



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO  
Provincia di Firenze

## PIANO REGOLATORE GENERALE - Variante artt. 16 e 17, Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1

Modifica di destinazione d'uso di edifici ex-scolastici ai fini  
della loro alienazione

1. Ex-Scuola elementare del Capoluogo – Via Don Minzoni
2. Ex-Scuola elementare di Faltona
3. Ex-Scuola elementare di Polcanto
4. Edificio Provincia – V.le Giovanni XXIII – Capoluogo

ADOZIONE VARIANTE

### RELAZIONE GENERALE

TAV

A



Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Progettista:**  
Arch. Paolo Pinarelli

**Collaboratori:**  
Geom. Romano Chiocci – Ufficio Pianificazione  
Geom. Dario Ceni – Ufficio Lavori Pubblici  
Arch. Efstratios Stavrakis – Ufficio Pianificazione  
Geom. Nadia Martini – Ufficio Edilizia  
Gianna Scheggi – Ufficio Pianificazione

**Garante della Comunicazione:**  
D.ssa Daniela Banchi

## **1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

La variante che l'Amministrazione Comunale intende adottare rientra in un processo di redistribuzione dell'attività e delle sedi scolastiche del Comune, processo che comporta da una parte un accorpamento delle attività ai fini di una loro migliore gestione, con la conseguente dismissione di alcune sedi periferiche (è il caso di Polcanto e di Faltona), dall'altra una verifica di adeguatezza alle normative, in particolare quelle relative alle zone sismiche, con la conseguente necessità di abbandonare sedi non idonee (è il caso di Via Don Minzoni), il cui adeguamento risulta troppo oneroso.

In entrambi i casi l'Amministrazione si pone il problema, anche ai fini di una corretta gestione patrimoniale, di individuare una destinazione urbanistica che consenta l'utilizzo e la valorizzazione di immobili ed aree strettamente connessi con il tessuto urbano.

In sede di Regolamento Urbanistico potrà invece essere affrontato il problema strategico, e più volte ribadito in sede di programmi amministrativi, di individuare una nuova localizzazione per una scuola elementare di dimensioni in grado di assorbire il potenziale derivante dalle dismissioni, più i fabbisogni previsionali dei prossimi anni.

In questo contesto si inserisce anche una ulteriore modifica di destinazione d'uso, relativo all'immobile in Via Giovanni XXIII attualmente sede del distacco manutenzione strade della Provincia, per il quale è in corso di definizione una ipotesi che vede questa attività riunita, insieme alla sede locale dei Vigili del Fuoco e al Centro Operativo della Protezione Civile, in una nuova sede da individuare mediante bando ad evidenza pubblica.

In questa prospettiva l'immobile cesserà la sua funzione ed è opportuno che riacquisti una destinazione residenziale, in omogeneità con l'area prettamente residenziale in cui è collocato, ed in vista di una sua possibile alienazione per sostenere le spese della nuova localizzazione.

## 2. QUADRO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Borgo San Lorenzo ha approvato, con Del. CC n. 39 del 8 aprile 2009, il Piano Strutturale, e sta iniziando il percorso di formazione del Regolamento Urbanistico.

Il quadro normativo quindi, pur rimanendo vigente il PRG approvato con Del. C.R. n. 394 del 28.12.1999, deve fare riferimento essenzialmente agli indirizzi del Piano Strutturale ed al dimensionamento in esso previsto, suddiviso per ciascuna delle U.T.O.E. di pertinenza degli immobili in oggetto.

Altro atto da considerare il Piano delle Alienazioni, allegato al Bilancio 2010, nel quale sono individuati gli immobili in esame.

Per le previsioni relative all'edificio ex-scolastico di Via Don Minzoni nel Capoluogo, e alla sede della Provincia, comprese nell'U.T.O.E. n. 6 – BORGO SAN LORENZO, i riferimenti al Piano Strutturale sono contenuti nell'art. 21 delle NtA, di cui si riportano i passi salienti:

*L'obiettivo principale è il consolidamento e la riqualificazione dell'abitato principale e il suo sviluppo per rilanciare il ruolo di Borgo come "Città dei servizi" nei confronti dell'intero ambito del Mugello.*

