



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  
VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E SOCIOECONOMICI

TAV  
D

### RELAZIONE DI SINTESI



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. PREMESSA

La presente relazione riassume i principali elementi conoscitivi utili a verificare la coerenza della previsione in oggetto con il quadro pianificatorio sovraordinato, i potenziali impatti con le principali risorse ambientali nonché i possibili effetti sul sistema socio-economico di riferimento.

L'analisi verrà condotta con riferimento alle tre categorie di cui sopra ed a ciascuna delle tre localizzazioni comprese nella Variante; per le premesse generali e le motivazioni dell'intervento, si riporta a seguito la prima parte della Relazione Generale del RUP.

### **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 centro operativo 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. VERIFICA DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

I principali atti di governo del territorio cui fare riferimento sono:

il P.I.T. della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;

il PTCP della Provincia di Firenze, approvato con Del. C.P. n. 94 del 15.06.1998;

il Piano Strutturale del Comune di Borgo San Lorenzo, approvato con Del. CC n. 39 del 8 aprile 2009.

La coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata è attestata dal Piano Strutturale, il quale contiene anche la verifica di coerenza richiesta dalla L.R. 1/2005.

La coerenza con il Piano Strutturale è attestata dalla Relazione Generale del RUP, di cui si riporta a seguito la parte relativa:

*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 la previsione relativa all'edificio ex-scolastico di Via Don Minzoni nel Capoluogo, compreso nell'U.T.O.E. n. 6 – BORGIO SAN LORENZO, i riferimenti al Piano Strutturale sono contenuti nell'art. 21 dello Statuto del Territorio, 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 dello Statuto del Territorio, 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 del 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.*


Si riporta di seguito la matrice di coerenza tra gli obiettivi Generali e Specifici (per ciascuna delle UTOE interessate) e le azioni previste dalla Variante in esame.

La coerenza è espressa tramite una scala di valori su quattro livelli:

- coerenza **Forte**: quando esiste un nesso stretto, robusto e resistente tra temi guida e loro significato 

- coerenza **Debole**: quando esiste un nesso lasco e fiacco tra temi guida e loro significato 

- coerenza **Nulla**, quando non esiste nessun nesso tra temi guida e loro significato, o meglio un tema e il suo significato è indifferente 

- coerenza **Divergente**, quando il nesso, indipendentemente dall'intensità, è in contrasto con un tema guida e il suo significato. 

