



Servizio Tecnico

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 36 DEL 11/05/2026

**OGGETTO: AVVIO PROCEDIMENTO VARIANTE PIANO OPERATIVO COMUNALE  
EX ART. 17 L.R. 65/2014 E CONTESTUALE AVVIO PROCEDIMENTO DI  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA EX ART. 23 L.R. 10/2010**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** la conforme proposta di deliberazione n.        in data        del Servizio 1 (Tecnico);

**PREMESSO** che il Comune di Borgo San Lorenzo è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale approvato, come primo stralcio, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 30.11.2020, e ss. varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30.06.2025 e deliberazione di Consiglio Comunale n.63 del 11.11.2025 con cui è stato approvato il compendio art. 123 delle NTA, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 48 del 26.11.2025 parte II;

**CONSIDERATO CHE:**

- con atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 28 del 12.02.2026, in coerenza con i contenuti del documento unico di programmazione (DUP) sono stati definiti gli obiettivi che costituiscono la motivazione alla base della revisione del Piano Operativo vigente con particolare riferimento alla riduzione del consumo di suolo con aumento delle aree permeabili, al miglioramento del sistema viabilistico e dell'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio;
- con determinazione dirigenziale n. 950 del 24.12.2025, è stato conferito incarico per la redazione della variante in oggetto all'Arch. Chiara Nostrato, già co-progettista del Piano Operativo originario;
- con Determinazione n. 328 del 6.5.2026 è stato conferito incarico al Dott. Geologo Luca Gardone dello studio Sinergia Progettazione e Consulenza Ambientale srls per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con determinazione dirigenziale n. 283 del 17.4.2026, è stata conferito incarico per la prestazione professionale relativa al supporto specialistico in materia geologica, idraulica e sismica allo Studio Associato Geotecnico;
- con l'atto di indirizzo della Giunta Comunale, Deliberazione G.C. n. 28 del 12.02.2026, sono stati forniti gli indirizzi al competente Ufficio Urbanistica in ordine al percorso di partecipazione, da espletarsi nella fase del procedimento in cui il lavoro risulta meritevole di essere condiviso, tramite avvisi pubblici, a cura della garante dell'informazione e della partecipazione;

**RILEVATO INOLTRE CHE:**

- la Variante al POC risulta soggetto al procedimento di VAS – Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.mm.ii. e della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- le funzioni di Autorità competente, di cui all'art. 12 della suddetta L.R. 10/2010, sono esercitate in forma associata con il Comune di Vicchio, ai sensi del comma 3-bis dello stesso art. 12, giusta deliberazione C.C. n. 88 del 30.10.2012 e successiva convenzione rep. 386 del 05.11.2012;
- ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, comma 2, l'avvio del procedimento di formazione della Variante al POC è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento preliminare di VAS, di cui all'art. 23 della citata L.R. 10/2010;



**COMUNE DI BORGO SAN LORENZO**  
Città Metropolitana di Firenze

**RITENUTO** di avviare formalmente il procedimento di formazione della Variante al POC, ai sensi del citato art. 17 della L.R. 65/2014, con individuazione dei seguenti elementi, previsti dal comma 3:

- obiettivi di piano e azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della citata L.R. 65/2014, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36 della citata L.R. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui in premessa;

**VISTA** la documentazione fornita dai professionisti incaricati a mezzo PEC, allegata al presente atto come parte sostanziale ed integrante, costituita da:

- Documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 (all. 01), contenente i suddetti elementi di cui all'art. 17, comma 3;
- Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 (all. 02);

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, il Responsabile del procedimento è l'Arch. Sabrina Solito, nella sua qualità di responsabile della U.O. Urbanistica e sviluppo del territorio;

**RITENUTO** di individuare, come previsto dal citato art. 17, comma 3, lett. f), e ai sensi dell'art. 37 della stessa L.R. 65/2014, il Garante dell'informazione e della partecipazione, nella persona della D.ssa Chiara Cencioni della U.O. Staff servizio tecnico, per l'espletamento delle funzioni previste dall'art. 38 della citata L.R. 65/2014;

**VISTA** la relazione in data 07.05.2026, redatta dalla Responsabile del procedimento, Arch. Sabrina Solito, qui allegata come parte sostanziale ed integrante (all. 03);

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Commissione consiliare n. 2 "Ambiente e territorio" nella seduta del 12/05/2026, come da verbale depositato in atti;

**CONSIDERATO** che il presente atto è soggetto, per sua natura al solo parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, e visto pertanto lo stesso;

**VISTO** l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 relativamente alle competenze del Consiglio;

**UDITO** il Sindaco illustrare la proposta di deliberazione;

**UDITO** il dibattito svoltosi e riportato nel separato verbale integrale della seduta e al quale si rinvia;

**DATO ATTO** che la Presidente pone ai voti per appello nominale la proposta di deliberazione;

Con la seguente votazione:

- Presenti:
- Astenuti: (inserire nomi)
- Votanti:

Favorevoli: ( );



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
Città Metropolitana di Firenze

**DELIBERA**

- 1) **DI AVVIARE**, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, il procedimento per la formazione della variante al POC – Piano Operativo Comunale, secondo le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella documentazione qui allegata, quale parte integrante e sostanziale, costituita da:
  - Documento di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 contenente gli elementi previsti dallo stesso art. 17, comma 3 (all. 01);
  - Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 (all. 02);
- 2) **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014, il Responsabile del procedimento è l'Arch. Sabrina Solito, nella sua qualità di responsabile della U.O. Urbanistica e sviluppo del territorio;
- 3) **DI INDIVIDUARE**, come previsto dal citato art. 17, comma 3, lett. f), e ai sensi dell'art. 37 della stessa L.R. 65/2014, il Garante dell'informazione e della partecipazione, nella persona della D.ssa Chiara Cencioni della U.O. Staff servizio tecnico, per l'espletamento delle funzioni previste dall'art. 38 della citata L.R. 65/2014;
- 4) **DI PROVVEDERE**, contestualmente, ad avviare il procedimento di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 10/2010, trasmettendo il documento preliminare (all. 02) all'Autorità competente;
- 5) **DI DARE MANDATO** al competente Ufficio, di trasmettere il presente atto:
  - Agli enti ed organismi pubblici interessati dal procedimento, elencati al punto 4 del Documento di avvio del procedimento (all. 01), ai sensi dell'art. 17, L.R. 65/2014, comma 3, lett. c), ai fini di ottenere eventuali contributi tecnici entro il termine di 90 giorni dal ricevimento dell'atto;
  - Agli enti territorialmente interessati e alle strutture pubbliche competenti in materia ambientale, elencati al punto 8.3 del Documento di avvio del procedimento (all. 01), ai sensi degli artt. 18 e 23, L.R. 10/2010, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro 90 giorni dall'invio dell'atto;
- 6) **DI DARE ATTO** che gli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla-osta o assensi comunque denominati, di cui all'art. 17, L.R. 65/2014, comma 3, lett. d), sono individuati al punto 5 del Documento di avvio del procedimento (all. 01);
- 7) **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs 267/2000.

COMUNE DI BORG SAN LORENZO

Sindaco  
*Leonardo Romagnoli*  
Assessore all'urbanistica  
*Gabriele Timpanelli*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

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

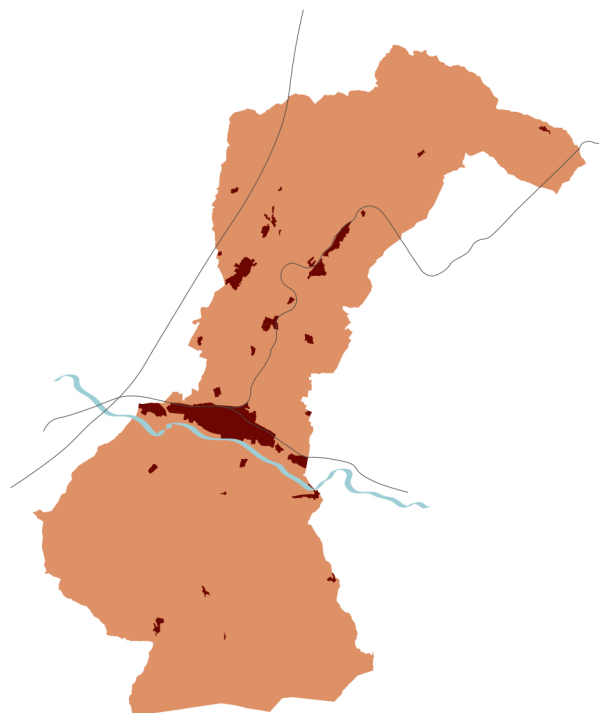
Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Chiara Cencioni*

GRUPPO ESTERNO

Progettiste  
*arch. Chiara Nostrato*  
*arch. Michela Chiti*

Valutazione ambientale strategica  
*SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls*  
*geol. Luca Gardone*  
*geol. Emanuele Montini*

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



**Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica**  
**ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 10/2010**

aprile 2026

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) .....</b>	<b>4</b>
2.1	QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....	4
2.2	ASPETTI PROCEDURALI .....	4
2.2.1	<i>Modalità di svolgimento della VAS</i> .....	4
2.2.2	<i>Attribuzione delle competenze</i> .....	6
2.2.3	<i>Individuazione soggetti competenti in materia ambientale</i> .....	6
<b>3</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....</b>	<b>9</b>
4.1	SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PIT-PPR .....	9
4.2	SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PTCP .....	10
4.2.1	<i>Il Sistema Territoriale del Mugello e Romagna Toscana</i> .....	11
4.3	SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PSI.....	12
4.4	SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL POC.....	13
<b>5</b>	<b>OBIETTIVI DELLA VARIANTE PROPOSTA .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>RICOGNIZIONE PRELIMINARE DI COERENZA PROGRAMMATICA .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE PRELIMINARE.....</b>	<b>20</b>
7.1	QUADRO DELLE CONOSCENZE: RAPPORTO AMBIENTALE VAS POC 2025.....	22
<b>8</b>	<b>STATO DELLE CONOSCENZE: ANALISI RIEPILOGATIVA DEI DATI AMBIENTALI PRESENTI E LORO POSSIBILE IMPLEMENTAZIONE .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE: POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI .....</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>CRITERI METODOLOGICI PER LA REDAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....</b>	<b>30</b>
10.1	MACRO DESCRITTORI ED INDICATORI DI STATO.....	31

## 1 PREMESSA

Il Comune di Borgo San Lorenzo è dotato di Piano Strutturale Intercomunale (PSI), redatto in forma associata con gli altri 7 Enti comunali afferenti alla Unione Montana dei Comuni del Mugello, approvato come primo stralcio con D.C.C. n. 74 del 30 novembre 2020 e successivo recepimento dell'esito di chiusura della conferenza paesaggistica effettuato con D.C.C. n. 84 del 29 dicembre 2021 e correzione errori materiali eseguita con D.C.C. n. 15 del 29 marzo 2022. L'adozione del 2° stralcio ambito di Cafaggiolo è avvenuta con D.C.C. n. 6 del 18 febbraio 2022.

Risulta inoltre dotato di Piano Operativo Comunale (POC) approvato con D.C.C. n. 35 del 30/06/2025 e D.C.C. n.63 del 11/11/2025 avente per oggetto "Approvazione del compendio art. 123 delle norme tecniche di attuazione", pubblicato sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 48 Parte II del 26 novembre 2025 e quindi efficace dal 26 dicembre 2025.

Il Piano Operativo Comunale è stato elaborato dalla precedente Amministrazione comunale ed è stato successivamente recepito e approvato dall'Amministrazione attualmente in carica, la quale in Consiglio comunale, ha annunciato l'intenzione di procedere alla revisione di alcune scelte pianificatorie, mediante l'adozione di specifiche varianti urbanistiche. Tale volontà viene definita all'interno del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2025-2027 e confermata nell'Atto di Indirizzo approvato con D.G.C. n. 28 del 12/02/2026: la riflessione mossa dall'Amministrazione comunale verte verso un diverso orientamento valutativo rispetto alle esigenze della comunità locale, al contesto socio-economico e ambientale di riferimento, nonché agli obiettivi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo promossi dalla normativa regionale e dalla pianificazione sovraordinata.

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione comunale ritiene necessario avviare il procedimento di **Variante al Piano Operativo** ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014, al fine di definire un percorso pianificatorio condiviso, trasparente e coerente con gli indirizzi programmatici dell'attuale mandato amministrativo e con gli obiettivi di interesse pubblico, dando così risposta tanto alle esigenze tecniche emerse dall'attività degli uffici quanto alle aspettative della comunità locale in termini di qualità urbana, sostenibilità e servizi. La suddetta Variante risulta obbligatoriamente assoggettata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i., in quanto ricadente nel campo di applicazione dell'Art. 5 della suddetta Legge nonché ai sensi di quanto disciplinato dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

Il presente documento rappresenta uno degli elaborati necessari ed obbligatori nella procedura VAS: esso costituisce il **Documento Preliminare** propedeutico alla stesura del Rapporto Ambientale il quale dovrà individuare, descrivere e valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta di Variante nonché le eventuali alternative individuate.

## **2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

### **2.1 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta nella Comunità Europea dalla Direttiva 2001/42/CE “concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”. A livello nazionale, la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs. 152/2006, entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata ed integrata dal D.Lgs. 4/2008, entrato in vigore il 13/02/2008 il quale, all’Art. 4 stabilisce che “la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull’ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscono alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”. Tale valutazione riguarda tutti quei piani e programmi che possono avere impatti significativi sia sull’ambiente che sul patrimonio culturale.

La Regione Toscana, il 12 febbraio 2010, ha emanato la L.R. n. 10 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”, successivamente modificata ed integrata con L.R. 6/2012, L.R. 17/2016 e L.R. 25/2017. Così come previsto dall’Art. 7 della L.R. 10/2010, il procedimento di VAS è avviato dal proponente contestualmente all’Avvio del procedimento di formazione dei nuovi atti di governo del territorio comunale, così definiti dalla L.R. 65/2014 al Capo II e deve concludersi anteriormente alla sua approvazione.

### **2.2 ASPETTI PROCEDURALI**

#### **2.2.1 Modalità di svolgimento della VAS**

Essendo la Variante al Piano Operativo Comunale, come detto in precedenza, soggetta a VAS in quanto ricadente nel campo di applicazione dell’Art. 5 della L.R. 10/2010 nonché ai sensi di quanto disciplinato dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., essendo non prevista la verifica di assoggettabilità, l’iter procedurale a cui l’atto di governo del territorio deve essere assoggettato ricade all’interno dell’Art. 21 L.R. 10/2010 ed è costituito dalle seguenti fasi:

- La fase preliminare per l’impostazione e la definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale;
- L’elaborazione del rapporto ambientale;
- Lo svolgimento di consultazioni;
- La valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- La decisione;
- L’informazione sulla decisione;
- Il monitoraggio.

Il presente Documento Preliminare si riferisce al primo punto del cronoprogramma poc'anzi evocato e viene redatto secondo quanto stabilito dall'Art. 23 della L.R. 10/2010. Tale documento riporta i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti all'iniziativa di Variante al Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti l'attuazione della stessa iniziativa e l'approccio metodologico che verrà eseguito per la successiva redazione del Rapporto Ambientale, che andrà a costituire parte integrante della stessa Variante.

Di seguito si riporta l'articolazione del Documento Preliminare.

**1. Premessa**

**2. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

2.1. Quadro di riferimento normativo

2.2. Aspetti procedurali

2.2.1. Modalità di svolgimento della VAS

2.2.2. Attribuzione delle competenze

2.2.3. Individuazione soggetti competenti in materia ambientale

**3. Quadro di riferimento territoriale**

**4. Obiettivi generali della pianificazione territoriale**

4.1. Sintesi obiettivi, strategie ed azioni del PIT-PPR

4.2. Sintesi obiettivi, strategie ed azioni del PTCP

4.2.1. Il Sistema Territoriale del Mugello e Romagna Toscana

4.3. Sintesi obiettivi, strategie ed azioni del PSI

4.4. Sintesi obiettivi, strategie ed azioni del POC

**5. Obiettivi della Variante proposta**

**6. Ricognizione preliminare di coerenza programmatica**

**7. Quadro di riferimento ambientale preliminare**

7.1. Quadro delle conoscenze: Rapporto Ambientale VAS POC 2024

**8. Stato delle conoscenze: analisi riepilogativa dei dati ambientali presenti e loro possibile implementazione**

**9. Variante al Piano Operativo Comunale: potenziali effetti ambientali**

**10. Criteri metodologici per la redazione del Rapporto Ambientale**

10.1. Macro descrittori ed indicatori di stato

Il presente Documento verrà poi trasmesso dall'Autorità Procedente a tutti i soggetti competenti in materia ambientale, individuati e riportati nel successivo paragrafo ed all'Autorità competente, al fine di

acquisire osservazioni e contributi per meglio definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale e delle analisi da svolgere.

### 2.2.2 Attribuzione delle competenze

La titolarità delle competenze in materia di VAS è in capo a ciascuna amministrazione cui compete l'approvazione di piani o programmi. L'autorità competente individuata nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale deve possedere i seguenti requisiti:

- Separazione rispetto all'autorità precedente;
- Adeguato grado di autonomia;
- Competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Ai fini dell'espletamento della VAS, secondo quanto disposto dal Capo II della L.R. 10/2010, l'Amministrazione comunale con D.G.C. n. 87 del 21/04/2015 ha individuato:

- **Autorità Competente:** Responsabile Settore Urbanistica – Edilizia – Ambiente del Comune di Vicchio Mugello
- **Autorità Procedente:** Consiglio Comunale
- **Autorità Proponente:** Giunta Comunale coadiuvata dal RUP
- **Garante per l'informazione:** Il Comune di Borgo San Lorenzo individua, ai sensi dell'art.3 c.2 del Regolamento 4/R del 14.2.2017, il garante della informazione e della partecipazione per la formazione della Variante al Piano Operativo nella persona della Dott.ssa Chiara Cencioni, la quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del Procedimento.