*(omissis)*

*Le azioni previste dal Piano Strutturale sono:*

*(omissis)*

*– la riqualificazione del tessuto urbano;*

*(omissis)*

*– la redistribuzione, nelle diverse aree del capoluogo, delle attività commerciali, andando a ricreare in prossimità delle aree interessate da recenti espansioni, fortemente connotate dalla funzione residenziale, relazioni di vicinato, con particolare attenzione alla situazione della zona est del capoluogo;*

*– interventi di espansione e di completamento del tessuto edilizio, connessi al potenziamento dei servizi alla popolazione residente.*

Per le previsioni relative agli edifici ex-scolastici di Polcanto e Faltona, compresi nell'U.T.O.E. n. 8 – POLCANTO, i riferimenti al Piano Strutturale sono contenuti nell'art. 29 delle NtA, di cui si riportano i passi salienti:

*I principali obiettivi sono la tutela e valorizzazione del paesaggio e delle emergenze storico testimoniali, la funzione residenziale come presidio del territorio e la valorizzazione e lo sviluppo turismo rurale.*

*Le azioni previste dal Piano Strutturale sono:*

*- omissis*

*– il recupero e il potenziamento del patrimonio edilizio esistente nei nuclei e nelle case sparse sia per la funzione residenziale sia per la ricettività;*

*- omissis*

*– il miglioramento della qualità del tessuto insediativo della frazione, con la previsione di opere che rendano più razionale l'infrastrutturazione;*

*– un modesto incremento edilizio della frazione;*

*- omissis*

*Particolare attenzione dovrà essere posta nelle strade di accesso alle aree di nuovo impianto, che non dovranno interferire con la viabilità principale di attraversamento, ma anzi, dove possibile, creare occasioni di miglioramento dell'intero sistema viabilistico.*

In entrambi i casi tra gli obiettivi primari vi è il recupero del patrimonio edilizio esistente in funzione di completamento residenziale dei tessuti consolidati, pertanto le Varianti in esame sono coerenti con gli obiettivi ed i criteri del Piano Strutturale.

### **3. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI**

L'art. 21 delle NtA del Piano Strutturale contiene i criteri per il dimensionamento delle previsioni, in generale e all'interno di ciascuna U.T.O.E:

*La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell'intero territorio comunale è la somma di quelle indicate per ogni singola UTOE negli articoli seguenti e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo sia agli interventi attinenti alla gestione dell'esistente.*

*Nell'ambito del nuovo consumo di suolo ....omissis*

*Nell'ambito degli interventi attinenti alla gestione ordinaria concorrono al dimensionamento:*

- le ristrutturazioni urbanistiche che comportino un aumento del carico urbanistico (ampliamenti e/o cambi di destinazione d’uso) da attuarsi sia tramite Piano di Recupero sia tramite intervento diretto;
- le ristrutturazioni edilizie che comportino un aumento delle unità funzionali esistenti o cambi di destinazione d’uso anche senza aumento della volumetria esistente.

Non concorrono al dimensionamento gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse, ma sono un'evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento. Gli interventi che vi corrispondono sono ritenuti compatibili e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d’uso con o senza opere, gli ampliamenti edilizi, i completamenti urbani, che comportino limitata nuova edificazione senza aumento del numero delle unità funzionali preesistenti.

E’ ammesso lo spostamento tra le varie UTOE di una quantità dimensionale che non superi il 10% del tetto massimo assegnato a ciascuna.

E’ ammessa la variazione percentuale tra recupero e nuova edificazione, purché tale variazione sia a favore degli interventi di recupero.

Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le strategie di UTOE e con gli elementi statuari del Piano Strutturale, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte da programmi, progetti, e piani di settore.

Il dimensionamento per le singole U.T.O.E. è riassunto nelle seguenti Tabelle:

UTOE	abitanti residenti	Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in mq.					
		Residuo PRG 1999 (*)			PS		
		PdR	altre aree	totale	recupero	espansione	totale
1 - CASAGLIA	65	0	470	<b>470</b>	500	0	<b>500</b>
2 - DEL CRINALE	172	0	0	<b>0</b>	1.000	0	<b>1.000</b>
3 - LUCO E GREZZANO	2.119	400	11.605	<b>12.005</b>	4.500	4.500	<b>9.000</b>
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.361	3.630	11.795	<b>15.425</b>	12.600	5.400	<b>18.000</b>
5 - MUCCIANO	77	0	0	<b>0</b>	3.500	0	<b>3.500</b>
6 - BORGO SAN LORENZO	10.563	8.500	17.380	<b>25.880</b>	12.300	28.700	<b>41.000</b>
7 - DEL FIUME SIEVE	609	0	2.000	<b>2.000</b>	5.000	0	<b>5.000</b>
8 - POLCANTO	679	0	1.930	<b>1.930</b>	6.000	0	<b>6.000</b>
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595	0	700	<b>700</b>	9.000	0	<b>9.000</b>
10 - M. SENARIO E CALVANA	87	0	0	<b>0</b>	5.000	0	<b>5.000</b>
	<b>17.327</b>	<b>12.530</b>	<b>45.880</b>	<b>58.410</b>	<b>59.400</b>	<b>38.600</b>	<b>98.000</b>