	UTOE 6 CAPOLUOGO		UTOE 8 POLCANTO	
	Don Minzoni	Provincia	Polcanto	Faltona
<b>OBIETTIVI GENERALI DEL PS</b>				
Assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali				
Paesaggio: Fitta rete valori storico culturali e articolazione risorse naturalistiche e ambientali				
Promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile				
Valorizzare il ruolo di Borgo S.L. come nodo di servizi	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici
Promuovere azioni riferite ai principi della sostenibilità				
Sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica				
Permettere trasformazioni territoriali sostenibili				
Rafforzare le identità culturali e ambientali				
Valorizzare gli ambiti naturalistici				
Consolidare i caratteri del paesaggio insediativo rurale				
Mantenere l'identità del territorio aperto				
Potenziare le infrastrutture	Inserimento parcheggio pubblico			Inserimento viabilità e parcheggio pertinenziale
Riconoscere i contenuti territoriali delle politiche settoriali				
Innalzare la qualità abitativa e promuovere la qualità dell'abitare	Prescrizioni per la qualità edilizia	Prescrizioni per la qualità edilizia	Prescrizioni per la qualità edilizia	Prescrizioni per la qualità edilizia
Favorire l'integrazione tra diverse culture				
Tutelare il paesaggio e valorizzare l'ambiente				
	<b>UTOE 6 CAPOLUOGO</b>			
<b>OBIETTIVI SPECIFICI PER UTOE 6</b>				
il potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la popolazione residente, migliorandone l'accessibilità;	Inserimento parcheggi e area a verde			
il potenziamento della stazione ferroviaria di Rimorelli, sia come maggiore fruibilità dei pendolari, sia in termini di qualità della zona;				
l'inserimento di funzioni a carattere zonale;				
l'incremento delle funzioni di area vasta;				
la riqualificazione del tessuto urbano;	Completamento residenziale	Superamento di funzione incongrua		
la riprogettazione delle aree di frangia nella loro relazione col territorio agricolo;				
il consolidamento e valorizzazione del tessuto commerciale e terziario del Centro Storico come "Centro commerciale naturale";				
privilegiare le pratiche di filiera con attenzione a promuovere attività produttive di pregio già significative nel nostro territorio con particolare riferimento alla meccanica di precisione (cfr. Relazione socioeconomica allegata al Piano Strutturale);				
la ridistribuzione, 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;	Inserimento di quota attività commerciali			
interventi di espansione e di completamento del tessuto edilizio, connessi al potenziamento dei servizi alla popolazione residente;	Completamento residenziale	Completamento residenziale		
la riqualificazione funzionale e morfologica dell'area artigianale di Soterna, tramite opere di miglioramento infrastrutturale e servizi alle imprese e con l'inserimento di ampie fasce vegetate e di connessione col paesaggio circostante;				
il riequilibrio delle funzioni per l'istruzione, con particolare attenzione alle aree di recente sviluppo del capoluogo est;	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici	Necessità di prevedere nuovi servizi scolastici		
il miglioramento dell'accessibilità e dei collegamenti infrastrutturali;				
la promozione della mobilità alternativa all'auto ed il recupero dei collegamenti minori nel tessuto consolidato;				
lo sviluppo dei servizi all'accoglienza;				
la creazione di un parco fluviale per riconquistare il rapporto tra la città e il fiume, prevedendo in tutta l'area ad uso agricolo lungo le sponde l'inserimento anche di percorsi pedonali e ciclabili ad 72				
uso sportivo e ricreativo, attività ludiche collegate al fiume, aree espositive e fieristiche che non comportino trasformazioni permanenti del suolo;				
gli interventi per la messa in sicurezza idraulica lungo il corso della Sieve, di cui al progetto Cavet;				
il potenziamento delle attività sportive e ludiche;	Inserimento di area a verde			
la ridefinizione, in assonanza con gli indirizzi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente oggetto di questo Piano Strutturale, delle aree non pianificate del Piano del centro storico;				
			<b>UTOE 8 POLCANTO</b>	
<b>OBIETTIVI SPECIFICI PER UTOE 8</b>			Polcanto	Faltona
la tutela degli elementi di valore del paesaggio agrario e dell'ambiente, con particolare riguardo alla manutenzione di ciglioni e terrazzamenti, alle colture tradizionali, ai sistemi dei drenaggio e di canalizzazione delle acque;				
il recupero e il potenziamento del patrimonio edilizio esistente nei nuclei e nelle case sparse sia per la funzione residenziale sia per la ricettività;			Completamento residenziale	Completamento residenziale
il potenziamento della frazione di Polcanto di accogliere servizi, anche tramite la flessibilità delle funzioni compatibili;			Necessità di prevedere nuovi servizi	Necessità di prevedere nuovi servizi
la conferma del punto tappa di Tenuta Ferracci, struttura di proprietà comunale;				
la conferma dell'impianto di Motocross;				
il miglioramento dell'accesso ai servizi;				
il miglioramento della qualità del tessuto insediativo della frazione, con la previsione di opere che rendano più razionale l'infrastrutturazione;			Inserimento di posti auto pertinenziali	Inserimento di posti auto pertinenziali
un modesto incremento edilizio della frazione			Completamento residenziale	Completamento residenziale
la realizzazione di un Impianto di Compostaggio di qualità, in loc. Faltona, inserito a finanziamento Europeo nel programma "Leader II" del P.A.L.				

I contrasti rilevati, evidenziati in rosso nella matrice, sono da riferirsi non tanto allo specifico contenuto della Variante quanto alle sue premesse, ovvero alla dismissione delle sedi scolastiche, le cui motivazioni trascendono lo specifico oggetto.

Tuttavia occorre che il Comune affronti il tema, nella sede del Regolamento Urbanistico ma anche nella sua programmazione finanziaria, di servizi scolastici che possano – compatibilmente con le modalità rese possibili dalla riforma scolastica – sopperire alle carenze evidenziate.