### 2.2.3 Individuazione soggetti competenti in materia ambientale

Ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 10/2010 l'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Proponente individua di seguito i soggetti e gli Enti con competenze ambientali che devono essere consultati per il confronto e la concertazione:

#### Enti territorialmente interessati

- Regione Toscana – Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere pubbliche di interesse strategico regionale
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore pianificazione del territorio
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Città Metropolitana di Firenze – Servizio Pianificazione territoriale
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato
- Comuni limitrofi: Vaglia, Scarperia e San Piero, Firenzuola, Palazzuolo, Marradi, Vicchio, Pontassieve, Fiesole

#### **Strutture pubbliche competenti in materia ambientale**

- ARPAT Dipartimento di Firenze
- ASL Toscana Centro – Igiene e sanità pubblica
- Publiacqua
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Distretto Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno
- Ufficio del genio civile di Firenze
- ALIA Spa
- GAL Start Mugello
- Toscana Energia
- GSE Spa
- SNAM rete gas Spa
- ENEL
- TERNA
- ATO Toscana centro – Rifiuti
- Agenzia Regionale Recupero Risorse – A.R.R.R.
- Carabinieri Forestali
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane – R.F.I.
- Gestori della telefonia mobile e fissa

### **3 QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Borgo San Lorenzo si localizza nel territorio del Mugello, parte integrante della Città Metropolitana di Firenze. Il territorio, attraversato da est a ovest dal Fiume Sieve, si estende per circa 146 km<sup>2</sup> e confina con i comuni di Vaglia, Scarperia e San Piero, Firenzuola, Palazzuolo, Marradi, Vicchio, Pontassieve e Fiesole (Figura 1).

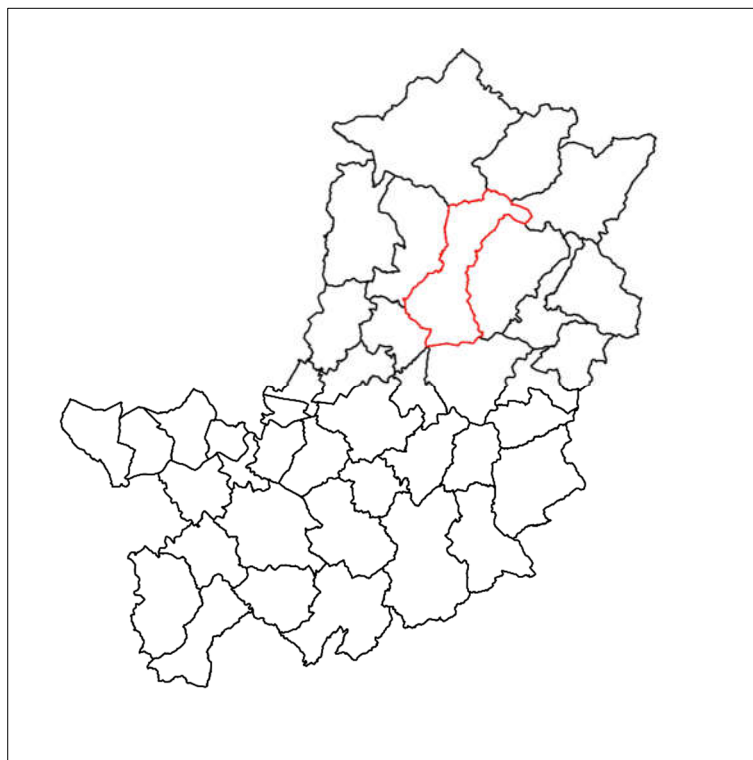


Figura 1 – Inquadramento del Comune di Borgo San Lorenzo all'interno della Città Metropolitana di Firenze

Il capoluogo, Borgo San Lorenzo, occupa la parte nord della valle della Sieve e rappresenta il centro abitato principale. Altri insediamenti di una certa consistenza sono Luco di Mugello, Ronta e Panicaglia, situati nelle aree di pianura formate dagli affluenti della parte nord della Sieve. Borghi minori sono situati nelle zone collinari e montane.

Borgo San Lorenzo 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 o dell’arco collinare a Sud Est. Il territorio di Borgo San Lorenzo risulta inserito nel tratto mediano del vecchio bacino lacustre del Mugello; si estende come una fascia di diversa larghezza che si restringe sensibilmente nella sua parte mediana alle quote più basse, orientata in direzione NE-SO, rispettivamente dal crinale principale appenninico (che travalica sul versante adriatico limitatamente alla zona di Casaglia, alto bacino del torrente Lamone e della parte superiore del bacino idrografico del torrente Rovigo) nel tratto compreso tra il Passo del Giogo, Colla di Casaglia, La Giogana, alla dorsale che separa il Mugello dal bacino di Firenze (Monte Giovi, Monte Senario, Badia del Buonsollazzo) attraversando per tutta la sua larghezza la conca mugellana.

Il territorio comunale è caratterizzato da paesaggi con morfologie peculiari e diverse tra loro, tali diversità sono legate principalmente all’assetto e disposizione delle rocce affioranti, alla natura e intensità dei fattori morfogenetici e naturalmente all’attività antropica che in particolare nelle aree di fondovalle ha interagito con l’evoluzione naturale del territorio conferendogli forme particolari. Possono essere

riconosciuti in modo abbastanza netto cinque paesaggi particolari:

- La dorsale meridionale
- Il fondovalle del Fiume Sieve
- I vecchi terrazzi e le aree collinari
- Il pedemonte appenninico
- La dorsale appenninica

## 4 OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

### 4.1 SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PIT-PPR

L'ambito è prevalentemente costituito dal bacino idrografico del Fiume Sieve e dagli alti bacini dei torrenti Santerno, Senio e Lamone. Questi ultimi costituiscono l'alto Mugello o Romagna toscana, a cui fanno seguito, verso sud, la conca intermontana dell'alto bacino della Sieve e i rilievi che la separano, verso sud, dal bacino del Fiume Arno.

L'alto Mugello risulta caratterizzato dalla vasta estensione dei suoi boschi (faggete, castagneti, querceti, abetine), talora interni ad importanti complessi agricolo-forestali regionali e, nel settore occidentale, dai prevalenti paesaggi agropastorali delle valli di Firenzuola e del Passo della Raticosa. Pur in presenza di rilevanti elementi di criticità ambientale, l'area riveste un elevato valore naturalistico, accresciuto anche dalla presenza di importanti ecosistemi fluviali montani di alto corso. Il bacino del Fiume Sieve si sviluppa attorno alla vasta conca presente, con asse ovest-est, tra il Lago di Bilancino e Dicomano, dominata dal paesaggio agricolo di fondovalle e dai caratteristici ripiani fluvio-lacustri. Boschi di latifoglie completano il paesaggio vegetale del bacino, con una continua matrice forestale presente nei versanti del Monte Givi, nell'alto bacino, lungo lo spartiacque del Giogo-Casaglia e nei versanti al confine con la zona del Casentino (versanti occidentali del complesso montuoso tra il Monte Falterona e il passo della Consuma).

Verso sud l'ambito interessa anche il bacino del Fiume Arno, con i versanti meridionali del Monte Senario e del Monte Givi, con un paesaggio dominato dai tipici mosaici di agroecosistemi tradizionali e boschi o con più intensivi paesaggi vitivinicoli della zona di Rufina.

Tra gli obiettivi specifici dell'ambito, si cita:

**Obiettivo 1** – Riquilificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano-collinari e la valle della Sieve.

1.1 – riquilificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel Fondovalle;

1.2 – salvaguardare i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse;

1.3 – evitare ulteriori processi di espansione degli insediamenti a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale, promuovendo contestualmente il recupero dei contenitori produttivi esistenti in disuso.

*Orientamenti:*

- mitigare l’impatto delle espansioni a carattere produttivo lungo le fasce di pertinenza fluviale attraverso la riqualificazione come “Aree produttive ecologicamente attrezzate”;

1.4 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 – riqualificare e valorizzare la riviera fluviale della Sieve e i paesaggi fluviali ad esso connessi contenendo le espansioni edilizie e mantenendo inalterati i varchi ambientali lungo la fascia fluviale (con particolare riferimento alle “aree critiche per la funzionalità della rete” come indicate nella carta della rete ecologica.

*Orientamenti:*

- innalzare la qualità ambientale e paesaggistica dei waterfront urbani;
- valorizzare il ruolo connettivo del fiume favorendo forme di fruizione sostenibile della via d’acqua e delle sue riviere attraverso la realizzazione di itinerari di mobilità dolce e punti di sosta;
- attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d’acqua, con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”, al fine di migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e del loro grado di continuità ecologica, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale (fatto salvo per interventi di messa in sicurezza idraulica).

## **4.2 SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PTCP**

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell’Art. 17 della L.R. 1/05. L’avviso relativo all’approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 11 del 13/03/2013 diventando pertanto efficace.

**Obiettivi strategici (Art. 1, comma 3):**

- a) garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali di cui all’art. 1quater ed in particolare la difesa del suolo da rischi comuni e da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica;
- b) tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;
- c) salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti al fine di:
  - contrastare i fenomeni di dispersione urbana e le saldature tra i diversi insediamenti;

- ottenere effettiva riduzione del consumo di suolo, con particolare attenzione rispetto alla rigenerazione dei contesti periferici ed al ridisegno dei margini;
- d) miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e della mobilità attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, con particolare riguardo al rafforzamento delle reti per la mobilità lenta giornaliera ed alla valorizzazione dei circuiti turistico-fruibili presenti nella provincia fiorentina;
- e) razionalizzazione delle reti, dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale;
- f) promozione del miglioramento delle performance ambientali dei contesti produttivi e della valorizzazione dei sistemi produttivi identitari locali;
- g) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- h) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

#### **4.2.1 Il Sistema Territoriale del Mugello e Romagna Toscana**

Il Comune di Borgo San Lorenzo è compreso all'interno del Sistema Territoriale del Mugello e Romagna Toscana. Il PTCP individua obiettivi e strategie per ogni Sistema Territoriale all'interno di specifiche schede d'analisi.

Nello specifico di **Mugello e Romagna Toscana**, il Piano identifica tre categorie di obiettivi:

- obiettivi di integrazione sub-provinciale e provinciale e di qualificazione dei sistemi insediativi, orientati, da un lato, al rafforzamento dell'asse rappresentato dai comuni a maggiore gravitazione su Firenze e, dall'altro, allo sviluppo di nuovi assi trasversali (ad esempio lungo l'asse Barberino, Borgo San Lorenzo);
- obiettivi di valorizzazione dell'identità culturale e dell'offerta di qualità ambientale del territorio, che devono interessare in modo particolare proprio le aree definite a maggiore isolamento come la Romagna Toscana;
- obiettivi di valorizzazione produttiva integrata dei settori agricolo, turistico e industriale, che riguardano diffusamente tutti i comuni ma con accentuazioni diverse: di tipo terziario nel caso di Borgo San Lorenzo, San Piero a Sieve e in parte Palazzuolo sul Senio; di tipo industriale e agroindustriale per Barberino e Scarperia; agricolo e turistico per gli altri comuni della Romagna Toscana.

Naturalmente si tratta di obiettivi tutti rilevanti per ciascuno dei comuni delle aree in esame, ma che assumono un diverso ordine di priorità nelle differenti realtà. Più in generale un'attenzione particolare dovrà sempre essere posta in tutta l'area del Mugello e Romagna Toscana alla tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali con importanti ricadute anche dal punto di vista strettamente produttivo per le evidenti connessioni con lo sviluppo dei settori agricolo e turistico.

### **4.3 SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL PSI**

Il PSI identifica come obiettivi i seguenti concetti chiave a cui si relazionano specifiche azioni, così di seguito riportati.

#### **OG. A – Presidio ecologico, ruolo climatico**

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

#### **OG. B – Sostegno alle produzioni biologiche**

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

#### **OG. C – Sostegno alle produzioni biologiche**

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

#### **OG. D – Centri e nuclei storici, tutela e conservazione**

- OS.D.1 – Potenziamento del ferro
- OS.D.2 – Razionalizzazione e messa in sicurezza delle strade, attraversamenti, ponte a valle di Vicchio
- OS.D.3 – Maglia viaria trasversale, fondi naturali, rete vicinali tutela, trasporto pubblico a chiamata
- OS.D.4 – Centri abitati, riuso, rigenerazione, manutenzione patrimonio edilizio e sua riqualificazione energetica, architettonica
- OS.D.5 – Potenziamento della capacità insediativa, nuova edificazione e riqualificazione dei margini

- OS.D.6 – Antisismica
- OS.D.7 – Qualificazione estetica, funzionale e sociale dello spazio pubblico, centralità. Riserva di ERS nella misura del 30% nella nuova edificazione e del 15% nel recupero. Osservatorio dell’abitare per orientare la proporzione tra affitto, vendita, affitto con patto di futura vendita, cohousing. Qualificazione e potenziamento dei servizi di interesse sociale (benessere)
- OS.D.8 – Mobilità dolce, woonerf, zone 30, ciclabili

#### **OG. E – Testimonianze archeologiche e storiche, itinerari tematici interconnessi con quelli ambientali, tracciati dorsali**

- OS.E.1 – Riconoscimento e valorizzazione dell’identità culturale di figure identitarie tra cui: Giotto, Angelico, Della Casa, Campana, Milani, Terre dei Medici, Fortezza di S. Martino, Villa del Trebbio, Cafaggiolo, Bosco ai Frati, Palazzo dei Vicari, presidi turistici e culturali
- OS.E.2 – Turismo riflessivo
- OS.E.3 – Rete museale

#### **4.4 SINTESI OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DEL POC**

Di seguito vengono riportati gli obiettivi propri del Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo, comprensivi di una loro breve descrizione.

- **I centri abitati e la qualità insediativa: creazione di luoghi a gestione condivisa:** Il tema del centro storico e della centralità urbana è certamente al centro della pianificazione del comune che ha indirizzato larga parte delle scelte del Piano Operativo sulla progettazione e riqualificazione dello spazio pubblico, confermando e sviluppando la corrispondenza tra centro storico e centralità attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale con l’obiettivo di favorire le relazioni tra i fruitori dell’area, predisponendo tutti gli adeguati strumenti per il raggiungimento di tale obiettivo;
- **L’edilizia residenziale sociale:** Per quanto riguarda l’Edilizia residenziale sociale, concetto che è la risultante di una lunga evoluzione dalla “edilizia economica e popolare” degli anni ’60 il cui scopo era principalmente quello di offrire abitazioni a basso costo ai ceti che si andavano inurbando nei primi decenni del dopoguerra, in un contesto di grande espansione delle città e di dominio della rendita fondiaria, il suo ruolo si è andato amplificando nel tentativo di corrispondere ad una domanda sempre più complessa di abitare, alla diversificazione dell’utenza, estesa ormai ai ceti medi della cosiddetta zona grigia. Il contesto sindemico suggerisce una forte enfasi dell’aggettivo sociale e una sua estesa declinazione a ricomprendere una molteplicità di funzioni appunto di interesse sociale;
- **Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana:** Il tema del contenimento del consumo di nuovo suolo, oltre ad essere uno dei temi principi del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello, entra pienamente tra le questioni all’attenzione del nuovo Piano Operativo di Borgo San Lorenzo, non solo come adempimento doveroso del dettato della L.65/2014 ma come processo progettuale, con tutto il suo carico di interpretazioni e di modalità di

misurazione. La strategia del contenimento del consumo di suolo comporta un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti, letti anche sotto il profilo del metabolismo urbano. Il P.O., muovendo dagli indirizzi del P.S.I., ha sviluppato delle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;

- **Il sistema del verde:** Interventi di riqualificazione e ricucitura di aree interstiziali, pubbliche e private Creazione di Pocket Parks, come attivatori di percorsi di rigenerazione urbana e sociale: una tipologia di giardini pubblici che hanno come caratteristica fondamentale quella di riqualificare spazi abbandonati e di essere creati su iniziativa di liberi cittadini, o anche a seguito di una ricognizione dell'amministrazione pubblica. Vengono realizzati all'interno di isolati già esistenti, in lotti interclusi inedificati o in spazi privi di un utilizzo oggettivo per restituire una identità pubblica al luogo. Uno spazio d'incontro per gente di tutte le età, oppure spazi per i più piccoli, oppure veri e propri luoghi per adulti, provvisti di panchine, tavoli, il tutto immerso nel verde tra alberi e piante. Progetti di miglioramento ambientale con creazione di connessioni ecologiche e incremento/valorizzazione del verde esistente (giardini storici, parco urbano "Sandro Pertini", Parco fluviale della Sieve, area Foro Boario) Progetti di riconnessione ecologica e ambientale di iniziativa privata ispirati all'educazione all'aria aperta dei bambini e in generale finalizzati a diffondere e accrescere consapevolezza sul tema dei cambiamenti climatici e delle misure per l'adattamento;
- **Muoversi in maniera sostenibile:** Con il supporto del redigendo PUT (Piano Urbano del Traffico), inteso come "piano di immediata realizzabilità", con l'obiettivo di contenere al massimo - mediante interventi di modesto onere economico - le criticità della circolazione, il Piano Operativo si pone l'obiettivo di valutare e definire gli scenari strategici di medio-lungo periodo. Si studiano soluzioni sulle sedi stradali e pedonali mirate al:
  - Conseguimento di un maggior livello di sicurezza per la circolazione dei veicoli e dei pedoni;
  - La riorganizzazione della sosta dei veicoli compresa l'individuazione di nuove aree dedicate a parcheggio;
  - Il potenziamento e lo sviluppo di una rete ciclabile in grado di connettere più efficacemente tutti i principali poli attrattori delle città e la realizzazione di una rete funzionale per incentivare l'uso rispetto alle auto private;
  - Il rafforzamento della rete del trasporto pubblico in ambito urbano.

Il tema della mobilità territoriale riguarda i rapporti infrastrutturali con la polarità metropolitana Firenze-Prato e con quella bolognese e romagnola: la dorsale su cui puntare è individuata già nel P.S.I.M. nel circuito del ferro già presente, come infrastruttura ad alta capacità cui affidare sempre di più un ruolo metropolitano di servizio rivolto ai centri e alle loro propaggini periferiche o industriali (fermate ulteriori). A conferma di quanto enunciato nel P.S.I.M., il Piano Operativo del comune di Borgo San Lorenzo promuoverà la realizzazione di percorsi ecoturistici, pedonali e ciclabili, previsti lungo il Fiume Sieve, tra Vicchio - Borgo San Lorenzo e San Piero. Le opere si configurano come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma fundamentalmente

costituiscono un sistema alternativo di percorribilità del fondovalle.