UTOE	Abitanti residenti	Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in mq.							
		P.R.G.				P.S.			
		Nuovo		Recupero		Nuovo		Recupero	
		Produttivo Commerciale Terziario	trascinamento	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario	Turistico Ricettivo Sportivo	Produttivo Commerciale Terziario
1 - CASAGLIA	65								
2 - DEL CRINALE	172								
3 - LUCCO'E GREZZANO	2.119								
4 - RONTA E PANICAGLIA	2.361					7.595 Impianto sportivo Golf	3.500		
5 - MUCCIANO	77			1.429 Impianto sportivo Golf		1.760 Impianto sportivo Golf			
6 - BORGO SAN LORENZO	10.263	7.500 60.000 (Pro- getto direttore)	3.150 Ponte Rosso				Ponte Rosso 7500	4.500	
7 - DEL FIUME SIEVE	609								
8 - POLCANTO	679								
9 - SAN CRESCI E MONTE GIOVI	595								
10 - DEI MONTI SENARIO E CALVANA	87								
<b>TOTALE</b>	<b>17.027</b>	<b>Mq. 67.500</b>		<b>Mq. 1.429</b>		<b>Mq. 9.355</b>	<b>Mq. 11.000</b>	<b>Mq. 4.500</b>	

Le Varianti in esame ricadono nell'UTOE 6 – Borgo San Lorenzo, per il complesso di Via Don Minzoni nel capoluogo e per la sede della Provincia; e nell'UTOE 8 – Polcanto, per gli edifici di Polcanto e di Faltona.

Nel primo caso la quota riservata agli interventi di recupero residenziale è pari a 12.300 mq, nel secondo a 6.000 mq.

Non vi è invece disponibilità di dimensionamento per attività produttive, commerciali o terziarie; tuttavia si ritiene che, nel caso del Capoluogo, una ridotta quota di attività non strettamente residenziali possa essere compresa all'interno della destinazione urbanistica residenziale, in quanto complementare ad essa.

Nell'attribuire un dimensionamento agli interventi in esame, si è proceduto con criteri diversificati in base alla categoria di intervento.

Nei casi di Polcanto e della sede della Provincia l'intervento proposto è nei limiti della Ristrutturazione Edilizia, pertanto il dimensionamento è pari alla Superficie Utile esistente, ovvero rispettivamente a 220 e a 210 mq .

Nel caso di Faltona e della ex scuola nel Capoluogo si ammette la sostituzione edilizia, quindi la demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza, pertanto si è provveduto a determinare un dimensionamento che si discosta dalla preesistenza, tenendo conto delle dimensioni dell'area di pertinenza e della densità edilizia delle aree circostanti.

In particolare nel caso di Faltona l'edificio esistente ha una Sul pari a 220 mq, distribuita su un solo piano con una superficie coperta di 250 mq, un volume urbanistico di circa 1.400 mc per un 'area di pertinenza pari a mq 1.800; ipotizzando la ricostruzione di un edificio di ingombro prossimo all'esistente, distribuito su due piani in analogia con l'edilizia circostante, e tenendo conto delle

possibilità offerte dal Regolamento Edilizio Associato in termini di Superfici Accessorie (SALA), si giunge a un dimensionamento pari a 450 mq di SULA.

Analogamente nel caso di Via Don Minzoni nel capoluogo, a fronte di un edificio di circa 1.050 mq di superficie utile e 600 mq di superficie coperta, un volume urbanistico di circa 5.400 mc con una pertinenza di oltre 4.500 mq, si è ipotizzata la ricostruzione di un corpo di fabbrica di ingombro analogo all'esistente distribuito su due piani, più eventuale sottotetto non abitabile, e di un ulteriore corpo di fabbrica sul lato opposto del lotto, di altezza inferiore (un piano più sottotetto) per un dimensionamento pari a 1.400 mq di SULA.