### **3. EFFETTI ATTESI SUI SISTEMI AMBIENTALI**

#### **Sistema acqua**

---

##### *Acque superficiali e sotterranee*

#### **POLCANTO**

Nell'area in esame e nelle sue vicinanze non vi sono corpi idrici superficiali che in qualche modo possano essere interessati dai lavori di progetto. Il torrente Faltona scorre oltre 200 m più ad est dell'area interessata dai lavori e si trova a quote inferiori di circa 40 metri.

La zona in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto comunale gestito dalla società PUBLIACQUA s.p.a. Il fabbricato già esistente è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale.

##### *Stima dei fabbisogni*

L'intervento di ristrutturazione edilizia in esame inciderà in maniera estremamente modesta sul fabbisogno idrico, dato che il numero delle utenze nella previsione residenziale (2 abitazioni pari a 8/10 abitanti) va a ridursi rispetto alle preesistenti utenze scolastiche (3 classi per 75 alunni, oltre personale), e visto che sarà consentita e incoraggiata la installazione di vasche di accumulo per consentire il recupero di acque meteoriche utilizzabili per l'irrigazione dei giardini privati e per il circuito di scarico dei reflui dei servizi igienici degli alloggi.

##### *Depurazione e scarichi*

Le acque nere e saponose saranno convogliate nella rete fognaria esistente, anche in questo caso non comporteranno aggravio rispetto alla situazione preesistente.

#### **FALTONA**

Nell'area in esame e nelle sue vicinanze non vi sono corpi idrici superficiali che in qualche modo possano essere interessati dai lavori di progetto. Il torrente Faltona scorre oltre 150 m più ad est dell'area interessata dai lavori e si trova a quote inferiori di circa 15 metri.

La zona in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto comunale gestito dalla società PUBLIACQUA s.p.a. Il fabbricato già esistente è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale.

##### *Stima dei fabbisogni*

L'intervento di ristrutturazione edilizia in esame inciderà in maniera estremamente modesta sul fabbisogno idrico, dato che il numero delle utenze nella previsione residenziale (4/6 abitazioni pari a 16/20 abitanti) va a ridursi rispetto alle preesistenti utenze scolastiche (3 classi per 75 alunni, oltre personale), e visto che sarà consentita e incoraggiata la installazione di vasche di accumulo per consentire il recupero di acque meteoriche

utilizzabili per l'irrigazione dei giardini privati e per il circuito di scarico dei reflui dei servizi igienici degli alloggi.

#### *Depurazione e scarichi*

Stante l'assenza di una rete fognaria nella località di Faltona i reflui dovranno essere gestiti mediante installazione di un depuratore di portata adeguata, e smaltiti poi previa specifica autorizzazione mediante condotte a dispersione ovvero in acque superficiali

### **VIA DON MINZONI**

Nell'area in esame e nelle sue vicinanze non vi sono corpi idrici superficiali che in qualche modo possano essere interessati dai lavori di progetto. Il torrente Cale scorre oltre 300 m più ad ovest dell'area interessata dai lavori e si trova a quote inferiori di circa 10 metri.

La zona in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto comunale gestito dalla società PUBLIACQUA s.p.a. Il fabbricato già esistente è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale.

#### *Stima dei fabbisogni*

L'intervento di ristrutturazione edilizia in esame inciderà in maniera estremamente modesta sul fabbisogno idrico, dato che il numero delle utenze nella previsione residenziale (16/20 abitazioni pari a 60/80 abitanti) va a ridursi rispetto alle preesistenti utenze scolastiche (12 classi per 300 alunni, oltre personale), e visto che sarà consentita e incoraggiata la installazione di vasche di accumulo per consentire il recupero di acque meteoriche utilizzabili per l'irrigazione dei giardini privati e per il circuito di scarico dei reflui dei servizi igienici degli alloggi.

#### *Depurazione e scarichi*

Le acque nere e saponose saranno convogliate nella rete fognaria esistente, anche in questo caso non comporteranno aggravio rispetto alla situazione preesistente.

### **PROVINCIA**

Nelle vicinanze non dell'area in esame c'è il torrente Cale, che non risulta però interessato dalle modifiche che sono nei limiti di un cambio di destinazione funzionale.