## 5 OBIETTIVI DELLA VARIANTE PROPOSTA

Sulla base di quanto contenuto all'interno del Documento di Avvio, La presente Variante al Piano Operativo si configura come strumento di aggiornamento e rafforzamento delle scelte già maturate nell'ambito della programmazione urbanistica comunale, orientando le trasformazioni territoriali verso un modello di sviluppo equilibrato e sostenibile, capace di coniugare crescita qualitativa, tutela delle risorse ambientali, inclusione sociale e valorizzazione delle identità locali.

In tale prospettiva, la Variante non introduce una logica espansiva del sistema insediativo, ma privilegia interventi di rigenerazione urbana, rafforzando in particolare la volontà di ridurre il consumo di suolo e di promuovere una maggiore attenzione alla riqualificazione del patrimonio esistente e miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dei servizi alla collettività.

Si riassumono di seguito gli obiettivi proprio della Variante, comprensivi di una loro sintetica descrizione.

### **Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana**

Il contenimento del consumo di nuovo suolo rappresenta uno dei principi fondamentali del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ed è al centro anche delle strategie del nuovo Piano Operativo di Borgo San Lorenzo. Questo tema non viene affrontato soltanto come adempimento alle disposizioni della L.65/2014, ma come un vero e proprio processo progettuale, che implica diverse interpretazioni e modalità di valutazione.

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

La strategia si articola in piena coerenza con gli indirizzi del POC e del PSI, in tal senso la Variante prevederà azioni specifiche quali ad esempio la riqualificazione delle aree sportive in generale, la promozione per l'attuazione del progetto "+Piazze", riqualificazione urbana e miglioramento della mobilità veicolare, inserimento aree eventi.

### **Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo**

La Variante conferma e rafforza gli indirizzi già definiti dal Piano Operativo in materia di edilizia residenziale sociale, riconoscendo l'abitare come componente centrale delle politiche di rigenerazione urbana e di inclusione sociale nel territorio di Borgo San Lorenzo. Le politiche per l'abitare sociale si inseriscono nell'evoluzione del concetto di residenzialità pubblica ed accessibile, superando la tradizionale logica dell'edilizia economica e popolare e rispondendo ad una domanda abitativa sempre più complessa e articolata. In tale prospettiva, l'ERS è orientata a soddisfare le esigenze di una utenza differenziata, che

comprende residenti stabili, residenti temporanei e categorie sociali eterogenee, quali giovani, anziani, studenti, lavoratori temporanei e giovani coppie, favorendo percorsi abitativi coerenti con le diverse fasi della vita.

Elemento qualificante della Variante è l'introduzione del principio di obbligatorietà della realizzazione di quote di ERS nelle trasformazioni che prevedano nuova residenza. In particolare, si propone che non sia più ammessa la monetizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale, come invece consentito in alcune previsioni del Piano Operativo, al fine di garantire l'effettiva realizzazione dell'offerta abitativa sociale. La Variante stabilisce pertanto che, in presenza di previsioni residenziali, sia sempre assicurata la realizzazione delle quote di ERS (come definite dal Piano Strutturale Intercomunale), ovvero pari al 30% per gli interventi di nuova edificazione e al 15% per gli interventi di recupero edilizio, rendendo tali percentuali requisito cogente delle trasformazioni urbanistiche previste.

### **Il sistema del verde**

La Variante conferma gli indirizzi e le strategie già delineate dal Piano Operativo in relazione al sistema del verde, che prevedono interventi di riqualificazione e ricucitura delle aree interstiziali, sia pubbliche che private, con l'obiettivo di migliorare la continuità degli spazi aperti e la qualità ambientale del tessuto urbano.

In tale quadro si conferma anche la promozione della realizzazione di Pocket Parks, intesi come piccoli giardini pubblici capaci di attivare percorsi di rigenerazione urbana e sociale, che possono nascere sia su iniziativa dell'amministrazione sia attraverso il coinvolgimento diretto dei cittadini, pensati come spazi di incontro e socialità per diverse fasce di età, dotati di elementi di arredo come panchine e tavoli e inseriti in contesti vegetati con alberi e piante.

Restano inoltre confermati i progetti di miglioramento ambientale finalizzati alla creazione di connessioni ecologiche e all'incremento e valorizzazione del verde esistente, con particolare riferimento ai giardini storici, al parco urbano "Sandro Pertini", al Parco fluviale della Sieve e all'area del Foro Boario. A tali interventi si affiancano iniziative di riconnessione ecologica e ambientale anche di carattere privato, spesso ispirate ai principi dell'educazione all'aria aperta per i bambini e più in generale orientate a diffondere una maggiore consapevolezza sui temi dei cambiamenti climatici e delle strategie di adattamento.

### **I luoghi della produzione**

La presente Variante si pone l'obiettivo di consolidare tali aree e di promuoverne un progressivo miglioramento qualitativo, favorendo condizioni insediative più adeguate alle esigenze delle imprese e sostenendo al contempo la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive nel territorio comunale.

In questo quadro si inserisce la valorizzazione dell'edificio ex Samoa, in località La Torre, quale significativo esempio di archeologia industriale. L'edificio presenta infatti caratteri architettonici riconducibili alla cultura della modernità, quali l'utilizzo della facciata continua in curtain wall e la particolare relazione con lo spazio aperto circostante, configurandosi al tempo stesso come un elemento identitario della storia produttiva e socioeconomica del territorio. In tale prospettiva, la Variante riconosce la possibilità di

mantenere e reinterpretare la funzione produttiva dell'immobile, declinandola secondo una pluralità di usi e attività compatibili con l'evoluzione contemporanea del sistema produttivo.

Parallelamente, la Variante prevede il potenziamento dell'area produttiva esistente in località Rabatta, con l'obiettivo di rispondere alle esigenze di crescita e consolidamento delle imprese già insediate. Le aziende presenti, infatti, manifestano la necessità di disporre di ulteriori spazi per l'ampliamento delle proprie attività; in assenza di tali possibilità, si configurerebbe il rischio concreto di una progressiva delocalizzazione verso territori comunali limitrofi. L'intervento è pertanto finalizzato a sostenere il tessuto produttivo locale, favorendo la permanenza delle imprese e rafforzando il ruolo delle aree produttive esistenti nel quadro dello sviluppo economico del territorio.

### **Muoversi in maniera sostenibile**

Il tema della mobilità territoriale riguarda in primo luogo i rapporti infrastrutturali con la polarità metropolitana Firenze-Prato e con l'area bolognese e romagnola. In questo quadro, il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello individua come dorsale strategica il sistema ferroviario già esistente, inteso come infrastruttura ad alta capacità sulla quale potenziare progressivamente un ruolo di servizio di tipo metropolitano, rivolto ai centri urbani e alle loro propaggini periferiche e produttive, anche attraverso la previsione di ulteriori fermate.

In coerenza con tali indirizzi, il Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo promuove la realizzazione di percorsi ecoturistici, pedonali e ciclabili lungo il fiume Sieve, nel tratto compreso tra Vicchio, Borgo San Lorenzo e San Piero. Questi interventi si configurano non solo come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma anche come un sistema alternativo di percorrenza del fondovalle, capace di favorire forme di mobilità dolce e sostenibile.

La Variante al Piano Operativo si inserisce in questo quadro strategico con l'obiettivo di affrontare alcune criticità legate alla circolazione, in particolare nei punti di ingresso e uscita dal capoluogo. A tal fine viene prevista una riorganizzazione complessiva delle aree destinate a parcheggio e viene confermata la previsione del terminal bus nell'area est del capoluogo, in prossimità delle scuole superiori.

Quest'ultimo intervento assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale, poiché l'attuale configurazione della mobilità in quell'area rappresenta oggi un punto critico della circolazione, generando frequenti congestionamenti e situazioni di traffico intenso. La realizzazione del terminal è pertanto prevista attraverso il ricorso a bandi pubblici, senza il coinvolgimento diretto di soggetti privati, in considerazione della rilevanza pubblica e della funzione strategica che l'opera è destinata a svolgere per il sistema della mobilità comunale.

### **Sviluppo turistico**

La Variante conferma gli indirizzi strategici già definiti dal Piano Operativo in materia di sviluppo turistico del territorio di Borgo San Lorenzo, riconoscendone la forte vocazione legata alla presenza di risorse storiche, paesaggistiche, ambientali, culturali ed enogastronomiche. Il modello di sviluppo turistico perseguito è orientato verso forme di ospitalità qualitativa e non seriale, in grado di intercettare le nuove tendenze del turismo contemporaneo, con particolare attenzione al turismo culturale e riflessivo, al

turismo lento e ambientale e alle forme di fruizione connesse ai circuiti enogastronomici e alle architetture rurali di pregio.

La Variante conferma pertanto le strategie di piano volte alla valorizzazione delle reti territoriali di mobilità dolce e dei percorsi escursionistici, anche attraverso il rafforzamento dei sistemi ciclabili e pedonali e il potenziamento delle opportunità di collegamento con le infrastrutture ferroviarie esistenti, tra cui la linea storica della Ferrovia Faentina, che potrà essere ulteriormente valorizzata anche attraverso l'eventuale attivazione di fermate a richiesta in corrispondenza di attrattori ambientali, agrituristici o enogastronomici.

Coerentemente con quanto sopra descritto, la Variante conferma le previsioni relative alle quote di ricettività turistica già individuate nelle schede di trasformazione territoriale.

### **Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello**

La Variante intende promuovere fortemente il tema dell'edilizia sostenibile come leva per migliorare la qualità del costruito e favorire un modello di sviluppo che coniughi risparmio energetico, benessere ambientale e riduzione delle emissioni. L'incentivazione di interventi edilizi ad alta efficienza energetica è finalizzata a perseguire molteplici risultati: garantire una maggiore convenienza economica per i cittadini, ridurre l'inquinamento atmosferico, diminuire la dipendenza dalle fonti energetiche fossili e favorire lo sviluppo delle energie rinnovabili nell'ambito delle trasformazioni urbane ed edilizie.

In tale quadro la Variante assume un ruolo di supporto alla transizione energetica del territorio, promuovendo l'adozione di soluzioni costruttive innovative e orientando le imprese del settore edilizio verso la realizzazione di edifici caratterizzati da minori consumi energetici e da una più elevata qualità complessiva degli spazi abitativi e lavorativi.

In coerenza con questi indirizzi, la Variante sostiene la diffusione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) come strumenti territoriali di transizione energetica. In particolare, la CER Mugello – costituita dall'Unione Montana dei Comuni del Mugello insieme ai Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Scarperia e San Piero, Marradi, Vicchio e recentemente ampliata con l'adesione del Comune di Vaglia – rappresenta un'iniziativa concreta di produzione e autoconsumo energetico da fonti rinnovabili nel territorio.

La Variante assume inoltre un ruolo attivo nel sostegno allo sviluppo economico locale, nella tutela e valorizzazione delle identità culturali del territorio, nella promozione delle funzioni turistiche e ricettive compatibili con il contesto paesaggistico e nella salvaguardia del tessuto produttivo esistente, favorendo la permanenza e la crescita delle attività insediate.

## **6 RICOGNIZIONE PRELIMINARE DI COERENZA PROGRAMMATICA**

La Variante in esame da parte di questo documento si inserisce nel solco pianificatorio già tracciato in prima battuta dall'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni afferenti all'Unione Montana dei Comuni del Mugello, avvenuta nel primo stralcio con D.C.C. n. 74 del 30/11/2020, e

successivamente dall'approvazione del Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo avvenuta con D.C.C. n. 35 del 30/06/2025 e D.C.C. n. 63 del 11/11/2025.

La proposta urbanistica si propone un duplice obiettivo: da un lato, correggere gli errori materiali e affinare le disposizioni normative per garantire maggiore operatività allo strumento; dall'altro, procedere a una revisione mirata e puntuale di alcune previsioni, finalizzata a limitare e, dove possibile, a eliminare alcune aree di trasformazione attualmente previste, privilegiando il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a nuove espansioni insediative.

Premesso il percorso brevemente sintetizzato poc'anzi, la ricognizione preliminare di coerenza programmatica tra gli obiettivi della Variante ed i principali strumenti sovraordinati, risulta pressoché soddisfatta. Le successive fasi, con particolare riferimento all'iter valutativo avanzato durante il procedimento di VAS, dovranno tuttavia sviluppare ulteriori considerazioni in merito alla coerenza pianificatoria di interventi esterni al perimetro urbanizzato o interni ma onerosi dal punto di vista del carico urbanistico indotto (completamenti residenziali, produttivi, etc.).

La seguente tabella riassume quanto detto fino ad ora, assegnando un giudizio positivo (✓) agli obiettivi della Variante che manifestano una coerenza preliminare con i principali strumenti sovraordinati ed una richiesta di approfondimento (🔍), da rimandare alle successive fasi, laddove ritenuto necessario.

		PIT/PPR	PTCP	PSI	POC
<b>Obbiettivi della Variante</b>	Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana	✓	✓	✓	✓
	Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo	✓	✓	✓	✓
	Il sistema del verde	✓	✓	✓	✓
	I luoghi della produzione	✓	✓	✓	✓
	Muoversi in maniera sostenibile	✓	✓	✓	✓
	Sviluppo turistico	✓	✓	✓	✓
	Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello	✓	✓	✓	✓
<b>Localizzazioni esterne al territorio urbanizzato (Art. 25)</b>	Ampliamenti di attività attualmente esistenti ubicate all'esterno del territorio urbanizzato	🔍	🔍	🔍	🔍

Per i restanti piani o programmi ad indirizzo più "ambientale", non essendo ancora definite nel dettaglio le previsioni variante in oggetto, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 10/2010 e s.m.i., verranno sviluppate approfondite analisi di coerenza programmatica interna ed esterna. In quest'ultimo caso, verranno in particolare effettuate, oltre a quelle richiamate in premessa, ricognizioni sui seguenti strumenti sovraordinati:

- Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile
- Piano di Tutela della qualità delle Acque – PTA

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – PGRA
- Piano di Assetto Idrogeologico – PAI
- Piano di Gestione delle Acque – PGdA
- Piano Regionale Cave – PRC
- Piano Faunistico Venatorio Regionale – PFVR
- Piano Ambientale Energetico Regionale – PAER
- Piano Regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati – Piano Regionale dell’Economia Circolare – PREC
- Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità – PRIIM
- Piano Urbano di Mobilità Sostenibile – PUMS
- Piano Regionale Qualità dell’Aria – PRQA
- Piano Comunale di Classificazione Acustica – PCCA
- Piano Strutturale Intercomunale – PSI
- Piano Operativo Comunale – POC

## **7 QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

La consultazione degli strumenti urbanistici vigenti, dei relativi rapporti ambientali e di specifici studi settoriali sul territorio, ha consentito la raccolta di un insieme di dati sulle risorse ambientali, in grado di fornire una sintetica descrizione dei principali elementi di sensibilità e fragilità relativi al territorio comunale, suddivisi per le principali componenti ambientali individuate.

Ci si riferisce in particolare a:

- Rapporto Ambientale redatto a supporto del Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo, approvato di recente con D.C.C. n. 35 del 30/06/2025 e D.C.C. n. 63 del 11/11/2025.



**PIANO OPERATIVO COMUNALE  
BORGO SAN LORENZO**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE  
BORGO SAN LORENZO**  
*Città metropolitana di Firenze*

**GRUPPO ESTERNO**

Progettista e coordinatore  
*Prof. arch. Gianfranco Gorelli*

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

Collaboratori  
*arch. Giulia D'Ercole*

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

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

Aspetti giuridici  
*avv. Agostino Zanelli Quarantini*

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

**COMUNE DI BORGO SAN LORENZO**

Sindaco e assessore all'urbanistica  
*Paolo Omoboni fino al 24 giugno 2024*  
Sindaco  
*Leonardo Romagnoli dal 25 giugno 2024*  
Assessore all'urbanistica  
*Gabriele Timpanelli dal 3 luglio 2024*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

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

Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Giuditta Corpaci fino al 1 gennaio 2025*  
Segretario Comunale *dott. Emanuele Cosmi*





**VAS01 - Rapporto ambientale**

*maggio 2025*



Figura 2 – Rapporto Ambientale di VAS, Piano Operativo Comunale. 2025

Il dossier ambientale consultato, di recente formazione ed aggiornamento, restituisce un quadro delle

conoscenze calibrato ed attualizzato alla stessa scala di osservazione all'interno della quale opera la Variante in esame.

### 7.1 QUADRO DELLE CONOSCENZE: RAPPORTO AMBIENTALE VAS POC 2025

Il presente capitolo riassume brevemente, all'interno di una tabella sinottica, l'insieme delle risorse ambientali trattate all'interno del Rapporto Ambientale di VAS del POC corredate da macro-descrittori.

Risorse Ambientali	Macro-descrittori
Acqua	Qualità acque superficiali e sotterranee
	Bilanci idrici e disponibilità, estensione reticolo idrografico
	Infrastruttura acquedottistica e fognaria, estensione ed efficienza
	Captazioni idriche
	Impianti di depurazione
Aria	Emissioni climalteranti in atmosfera
	Emissioni elettromagnetiche
Clima	Dati e bilanci nazionali
Suolo e Sottosuolo	Consumo di suolo, dinamiche nel tempo
	Aree percorse dal fuoco
Energia	Sviluppo delle FER nel territorio
	Infrastrutture ed approvvigionamento energetico
	Consumi energetici
Territorio naturale ed Ecosistemi	Uso del suolo
	Superfici boscate
	Aree protette
	Emergenze naturalistiche
	Verde pubblico
Paesaggio e fruizione del territorio	Caratteri morfologici del Mugello
	Invarianti del PIT/PPR
	Offerta turistica
Aspetti socio-economici	Popolazione e le sue dinamiche
	Agricoltura
Rifiuti	Gestione dei rifiuti
	Impianti di smaltimento presenti
	SISBON
Mobilità	Dati del traffico
	Domanda attrattiva e flussi
	TPL
	Rete pedonale e ciclabile







La rilettura critica del quadro conoscitivo poc' anzi richiamato, seppur di recente formazione, ha permesso l'identificazione di piccole criticità o mancanze a livello di argomenti trattati o grado di approfondimento raggiunto.

Si fa particolare riferimento alle tematiche legate al **clima**, centrali sia rispetto alle odierne direttive in materia sia rispetto agli specifici obiettivi oggetto della Variante in esame, per le quali si riconoscono carenze conoscitive e/o di approfondimento specifico al contesto comunale. In egual modo si segnalano criticità legate a **temi emissivi**, caratterizzati da un non adeguato livello di aggiornamento.






