



**Oggetto:** Comune di Borgo San Lorenzo (FI). Adozione del Regolamento Urbanistico. Delibera di C.C. n. 31 del 09/04/2014 – Contributo ai sensi art. 27 della L.R. 1/05

In riferimento al Regolamento Urbanistico in oggetto, adottato dal Comune di Borgo San Lorenzo con Delibera di C.C. n. 31 del 09/04/2014, nello spirito di collaborazione di cui all'art. 27 della L.R. 1/05, si evidenziano di seguito alcuni elementi da approfondire al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli strumenti ed atti della pianificazione territoriale e per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Il presente contributo tiene conto anche dei pareri forniti dalle articolazioni organizzative regionali di settore competenti per materia.

In merito alla Disciplina di cui alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati cartografici si fa presente quanto segue:

#### Aree urbanizzate

- Per gli ambiti urbani in oggetto non risulta indicato il perimetro dei centri abitati, come definito ai sensi dell'art. 55 comma 2 della L.R. 1/05. Si fa presente che la disciplina del RU relativa alla gestione degli insediamenti esistenti deve individuare e definire, tra il resto, il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. È pertanto opportuno che gli elaborati di piano vengano integrati nei termini suddetti, anche al fine di evidenziare le relazioni tra il margine urbano esistente e le trasformazioni previste dal presente R.U.
- Si esprimono perplessità per aver inserito all'interno del perimetro delle aree urbanizzate, come individuate negli elaborati cartografici, anche ambiti territoriali che dal Quadro conoscitivo del Piano Strutturale risultano appartenere al territorio aperto (tav. 9 “Carta dell'uso del suolo” e tav. 10 “Capacità d'uso dei suoli”). Ciò con particolare riguardo per le aree inedificate VC poste a sud del capoluogo, quali quelle comprese tra il fiume Sieve, il torrente Bagnone e il torrente Le Cale; quelle poste tra l'abitato di Sagginale e il fiume Sieve, quelle tra Rabatta e l'omonimo fosso ed, inoltre, l'ambito interessato dalla previsione PL25 e le contigue aree VC in località Panicaglia. Tali ambiti risultano classificati nella sopra richiamata tavola 9 del P.S. come “seminativo” e/o “prato pascolo e prato stabile” e nella tavola 10 come appartenenti alla classe 1 “suoli senza o con poche limitazioni che ne restringono l'uso e che possono richiedere alcune moderate pratiche agronomiche di conservazione; questi suoli sono adatti o molto adatti a un'ampia gamma di colture”. Parimenti dicasi per le aree individuate dal presente R.U. come inedificate di frangia IF e poste in corrispondenza dell'abitato di Grezzano che, individuate dal P.S. come “seminativo” e “colture arboree (vigneto, oliveto, frutteto)”, per ubicazione e tipologia non sembrano possedere i caratteri di marginalità propri di tale categoria di aree.

A tal riguardo si richiamano le direttive del PIT relative alla conservazione attiva delle risorse agroambientali e paesaggistiche della Toscana rurale, tra cui gli ambiti territoriali di cui all'art. 22 comma 2 (ovvero connotati da colture di pregio paesistico e imprenditoriale, che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche e di posizione geografica o con particolari sistemazioni agrarie significative, gli schemi irrigui etc.). Lo stesso articolo, al comma 4, prevede che gli strumenti ed atti della pianificazione territoriale considerino “il territorio rurale, nella dinamica evolutiva delle sue componenti colturali e naturalistiche, elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica”.

Alla luce di sopra si ritiene opportuno valutare la possibilità di conservare per le suddette aree una valenza rurale, mantenendone l'appartenenza al sistema del territorio aperto, come riconosciuta dal Piano Strutturale e consentendo modalità d'uso riconducibili a quelle del verde urbano laddove tali ambiti risultino adeguati a tali finalità per caratteristiche e ubicazione.



### Territorio aperto

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/05, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio individuano, nell'ambito del territorio rurale, le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, come definite al comma 2 del medesimo articolo. Si rileva in proposito come gli atti del R.U. non presentino la suddetta classificazione e pertanto non risultano evidenti le tipologie di intervento consentite nel territorio aperto che, si ricorda, sono sottoposte ad una differente disciplina a seconda della tipologia di zona in cui ricadono. Si ritiene pertanto opportuno, integrare gli elaborati di piano al fine di recepire la suddetta norma regionale.