La zona in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto comunale gestito dalla società PUBLIACQUA s.p.a. Il fabbricato già esistente è allacciato alla rete idrica dell'acquedotto comunale.

#### *Stima dei fabbisogni*

L'intervento di ristrutturazione edilizia in esame inciderà in maniera estremamente modesta sul fabbisogno idrico, dato che il numero delle utenze nella previsione residenziale (2/3 abitazioni pari a 6/9 abitanti) non produce aumenti significativi rispetto alle attuali utenze civili, mentre riduce



l'utilizzo di acqua a fini diversi (lavaggio attrezzi, etc:), e visto che sarà consentita e incoraggiata la installazione di vasche di accumulo per consentire il recupero di acque meteoriche utilizzabili per l'irrigazione dei giardini privati e per il circuito di scarico dei reflui dei servizi igienici degli alloggi.

#### *Depurazione e scarichi*

Le acque nere e saponose saranno convogliate nella rete fognaria esistente, anche in questo caso non comporteranno aggravio rispetto alla situazione preesistente ma una prevedibile riduzione degli scarichi attualmente derivanti da attività di cantiere.

### **Sistema aria**

---

#### *Inquinamento atmosferico (emissioni) e contenimento dei consumi energetici.*

Per le aree di trasformazione a carattere residenziale si presume che le emissioni in atmosfera siano generate principalmente dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e produzione di acqua calda; occorre inoltre valutare le eventuali emissioni indirette, generate dai gas di combustione dei veicoli a motore, e quindi in ultima analisi dai flussi di traffico indotti dalla destinazione prevista. Il traffico veicolare è inoltre la principale potenziale fonte di emissioni acustiche.

### **POLCANTO**

#### *Stima dei fabbisogni*

Le emissioni prodotte in fase di combustione saranno mantenute molto basse grazie ad una serie di accorgimenti tecnici atti a ridurre l'utilizzo del GPL. Inoltre saranno perseguiti gli obiettivi ed i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica.

#### *Inquinamento atmosferico ed acustico indotto*

La zona nella quale si inserisce la Variante è caratterizzata da un flusso di traffico consistente sulla Via Faentina, caratterizzato per la maggior parte da una mobilità di tipo intercomunale, non soggetta ad essere influenzata dalla nuova destinazione se non per la riduzione dei flussi di punta generati dalla precedente destinazione scolastica.. La nuova previsione, quindi, inciderà in maniera irrilevante sui dati relativi all'inquinamento acustico.

### **FALTONA**

#### *Stima dei fabbisogni*

Le emissioni prodotte in fase di combustione saranno mantenute molto basse grazie ad una serie di accorgimenti tecnici atti a ridurre l'utilizzo del GPL. Inoltre saranno perseguiti gli obiettivi ed i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica.

#### *Inquinamento atmosferico ed acustico indotto*

La zona nella quale si inserisce la Variante è caratterizzata da un flusso di traffico consistente sulla Via Faentina, caratterizzato per la maggior parte da una mobilità di tipo intercomunale, non soggetta ad essere direttamente influenzata dalla nuova destinazione se non per la riduzione dei flussi di punta generati dalla precedente destinazione scolastica.. La nuova previsione, quindi, inciderà in maniera irrilevante sui dati relativi all'inquinamento acustico.

#### **VIA DON MINZONI**

##### *Stima dei fabbisogni*

Le emissioni prodotte in fase di combustione saranno mantenute molto basse grazie ad una serie di accorgimenti tecnici atti a ridurre l'utilizzo del metano. Inoltre saranno perseguiti gli obiettivi ed i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica.

#### *Inquinamento atmosferico ed acustico indotto*

La zona nella quale si inserisce la Variante è caratterizzata da un flusso di traffico essenzialmente locale, non soggetta ad essere influenzata dalla nuova destinazione se non per la riduzione dei flussi di punta generati dalla precedente destinazione scolastica. La nuova previsione, quindi, inciderà in maniera irrilevante sui dati relativi all'inquinamento acustico.