## 8 STATO DELLE CONOSCENZE: ANALISI RIEPILOGATIVA DEI DATI AMBIENTALI PRESENTI E LORO POSSIBILE IMPLEMENTAZIONE

Sulla base dell'excurus declinato nel precedente capitolo, il sottostante quadro riepilogativo sintetizza il livello di aggiornamento del quadro conoscitivo derivante dal POC. Sulla base delle criticità emerse in fase di analisi, sia per carenza di informazione o grado di aggiornamento, il quadro sinottico viene implementato con argomenti ed indicatori ritenuti meritevoli di approfondimento nel Rapporto Ambientale di VAS di futura stesura.

Legenda:

Quadro Conoscitivo POC – Livello di aggiornamento	
	Il tema è caratterizzato da un quadro conoscitivo approfondito ed aggiornato alla data di redazione del POC. Gli indicatori sono stati popolati con dati ed informazioni quantitative spesso ricorrendo a studi specialistici e/o scientifici.
	Il tema è caratterizzato da un quadro conoscitivo descritto tramite indicatori qualitativi, talora elaborati tramite statistiche e modelli teorici, o mediante rielaborazione di dati di letteratura desunti da pubblicazioni a carattere provinciale o regionale.
	Il tema è caratterizzato da un quadro conoscitivo non approfondito né aggiornato alla data di redazione del POC. Il tema risulta altresì privo di informazioni e dati che consentano di sviluppare un quadro delle conoscenze, seppur a livello qualitativo, organico e disaggregato a livello comunale.
Quadro Conoscitivo Variante – Proposta di aggiornamento	
	Il tema verrà aggiornato e/o implementato ricorrendo ad open data oppure a dati ufficiali disponibili ed accessibili in rete.
	Il tema non è aggiornabile alla scala di dettaglio con dati quantitativi. Sono possibili aggiornamenti alla macroscale solo su aspetti qualitativi e di tendenza.
	Il tema non può essere aggiornato poiché si riferisce a campagne di indagine e studi condotti in ambito di progetti specifici non riprodotti o riproducibili.

Risorse Ambientali	Rapporto Ambientale Piano Operativo Comunale 2025		Rapporto Ambientale Variante 2026	
	Livello di approfondimento	Indicatore qualificante	Previsione di aggiornamento	Argomenti
Acqua		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualità della risorsa</li> <li>- Infrastruttura</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisione ed aggiornamento stati qualitativi</li> <li>- Revisione ed aggiornamento indici di efficienza della rete acquedottistica fognaria e depurativa</li> </ul>
Aria		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissioni IRSE</li> <li>- Emissioni elettromagnetiche</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborazioni dati IRSE con valutazione di trend, analitici incidenti e potenziali settori emissivi</li> <li>- Valutazione distribuzione classi acustiche da PCCA</li> <li>- Revisione ed aggiornamento emissioni elettromagnetiche</li> </ul>
Clima		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trend climatici di area vasta</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inquadramento del contesto climatico di area vasta</li> <li>- Elaborazioni indici climatologici a scala comunale</li> </ul>
Suolo e Sottosuolo		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consumo di suolo</li> <li>- Aree percorse da fuoco</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aggiornamento indici consumo di suolo a livello comunale</li> <li>- Valutazione presenza di siti geositi, siti estrattivi</li> </ul>
Energia		<ul style="list-style-type: none"> <li>- FER</li> <li>- Bilanci e consumi</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Censimento impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili</li> <li>- Aggiornamento bilanci su scala provinciale</li> </ul>
Territorio naturale ed Ecosistemi		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso del suolo</li> <li>- Superfici boscate</li> <li>- Aree protette</li> <li>- Emergenze naturalistiche</li> <li>- Verde pubblico</li> </ul>	-	Visto il livello di approfondimento trattato nel Rapporto Ambientale del Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo, valutata la natura della Variante proposta, non si ritiene opportuno procedere ad aggiornamenti specifici
Paesaggio e fruizione del territorio		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Morfologia del Mugello</li> <li>- Turismo</li> <li>- Emergenze storico culturali</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strutture ricettive</li> <li>- Sentieristica</li> <li>- Beni architettonici ed archeologici</li> </ul>




Risorse Ambientali	Rapporto Ambientale Piano Operativo Comunale 2025		Rapporto Ambientale Variante 2026	
	Livello di approfondimento	Indicatore qualificante	Previsione di aggiornamento	Argomenti
				- Aggiornamento indici turistici
Aspetti socio-economici		- Dinamiche demografiche - Agricoltura		- Considerazioni in merito al tessuto produttivo comunale
Rifiuti		- Gestione del rifiuto - Impianti di smaltimento - SISBON		- Aggiornamento in merito al ciclo del rifiuto nel Comune di Borgo San Lorenzo - Aggiornamento in merito ai siti oggetto di procedimento di bonifica - Aggiornamento in merito ad eventuali implementazioni strutturali degli impianti di smaltimento presenti
Mobilità		- Traffico - Domanda attrattiva - Flussi - TPL - Rete pedonale e ciclabile	-	I dati utilizzati nell'ambito della redazione del Rapporto Ambientale del Piano Operativo Comunale di Borgo San Lorenzo derivano dal Piano Urbano del Traffico. Non si prevede il loro aggiornamento nell'ambito del procedimento di Variante

## 9 VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE: POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI

La stima previsionale degli effetti significativi, che gli indirizzi ed obiettivi della Variante in esame determineranno sulle risorse ambientali, è il risultato del confronto tra stato e criticità della risorsa, riportati sinteticamente nel Quadro Conoscitivo con il tipo e l'entità di pressione indotta dall'iniziativa di variante al vigente POC.

In questa fase preliminare della VAS, sulla base di quanto descritto nei capitoli precedenti, è stata condotta una prima verifica speditiva dei potenziali effetti ambientali. L'analisi è stata strutturata tramite una matrice a doppia entrata: le righe elencano gli obiettivi della Variante, mentre le colonne individuano le componenti ambientali e territoriali potenzialmente interessate.

L'incrocio tra questi elementi definisce, in via teorica, l'entità delle interferenze e i relativi effetti; tale valutazione permette inoltre di individuare gli approfondimenti necessari per definire i futuri scenari previsionali.

	Effetto positivo
	Effetto incerto, sia per eventuali ripercussioni positive o negative. Attualmente non valutabile e da approfondire con analisi quali-quantitative
	Effetto potenzialmente critico da approfondire con indicatori specifici ed analisi semi-quantitative
-	Effetto non significativo

Tale metodo valutativo, che nella fase preliminare prende in considerazione solo il potenziale livello di interferenza e interazione, in fase di redazione del Rapporto Ambientale – dati i livelli di vulnerabilità delle risorse e quanto proposto dalla Variante al POC – assumerà la sua forma definitiva attraverso l'articolazione di strumenti valutativi di maggiore dettaglio ed articolazione metodologica, individuando laddove necessario, prescrizioni alle trasformabilità e compensazioni.

In generale i temi trattati dalla Variante in oggetto, si basano fondamentalmente su azioni di tutela del tutto coerenti con gli strumenti della pianificazione e programmazione sovraordinata. In questa ottica, in linea generale, gli scenari previsionali di impatto non manifestano particolari criticità ma bensì, prefigurano un miglioramento degli standard ambientali ed il raggiungimento di performance coerenti con gli obiettivi del quadro normativo vigente.

Gli obiettivi della Variante al vigente Piano Operativo si riferiscono a:

- Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana
- Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare
- Il sistema del verde

- I luoghi della produzione
- Muoversi in maniera sostenibile
- Sviluppo turistico
- Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello

Obiettivi della Variante ↓	Risorse Ambientali →	Suolo e Sottosuolo	Atmosfera	Clima	Elettromagnetismo	Energia	Risorsa idrica	Territorio naturale ed	Aspetti socioeconomici	Paesaggio e patrimonio	Mobilità	Rifiuti
	Indicatori di stato →	Bilanci e dinamiche uso del suolo, SISBON	Qualità aria Toscana, emissioni IRSE	Analisi storica e trend delle temperature	Elettrodotti e SRB	Bilanci e FER	Qualità acque superficiali e sotterranee, approvvigionamento idrico ed efficienza delle reti	Aree protette, rete ecologica, RENATO	Dinamiche demografiche e produttive	Ricettività, sentieristica e beni paesaggistici	Dati e bilanci PUMS e studi specialistici intercomunali	Produzione rifiuti urbani e raccolta differenziata
Contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana				-								
Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo	-			-	-	-	-		-	-		
Sistema del verde				-	-			-	-	-	-	-
I luoghi della produzione	-		-	-	-		-		-			
Muoversi in maniera sostenibile	-			-	-	-	-				-	-
Sviluppo turistico	-	-	-	-	-	-	-					

Obiettivi della Variante ↓	Risorse Ambientali →	Suolo e Sottosuolo	Atmosfera	Clima	Elettromagnetismo	Energia	Risorsa idrica	Territorio naturale ed	Aspetti socioeconomici	Paesaggio e patrimonio	Mobilità	Rifiuti
	Indicatori di stato →	Bilanci e dinamiche uso del suolo, SISBON	Qualità aria Toscana, emissioni IRSE	Analisi storica e trend delle temperature	Elettrodotti e SRB	Bilanci e FER	Qualità acque superficiali e sotterranee, approvvigionamento idrico ed efficienza delle reti	Aree protette, rete ecologica, RENATO	Dinamiche demografiche e produttive	Ricettività, sentieristica e beni paesaggistici	Dati e bilanci PUMS e studi specialistici intercomunali	Produzione rifiuti urbani e raccolta differenziata
<b>Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello</b>	-	!	!	-	✓	-	-	!	-	-	-	

Come riportato all'interno del Documento di Avvio, la Variante al POC di Borgo San Lorenzo si configura come strumento di aggiornamento e rafforzamento delle scelte già maturate nell'ambito della programmazione urbanistica comunale, orientando le trasformazioni territoriali verso un modello di sviluppo equilibrato e sostenibile, capace di coniugare crescita qualitativa, tutela delle risorse ambientali, inclusione sociale e valorizzazione delle identità locali.

L'iniziativa si pone l'obiettivo non incrementare ulteriormente le pressioni antropiche a carico dell'ambiente bensì di concentrarsi sull'applicazione di strategie e politiche virtuose volte alla mitigazione di criticità presenti nel contesto territoriale di riferimento. In tal senso saranno privilegiati interventi di rinaturalizzazione delle aree urbane, riqualifica del patrimonio esistente ed in generale una riduzione del consumo di suolo atteso. Sulla base di quanto premesso, potenziali criticità possono essere identificate esclusivamente legate alle tematiche relative al riassetto dell'area produttiva di Rabatta nei termini di un potenziale aumento del traffico veicolare indotto; la valutazione in tema sarà tuttavia da rimandare a seguito dello sviluppo del Quadro Conoscitivo nell'ambito del Rapporto Ambientale di VAS.

## 10 CRITERI METODOLOGICI PER LA REDAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Sulla base del quadro conoscitivo ambientale derivante da strumenti urbanistici quali PSI del Mugello e lo stesso POC di Borgo San Lorenzo, tenuto conto degli obiettivi proposti dalla Variante in esame e rispetto ai quali si sono ipotizzati scenari sui potenziali effetti, il Rapporto Ambientale della Variante dovrà descrivere lo stato di conservazione delle risorse (divise in sistemi ambientali), le pressioni esercitate sull'ambiente in relazione a fattori antropici o naturali e le risposte adottate per la conservazione ed il miglioramento dell'ambiente stesso, in ragione di obiettivi o performance stabilite. Attraverso indicatori opportunamente selezionati, sarà possibile ottenere una sintesi oggettiva per comprendere un determinato fenomeno e per definire le criticità od i punti di forza del territorio in esame.

Sulla base delle peculiarità territoriali del Comune di Borgo San Lorenzo, caratterizzato da ampie porzioni di territorio rurale aperto, sia esso agricolo che boscato, si è convenuto di strutturare il Rapporto sullo stato dell'ambiente, prediligendo l'approfondimento conoscitivo su alcuni sistemi che al contempo costituiscono risorsa e patrimonio strategico del territorio, rappresentandone peraltro anche i lineamenti distintivi.

Attraverso sia le risorse da tutelare sia attraverso l'analisi dei fattori di interferenza che, in una simbiosi in dinamica evoluzione, sarà quindi possibile individuare la reale capacità di carico dei sistemi ambientali analizzati. Il Quadro Conoscitivo si esprime attraverso la descrizione attualizzata delle principali **risorse distintive**<sup>1</sup> del territorio:

- Suolo e Sottosuolo
- Atmosfera
- Clima
- Elettromagnetismo
- Energia
- Risorsa idrica
- Territorio naturale ed Ecosistemi
- Aspetti socioeconomici
- Paesaggio e patrimonio culturale
- Mobilità

---

<sup>1</sup> La seguente struttura concettuale del Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale di V.A.S. contiene una serie di capitoli e sottocapitoli strettamente legati alla disponibilità dei dati relativi a specifici indicatori che in parte sono direttamente forniti dall'Ente comunale o gestore.

- Rifiuti

## 10.1 MACRO DESCRITTORI ED INDICATORI DI STATO

### Suolo e Sottosuolo

- Censimento siti contaminati – SISBON
- Uso del Suolo – Bilanci e dinamiche

### Atmosfera

- Qualità dell'aria in Toscana – Report ARPAT
- Emissioni in atmosfera IRSE

### Clima

- Analisi storica delle temperature e trend degli ultimi anni

### Elettromagnetismo

- Elettrodotti
- Stazioni Radio Base

### Energia

- Bilanci energetici
- Fonti energetiche rinnovabili

### Risorsa idrica

- Qualità acque superficiali
- Qualità acque sotterranee
- Il sistema di approvvigionamento idrico
- Efficienza rete acquedottistica
- Efficienza rete fognaria

### Territorio naturale ed Ecosistemi

- Aree protette
- Rete Ecologica
- Repertorio Naturalistico

### Aspetti socioeconomici

- La popolazione e le sue dinamiche

- Attività economiche

#### **Paesaggio e patrimonio culturale**

- Ricettività
- Sentieristica
- Beni paesaggistici

#### **Mobilità**

- Dati e bilanci derivanti da PUMS e studi specialistici a livello intercomunale

#### **Rifiuti**

- Produzione di rifiuti urbani
- Raccolta differenziata

Per i dati utilizzati, validati ed ufficialmente riconosciuti, il livello di aggregazione prescelto sarà quello comunale con il confronto, quando possibile e/o significativo, con i dati provinciali o regionali. Al termine della sezione relativa al Quadro Conoscitivo, verrà riportata sottoforma di tabella matriciale, la sintesi dell'intero contesto ambientale trattato che in relazione agli indicatori utilizzati, ne fornirà una valutazione globale racchiusa in punti di forza e di debolezza. La strutturazione dei dati in sistemi e indicatori, verrà effettuata per dare organicità al sistema informativo e per garantire una migliore lettura dei principali elementi, anche se tale schematizzazione costituisce una semplificazione delle dinamiche e delle interrelazioni tra i diversi sistemi e le diverse tipologie di indicatori.

Una volta aggiornato il Quadro Conoscitivo, sulla base dei dati in possesso e forniti, la valutazione degli effetti che l'attuazione della Variante potrebbe indurre sull'ambiente verrà costruita attraverso un processo di analisi e giudizio calibrato per ciascuna Area di Trasformazione oggetto di variante rispetto all'assetto definito dal vigente Piano Operativo Comunale. Nella sostanza l'analisi verterà verso l'analisi comparata di quanto vigente rispetto a quanto introdotto dalla stessa Variante, tramite valutazione qualitativa di bilanci inerenti fabbisogni, consumi, sottrazioni di suolo, etc. Il Rapporto Ambientale definirà inoltre elementi di mitigazione o compensazione di impatti, qualora delineati e sostanziali, derivanti dall'attuazione della Variante oggetto di esame.

Di seguito si riporta uno "schema tipo" relativo all'articolato valutativo introdotto.

- **Il Piano Operativo Comunale: bilanci**
- **La Variante: bilanci**
  - Fattori di pressione
- **Valutazione degli effetti**
  - Impatto potenziale
  - Impatto reale
  - Impatto previsionale

- **Prescrizioni e mitigazioni**

L'indicazione dell'attività di **Monitoraggio** risulterà essere parte integrante del Rapporto Ambientale. Il monitoraggio rappresenterà infatti un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta di un controllo continuo da cui trarre indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti del Piano agli obiettivi di protezione ambientale, stabiliti in modo da supportare l'attività decisionale dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente correggere in corso d'opera le scelte programmatiche qualora si riscontrassero esiti attuativi difformi dai risultati attesi. Il monitoraggio avverrà quindi tramite l'ausilio di un set di indicatori da individuare ad hoc per ciascuna componente ambientale che consenta una lettura su più livelli delle dinamiche pianificatorie previste, secondo uno specifico cronoprogramma.