Rispetto al dimensionamento residenziale, le Varianti proposte incidono pertanto come segue:

UTOE 6 – Borgo San Lorenzo	ex scuola	mq. 1.400	mq. 1.600
	Provincia	mq. 210	
UTOE 8 – Polcanto	Polcanto	mq. 220	
	Faltona	mq. 450	
	Totale		mq. 580

**Le Varianti risultano quindi ampiamente comprese nella quota riservata a ciascuna UTOE.**

#### **4. DESCRIZIONE DELLE SINGOLE PREVISIONI**

a) Modifica di destinazione urbanistica di edificio ex-scolastico in Via Don Minzoni – Capoluogo e relativa area di pertinenza:

**Da Zona “F” per Servizi Scolastici a zona “PR” assoggettata a piano di recupero, prevalentemente residenziale con specifica previsione di interventi fino alla sostituzione edilizia**

L'edificio scolastico in questione è situato nell'U.T.O.E. n. 6 – “Borgo San Lorenzo”- in Via Don G. Minzoni, nei pressi del plesso scolastico “Mons. Giovanni della Casa” che ospita la Scuola Media Inferiore.

A seguito del programma di verifiche degli edifici pubblici in zona sismica, avviato dalla Regione toscana con il programma VEL, nel 2007 l'edificio in esame risultò non adeguato alla normativa, al punto da rendere necessaria la sua

immediata dismissione ed il trasferimento dell'attività scolastica in una porzione del plesso scolastico suddetto, con disagi considerevoli per entrambe le attività costrette ad una difficile coabitazione e soggette a limitazioni nell'uso degli spazi.

L'adeguamento dell'edificio esistente per l'attività scolastica comporterebbe, in base alle verifiche effettuate, interventi molto consistenti, trattandosi di struttura in muratura con ampie luci ed altezze; inoltre l'edificio preesistente risulta già inadeguato per dimensioni a fronte delle nuove esigenze di popolazione scolastica, ed alla possibile futura dismissione di altre sedi scolastiche decentrate, suggerita dalle politiche gestionali del Ministero della Pubblica Istruzione.

La scelta dell'Amministrazione è stata quindi quella di procedere all'alienazione dell'edificio e della relativa area di pertinenza, per finanziare in quota parte la realizzazione di un nuovo polo scolastico, in grado di sostenere le dinamiche dei prossimi anni.

Naturalmente il bene immobile può trovare una collocazione sul mercato a fronte di una destinazione urbanistica che renda economicamente sostenibile l'investimento, quindi che consenta una collocazione sul mercato immobiliare privato.

Con la presente Variante si attribuisce quindi al complesso immobiliare ex scolastico di Via Don Minzoni la destinazione urbanistica corrispondente all'art. 27 delle NtA del PRG – “Zone soggette a Piano di recupero dell'edificato esistente (art. 24 Legge 457/78)”.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenza;
- servizi pubblici e sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- attività commerciali;
- uffici pubblici e privati, agenzie e sportelli bancari, attività ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere).

A quanto sopra si accompagna inoltre una serie di disposizioni specifiche, tendenti ad assicurare la eventuale ricollocazione di attività di servizio ovvero, in alternativa, una prevalenza residenziale, e a definire i parametri urbanistici nel caso di una eventuale sostituzione edilizia; a tale scopo, sono state adottate le definizioni ed i parametri contenuti nel Regolamento edilizio Associato, che il Comune di Borgo ha redatto assieme ai nove Comuni della Comunità Montana del Mugello, ed approvato con Del. C.C. n. 50 del 21.04.2009



Quanto al primo punto, le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e suoi accessori non potranno superare il 20% della Superficie Utile complessiva esistente, ovvero di quella ricostruita in caso di sostituzione edilizia.

Quanto al secondo punto, in caso di sostituzione edilizia si ammette la ricostruzione di 1.400 mq. di Superficie Utile, dimensionati secondo i criteri di cui al comma precedente, dei quali una quota non inferiore all'80% dovrà essere costituita da SULA (come definita dall'art. 30 del RE associato) ed una quota non superiore al 20% potrà essere costituita da Sulp (come definita dall'art. 32 del RE associato).

A corredo dell'intervento dovranno essere realizzati almeno 20 posti auto ad uso pubblico, con accesso dalla viabilità pubblica su cui insiste il lotto, ed un'area a verde di pertinenza condominiale vincolata ad uso pubblico, di superficie non inferiore a 1.000 mq.