#### **PROVINCIA**

##### *Stima dei fabbisogni*

Le emissioni prodotte in fase di combustione saranno mantenute molto basse grazie ad una serie di accorgimenti tecnici atti a ridurre l'utilizzo del metano. Inoltre saranno perseguiti gli obiettivi ed i principi dell'edilizia sostenibile e dell'architettura bioclimatica.

#### *Inquinamento atmosferico ed acustico indotto*

La zona nella quale si inserisce la Variante è caratterizzata da un flusso di traffico sostenuto, che sarà positivamente influenzato dalla nuova destinazione per la riduzione dei flussi di mezzi addetti alla manutenzione stradale. La nuova previsione, quindi, inciderà in maniera positiva sui dati relativi all'inquinamento acustico.

#### **Sistema suolo e sottosuolo**

---

##### *Geologia, geomorfologia*

Per questi aspetti si rimanda alle specifiche Relazioni di inquadramento redatte a cura del Geologo incaricato.

## **Sistema energia**

---

### **POLCANTO**

#### *Rete elettrica*

L'area è attualmente servita da linee elettriche di bassa tensione alimentate da cabine esistenti. L'area in oggetto, eseguite le verifiche del caso, non necessita di potenziamenti delle linee esistenti, né di nuove cabine di alimentazione. Ciò anche nei confronti della illuminazione pubblica.

#### *Stima dei fabbisogni*

Anche se la nuova destinazione non inciderà sui fabbisogni, la previsione di impianti fotovoltaici permetterà di ridurre la richiesta energetica sulla linea ENEL.

#### *Rete gas metano*

L'area non è attualmente servita dalla linea gas metano, la cui eventuale attivazione peraltro dovrà essere valutata in un più ampio contesto di pianificazione in accordo con le Aziende erogatrici.

#### *Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione non inciderà sul fabbisogno generale date le ridotte dimensioni dell'intervento, e considerando anche gli accorgimenti tecnici che verranno attuati per ridurre la dispersione del calore.

### **FALTONA**

#### *Rete elettrica*

L'area è attualmente servita da linee elettriche di bassa tensione alimentate da cabine esistenti. L'area in oggetto, eseguite le verifiche del caso, non necessita di potenziamenti delle linee esistenti, né di nuove cabine di alimentazione. Ciò anche nei confronti della illuminazione pubblica.

#### *Stima dei fabbisogni*

Anche se la nuova destinazione non inciderà sui fabbisogni, la previsione di impianti fotovoltaici permetterà di ridurre la richiesta energetica sulla linea ENEL.

#### *Rete gas metano*

L'area non è attualmente servita dalla linea gas metano, la cui eventuale attivazione peraltro dovrà essere valutata in un più ampio contesto di pianificazione in accordo con le Aziende erogatrici.

#### *Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione non inciderà sul fabbisogno generale date le ridotte dimensioni dell'intervento, e considerando anche gli accorgimenti tecnici che verranno attuati per ridurre la dispersione del calore.

### **VIA DON MINZONI**

#### *Rete elettrica*

L'area è attualmente servita da linee elettriche di bassa tensione alimentate da cabine esistenti. L'area in oggetto, eseguite le verifiche del caso, non necessita di potenziamenti delle linee esistenti, né di nuove cabine di alimentazione. Ciò anche nei confronti della illuminazione pubblica.

*Stima dei fabbisogni*

Anche se la nuova destinazione non inciderà sui fabbisogni, la previsione di impianti fotovoltaici permetterà di ridurre la richiesta energetica sulla linea ENEL.

*Rete gas metano*

L'area è attualmente già servita dalla linea gas metano esistente, né si rendono necessari potenziamenti.

*Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione non inciderà sul fabbisogno generale date le ridotte dimensioni dell'intervento, e considerando anche gli accorgimenti tecnici che verranno attuati per ridurre la dispersione del calore.

## **PROVINCIA**

*Rete elettrica*

L'area è attualmente servita da linee elettriche di bassa tensione alimentate da cabine esistenti. L'area in oggetto, eseguite le verifiche del caso, non necessita di potenziamenti delle linee esistenti, né di nuove cabine di alimentazione. Ciò anche nei confronti della illuminazione pubblica.

*Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione non inciderà sui fabbisogni di energia elettrica.