COMUNE DI BORG SAN LORENZO

Sindaco  
*Leonardo Romagnoli*  
Assessore all'urbanistica  
*Gabriele Timpanelli*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

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

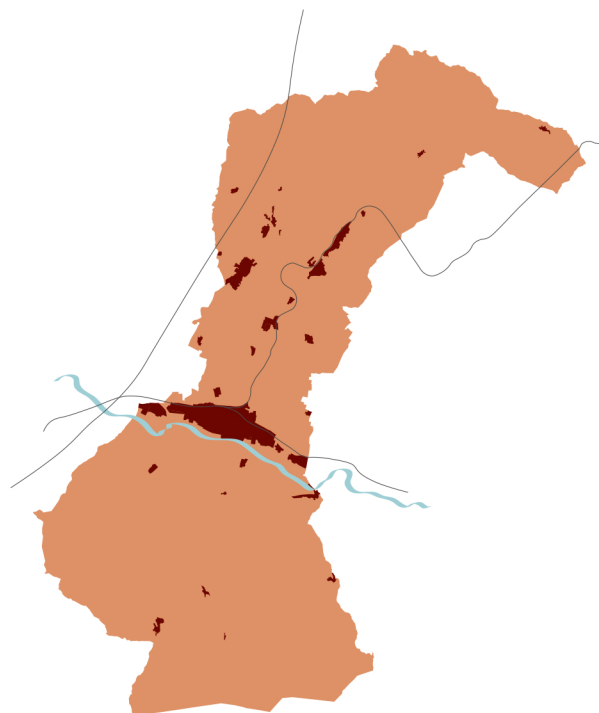
Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Chiara Cencioni*

GRUPPO ESTERNO

Progettiste  
*arch. Chiara Nostrato*  
*arch. Michela Chiti*

Valutazione ambientale strategica  
*SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls*  
*geol. Luca Gardone*  
*geol. Emanuele Montini*

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



**Documento di Avvio del Procedimento**  
**ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014**

aprile 2026



## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>6</b>
2.1	OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE .....	6
2.1.1	<i>Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana .....</i>	<i>6</i>
2.1.2	<i>Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo .....</i>	<i>8</i>
2.1.3	<i>Il sistema del verde .....</i>	<i>8</i>
2.1.4	<i>I luoghi della produzione .....</i>	<i>9</i>
2.1.5	<i>Muoversi in maniera sostenibile.....</i>	<i>9</i>
2.1.6	<i>Sviluppo turistico .....</i>	<i>10</i>
2.1.7	<i>Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (cer) del mugello .....</i>	<i>11</i>
<b>3</b>	<b>LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI .....</b>	<b>12</b>
3.1	L'ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO .....	12
3.2	ANALISI DEGLI STANDARD.....	12
3.3	ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI .....	16
3.4	INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE .....	17
<b>4</b>	<b>ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO .....</b>	<b>18</b>
4.1	TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI .....	19
<b>5</b>	<b>ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI PER L'EMANAZIONE DI PARERI O NULLAOSTA .....</b>	<b>19</b>
5.1	TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEI PARERI.....	20
<b>6</b>	<b>MODI DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....</b>	<b>22</b>
8.1	MACRO DESCRITTORI ED INDICATORI DI STATO .....	23
8.2	POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI .....	25
8.3	SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO .....	28
8.3.1	<i>Individuazione soggetti competenti in materia ambientale.....</i>	<i>28</i>
8.4	TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI CONOSCITIVI.....	30

## 1 PREMESSA

Il Comune di Borgo San Lorenzo è dotato di

- **Piano Strutturale Intercomunale** (di seguito PSI), strumento redatto in forma associata con gli altri 7 Enti comunali afferenti alla Unione Montana dei Comuni del Mugello, approvato, come primo stralcio, con D.C.C. n. 74 del 30 novembre 2020, successivo recepimento dell'esito di chiusura della conferenza paesaggistica, effettuato con D.C.C. n. 84 del 29 dicembre 2021 e correzione errori materiali eseguita con D.C.C. n. 15 del 29 marzo 2022; oltre ad adozione del 2° stralcio ambito di Cafaggiolo, giusta D.C.C. n. 6 del 18 febbraio 2022;
- **Piano Operativo Comunale** (di seguito POC) approvato con D.C.C. n. 35 del 30/06/2025 e D.C.C. n.63 del 11/11/2025 avente per oggetto "Approvazione del compendio art. 123 delle norme tecniche di attuazione", pubblicato sul B.U.R.T. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 48 Parte II del 26 Novembre 2025 e quindi efficace dal 26 Dicembre 2025.

Il POC è stato elaborato dalla precedente Amministrazione comunale ed è stato successivamente recepito e approvato dall'Amministrazione attualmente in carica, la quale in Consiglio comunale, ha annunciato l'intenzione di procedere alla revisione di alcune scelte pianificatorie, mediante l'adozione di specifiche varianti urbanistiche.

Nonostante il breve lasso di tempo intercorso dall'entrata in vigore del Piano — divenuto efficace il 26 dicembre 2025 e dunque operativo da appena pochi mesi — l'attività ordinaria degli uffici tecnici comunali ha consentito di rilevare alcuni disallineamenti che rendono opportuno un intervento correttivo. Da un lato sono emersi errori materiali che richiedono una rettifica puntuale per garantire la coerenza interna e la migliore leggibilità delle disposizioni normative; dall'altro, la concreta applicazione delle previsioni pianificatorie ha messo in luce alcune imprecisioni grafiche che, se non corrette, potrebbero generare delle criticità all'attuabilità di alcuni interventi. L'esperienza maturata dagli uffici in questa prima fase di operatività del Piano costituisce pertanto un contributo tecnico fondamentale per affinare e rendere lo strumento maggiormente rispondente alle esigenze reali del territorio. A tal fine, contestualmente all'avvio della presente variante, in data 6 febbraio 2026, è stato pubblicato un avviso pubblico con il quale l'Amministrazione comunale ha invitato i cittadini a segnalare eventuali errori materiali riscontrati nel POC vigente, attraverso la compilazione di un apposito modello predisposto dall'Ufficio Urbanistica, da trasmettere mediante PEC all'indirizzo istituzionale del Comune.

A ciò si aggiunge la volontà politica espressa dalla nuova Amministrazione comunale – emersa a seguito del proprio insediamento e formalizzata nel punto 13 del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2025-2027 e confermata nell'Atto di Indirizzo approvato con D.G.C. n. 28 del 12/02/2026 - di avviare una riflessione complessiva sugli indirizzi di governo del territorio contenuti nello strumento urbanistico vigente. Tale riflessione muove da un diverso orientamento valutativo rispetto alle esigenze della comunità locale, al contesto socio-economico e ambientale di riferimento, nonché agli obiettivi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo promossi dalla normativa regionale e dalla pianificazione sovraordinata.

In questo quadro, che vede convergere l'istanza tecnica degli uffici e quella politica dell'Amministrazione, si inserisce la presente variante al Piano Operativo Comunale. Essa si propone un duplice obiettivo: da un lato, correggere gli errori materiali e affinare le disposizioni normative per garantire maggiore operatività allo

strumento; dall'altro, procedere a una revisione mirata e puntuale di alcune previsioni, finalizzata a **limitare e, dove possibile, a eliminare alcune aree di trasformazione attualmente previste**, privilegiando il riuso e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a nuove espansioni insediative.

All'interno di tale quadro strategico, la variante al POC si propone, tra gli obiettivi principali, di:

- **perseguire una riduzione del consumo di suolo**, anche attraverso l'**aumento delle aree permeabili** privilegiando interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e territoriale promossi dalla normativa regionale;
- **correggere gli errori materiali** contenuti nel Piano Operativo vigente e affinare le disposizioni normative al fine di garantire maggiore chiarezza, coerenza interna e concreta operatività allo strumento pianificatorio;
- **ridefinire il mix funzionale di alcune aree di trasformazione**, eliminando o riducendo destinazioni d'uso rivelatesi poco coerenti con le esigenze del territorio, e orientando le previsioni verso funzioni di maggiore utilità collettiva, tra cui la residenza sociale, i servizi sociosanitari, le dotazioni sportive e le attrezzature di interesse pubblico;
- **valutare l'ampliamento e il rafforzamento del Parco pubblico Pertini**, quale elemento strutturante del sistema del verde urbano, anche in connessione con lo sviluppo futuro del polo scolastico adiacente e con la realizzazione di percorsi ciclopedonali dedicati all'avviamento alla mobilità sostenibile per bambini e studenti;
- **rivedere il sistema viabilistico**, in entrata e in uscita dal capoluogo, al fine di migliorare la funzionalità della rete, la sicurezza della circolazione e l'integrazione con il tessuto urbano esistente;
- **potenziare le dotazioni pubbliche di parcheggio e verde attrezzato**, razionalizzando l'uso delle aree attualmente destinate a standard e valutando, ove tecnicamente e giuridicamente sostenibile, la conversione di alcune aree verdi in aree a parcheggio pubblico laddove la pressione della domanda lo richieda, previa verifica della compatibilità con gli standard del piano attuativo vigente;
- **affrontare le questioni normative trasversali** emerse nella prima fase di applicazione del Piano, tra cui la disciplina dei parcheggi pertinenziali in caso di cambio di destinazione d'uso e la costruzione di norme che favoriscano la rilocalizzazione di attività produttive insalubri contermini ad ambiti residenziali, nell'ottica di una maggiore compatibilità tra funzioni urbane e qualità abitativa;
- **ripensare il ruolo e le prospettive di trasformazione dell'area dell'ex ospedale di Luco di Mugello**, valutandone le potenzialità in termini di rigenerazione urbana, con funzioni di interesse pubblico, culturale e turistico-ricettivo, eliminando previsioni rivelatesi sovradimensionate o di difficile attuazione e ridefinendo il percorso pedonale di connessione con il contesto urbano circostante.

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione comunale ritiene necessario avviare il procedimento di **Variante al Piano Operativo** ai sensi dell'art. 96 della L.R. 65/2014, al fine di definire un percorso pianificatorio condiviso, trasparente e coerente con gli indirizzi programmatici dell'attuale mandato amministrativo e con gli obiettivi di interesse pubblico, dando così risposta tanto alle esigenze tecniche emerse dall'attività degli uffici quanto alle aspettative della comunità locale in termini di qualità urbana, sostenibilità e servizi.

Il presente documento costituisce, pertanto, documento di **Avvio del Procedimento** della Variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

La variante al P.O. è obbligatoriamente assoggettata alla procedura di Valutazione ambientale strategica (di seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 e s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza", in quanto ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5 della suddetta legge (Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a V.A.S.), nonché ai sensi D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i..

La presente relazione è organizzata in cinque parti come di seguito sinteticamente illustrate:

1. la prima parte è dedicata alla definizione delle linee programmatiche della Variante del P.O.;
2. la seconda parte assume la rilettura del patrimonio territoriale condotta nel PO vigente in coerenza al PSIM e analizza lo stato di attuazione della pianificazione vigente e la verifica degli standard urbanistici nel territorio di Borgo San Lorenzo che può ritenersi sostanzialmente invariato rispetto al quadro previsionale approvato;
3. la terza parte individua gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento;
4. la quarta parte è dedicata alla definizione dell'attività partecipativa, ovvero i percorsi di informazione e partecipazione che il Garante individuerà per le fasi del procedimento di formazione del PO;
5. infine, la quinta parte individua i criteri e i metodi della Valutazione Ambientale Strategica, nonché gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento.

## 2 OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

### 2.1 OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE

La presente Variante al Piano Operativo si configura come strumento di aggiornamento e rafforzamento delle scelte già maturate nell'ambito della programmazione urbanistica comunale, orientando le trasformazioni territoriali verso un modello di sviluppo equilibrato e sostenibile, capace di coniugare crescita qualitativa, tutela delle risorse ambientali, inclusione sociale e valorizzazione delle identità locali.

In tale prospettiva, la Variante non introduce una logica espansiva del sistema insediativo, ma privilegia interventi di rigenerazione urbana, rafforzando in particolare la volontà di ridurre il consumo di suolo e di promuovere una maggiore attenzione alla riqualificazione del patrimonio esistente e miglioramento della qualità degli spazi pubblici e dei servizi alla collettività.

Tali obiettivi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti tematici:

#### 2.1.1 Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana

Il **contenimento del consumo di nuovo suolo** rappresenta uno dei principi fondamentali del Piano Strutturale Intercomunale del Mugello ed è al centro anche delle strategie del nuovo Piano Operativo di Borgo San Lorenzo. Questo tema non viene affrontato soltanto come adempimento alle disposizioni della L.65/2014, ma come un vero e proprio processo progettuale, che implica diverse interpretazioni e modalità di valutazione.

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

In coerenza con gli indirizzi del Piano Operativo e del Piano Strutturale Intercomunale, la Variante intende sviluppare ulteriormente questo tema, individuando come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie la revisione di alcune aree di trasformazione, attraverso modifiche che ne riducono le dimensioni previste.

Pertanto, si prevedono azioni specifiche quali:

- **riqualificazione delle aree sportive** in generale, in una logica di aggregazione e valenza sociale e ripensamento della nuova progettualità per l'area scolastica delle scuole superiori con inserimento di aree sportive e ricreative totalmente pubbliche, nell'area situata all'ingresso est del capoluogo, con l'obiettivo di creare una nuova centralità per il territorio comunale e un punto di riferimento per l'intero ambito territoriale del Mugello.
- Promozione per l'attuazione del **progetto "+Piazze"**, finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano del centro storico, con particolare riferimento a Piazza del Popolo, Piazza Castelvechio, Piazza Dante e Piazza Cavour, nonché all'area del Centro Commerciale Naturale. L'obiettivo dell'intervento è quello di rafforzare la presenza di servizi e funzioni urbane qualificate, contrastando fenomeni di desertificazione commerciale e favorendo la vitalità sociale ed economica del centro storico.

- Coerentemente con tale strategia, la Variante introduce una revisione delle previsioni insediative a carattere **commerciale** già contenute nel Piano Operativo. In particolare, nella scheda “P10 Ingresso Ovest” si propone la riduzione della superficie destinata a funzioni commerciali dimezzandone la quantità, al fine di perseguire un maggiore equilibrio tra le diverse funzioni urbane e limitare ulteriori fenomeni di saturazione dell’offerta commerciale.
- Analogamente si propone la revisione della scheda P12 dove si prevede l’eliminazione della destinazione commerciale originariamente prevista, mantenendo esclusivamente la funzione direzionale. È inoltre introdotta la previsione della cessione al Comune di una quota degli spazi edificabili, al fine di consentire l’insediamento di servizi di interesse pubblico e collettivo, quali, a titolo esemplificativo, funzioni a supporto della cittadinanza come la sede della Polizia Municipale o altri servizi comunali.
- La Variante conferma l’indirizzo strategico volto alla riqualificazione spaziale e funzionale dell’**ambito artigianale delle Fornaci**, attraverso l’attuazione di interventi di ricucitura urbana finalizzati a migliorare l’integrazione dell’area produttiva con il tessuto urbano circostante. In tale prospettiva, si prevede lo sviluppo di progetti puntuali orientati alla realizzazione di connessioni ciclopedonali, anche mediante la previsione di passerelle pedonali e percorsi ciclabili di collegamento tra la località Rimorelli e il centro del capoluogo, al fine di favorire la mobilità dolce, migliorare l’accessibilità e rafforzare la continuità funzionale e paesaggistica tra le diverse parti della città.
- **Riqualificazione urbana e miglioramento della mobilità veicolare e pedonale del cosiddetto Nodo Tannino** (area ospedaliera e area commerciale con presenza di medie strutture di vendita, tra cui Conad e Trony). Nell’ambito dell’area di trasformazione già prevista dal Piano Operativo (area P11 – via della Tintoria), la Variante propone una revisione della previsione originaria, prevedendo l’eliminazione dei nuovi volumi residenziali localizzati nella porzione meridionale, in prossimità della rotatoria. In alternativa, si prevede il potenziamento e l’ampliamento del corpo edilizio già esistente, all’interno del quale la funzione residenziale viene reinterpretata nella forma del **co-housing per anziani autosufficienti**, mentre la porzione di edificio esistente viene confermata con destinazione a servizi sanitari. L’intervento è inoltre strettamente connesso alla necessità di migliorare le condizioni di sicurezza idraulica dell’intera area, recentemente interessata da episodi di allagamento (marzo 2025), prevedendo pertanto opere finalizzate alla mitigazione del rischio e alla messa in sicurezza complessiva del comparto.
- Riqualificazione e valorizzazione dell’**Area eventi del Foro Boario**: la Variante si pone in continuità con gli interventi già realizzati dall’Amministrazione nell’area del Foro Boario, inserendosi nel più ampio processo di rigenerazione urbana che negli ultimi anni ha interessato questo ambito del territorio comunale. L’area è stata oggetto di un intervento di riqualificazione concluso nel 2025, che ha comportato una significativa trasformazione dello spazio pubblico attraverso la riorganizzazione della viabilità, la realizzazione di un parcheggio di circa 80 posti auto, la creazione di un collegamento diretto con il centro storico e la configurazione di un parco urbano a prevalente carattere ciclopedonale, dotato di nuove alberature, aree verdi attrezzate e spazi destinati ad attività sportive ed eventi.

- Nel 2026 il processo di riqualificazione proseguirà con ulteriori interventi di miglioramento dell'accessibilità, tra cui la realizzazione di un nuovo camminamento pedonale volto a connettere l'area parcheggio del Foro Boario con il centro storico, mediante opere di adeguamento dei marciapiedi e degli attraversamenti stradali finalizzate a garantire maggiore sicurezza e accessibilità anche alle persone con ridotta mobilità.

### 2.1.2 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo

La Variante conferma e rafforza gli indirizzi già definiti dal Piano Operativo in materia di edilizia residenziale sociale, riconoscendo l'abitare come componente centrale delle politiche di rigenerazione urbana e di inclusione sociale nel territorio di Borgo San Lorenzo.

Le politiche per l'abitare sociale si inseriscono nell'evoluzione del concetto di residenzialità pubblica ed accessibile, superando la tradizionale logica dell'edilizia economica e popolare e rispondendo ad una domanda abitativa sempre più complessa e articolata. In tale prospettiva, l'ERS è orientata a soddisfare le esigenze di una utenza differenziata, che comprende residenti stabili, residenti temporanei e categorie sociali eterogenee, quali giovani, anziani, studenti, lavoratori temporanei e giovani coppie, favorendo percorsi abitativi coerenti con le diverse fasi della vita.

La Variante pone particolare attenzione alla qualità dell'abitare, promuovendo la mixité funzionale e sociale, la differenziazione tipologica degli alloggi e la connessione degli insediamenti residenziali con i sistemi urbani e territoriali del capoluogo, in coerenza con le esigenze di sviluppo sostenibile e di coesione sociale.

Elemento qualificante della Variante è l'introduzione del principio di **obbligatorietà della realizzazione di quote di ERS** nelle trasformazioni che prevedano nuova residenza. In particolare, si propone che non sia più ammessa la monetizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale, come invece consentito in alcune previsioni del Piano Operativo, al fine di garantire l'effettiva realizzazione dell'offerta abitativa sociale.

La Variante stabilisce pertanto che, in presenza di previsioni residenziali, sia sempre assicurata la realizzazione delle quote di ERS (come definite dal Piano Strutturale Intercomunale), ovvero pari al 30% per gli interventi di nuova edificazione e al 15% per gli interventi di recupero edilizio, rendendo tali percentuali requisito cogente delle trasformazioni urbanistiche previste.

### 2.1.3 Il sistema del verde

La Variante conferma gli indirizzi e le strategie già delineate dal Piano Operativo in relazione al sistema del verde, che prevedono interventi di riqualificazione e ricucitura delle aree interstiziali, sia pubbliche che private, con l'obiettivo di migliorare la continuità degli spazi aperti e la qualità ambientale del tessuto urbano.

