti urbani esistenti senza consumare nuovo suolo.

Le categorie di intervento sono state rimodellate sulla falsariga della bozza di modifica alla Legge Regionale di governo del territorio, che appare particolarmente chiara nella distinzione tra la Ristrutturazione Edilizia di tipo Conservativo (denominata RC) e la ristrutturazione edilizia di tipo Ricostruttivo, ovvero la tipologia di intervento che con le recenti innovazioni normative (c.d. Decreto del Fare) ammette nell'ambito della ristrutturazione una ricostruzione con diversa sagoma e configurazione, a parità di volume.

Una revisione puntuale del precedente strumento urbanistico, alla luce della valutazione già effettuata in sede di Piano Strutturale, individua i completamenti edilizi che ricadono in aree urbanizzate e si inseriscono correttamente nel tessuto edilizio esistente; questi casi sono gestiti, al pari delle aree soggette a Piano Attuativo, con Schede/norma, denominate Schede di Trasformazione, nelle quali sono contenuti gli elementi identificativi dell'area, i parametri urbanistici, le regole e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento, le classi di fattibilità e relative prescrizioni.

AUAREE URBANIZZATE
PIANO DI RECUPERO

RESIDENZIALE

PR**identificazione**

UTOE	<input type="text" value="04"/>	Indirizzo	<input type="text" value="Via Faentina"/>	14	
Tavola	<input type="text" value="AU/04"/>	Foglio	<input type="text" value="59"/>		PS <input type="text" value="42"/>
Località	<input type="text" value="Ronta"/>	P.lle	<input type="text" value="18, 30, 204, 216, 466, 296"/>		AP <input type="text" value="72"/>

schemi grafici

ortofoto



catasto

**parametri**

ST	<input type="text" value="22.760"/>	SULA	<input type="text" value="2.000"/>	SULP	<input type="text" value="400"/>
n. piani	<input type="text" value="2"/>	H max	<input type="text" value="7,00"/>	n. max alloggi	<input type="text"/>
attrezzature	<input type="text"/>	tipologia	<input type="text"/>	dest. Prevalente	<input type="text" value="residenziale"/>
parcheggi	<input type="text" value="50 p.a."/>	verde pubblico	<input type="text" value="condominiale"/>	altre destinaz	<input type="text" value="commerciale"/>

disposizioni attuative

Il Piano di Recupero dovrà prevedere, oltre alla dotazione di posti auto pertinenziali richiesti dalle Norme di Attuazione del RUC, una dotazione di posti auto per la sosta di relazione pari al parametro indicato, e di aree di relazione a carattere condominiale sistemate a verde. Il Piano di Recupero dovrà altresì individuare le eventuali porzioni di immobili esistenti che siano ritenute meritevoli di conservazione, le cui superfici dovranno essere comprese nel dimensionamento massimo sopra riportato. La quota di SULP a carattere commerciale dovrà essere destinata alla realizzazione di attività o esercizi commerciali di vicinato. Il progetto dovrà prevedere una prevalenza di edifici monobifamiliari, con ampi spazi a verde pertinenziale

norme di tutela

Classe di pericolosità	geologica	<input type="text" value="G2/3"/>	idraulica I	<input type="text" value="I2"/>	sismica S	<input type="text" value="S3"/>
Classe di fattibilità	geomorfologica FG	<input type="text" value="FG3"/>	idraulica FI	<input type="text" value="FI2"/>	sismica FS	<input type="text" value="FS3"/>
Prescrizioni	<input type="text" value="Limitare l'intervento in corrispondenza dei capannoni da demolire, ed eseguire indagini geognostiche. Nelle altre aree la fattibilità è subordinata all'esito positivo di verifiche di stabilità"/>		<input type="text" value="si richiede progetto di regimazione delle acque superficiali"/>		<input type="text" value="si richiedono indagini sismiche per individuare profondità e morfologia dell'eventuale substrato riflettente"/>	
Aspetti idrogeologici	<input type="text" value="Nessun elemento"/>					

RUC
Borgo S. L.

SCHEDE DI TRASFORMAZIONE

Giugno 2013

Infine, un accenno ad alcune semplificazioni introdotte per le aree Pubbliche; nelle quali si ammette il cambio di destinazione senza variante urbanistica, semplicemente mediante l'approvazione di un progetto di Opera Pubblica in base al Codice dei Contratti.

IL PROGETTISTA

Arch. Paolo Pinarelli