*Rete gas metano*

L'area è attualmente già servita dalla linea gas metano esistente, né si rendono necessari potenziamenti.

*Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione non inciderà sul fabbisogno generale date le ridotte dimensioni dell'intervento, e considerando anche gli accorgimenti tecnici che verranno attuati per ridurre la dispersione del calore.

## **Sistema rifiuti**

---

### **POLCANTO**

L'area di progetto risulta coperta in modo ottimale dal servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani, di tipo differenziato.

*Stima dei fabbisogni*

Per il fabbisogno della nuova destinazione risulta più che sufficiente il punto di raccolta presente nella vicina via Faentina

### **FALTONA**

L'area di progetto risulta coperta in modo ottimale dal servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani, di tipo differenziato.

*Stima dei fabbisogni*

Per il fabbisogno della nuova destinazione risulta più che sufficiente il punto di raccolta presente nella vicina via Faentina

### **VIA DON MINZONI**

L'area di progetto risulta coperta in modo ottimale dal servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani, di tipo differenziato.

*Stima dei fabbisogni*

Per il fabbisogno della nuova destinazione si prevede la realizzazione di una nuova isola ecologica, da collocarsi all'interno dell'area di parcheggio pubblico prospiciente la Via Don Minzoni, facilmente accessibile nel percorso dei mezzi di raccolta.

### **PROVINCIA**

L'area di progetto risulta coperta in modo ottimale dal servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani, di tipo differenziato.

*Stima dei fabbisogni*

Per il fabbisogno della nuova destinazione risulta più che sufficiente il punto di raccolta presente nella vicina via Giovanni XXIII.

### **Sistema paesaggistico e naturale**

---

*Paesaggio*

Tra le aree interessate dalla Variante soltanto una piccola porzione dell'area di pertinenza della scuola di Faltona è soggetta a vincolo paesistico ai sensi del D.L. 42/04; l'intera area di pertinenza della scuola di Faltona inoltre è soggetta al vincolo archeologico introdotto con il D.M. 28.11.2007.

Nessuna tra le aree di cui sopra è compresa in aree protette, né soggetta ad altre limitazioni o specifiche normative di natura paesaggistica.

### **POLCANTO**

L'intervento previsto rientra nei limiti della ristrutturazione edilizia, pertanto non comporta alterazioni del contesto paesistico se non quelle che potranno essere valutate alla scala architettonica.

### **FALTONA**

In questo caso l'elemento rilevante appare il rapporto tra l'edificio e la sua area di pertinenza, che non dovrà essere stravolto. L'eventuale ricostruzione del fabbricato sarà pertanto soggetta a limitazioni in altezza e in superficie

coperta, e al mantenimento di un'area a verde nella quale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti.

### **VIA DON MINZONI**

In questo caso, stante l'inserimento dell'area di progetto in un tessuto urbano di matrice novecentesca, si è ritenuto opportuno introdurre norme che vincolino la eventuale ricostruzione ad un allineamento sul fronte strada, con un arretramento pari a quello già esistente nel fabbricato contiguo, per mantenere la cortina stradale che caratterizza il contesto; una ulteriore porzione di edificato potrà invece essere realizzata, con altezze inferiori, sul fronte opposto parallelo alla Ferrovia, naturalmente al di fuori della fascia di rispetto di essa.

#### *Vegetazione, fauna ed ecosistemi*

L'intervento non comporta un sostanziale cambiamento o impoverimento degli ecosistemi esistenti e non interferisce in maniera sostanziale con la fauna presente, già abituata alla presenza dell'uomo visti gli insediamenti residenziali e produttivi già esistenti.

### **PROVINCIA**

L'intervento previsto rientra nei limiti della ristrutturazione edilizia, pertanto non comporta alterazioni del contesto paesistico se non quelle che potranno essere valutate alla scala architettonica.

### **Sistema mobilità**

---

### **POLCANTO**

La zona nella quale si inserisce l'intervento è caratterizzata da un elevato flusso di traffico intercomunale lungo la via Faentina, da modesti flussi nella viabilità di accesso all'edificio che tuttavia risente delle sue modeste dimensioni e della carenza di spazi di sosta.