In tale quadro si conferma anche la promozione della realizzazione di Pocket Parks, intesi come piccoli giardini pubblici capaci di attivare percorsi di rigenerazione urbana e sociale, che possono nascere sia su iniziativa dell'amministrazione sia attraverso il coinvolgimento diretto dei cittadini, pensati come spazi di incontro e socialità per diverse fasce di età, dotati di elementi di arredo come panchine e tavoli e inseriti in contesti vegetati con alberi e piante.

Restano inoltre confermati i progetti di miglioramento ambientale finalizzati alla creazione di connessioni ecologiche e all'incremento e valorizzazione del verde esistente, con particolare riferimento ai giardini storici, al parco urbano "Sandro Pertini", al Parco fluviale della Sieve e all'area del Foro Boario. A tali interventi si

affiancano iniziative di riconnessione ecologica e ambientale anche di carattere privato, spesso ispirate ai principi dell'educazione all'aria aperta per i bambini e più in generale orientate a diffondere una maggiore consapevolezza sui temi dei cambiamenti climatici e delle strategie di adattamento.

Nell'ambito di queste strategie generali, la Variante introduce tuttavia una modifica puntuale relativa all'area adiacente al Parco della Misericordia: rispetto alla previsione del Piano Operativo che individuava in questo spazio un grande parcheggio pubblico, si propone di mantenere la destinazione a verde pubblico, immaginando la realizzazione di uno spazio attrezzato con funzioni educative e ricreative. In particolare, l'area potrebbe ospitare sia sezioni didattiche all'aperto dedicate ai bambini della vicina scuola dell'infanzia, orientate a diffondere una maggiore consapevolezza sui temi dei cambiamenti climatici e delle strategie di adattamento, sia uno spazio pensato per l'apprendimento dell'uso della bicicletta, configurandosi come un ambiente progettato appositamente per l'avviamento alla ciclabilità e per l'educazione alla mobilità sostenibile.

#### **2.1.4 I luoghi della produzione**

Nel territorio comunale sono già presenti ambiti storicamente destinati alle attività produttive, che rappresentano una componente significativa del sistema economico locale. La presente Variante si pone l'obiettivo di consolidare tali aree e di promuoverne un progressivo miglioramento qualitativo, favorendo condizioni insediative più adeguate alle esigenze delle imprese e sostenendo al contempo la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive nel territorio comunale.

In questo quadro si inserisce la valorizzazione dell'**edificio ex Samoa**, in località La Torre, quale significativo esempio di archeologia industriale. L'edificio presenta infatti caratteri architettonici riconducibili alla cultura della modernità, quali l'utilizzo della facciata continua in curtain wall e la particolare relazione con lo spazio aperto circostante, configurandosi al tempo stesso come un elemento identitario della storia produttiva e socioeconomica del territorio. In tale prospettiva, la Variante riconosce la possibilità di mantenere e reinterpretare la funzione produttiva dell'immobile, declinandola secondo una pluralità di usi e attività compatibili con l'evoluzione contemporanea del sistema produttivo.

Parallelamente, la Variante prevede il potenziamento dell'area produttiva esistente in località **Rabatta**, con l'obiettivo di rispondere alle esigenze di crescita e consolidamento delle imprese già insediate. Le aziende presenti, infatti, manifestano la necessità di disporre di ulteriori spazi per l'ampliamento delle proprie attività; in assenza di tali possibilità, si configurerebbe il rischio concreto di una progressiva delocalizzazione verso territori comunali limitrofi. L'intervento è pertanto finalizzato a sostenere il tessuto produttivo locale, favorendo la permanenza delle imprese e rafforzando il ruolo delle aree produttive esistenti nel quadro dello sviluppo economico del territorio.

#### **2.1.5 Muoversi in maniera sostenibile**

Il tema della mobilità territoriale riguarda in primo luogo i rapporti infrastrutturali con la polarità metropolitana Firenze-Prato e con l'area bolognese e romagnola. In questo quadro, il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello individua come dorsale strategica il sistema ferroviario già esistente, inteso come infrastruttura ad alta capacità sulla quale potenziare progressivamente un ruolo di servizio di tipo metropolitano, rivolto ai centri urbani e alle loro propaggini periferiche e produttive, anche attraverso la previsione di ulteriori fermate.

In coerenza con tali indirizzi, il Piano Operativo del Comune di Borgo San Lorenzo promuove la realizzazione di percorsi ecoturistici, pedonali e ciclabili lungo il fiume Sieve, nel tratto compreso tra Vicchio, Borgo San Lorenzo e San Piero. Questi interventi si configurano non solo come infrastrutture turistiche, naturalistiche e sportive, ma anche come un sistema alternativo di percorrenza del fondovalle, capace di favorire forme di mobilità dolce e sostenibile.

La Variante al Piano Operativo si inserisce in questo quadro strategico con l'obiettivo di affrontare alcune criticità legate alla circolazione, in particolare nei punti di ingresso e uscita dal capoluogo. A tal fine viene prevista una riorganizzazione complessiva delle aree destinate a parcheggio e viene confermata la previsione del **terminal bus nell'area est del capoluogo**, in prossimità delle scuole superiori.

Quest'ultimo intervento assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale, poiché l'attuale configurazione della mobilità in quell'area rappresenta oggi un punto critico della circolazione, generando frequenti congestionamenti e situazioni di traffico intenso. La realizzazione del terminal è pertanto prevista attraverso il ricorso a bandi pubblici, senza il coinvolgimento diretto di soggetti privati, in considerazione della rilevanza pubblica e della funzione strategica che l'opera è destinata a svolgere per il sistema della mobilità comunale.

#### 2.1.6 Sviluppo turistico

La Variante conferma gli indirizzi strategici già definiti dal Piano Operativo in materia di sviluppo turistico del territorio di Borgo San Lorenzo, riconoscendone la forte vocazione legata alla presenza di risorse storiche, paesaggistiche, ambientali, culturali ed enogastronomiche. Il modello di sviluppo turistico perseguito è orientato verso forme di ospitalità qualitativa e non seriale, in grado di intercettare le nuove tendenze del **turismo contemporaneo**, con particolare attenzione al turismo **culturale e riflessivo**, al **turismo lento e ambientale** e alle forme di fruizione connesse ai circuiti enogastronomici e alle architetture rurali di pregio.

La Variante conferma pertanto le strategie di piano volte alla valorizzazione delle reti territoriali di mobilità dolce e dei percorsi escursionistici, anche attraverso il rafforzamento dei sistemi ciclabili e pedonali e il potenziamento delle opportunità di collegamento con le infrastrutture ferroviarie esistenti, tra cui la linea storica della Ferrovia Faentina, che potrà essere ulteriormente valorizzata anche attraverso l'eventuale attivazione di fermate a richiesta in corrispondenza di attrattori ambientali, agrituristici o enogastronomici.

Coerentemente con tali indirizzi, la Variante conferma le previsioni relative alle quote di ricettività turistica già individuate nelle schede di trasformazione territoriale, in particolare con riferimento all'area di trasformazione di **Casaglia** (scheda P\_01), la cui finalità è quella di favorire la rivitalizzazione della frazione mediante la previsione di una duplice destinazione d'uso dell'edificio interessato. L'intervento è orientato a mantenere la funzione di servizio di frazione, sia in termini di attività di piccolo commercio e circolo di aggregazione sociale, sia in termini di offerta turistico-ricettiva, al fine di garantire continuità alla capacità di accoglienza dell'area per la fascia di visitatori che percorrono le reti escursionistiche del territorio.

Analogamente, la Variante conferma le previsioni di ricettività turistica già individuate nelle schede relative all'area dell' **Ex Ospedale di Luco di Mugello** (scheda P\_06) e al complesso del **Monastero di Santa Caterina** (scheda P\_18), mantenendo le quote destinate a funzioni turistico-ricettive al fine di preservare e valorizzare la dimensione dell'ospitalità territoriale, in coerenza con il ruolo di questi ambiti come punti di riferimento per il turismo lento e per la fruizione culturale e naturalistica del Mugello.

### 2.1.7 Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (cer) del mugello

La Variante intende promuovere fortemente il tema dell'edilizia sostenibile come leva per migliorare la qualità del costruito e favorire un modello di sviluppo che coniughi risparmio energetico, benessere ambientale e riduzione delle emissioni. L'incentivazione di interventi edilizi ad alta efficienza energetica è finalizzata a perseguire molteplici risultati: garantire una maggiore convenienza economica per i cittadini, ridurre l'inquinamento atmosferico, diminuire la dipendenza dalle fonti energetiche fossili e favorire lo sviluppo delle energie rinnovabili nell'ambito delle trasformazioni urbane ed edilizie.

In tale quadro la Variante assume un ruolo di supporto alla transizione energetica del territorio, promuovendo l'adozione di soluzioni costruttive innovative e orientando le imprese del settore edilizio verso la realizzazione di edifici caratterizzati da minori consumi energetici e da una più elevata qualità complessiva degli spazi abitativi e lavorativi.

In coerenza con questi indirizzi, la Variante sostiene la diffusione delle **Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)** come strumenti territoriali di transizione energetica. In particolare, la **CER Mugello** – costituita dall'Unione Montana dei Comuni del Mugello insieme ai Comuni di Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Scarperia e San Piero, Marradi, Vicchio e recentemente ampliata con l'adesione del Comune di Vaglia – rappresenta un'iniziativa concreta di produzione e autoconsumo energetico da fonti rinnovabili nel territorio.

La CER Mugello si pone l'obiettivo di favorire la **produzione e l'autoconsumo diffuso di energia rinnovabile**, generando benefici non solo in termini di efficienza energetica e tutela ambientale, ma anche di carattere economico e sociale per cittadini, imprese, associazioni e realtà produttive locali. In questo senso, la presenza di una comunità energetica diffusa sul territorio favorisce l'adozione di tecnologie e soluzioni costruttive a basso impatto ambientale, stimola investimenti in fonti rinnovabili e rafforza il ruolo delle energie pulite nella gestione quotidiana degli edifici e degli spazi urbani, contribuendo alla transizione verso modelli di sviluppo più sostenibili e resilienti.

Nel suo complesso, la Variante al Piano Operativo si configura come uno strumento di aggiornamento e rafforzamento delle strategie di governo del territorio, ponendosi in continuità con gli indirizzi generali di sviluppo sostenibile e di qualificazione urbana già definiti per il territorio di Borgo San Lorenzo.

Le scelte della Variante sono orientate a promuovere un modello di trasformazione territoriale fondato sul contenimento del consumo di suolo, sulla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, sulla valorizzazione degli spazi pubblici e sulla qualità degli insediamenti urbani, con particolare attenzione alla mobilità sostenibile, alla transizione energetica, alla coesione sociale e al rafforzamento dei servizi di interesse collettivo.

La Variante assume inoltre un ruolo attivo nel sostegno allo sviluppo economico locale, nella tutela e valorizzazione delle identità culturali del territorio, nella promozione delle funzioni turistiche e ricettive compatibili con il contesto paesaggistico e nella salvaguardia del tessuto produttivo esistente, favorendo la permanenza e la crescita delle attività insediate.

L'insieme delle previsioni e degli indirizzi contenuti nella Variante si propone quindi di consolidare un percorso di sviluppo equilibrato del territorio comunale, capace di coniugare crescita qualitativa, sostenibilità ambientale, inclusione sociale e valorizzazione delle risorse locali, nell'ottica di rafforzare il ruolo del piano

urbanistico come strumento di governo strategico delle trasformazioni territoriali.

### 3 LO STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

#### 3.1 L'ATTIVITÀ DI MONITORAGGIO

Nel periodo intercorrente tra l'entrata in vigore del Piano Operativo comunale, avvenuta in data 26 dicembre 2025, e l'avvio del procedimento della presente Variante urbanistica, non si è registrato alcun avanzamento attuativo delle previsioni relative alle aree di trasformazione disciplinate dalle specifiche schede norma. L'esiguità dell'arco temporale intercorso – pari a circa due mesi – non ha infatti consentito l'attivazione delle procedure tecnico-amministrative propedeutiche all'attuazione degli interventi previsti quali la presentazione di piani attuativi, istanze di permesso di costruire convenzionato, sottoscrizione di convenzioni urbanistiche e atti equipollenti.

Pertanto, alla data di avvio della presente Variante, lo stato di attuazione della pianificazione vigente può ritenersi integralmente invariato rispetto al quadro previsionale vigente, non essendo stati avviati né procedimenti attuativi né interventi edilizi riconducibili alle schede delle aree di trasformazione. Tale circostanza, lungi dal rappresentare una criticità, costituisce anzi la condizione favorevole che consente di intervenire sullo strumento urbanistico senza che si siano nel frattempo consolidate aspettative giuridicamente tutelate in capo ai soggetti attuatori, rendendo così più agevole e priva di effetti pregiudizievoli la revisione delle previsioni che si intende apportare.

#### 3.2 ANALISI DEGLI STANDARD

Gli **standard urbanistici** sono stati verificati nel loro dimensionamento nei documenti del P.O., anche in coerenza alla disciplina del P.S.I.M., che ne elevava i quantitativi per abitante rispetto alla soglia minima prevista dal D.M. 1444/68, portandoli da 18 mq/abitante a 24 mq/abitante, in linea con un orientamento di maggiore qualità e dotazione dei servizi pubblici a scala locale.

Più nel dettaglio il resoconto degli standard urbanistici nel comune di Borgo San Lorenzo risulta, verificati dal Piano Operativo, il seguente:

Attrezzature collettive	10,09 mq/abitante		
Parcheggi pubblici	5,76 mq/abitante		
Istruzione	6,14 mq/abitante		
Aree Verdi	23,14 mq/abitante	Verde pubblico attrezzato, Verde pubblico Sportivo, Orti Sociali	12,56 mq/abitante
	Di cui:	Verde urbano	10,57 mq/abitante

In conclusione la dotazione degli standard urbanistici ammonta ad un totale di **45,14 mq/ab.**

La presente Variante, in coerenza al P.O. vigente, conferma le principali previsioni di aree a standard a servizio della collettività di Borgo San Lorenzo, rivedendone tuttavia parzialmente le modalità di attuazione nell'ottica di rafforzare l'azione pubblica sul territorio e di orientare le risorse disponibili verso interventi di maggiore impatto collettivo. In questo senso, la Variante si propone in particolare di intervenire su:

- la realizzazione dell'area sportiva all'ingresso est del capoluogo comprensiva della pista di atletica e di aree a parcheggio a servizio del terminal bus;
- l'ampliamento e la razionalizzazione dei parcheggi in prossimità del cimitero (area via Nenni / via Caiani);
- il potenziamento del grande Parco della Misericordia su viale Giovanni XXIII, in sostituzione della precedente previsione a parcheggio, rafforzando così la continuità del sistema del verde urbano pubblico in connessione con il polo scolastico esistente e con la rete di percorsi ciclopeditoni previsti, anche con spazi dedicati all'avviamento alla mobilità sostenibile per bambini e studenti.



La Variante conferma l'orientamento verso un **miglioramento qualitativo** degli standard urbanistici esistenti, perseguendo criteri di maggiore sostenibilità gestionale, funzionalità e inclusività. In questa direzione, le schede norma revisionate dovranno porre specifica attenzione al contenimento dei costi di manutenzione e gestione delle opere pubbliche, privilegiando soluzioni progettuali semplici, l'impiego di materiali locali, durevoli, facilmente sostituibili e climaticamente adeguati al contesto territoriale.

La Variante conferma altresì, quale obiettivo qualificante dell'azione pianificatoria, il miglioramento dell'**accessibilità generale** degli spazi e delle attrezzature pubbliche, con particolare riguardo alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. A tal fine, restano integralmente confermati i contenuti del documento di Piano "QC.05 -Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche", che costituisce parte integrante e invariata del quadro conoscitivo del Piano Operativo vigente.

Tale documento rappresenta l'esito di un lavoro capillare e sistematico condotto in fase di elaborazione del Piano Operativo, nel corso del quale sono stati effettuati sopralluoghi mirati su tutti i territori urbanizzati del Comune - Casaglia, Razuolo, Grezzano, Ronta, Panicaglia, Luco di Mugello, Sagginale, Rabatta, Polcanto e il

capoluogo Borgo San Lorenzo - con l'obiettivo di verificare i requisiti minimi di accessibilità di percorsi e aree pedonali, piazze, aree verdi e viabilità, edifici pubblici e scolastici, strutture per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo, strutture recettive, edifici di culto e di interesse culturale.

Per ciascun ambito rilevato sono stati ipotizzati gli interventi e le soluzioni tecniche di adeguamento necessari, attribuendo a ogni criticità un livello di priorità di intervento — bassa, media o alta — in modo da fornire all'Amministrazione uno strumento operativo per la programmazione degli investimenti pubblici in materia di accessibilità universale.

La presente Variante, nel confermare e valorizzare questo patrimonio conoscitivo, intende garantire che le modifiche ed integrazioni introdotte siano pienamente coerenti con gli indirizzi contenuti nelle mappe di accessibilità urbana, contribuendo così a costruire una città più equa, inclusiva e fruibile per tutti i suoi abitanti.



*Estratto della mappa di accessibilità di un percorso tipo*



**CRITICITA' RISCOstrate LUNGO IL PERCORSO**



**A** Tratto di via della Resistenza adiacente all'ospedale



Mancanza di un percorso pedonale sicuro e percorribile in autonomia da persone con ridotte capacità motorie che conduca dalla fermata dell'autobus all'ingresso dell'ospedale.

Realizzazione di un percorso dotato di fondo idoneo e adeguati raccordi che conduca all'ingresso dell'ospedale.

**B** Tratto di via Salvador Allende davanti al circolo



Il percorso dalle due fermate dell'autobus nelle vicinanze all'ingresso del circolo presenta fondo sconnesso e inadeguato a passeggini e sedie a rotelle.

Rifacimento del fondo per renderlo adeguato e creazione di un percorso raccordato che conduca dalle fermate dell'autobus al circolo.

**C** Tratto di via Salvador Allende



Il percorso che conduce dalla fermata dell'autobus al camminamento pedonale che porta alla stazione presenta, in alcuni punti, fondo sconnesso.

Adeguamento del fondo.

*Estratto di una scheda degli interventi*

La Variante prevede inoltre il miglioramento qualitativo delle superfici destinate a parcheggio, attraverso l'impiego sistematico di soluzioni drenanti finalizzate a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e a favorire una più corretta gestione delle acque meteoriche.

In questa direzione, un riferimento progettuale concreto e già in fase di attuazione sul territorio comunale è rappresentato dal progetto di valorizzazione del **Parco di Villa Pecori Girdali**

che costituisce un esempio virtuoso delle soluzioni tecniche e degli standard qualitativi che la presente Variante intende promuovere e generalizzare negli interventi sugli spazi pubblici.