Dovranno inoltre essere rispettati seguenti standard di parcheggio pertinenziale:

Posti auto pertinenziali alla residenza

Almeno un posto auto per ogni alloggio di SULA fino a 60 mq;

Almeno due posti auto per ogni alloggio di SULA superiore a 60 mq;

Dotazione di parcheggi per attività commerciali

parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura di un metro quadrato per ogni tre metri quadrati di Sulp;

parcheggi per la sosta di relazione, nella misura di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita e/o di somministrazione;

Dotazione di parcheggi per attività terziarie

direzionale, 40 mq ogni 100 mq di s.u.l.

**b) Modifica di destinazione urbanistica di edificio adibito a Distaccamento logistico per le attività manutentive della Provincia di Firenze:**

**Da Zona "F" per Servizi a zona "B" edificata saturata prevalentemente residenziale, con specifica previsione di interventi fino alla sostituzione edilizia**

L'edificio in questione è situato nell'U.T.O.E. n. 6 – “Borgo San Lorenzo”- lungo il Viale Giovanni XXIII, ed è costituito da un villino con relativo resede di pertinenza.

La tipologia e le dimensioni dell'edificio consentono di ipotizzare un recupero a fini residenziali con interventi non superiori alla ristrutturazione edilizia.

Con la presente Variante si attribuisce quindi al complesso immobiliare la destinazione urbanistica corrispondente all'art. 22 delle NtA del PRG – “Zone degli insediamenti consolidati (art. 2 lettera “B” del D.M. 1444/1968)”; tale destinazione comprende le seguenti categorie:

- residenza;
- servizi pubblici e sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento, palestre;
- attività commerciali;
- attività produttive (industriali e artigianali) e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti, opportunamente certificate dagli organismi competenti;
- uffici pubblici e privati, agenzie e sportelli bancari, attività ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere).
- autorimesse e depositi per le attività ammesse.

Alla disciplina generale di zona si accompagna una norma specifica che limita, nel caso in esame, la destinazione alla sola residenza, in ragione della collocazione dell'edificio che non è compatibile con destinazioni di tipo diverso.

Dovranno inoltre essere rispettati seguenti standard di parcheggio pertinenziale:

Posti auto pertinenziali alla residenza

Almeno un posto auto per ogni alloggio di SULA fino a 60 mq;

Almeno due posti auto per ogni alloggio di SULA superiore a 60 mq;

c) Modifica di destinazione urbanistica di edificio ex-scolastico in loc. Polcanto e relativa area di pertinenza:

**Da Zona “F” per Servizi Scolastici a zona “B” edificata satura prevalentemente residenziale con specifica previsione di interventi fino alla ristrutturazione edilizia**

L'edificio scolastico in questione è situato nell'U.T.O.E. n. 8 – “Polcanto”- lungo la Via Faentina, con un ulteriore accesso dal piccolo resede insistente su una viabilità secondaria.

La tipologia e le dimensioni dell'edificio consentono di ipotizzare un recupero a fini residenziali con interventi non superiori alla ristrutturazione edilizia.

Con la presente Variante si attribuisce quindi al complesso immobiliare ex scolastico di Via Don Minzoni la destinazione urbanistica corrispondente all'art. 22 delle NtA del PRG – “Zone degli insediamenti consolidati (art. 2 lettera “B” del D.M. 1444/1968)”; tale destinazione comprende le seguenti categorie:

- residenza;
- servizi pubblici e sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento, palestre;
- attività commerciali;
- attività produttive (industriali e artigianali) e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti, opportunamente certificate dagli organismi competenti;
- uffici pubblici e privati, agenzie e sportelli bancari, attività ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere).
- autorimesse e depositi per le attività ammesse.

Alla disciplina generale di zona si accompagna una norma specifica che limita, nel caso in esame, la destinazione alla sola residenza, in ragione della collocazione dell'edificio che non è compatibile con destinazioni di tipo diverso.

Dovranno inoltre essere rispettati seguenti standard di parcheggio pertinenziale:

Posti auto pertinenziali alla residenza

Almeno un posto auto per ogni alloggio di SULA fino a 60 mq;

Almeno due posti auto per ogni alloggio di SULA superiore a 60 mq;

Nell'attuale PRG l'area riservata ad attività pubbliche (AP) include oltre alla scuola e suo resede anche una ulteriore porzione di proprietà privata, adiacente al resede dell'edificio scolastico; quest'ultima verrà classificata come Verde Privato (art. 24 NtA).