#### *Parcheggi*

Per quanto sopra si ritiene opportuno inserire tra le Norme la prescrizione di realizzare almeno un posto auto pertinenziale per ciascun alloggio, in modo da non gravare ulteriormente sul sistema.

#### *Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione inciderà in modo positivo in termini di mobilità e di parcheggi privati, stante anche l'eliminazione dei flussi concentrati tipici dell'attività scolastica.

## **FALTONA**

La zona nella quale si inserisce l'intervento è caratterizzata da un elevato flusso di traffico intercomunale lungo la via Faentina, rispetto alla quale però non vi è interferenza diretta in quanto l'accesso è previsto da una via vicinale esistente, e successivamente attraverso la sistemazione di una via poderale restostante l'insediamento.

### *Parcheggi*

Si ritiene opportuno inserire tra le Norme la prescrizione di realizzare almeno un posto auto pertinenziale per ciascun alloggio, in modo da non gravare sul sistema della mobilità e della sosta circostante.

### *Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione inciderà in modo positivo in termini di mobilità e di parcheggi privati, stante anche l'eliminazione dei flussi concentrati tipici dell'attività scolastica.

## **VIA DON MINZONI**

La zona nella quale si inserisce il presente Piano Attuativo è caratterizzata da un flusso di traffico essenzialmente locale, caratterizzato per la maggior parte da una mobilità di tipo residenziale ed in modesta parte di scorrimento. Si riscontra una carenza di posti auto pubblici, ad oggi giustificata dall'assenza di funzioni attrattive (servizi, commercio).

### *Parcheggi*

Oltre ai posti auto pertinenziali, in misura proporzionale alle nuove unità abitative realizzate, si prevede in connessione con l'intervento anche la realizzazione di 20 posti auto pubblici, che andranno a beneficio del sistema circostante nonché delle attività commerciali eventualmente insediate, e dell'area a verde di uso pubblico che potrà essere usufruita anche dall'esterno.

### *Stima dei fabbisogni*

Con le misure di cui sopra, la nuova destinazione inciderà in modo positivo in termini di mobilità e di parcheggi privati, stante anche l'eliminazione dei flussi concentrati tipici dell'attività scolastica.

## **PROVINCIA**

La zona nella quale si inserisce l'intervento è caratterizzata da un elevato flusso di traffico lungo la via Giovanni XXIII, e da una limitata disponibilità di posti auto a servizio dei residenti.

### *Parcheggi*

Per quanto sopra si ritiene opportuno inserire tra le Norme la prescrizione di realizzare almeno un posto auto pertinenziale per ciascun alloggio, in modo da non gravare ulteriormente sul sistema.

### *Stima dei fabbisogni*

La nuova destinazione inciderà in modo positivo in termini di mobilità e di parcheggi privati, stante anche la riduzione dei flussi di mezzi addetti alla manutenzione stradale.

### **Aspetti sociali, economici e della salute umana**

---

Le ricadute della presente Variante sotto il profilo socio-economico possono essenzialmente ricondursi a due aspetti: l'inserimento di quote residenziali e di servizi nei tessuti urbani interessati, e la sostituzione di attività scolastiche con altre destinazioni, di tipo prevalentemente residenziale.

Quanto al primo aspetto, tutte le aree in cui si localizzano gli immobili oggetto di Variante sono a larga prevalenza residenziale; l'inserimento di alcuni nuovi alloggi quindi non comporta ripercussioni nel tessuto sociale, che non subisce significative variazioni ad eccezione del caso di Via Don Minzoni, rilevante in ragione della maggiore dimensione.

Proprio in considerazione di tale rilevanza nel caso in esame sono stati previsti dei "correttivi", ovvero una dotazione di parcheggi pubblici, uno spazio verde ad uso comune, e l'incentivo ad inserire dei servizi commerciali di base.

Quanto al secondo aspetto, la nuova condizione è in realtà già determinata: infatti, la dismissione delle sedi scolastiche è già in atto da tempo, a prescindere dalla Variante in esame, per ragioni diverse e attinenti alla pianificazione scolastica (nei casi di Polcanto e Faltona) e di normativa sismica (nel caso di Via Don Minzoni).