Tale progetto, inserito in una visione più ampia di valorizzazione del patrimonio storico e culturale del territorio, e supportato da finanziamenti PNRR, persegue l'obiettivo di fare di Villa Pecori Girdali un punto di riferimento aperto, inclusivo e multifunzionale per tutta la vallata. La riqualificazione interessa in modo significativo anche le aree esterne, con un ampliamento e una completa riprogettazione dell'area di sosta, che prevede un incremento dei posti auto, la realizzazione di stalli dedicati alle persone con disabilità (ad

oggi del tutto assenti), nonché spazi per motocicli e rastrelliere per le biciclette.

Il progetto ha posto particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e alla qualità del verde, prevedendo un significativo intervento di rinverdimento dell'area con l'incremento complessivo del patrimonio arboreo, garantito anche all'interno degli stalli di sosta in modo da assicurare adeguate zone d'ombra e migliorare il comfort microclimatico.

Sul fronte dei materiali, l'attuale pavimentazione in asfalto sarà sostituita con superfici permeabili, che favoriscono il drenaggio naturale, riducendo il rischio di allagamenti e contribuendo al contenimento dell'effetto "isola di calore urbano". Le aree verdi circostanti, oggetto di una riqualificazione complessiva, saranno dotate di un impianto di irrigazione collegato al pozzo già esistente, garantendo una gestione efficiente ed autonoma delle risorse idriche.



*Piazzale Lavacchini pre-intervento*



*Piazzale Lavacchini post-intervento*

### **3.3 ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI**

Il quadro conoscitivo per gli aspetti geologico, idraulico e sismico del Piano Operativo oggetto della presente variante risulta aggiornato al DPGR 5R/2020; esso trae la sua origine dagli studi svolti per il Piano strutturale intercomunale, successivamente aggiornati a livello di dettaglio e per coerenza con gli strumenti subordinati di governo del territorio. Il quadro conoscitivo aggiornato per il territorio comunale contiene pertanto nuovi rilievi geomorfologici a scala 1:2000 e un ampliamento degli studi di microzonazione sismica per coprire le principali aree oggetto di previsioni urbanistiche. Ciò consente di affrontare compiutamente le tematiche di cui all'art.25 della LR 65/2014; in particolare:

- per quanto riguarda le condizioni di pericolosità geologica, il relativo tematismo è stato predisposto in coerenza con i perimetri presenti nel PAI Dissesti Geomorfologici;

- per quanto riguarda le condizioni di pericolosità sismica, il relativo tematismo è stato predisposto secondo i criteri definiti all'Allegato A del DPGR 5R/2020 avvalendosi dei risultati ottenuti dagli studi di Microzonazione sismica svolti sulle principali aree urbanizzate del territorio;
- per quanto riguarda le condizioni di pericolosità da alluvioni, il relativo tematismo, immutato rispetto a quello presente nel quadro conoscitivo del PSI, è il risultato della giustapposizione tra gli studi di modellazione idrologico-idraulica svolta sul reticolo secondario - con valutazione dei battenti di esondazione e dei parametri della velocità e della magnitudo per i principali corsi d'acqua - e i perimetri di pericolosità definiti tramite criteri morfologici e storico-inventariali presenti nel PGRA per il reticolo principale. Si mette in evidenza a tal proposito che al momento della redazione del presente rapporto, sono ancora in svolgimento gli studi di modellazione idrologico-idraulica sul reticolo principale (fiume Sieve) condotti dall'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale per l'aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni.

Per ciascuna previsione della presente variante al PO verrà svolto uno specifico studio di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici e - laddove presenti - per le problematiche connesse alla risorsa idrica. I risultati, in analogia a quanto svolto per il Piano Operativo, saranno sintetizzati a corredo delle schede-norma urbanistiche; le prescrizioni di fattibilità conterranno le condizioni attuative in termini di indagini e di studi per la realizzazione degli interventi previsti compreso, laddove necessario, l'eventuale preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e/o di gestione del rischio: si ricorda in tal senso che l'art.7 della LR 41/2018 richiede che le eventuali opere idrauliche siano individuate già nella fase di PO.

### 3.4 INTEGRAZIONE CON LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE DEL COMUNE

La **Variante al Piano Operativo** dovrà necessariamente relazionarsi con i **piani di settore comunali attualmente vigenti**, al fine di garantire la coerenza del quadro pianificatorio e l'integrazione delle strategie e delle azioni previste. In particolare, la Variante dovrà considerare tali strumenti come riferimento per la definizione delle proprie scelte, con specifica attenzione alle **azioni aventi orizzonte temporale quinquennale**, che costituiscono la componente operativa e programmatica del Piano Operativo.

Una parte integrante del Quadro Conoscitivo del PO vigente infatti si è coordinato con i sottoelencati piani di settore:

- **Piano urbano del traffico** (P.U.T.), recentemente affidato e in corso di redazione, finalizzato alla ricostruzione e all'analisi del quadro conoscitivo territoriale ed alle diverse componenti funzionali del sistema della mobilità urbana, coerentemente con gli indirizzi stabiliti dalla normativa vigente (direttive MIT, GU n. 146 del 24/6/95) per la pianificazione del traffico urbano
- **Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche** (P.E.B.A.) approvato con D.G.C. n.51 del 27/05/2010
- **Piano di classificazione acustica** approvato con Del. C.C. n. 15 del 16.2.2005
- **Piano Commercio aree pubbliche** approvato con Del. C.C. n. 45 del 28.12.2018
- **Piano comunale Impianti pubblicitari** approvato con Del. G.C. n. 13 del 5.2.2015
- **Piano delle antenne 5G** in corso di redazione da parte dell'Unione Montana

- **Piano di area**

In questo contesto si evidenzia che il territorio del Mugello è dotato di un **Piano intercomunale di Protezione Civile**, redatto nell'ambito della gestione associata del servizio di protezione civile da parte dell'**Unione Montana dei Comuni del Mugello** e approvato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 16 del luglio 2013. Tale strumento, con valenza sovracomunale, coordina le attività di protezione civile dei comuni aderenti e si integra con i singoli piani comunali, tra cui il **Piano comunale di Protezione Civile del Comune di Borgo San Lorenzo**, approvato con Del. G.U. n. 13 del Febbraio 2018 e con Del. C.C. n. 16 del Luglio 2018, che rimane il riferimento operativo a livello locale per la gestione delle emergenze.

#### **4 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO**

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile;
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia;
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e politiche abitative;
- Regione Toscana – Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Soprintendenze Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per la provincia di Firenze;
- Ufficio del genio civile;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Unione dei comuni del Mugello
- Comuni limitrofi: Comune di Scarperia e San Piero (PO), Comune di Vicchio (FI), Comune di Firenzuola (FI)
- A.S.L. 10 di Firenze;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Firenze;
- Alia + A.T.O. Toscana centro;
- Autorità Idrica Toscana;
- PubliAcqua;
- Consorzio di bonifica Toscana;

- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

#### ULTERIORI SOGGETTI RAPPRESENTANTI IL TERZO SETTORE:

##### Associazioni di Categorie economiche:

- Confcommercio
- Confesercenti
- Associazione Industriali
- Confederazione Italiana Agricoltori
- Confagricoltura
- CNA

##### Associazioni ambientali:

- Italia Nostra
- WWF
- Lega Ambiente

##### Ordini Professionali:

- Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze
- Ordine dei Geologi della Toscana
- Ordine dei dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Firenze
- Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze
- Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Firenze
- Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Firenze

#### **4.1 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI**

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento, salvo diverso accordo da potersi individuare tra le parti.

#### **5 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI PER L'EMANAZIONE DI PARERI O NULLAOSTA**

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della Variante al Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze (eventuale conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativamente alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato).
- Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Firenze (per la conformazione al P.I.T. - Piano Paesaggistico, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano).
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Sismica, Direzione Ambiente ed Energia, Direzione Urbanistica e politiche abitative, Direzione politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale, Direzione organizzazione e sistemi informativi, Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, ARPAT.

### 5.1 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I relativi pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, dovranno pervenire entro i termini di legge.

## 6 MODI DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

La redazione della Variante al Piano Operativo di Borgo San Lorenzo, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 65/2014, è accompagnata, in tutte le sue fasi, da un percorso strutturato di informazione e partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati al governo del territorio.

L'Amministrazione Comunale ha scelto di coinvolgere fin dal principio i cittadini che quotidianamente vivono e frequentano il territorio, considerandoli parte integrante e attiva del processo di costruzione della Variante. L'obiettivo è pervenire a una visione condivisa sul futuro sviluppo di Borgo San Lorenzo, nella quale le scelte pianificatorie riflettano non solo valutazioni tecniche, ma anche le aspettative, le esigenze e le conoscenze diffuse della comunità locale.

Il percorso partecipativo si propone di rendere accessibili le informazioni a tutti, attraverso un linguaggio chiaro e non tecnico, innescando un processo di confronto aperto sugli elementi strategici e sui punti di forza del territorio. L'obiettivo è aumentare la qualità progettuale delle scelte urbanistiche, tutelando il benessere dei cittadini e l'ambiente secondo una logica di sviluppo sostenibile e di lungo periodo.

Il percorso partecipativo connesso alla presente Variante non può prescindere dal patrimonio di conoscenze, orientamenti e indicazioni già **emersi** in occasione di precedenti iniziative di ascolto attivate sul territorio.

In particolare, si intende valorizzare i risultati del percorso partecipativo "Borgo Prossima", avviato nel giugno 2021 e conclusosi nell'aprile 2022 durante la formazione del Piano Operativo, condotto con il supporto metodologico di LAMA Società Cooperativa Impresa Sociale. Tale percorso ha prodotto un patrimonio conoscitivo di straordinario valore: furono coinvolte direttamente oltre 1.500 persone, mentre oltre 10.000 furono raggiunte dalle attività di informazione e comunicazione. Questo materiale costituisce una base solida e imprescindibile da cui muovere, evitando al contempo il rischio che una moltiplicazione non coordinata delle sollecitazioni alla partecipazione generi stanchezza o disaffezione al coinvolgimento da parte della comunità locale e degli stakeholder. Per approfondimenti e per consultare i risultati del percorso partecipativo del Piano Operativo vigente si rimanda al sito dedicato: <https://borgoprossima.it/>.

Sul piano metodologico, visti gli obiettivi ed i contenuti puntuali introdotti nei precedenti paragrafi, il

percorso si articolerà alternando e integrando azioni di comunicazione e rendicontazione pubblica, in modo da garantire un'informazione continua e trasparente prima, durante e dopo il processo di costruzione della Variante.

In questa direzione, è già stata istituita una pagina web dedicata alla Variante al Piano Operativo, collegata al portale istituzionale del Comune di Borgo San Lorenzo, nella quale sarà pubblicata tutta la documentazione relativa all'intera procedura, consentendone il libero accesso e la libera consultazione da parte di cittadini, associazioni, operatori economici e professionisti. Nella medesima pagina sarà reso disponibile il contatto diretto del Garante della comunicazione e della partecipazione, figura prevista dalla L.R. 65/2014, al quale chiunque potrà rivolgersi per informazioni, chiarimenti o quesiti relativi al procedimento in corso, con la garanzia di un canale aperto e accessibile a tutti coloro che intendano partecipare attivamente alla formazione della Variante al Piano Operativo Comunale.

È stata ufficialmente avviata la prima fase del percorso partecipativo, consistente nell'attivazione di una sezione dedicata all'interno del sito istituzionale del Comune di Borgo San Lorenzo, attraverso la quale è messo a disposizione di tutti i cittadini e degli operatori delle trasformazioni territoriali un modello predisposto dall'Ufficio Urbanistica per facilitare la presentazione di istanze di rettifica degli errori materiali riscontrati nel Piano Operativo Comunale vigente dal 26 dicembre 2025. La correzione di tali errori, emersi già in questa prima fase di operatività dello strumento, costituisce infatti uno dei primi obiettivi della presente Variante.

Questo approccio partecipativo, pur nella sua natura tecnica e circoscritta, testimonia la volontà dell'Amministrazione di costruire un processo di revisione puntuale del Piano fondato sulla collaborazione tra uffici, organi elettivi e comunità locale, nella convinzione che la qualità dello strumento urbanistico dipenda anche dalla capacità di recepire e valorizzare le conoscenze diffuse sul territorio.

Il percorso partecipativo proseguirà per tutto il 2026 attraverso una serie di incontri pubblici da calendarizzare (si prevedono un primo incontro di presentazione del procedimento della variante - evento di lancio - e un secondo incontro prima dell'adozione, a cui seguiranno ulteriori momenti di confronto propedeutici alla conclusione della variante), nei quali saranno presentati e discussi i contenuti della Variante con i cittadini, le associazioni, gli operatori economici e i soggetti portatori di interesse.

#### **Le attività di partecipazione di cui alla LR 10/2010**

Trattandosi di Variante al Piano Operativo soggetta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con quelle previste dalla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione sancito dall'art. 36, comma 6, della L.R. 65/2014, che impone di evitare sovrapposizioni procedurali e di garantire l'integrazione tra i due processi fin dalle fasi iniziali.

In attuazione di tale principio, saranno coinvolti i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e il pubblico nelle forme e nei tempi previsti dalla normativa vigente. In particolare, saranno trasmessi ai soggetti interessati il Documento di Avvio del procedimento e il Documento Preliminare di VAS; sarà data contestuale e adeguata pubblicità ai contenuti della Variante e del Rapporto Ambientale; saranno infine coordinate le modalità di presentazione delle osservazioni, di controdeduzione e di approvazione della Variante e del relativo Rapporto Ambientale, in modo da garantire un processo unitario, coerente e pienamente trasparente.

I momenti di informazione e partecipazione programmati nel corso dell'intero procedimento avranno ad

oggetto tanto i contenuti urbanistici della Variante quanto quelli della VAS, nella convinzione che la valutazione ambientale non costituisca un adempimento formale separato, bensì uno strumento integrato e sostanziale per orientare le scelte di pianificazione verso obiettivi di sostenibilità, tutela delle risorse e qualità del territorio.

## **7 GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE**

La L.R. 65/2014 prevede agli artt. 36 e 37 che i comuni, nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio, nominino e istituiscano un Garante per l'informazione e la partecipazione. Il garante quindi si qualifica con la L.R. 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all'Avvio del Procedimento come indicato nell'art. 17 c. 3, trova, nel capo V della menzionata legge, l'enunciazione del ruolo, mentre la disciplina delle funzioni è demandata al regolamento regionale D.P.G.R. n. 4/R del 14/02/2017 *"Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione."*

Il Garante si pone quale ponte tra l'Amministrazione/uffici e gli attori del territorio, attenendosi ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;
- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l'impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini della presentazione delle osservazioni e della loro trattazione.

Il Comune di Borgo San Lorenzo individua, ai sensi dell'art.3 c.2 del Regolamento 4/R del 14.2.2017, il garante della informazione e della partecipazione per la formazione della Variante al Piano Operativo nella persona della **Dott.ssa Chiara Cencioni**, la quale potrà avvalersi della collaborazione del Responsabile del Procedimento.

## **8 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Sulla base del quadro conoscitivo ambientale derivante da strumenti urbanistici quali PSI del Mugello e lo

stesso POC di Borgo San Lorenzo, tenuto conto degli obiettivi proposti dalla Variante in esame e rispetto ai quali si sono ipotizzati scenari sui potenziali effetti, il Rapporto Ambientale della Variante dovrà descrivere lo stato di conservazione delle risorse (divise in sistemi ambientali), le pressioni esercitate sull'ambiente in relazione a fattori antropici o naturali e le risposte adottate per la conservazione ed il miglioramento dell'ambiente stesso, in ragione di obiettivi o performance stabilite. Attraverso indicatori opportunamente selezionati, sarà possibile ottenere una sintesi oggettiva per comprendere un determinato fenomeno e per definire le criticità od i punti di forza del territorio in esame.

Sulla base delle peculiarità territoriali del Comune di Borgo San Lorenzo, caratterizzato da ampie porzioni di territorio rurale aperto, sia esso agricolo che boscato, si è convenuto di strutturare il Rapporto sullo stato dell'ambiente, prediligendo l'approfondimento conoscitivo su alcuni sistemi che al contempo costituiscono risorsa e patrimonio strategico del territorio, rappresentandone peraltro anche i lineamenti distintivi.

Attraverso sia le risorse da tutelare sia attraverso l'analisi dei fattori di interferenza che, in una simbiosi in dinamica evoluzione, sarà quindi possibile individuare la reale capacità di carico dei sistemi ambientali analizzati. Il Quadro Conoscitivo si esprime attraverso la descrizione attualizzata delle principali **risorse distintive**<sup>1</sup> del territorio:

- Suolo e Sottosuolo
- Atmosfera
- Clima
- Elettromagnetismo
- Energia
- Risorsa idrica
- Territorio naturale ed Ecosistemi
- Aspetti socioeconomici
- Paesaggio e patrimonio culturale
- Mobilità
- Rifiuti

## 8.1 MACRO DESCRITTORI ED INDICATORI DI STATO

### Suolo e Sottosuolo

- Censimento siti contaminati – SISBON
- Uso del Suolo – Bilanci e dinamiche

### Atmosfera

- Qualità dell'aria in Toscana – Report ARPAT
- 

<sup>1</sup> La seguente struttura concettuale del Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale di V.A.S. contiene una serie di capitoli e sottocapitoli strettamente legati alla disponibilità dei dati relativi a specifici indicatori che in parte sono direttamente forniti dall'Ente comunale o gestore.