**d) Modifica di destinazione urbanistica di edificio ex-scolastico in loc. Faltona e relativa area di pertinenza:**

**Da Zona “F” per Servizi Scolastici a zona “B” edificata satura prevalentemente residenziale con specifica previsione di interventi fino alla sostituzione edilizia**

L’edificio scolastico in questione è situato nell’U.T.O.E. n. 8 – “Polcanto”- lungo la Via Faentina, con un ulteriore accesso tergale, tramite una via poderale, dal resede di pertinenza.

L’accessibilità dell’edificio è il primo aspetto da esaminare: l’accesso sulla Via Faentina infatti può avere valenza esclusivamente pedonale, mentre l’accesso carrabile non può che avvenire tramite la suddetta viabilità, per l’utilizzo della quale dovrà essere trovato un accordo con la proprietà contigua.

La tipologia e le dimensioni dell’edificio consentono di ipotizzare un recupero a fini residenziali sia con interventi di ristrutturazione edilizia, che mediante sostituzione edilizia all’interno del resede.

Con la presente Variante si attribuisce quindi al complesso immobiliare ex scolastico di Via Don Minzoni la destinazione urbanistica corrispondente all’art. 22 delle NtA del PRG – “Zone degli insediamenti consolidati (art. 2 lettera “B” del D.M. 1444/1968)”; tale destinazione comprende le seguenti categorie:

- residenza;
- servizi pubblici e sociali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento, palestre;
- attività commerciali;
- attività produttive (industriali e artigianali) e artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti, opportunamente certificate dagli organismi competenti;
- uffici pubblici e privati, agenzie e sportelli bancari, attività ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere).
- autorimesse e depositi per le attività ammesse.

Alla disciplina generale di zona si accompagna una norma specifica che limita, nel caso in esame, la destinazione alla sola residenza, in ragione della collocazione dell’edificio che non è compatibile con destinazioni di tipo diverso.

La norma ammette inoltre la sostituzione edilizia con la demolizione e ricostruzione di 450 mq di SULA, dimensionati secondo i criteri di cui al comma precedente.

Dovranno inoltre essere rispettati seguenti standard di parcheggio pertinenziale:

### Posti auto pertinenziali alla residenza

Almeno un posto auto per ogni alloggio di SULA fino a 60 mq;

Almeno due posti auto per ogni alloggio di SULA superiore a 60 mq;

Nell'attuale PRG l'area riservata ad attività pubbliche (AP) include oltre alla scuola e suo resede anche una ulteriore porzione di proprietà privata, adiacente al resede dell'edificio scolastico; quest'ultima verrà classificata come Verde Privato (art. 24 NtA).

## **5. VALUTAZIONE INTEGRATA ex ART. 11 L.R. 1/2005**

La Variante in oggetto, in quanto modifica ad uno degli atti di Governo del Territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/2005, è assoggettata a Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 della medesima Legge, nonché a VAS ai sensi dell'art. 6 del D.lgs 3 152/2006, salvo quanto previsto dal comma 3 del medesimo articolo:” *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorita' competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12*”.

L'Autorità competente che, con la Del. C.C. n. 12 del 24.02.2010, è stata individuata per il Comune di Borgo San Lorenzo nella Giunta, con propria deliberazione n. 130 del 27.12.2010 ha stabilito l'esclusione dalla VAS della Variante.

Si ritiene che il procedimento di Valutazione Integrata, come disciplinato dalla L.R. 1/2005, dal relativo Regolamento di Attuazione e poi dalla L.R. 10 del 12 febbraio 2010, in quanto comprensivo degli argomenti attinenti il procedimento di VAS, possa considerarsi esaustiva anche in ragione della tipologia delle Varianti proposte, che determinano trascurabili effetti ambientali incidendo su contesti già urbanizzati, ed effetti socio-economici di qualche rilievo in virtù della sostituzione di attività di servizio pubblico con funzioni residenziali.

Per i contenuti dettagliati si rinvia alla specifica Relazione di sintesi compresa tra gli Allegati alla Variante.

*Il Responsabile del Procedimento  
e Redattore della Variante*

**Arch. Paolo Pinarelli**