Inoltre:

- In merito alle aree di trasformazione IPn destinate a nuovi servizi di interesse pubblico (servizi scolastici, attrezzature amministrative, attrezzature culturali, sociali, assistenziali e sanitarie, verde pubblico attrezzato e/o sportivo, parcheggi pubblici, altre funzioni di pubblica utilità), considerata la valenza naturalistica degli ambiti territoriali non urbanizzati in cui vengono localizzati, si ritiene opportuno fornire maggiori specifiche e/o limitazioni in merito agli interventi ed alle funzioni ammesse, per quanto di pubblico interesse.
- Riguardo alla "modifica di destinazione d'uso di edifici agricoli", di cui all'art. 54 delle N.T.A. si ricorda che, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n. 3/R/2007 di attuazione della L.R. 1/05 "Norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale", eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica devono essere "dimensionati prendendo a riferimento la SUL legittima esistente e, comunque, valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento". Inoltre, il recupero degli annessi agricoli per destinati ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione deve garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23 della Disciplina del P.I.T. e soddisfare le disposizioni di cui all'art. 21 per gli interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il 'patrimonio collinare'. Infine, ai sensi dell'art. 45 comma 5 della L.R. 1/05, tali interventi devono essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio.
- Relativamente alla realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero, di cui all'art. 57 delle N.T.A, si fa presente che, ai sensi dell'art. 25 del PIT, qualora in ambiti ascrivibili al 'patrimonio collinare della Toscana' o comunque di interesse paesaggistico, gli interventi sono subordinati alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi, garantendo un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio. Inoltre, ai sensi dell'art. 24 del PIT, per gli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive in funzione degli impianti sportivi, o collegati al loro esercizio, deve essere prescritta la gestione unitaria e comunque devono essere previste rigorose limitazioni alla possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli stessi.
- Relativamente agli elaborati grafici, si chiedono chiarimenti in merito alle campiture localizzate in prossimità della località Tassaia (TA/06) e della località Cerreto (TA/05), che non trovano una chiara corrispondenza in legenda.

### Dimensionamento

Si rilevano alcune imprecisioni e incongruenze nelle tabelle di sintesi di cui all'elaborato "TDIM Dimensionamento" e tra queste rispetto ai dati contenuti nelle Schede relative delle Aree di Trasformazione (elaborato ST). In particolare si segnala quanto segue:

- differenze tra i dati relativi al dimensionamento previsto dal R.U. per le funzioni residenziale e produttiva indicati nella tabella di dettaglio rispetto quelli contenuti nelle relative tabelle di sintesi di raffronto con il P.S.;
- incoerenze tra i dati indicati nella tabella generale del dimensionamento rispetto quelli riportati nelle specifiche Scheda di trasformazione, relativamente alle quantità dimensionali e/o alla tipologia di funzione, in merito alle previsioni PC3, PC4, PC6, ID16, ID17, ID19, PR24, PL25, PR26, ID27, PC31, PR38, PR55a e PR55b, PR56, ID58.



#### Aree di Trasformazione

- In merito agli interventi di trasformazione previsti dal R.U. e di cui all'elaborato "ST Schede delle aree di trasformazione", è opportuno integrare la relativa disciplina ivi contenuta con le indicazioni di cui all'elaborato "RA3 VAS- Allegato 3: Schede di valutazione delle aree di trasformazione". Nello specifico si ritiene necessario recepire, quali disposizioni attuative per le trasformazioni, le misure di mitigazione proposte al p.to 4 di ciascuna scheda di valutazione, con particolare riguardo per le previsioni PC04 in località Grezzano, PR23 in località Corniolo, PL25 in località Panicaglia, PP35 – PL 36 – PL37 – PC39 – PR55a e PR55b nel capoluogo.
- Riguardo al Piano di Recupero PR07 relativo all'Ex Ospedale di Luco di Mugello si richiama la norma di PRG n. d'ordine 18 id. 157 PR, evidenziando che è necessario recepire integralmente nelle N.T.A. del presente R.U. quanto ivi contenuto. Si ricorda, infatti, che la suddetta previsione deriva dal P.U.V. "Complesso Immobiliare ex Ospedale di Mugello" di iniziativa della Regione Toscana e che la relativa disciplina di trasformazione è stata definita di concerto con la Provincia di Firenze, la Soprintendenza BAPSAE di Firenze Pistoia e Prato, nonché con lo stesso Comune di Borgo San Lorenzo.
- Relativamente agli interventi con destinazione commerciale (PL36, PL37, PR55a e PR55b), vista la vicinanza dei medesimi, è opportuno prestare particolare attenzione agli impatti complessivi di tali insediamenti sul territorio, soprattutto in riferimento all'adeguatezza della viabilità ed alla disponibilità di parcheggi.

#### Disciplina paesaggistica

**Si segnala che con D.C.R. n. 58 del 2 luglio 2014 sono state adottate le modifiche al PIT vigente, che assume valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento all'applicazione delle "Misure generali di salvaguardia" di cui all'art. 38 della Disciplina di piano. Nello specifico ai sensi del comma 1 lett. a) del citato articolo " (...) i Regolamenti urbanistici che risultano già adottati sono approvati nel rispetto delle prescrizioni del presente Piano".**

Si allegano, inoltre, alla presente i contributi dei seguenti Settori regionali:

- "Viabilità di Interesse Regionale"
- "Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati"
- "Energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico"
- "Governo del territorio – Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici, degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi"

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e contributi, si porgono distinti saluti.

Il Funzionario del Territorio  
Arch. Laura Tovazzi

Il Responsabile di P.O.  
Arch. Barbara Galligani