- Emissioni in atmosfera IRSE

#### **Clima**

- Analisi storica delle temperature e trend degli ultimi anni

#### **Elettromagnetismo**

- Elettrodotti
- Stazioni Radio Base

#### **Energia**

- Bilanci energetici
- Fonti energetiche rinnovabili

#### **Risorsa idrica**

- Qualità acque superficiali
- Qualità acque sotterranee
- Il sistema di approvvigionamento idrico
- Efficienza rete acquedottistica
- Efficienza rete fognaria

#### **Territorio naturale ed Ecosistemi**

- Aree protette
- Rete Ecologica
- Repertorio Naturalistico

#### **Aspetti socioeconomici**

- La popolazione e le sue dinamiche
- Attività economiche

#### **Paesaggio e patrimonio culturale**

- Ricettività
- Sentieristica
- Beni paesaggistici

#### **Mobilità**

- Dati e bilanci derivanti da PUMS e studi specialistici a livello intercomunale

#### **Rifiuti**

- Produzione di rifiuti urbani
- Raccolta differenziata

Per i dati utilizzati, validati ed ufficialmente riconosciuti, il livello di aggregazione prescelto sarà quello comunale con il confronto, quando possibile e/o significativo, con i dati provinciali o regionali. Al termine della sezione relativa al Quadro Conoscitivo, verrà riportata sottoforma di tabella matriciale, la sintesi dell'intero contesto ambientale trattato che in relazione agli indicatori utilizzati, ne fornirà una valutazione globale racchiusa in punti di forza e di debolezza. La strutturazione dei dati in sistemi e indicatori, verrà effettuata per dare organicità al sistema informativo e per garantire una migliore lettura dei principali elementi, anche se tale schematizzazione costituisce una semplificazione delle dinamiche e delle interrelazioni tra i diversi sistemi e le diverse tipologie di indicatori.

Una volta aggiornato il Quadro Conoscitivo, sulla base dei dati in possesso e forniti, la valutazione degli effetti che l'attuazione della Variante potrebbe indurre sull'ambiente verrà costruita attraverso un processo di analisi e giudizio calibrato per ciascuna Area di Trasformazione oggetto di variante rispetto all'assetto definito

dal vigente Piano Operativo Comunale. Nella sostanza l'analisi verterà verso l'analisi comparata di quanto vigente rispetto a quanto introdotto dalla stessa Variante, tramite valutazione quali-quantitativa di bilanci inerenti fabbisogni, consumi, sottrazioni di suolo, etc. Il Rapporto Ambientale definirà inoltre elementi di mitigazione o compensazione di impatti, qualora delineati e sostanziali, derivanti dall'attuazione della Variante oggetto di esame.

Di seguito si riporta uno "schema tipo" relativo all'articolato valutativo introdotto.

- **Il Piano Operativo Comunale: bilanci**
- **La Variante: bilanci**
  - Fattori di pressione
- **Valutazione degli effetti**
  - Impatto potenziale
  - Impatto reale
  - Impatto previsionale
- **Prescrizioni e mitigazioni**




L'indicazione dell'attività di **Monitoraggio** risulterà essere parte integrante del Rapporto Ambientale. Il monitoraggio rappresenterà infatti un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione: si tratta di un controllo continuo da cui trarre indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti del Piano agli obiettivi di protezione ambientale, stabiliti in modo da supportare l'attività decisionale dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente correggere in corso d'opera le scelte programmatiche qualora si riscontrassero esiti attuativi difformi dai risultati attesi. Il monitoraggio avverrà quindi tramite l'ausilio di un set di indicatori da individuare ad hoc per ciascuna componente ambientale che consenta una lettura su più livelli delle dinamiche pianificatorie previste, secondo uno specifico cronoprogramma.

## **8.2 POTENZIALI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI**

La stima previsionale degli effetti significativi, che gli indirizzi ed obiettivi della Variante in esame determineranno sulle risorse ambientali, è il risultato del confronto tra stato e criticità della risorsa, riportati sinteticamente nel Quadro Conoscitivo con il tipo e l'entità di pressione indotta dall'iniziativa di variante al vigente POC.

In questa fase preliminare della VAS, sulla base di quanto descritto nei capitoli precedenti, è stata condotta una prima verifica speditiva dei potenziali effetti ambientali. L'analisi è stata strutturata tramite una matrice a doppia entrata: le righe elencano gli obiettivi della Variante, mentre le colonne individuano le componenti ambientali e territoriali potenzialmente interessate.

L'incrocio tra questi elementi definisce, in via teorica, l'entità delle interferenze e i relativi effetti; tale valutazione permette inoltre di individuare gli approfondimenti necessari per definire i futuri scenari previsionali.

	Effetto positivo
	Effetto incerto, sia per eventuali ripercussioni positive o negative. Attualmente non valutabile e da approfondire con analisi quali-quantitative
	Effetto potenzialmente critico da approfondire con indicatori specifici ed analisi semi-quantitative
-	Effetto non significativo

Tale metodo valutativo, che nella fase preliminare prende in considerazione solo il potenziale livello di interferenza e interazione, in fase di redazione del Rapporto Ambientale – dati i livelli di vulnerabilità delle risorse e quanto proposto dalla Variante al POC – assumerà la sua forma definitiva attraverso l'articolazione di strumenti valutativi di maggiore dettaglio ed articolazione metodologica, individuando laddove necessario, prescrizioni alle trasformabilità e compensazioni.

In generale i temi trattati dalla Variante in oggetto, si basano fondamentalmente su azioni di tutela del tutto coerenti con gli strumenti della pianificazione e programmazione sovraordinata. In questa ottica, in linea generale, gli scenari previsionali di impatto non manifestano particolari criticità ma bensì, prefigurano un miglioramento degli standard ambientali ed il raggiungimento di performance coerenti con gli obiettivi del quadro normativo vigente.

Gli obiettivi della Variante al vigente Piano Operativo si riferiscono a:

- Il contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana
- Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare
- Il sistema del verde
- I luoghi della produzione
- Muoversi in maniera sostenibile
- Sviluppo turistico
- Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello

Obiettivi della Variante ↓	Risorse Ambientali →	Suolo e Sottosuolo	Atmosfera	Clima	Elettromagnetismo	Energia	Risorsa idrica	Territorio naturale ed ecosistemi	Aspetti socioeconomici	Paesaggio e patrimonio culturale	Mobilità	Rifiuti
	Indicatori di stato →	Bilanci e dinamiche uso del suolo, SISBON	Qualità aria Toscana, emissioni IRSE	Analisi storica e trend delle temperature	Elettrodotti e SRB	Bilanci e FER	Qualità acque superficiali e sotterranee, approvvigionamento idrico ed efficienza delle reti	Aree protette, rete ecologica, RENATO	Dinamiche demografiche e produttive	Ricettività, sentieristica e beni paesaggistici	Dati e bilanci PUMS e studi specialistici intercomunali	Produzione rifiuti urbani e raccolta differenziata
Contenimento del consumo di suolo e gli ambiti di rigenerazione urbana				-								
Edilizia residenziale sociale (ERS) e politiche dell'abitare inclusivo	-			-	-	-	-		-	-		
Sistema del verde				-	-			-	-	-	-	-
I luoghi della produzione	-		-	-	-		-		-			
Muoversi in maniera sostenibile	-			-	-	-	-				-	-
Sviluppo turistico	-	-	-	-	-	-	-					
Edilizia sostenibile e ruolo della comunità energetica rinnovabile (CER) del Mugello	-			-		-	-		-	-	-	-

Come riportato all'interno del Documento di Avvio, la Variante al POC di Borgo San Lorenzo si configura come strumento di aggiornamento e rafforzamento delle scelte già maturate nell'ambito della programmazione urbanistica comunale, orientando le trasformazioni territoriali verso un modello di sviluppo equilibrato e sostenibile, capace di coniugare crescita qualitativa, tutela delle risorse ambientali, inclusione sociale e valorizzazione delle identità locali.

L'iniziativa si pone l'obiettivo non incrementare ulteriormente le pressioni antropiche a carico dell'ambiente bensì di concentrarsi sull'applicazione di strategie e politiche virtuose volte alla mitigazione di criticità presenti nel contesto territoriale di riferimento. In tal senso saranno privilegiati interventi di rinaturalizzazione delle aree urbane, riqualifica del patrimonio esistente ed in generale una riduzione del consumo di suolo atteso. Sulla base di quanto premesso, potenziali criticità possono essere identificate esclusivamente legate alle tematiche relative al riassetto dell'area produttiva di Rabatta nei termini di un potenziale aumento del traffico veicolare indotto; la valutazione in tema sarà tuttavia da rimandare a seguito dello sviluppo del Quadro Conoscitivo nell'ambito del Rapporto Ambientale di VAS.

### 8.3 SOGGETTI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

La titolarità delle competenze in materia di VAS è in capo a ciascuna amministrazione cui compete l'approvazione di piani o programmi. L'autorità competente individuata nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale deve possedere i seguenti requisiti:

- Separazione rispetto all'autorità procedente;
- Adeguato grado di autonomia;
- Competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Ai fini dell'espletamento della VAS, secondo quanto disposto dal Capo II della L.R. 10/2010, l'Amministrazione comunale ha individuato:

- **Autorità Competente:** Responsabile Settore Urbanistica – Edilizia – Ambiente del Comune di Vicchio Mugello
- **Autorità Procedente:** Consiglio Comunale
- **Autorità Proponente:** Giunta Comunale coadiuvata dal RUP
- **Garante per l'informazione:** Dott.ssa Chiara Cencioni

#### 8.3.1 Individuazione soggetti competenti in materia ambientale

Ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 10/2010 l'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Proponente individua di seguito i soggetti e gli Enti con competenze ambientali che devono essere consultati per il confronto e la concertazione:

##### Enti territorialmente interessati

- Regione Toscana – Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica – Opere pubbliche di interesse strategico regionale

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore pianificazione del territorio
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Città Metropolitana di Firenze – Servizio Pianificazione territoriale
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Firenze, Pistoia e Prato
- Comuni limitrofi: Vaglia, Scarperia e San Piero, Firenzuola, Palazzuolo, Marradi, Vicchio, Pontassieve, Fiesole

#### **Strutture pubbliche competenti in materia ambientale**

- ARPAT Dipartimento di Firenze
- ASL Toscana Centro – Igiene e sanità pubblica
- Publiacqua
- Autorità Idrica Toscana n. 3 Medio Valdarno
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Distretto Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica n.3 Medio Valdarno
- Ufficio del genio civile di Firenze
- ALIA Spa
- GAL Start Mugello
- Toscana Energia
- GSE Spa
- SNAM rete gas Spa
- ENEL
- TERNA
- ATO Toscana centro – Rifiuti
- Agenzia Regionale Recupero Risorse – A.R.R.R.
- Carabinieri Forestali
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane – R.F.I.

- Gestori della telefonia mobile e fissa

#### **8.4 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI CONOSCITIVI**

L'Art. 23 della L.R. 10/2010 stabilisce i termini entro i quali debbono pervenire gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo dall'invio della relativa richiesta per via telematica con la documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato. Il termine entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 45 giorni dal ricevimento della comunicazione del Documento Preliminare, salvo diverso accordo da potersi individuare tra le parti.

COMUNE DI BORGIO SAN LORENZO

Sindaco  
*Leonardo Romagnoli*  
Assessore all'urbanistica  
*Gabriele Timpanelli*

Servizio Tecnico - dirigente  
*ing. Emanuele Grazzini*

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

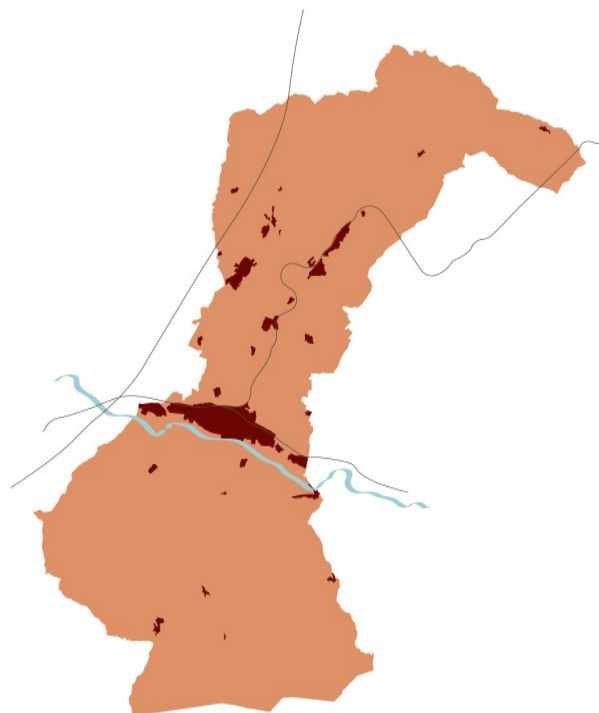
Garante dell'informazione e della partecipazione  
*dott.ssa Chiara Cencioni*

GRUPPO ESTERNO

Progettiste  
*arch. Chiara Nostrato*  
*arch. Michela Chiti*

Valutazione ambientale strategica  
*SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls*  
*geol. Luca Gardone*  
*geol. Emanuele Montini*

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



**Relazione del Responsabile Unico del Procedimento (RUP)**  
**circa il Documento di Avvio del Procedimento della Variante al PO**  
**ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014**

maggio 2026



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
(CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE)

SERVIZIO TECNICO  
U.O. Urbanistica – Sviluppo del Territorio  
Responsabile: Arch. Sabrina Solito  
Assessore Urbanistica: Gabriele Timpanelli

**VARIANTE**  
al Piano Operativo  
Comunale  
L.R. 65/2014

2  
0  
2  
6

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

07.05.2026

**Oggetto: Proposta di Delibera Consiglio Comunale per l'approvazione dell'avvio di procedimento della VARIANTE al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art.17 LR 65/2014. Relazione del responsabile del Procedimento - art. 18 LR 65/2014**

#### Premessa

La proposta di Variante al Piano Operativo Comunale, di seguito denominato POC, è riconducibile alla procedura per la formazione degli atti di governo del territorio di cui all'art. 16 della LR 65/2014, non ricadendo nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30 in quanto riguardante tutto il territorio comunale.

La presente relazione, a firma del Responsabile Unico del Procedimento, costituisce allegato all'atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della LR65/2014 che contiene:

- a) la definizione degli obiettivi della Variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo dello stato di attuazione della pianificazione;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e partecipazione alla cittadinanza;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione per le finalità, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e);

Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando duplicazioni delle valutazioni, ai sensi della LR 10/2010 e ss mm e ii, l'avvio di procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica - VAS, propedeutico alla stesura del rapporto ambientale il quale dovrà individuare, descrivere e valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta di variante, nonché le eventuali alternative individuate



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
(CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE)

SERVIZIO TECNICO  
U.O. Urbanistica – Sviluppo del Territorio  
Responsabile: Arch. Sabrina Solito  
Assessore Urbanistica: Gabriele Timpanelli

**VARIANTE**  
al Piano Operativo  
Comunale  
L.R. 65/2014

2  
0  
2  
6

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Premesso inoltre che:

- Il POC vigente è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.06.2025 e Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 11.11.2025 avente per oggetto l'approvazione del "compendio all'art. 123 delle Norme Tecniche di Attuazione", ed è vigente a far data del 26.12.2025 in seguito alla pubblicazione sul BURT n.48 del 26.11.2025 – Parte II;
- Il POC vigente è stato elaborato in coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale, il Piano Territoriale di Coordinamento della città metropolitana e il Piano Strutturale Intercomunale del Mugello (PSIM) quale strumento di pianificazione strategica che svolge un ruolo fondamentale di indirizzo per la programmazione operativa delle trasformazioni territoriali.

In qualità di responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della LR 65/2014, elaboro la presente relazione tecnica di accompagnamento alla proposta di delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del documento di avvio di Procedimento, relativamente alla Variante al POC, con i contenuti e le motivazioni di seguito esposti.

Si da atto che con Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 12.02.2026 è stato approvato l'atto di indirizzo, che è stato prontamente trasmesso alla progettista incaricata per le prime valutazioni preordinate a successivi approfondimenti tecnico politici finalizzati alla redazione della variante;

L'atto di indirizzo contiene la formalizzazione degli obiettivi di mandato della nuova amministrazione desunti dal punto 13 del documento unico di programmazione – DUP, relativamente ai nuovi indirizzi dell'amministrazione stessa, orientati a una maggiore sostenibilità degli interventi, con particolare riferimento a una ulteriore riduzione del consumo di suolo.

Dal punto di vista gestionale, in questi 5 mesi di vigenza, come "fisiologicamente" naturale, lo strumento ha presentato alcuni errori materiali da dover correggere e la necessità, anche sollecitata dai professionisti, di formulare in modo più chiaro alcuni passaggi della disciplina normativa al fine di evitare indeterminatezza interpretativa;

L'atto di indirizzo sopra menzionato, pone l'accento sui seguenti obiettivi, esplicitati nell'atto di avvio:

- Contenimento del consumo di nuovo suolo con riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Miglioramento della mobilità veicolare e pedonale
- Rafforzamento delle politiche abitative tramite l'obbligatorietà della realizzazione di quote di edilizia residenziale sociale nell'ambito delle trasformazioni urbane



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
(CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE)

SERVIZIO TECNICO  
U.O. Urbanistica – Sviluppo del Territorio  
Responsabile: Arch. Sabrina Solito  
Assessore Urbanistica: Gabriele Timpanelli

**VARIANTE**  
al Piano Operativo  
Comunale  
L.R. 65/2014

2  
0  
2  
6

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

- Creazione di connessioni ambientali e incremento e valorizzazione del verde
- Miglioramento delle condizioni insediative delle aree produttive tramite il loro potenziamento e valorizzazione
- Sviluppo turistico lento, culturale e ambientale

Valutati i contenuti del **documento di avvio di procedimento** trasmesso dalla progettista con pec. Prot. n. 9830 del 06.05.2026, che esplicita con maggior dettaglio la fattibilità di quanto espresso nell'atto di indirizzo politico, e del **documento preliminare della valutazione ambientale strategica** trasmesso dal consulente di settore incaricato con pec Prot. n. 9834 del 06.05.2026;

Preso atto inoltre di quanto riportato al paragrafo 3.3 dell'atto di avvio circa gli aspetti geologici, idraulici e simici, tematismi tutti predisposti in ottemperanza alla disciplina di settore che saranno implementati per ciascun sito specifico oggetto di variazione;

Si ritiene che la documentazione di cui sopra, parte integrante della variante, in questa prima fase di avvio, rispetta la normativa regionale vigente in tema di iter di approvazione di piani urbanistici e loro varianti.

La delibera di approvazione dell'atto di avvio conterrà la **nomina della garante dell'informazione e partecipazione** (art. 17 c. 3 lett. f) individuata nella figura della Dott.ssa Chiara Cencioni, dipendente del servizio tecnico comunale – settore LLPP – U.O. Staff.

Resp. U.O. Urbanistica – Sviluppo del Territorio/RUP

Arch. Sabrina Solito



SABRINA  
SOLITO  
COMUNE  
BORGO  
SAN  
LORENZO  
11.05.2026  
09:33:29  
GMT+01:00