Data quindi tale condizione, l'introduzione di funzioni residenziali risulta coerente con i contesti in cui si inserisce, e costituisce un elemento di ricucitura e completamento delle frazioni e dei tessuti urbani.

Quanto alla ricerca di soluzioni per rispondere ai bisogni della popolazione scolastica, è indubbio che ciò comporterà negli anni a venire una necessità pianificatoria importante, anche alla luce delle probabili dismissioni di altre sedi scolastiche decentrate in virtù dei tagli finanziari operati a livello ministeriale.

L'ipotesi su cui si sta lavorando è dunque la realizzazione di una nuova scuola elementare nel Capoluogo, della dimensione massima ammessa dalla normativa vigente (25 classi), la quale richiede un'area di pertinenza di oltre un ettaro, e costi dell'ordine dei cinque-sei milioni di euro.

Non è questa tuttavia la sede in cui affrontare questo aspetto, la cui portata è di livello comunale e potrà essere inquadrata nel contesto del Regolamento Urbanistico in fase di elaborazione.

#### *Salute umana*





Gli aspetti relativi alla salute umana sono considerati in relazione alla presenza di possibili elementi inquinanti o di disturbo: alla luce dell'analisi



effettuata si può concludere che tali fattori non presentano criticità relativamente alla presente Variante.

Si riporta di seguito la matrice di verifica tra i Sistemi Ambientali e socio-economici interessati e le azioni previste dalla Variante in esame.

La coerenza è espressa tramite una scala di valori su quattro livelli:

- effetto **Positivo**: quando la variazione produce un miglioramento nelle condizioni del sistema ambientale interessato 
- effetto **Nulla**, quando la variante non incide in modo significativo sul sistema ambientale interessato; 
- **Attenzione**: quando la variazione necessita di particolari accorgimenti per mitigare possibili effetti negativi 
- effetto **Negativo**: quando la variazione produce un peggioramento nelle condizioni del sistema ambientale interessato 

pp

		UTOE 6		UTOE 8	
		CAPOLUOGO		POLCANTO	
SISTEMI AMBIENTALI		Don Minzoni	Provincia	Polcanto	Faltona
Sistema ACQUA	Fabbisogni	riduzione utenze	riduzione utenze	riduzione utenze	riduzione utenze
	Depurazione e scarichi		eliminazione scarichi cantiere		
Sistema ARIA	Fabbisogni				
	Inquinamento atmosferico indotto				
	Inquinamento acustico indotto				
Sistema SUOLO e SOTTOSUOLO	Assetto idrogeologico				
	Assetto geomorfologico				
	Sismicità				
Sistema ENERGIA	Rete elettrica				
	Rete Gas metano				
Sistema RIFIUTI	Fabbisogni	nuova isola ecologica			
Sistema PAESAGGISTICO	Paesaggio	norme per allineamento e tipologie			norme per rispetto area di pertinenza
	Vegetazione, fauna, ecosistemi				
Sistema MOBILITA'	Fabbisogni	riduzione afflussi concentrati	eliminazione mobilità cantiere	riduzione afflussi concentrati	riduzione afflussi concentrati
	Parcheggi	inserimento parch. Pubblico e p.a. pertinenziali	inserimento p.a. pertinenziali	inserimento p.a. pertinenziali	inserimento p.a. pertinenziali
Aspetti SOCIOECONOMICI	Inserimento nuove destinazioni				
	Dotazione servizi primari	inserimento parch. Pubblico, verde comune, commercio			
	Dotazione servizi secondari	riequilibrio servizi scolastici		riequilibrio servizi scolastici	riequilibrio servizi scolastici

I punti critici - evidenziati in giallo – sono da riferirsi all'inserimento paesaggistico delle ricostruzioni, nei casi in cui è ammessa la sostituzione edilizia, per i quali vengono previste specifiche norme; e alla generale necessità di riequilibrio dei servizi scolastici, già affrontata nel capo precedente, e per la quale sono allo studio soluzioni che potranno confluire nella pianificazione urbanistica e socio economica del Comune.

*Il Responsabile del Procedimento  
e Redattore della Variante*  
**Arch. Paolo Pinarelli**