



ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO COMUNE DI PIANDISCO' PER LA RIORGANIZZAZIONE E IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI CULTURALI E SOCIO ASSISTENZIALI UBICATI IN VIA ROMA E CONTESTUALE ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DELLE NUOVE PREVISIONI

RELAZIONE TECNICA DEL RUP AI SENSI DELL'ART.32 C.1 DELL'ART.18 DELLA L.R. 65/2014

In riferimento a quanto disposto dall'art.32 c.1 della L.R. 65/2014, la presente relazione evidenzia e certifica in merito alla presente variante e al contestuale piano attuativo, i seguenti aspetti:

a) riconducibilità della variante e del piano alle fattispecie di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014

La presente variante ha per oggetto previsioni di Regolamento Urbanistico interne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato nella tavola QP03 del nuovo Piano Strutturale adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 8/01/2019, come si evince dall'allegata tavola esplicativa, non comporta incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso del Piano Strutturale e non comportano diminuzione degli standard;

b) riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art. 31 c.3 della L.R. 65/2014;

La presente variante e il contestuale piano attuativo non costituiscono mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, pur non contenendo previsioni in contrasto con esso.

In riferimento a quanto disposto dall'art.18 della L.R. 65/2014, la presente relazione evidenzia e certifica i seguenti aspetti in merito alla presente variante e al contestuale piano attuativo:

Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione ed eventuali piani e programmi di altre amministrazioni;

In riferimento al PTCP si evidenzia che la previsione del vigente Regolamento urbanistico è stata approvata nel 2013, in piena vigenza del PTCP stesso e sia la variante che il piano attuativo proposto non si discostano dalle previsioni presenti in fase di approvazione degli strumenti urbanistici comunali (ne sono di fatto solo delle precisazioni), garantendo così i profili di coerenza già verificati in sede di approvazione di tali strumenti.

In riferimento ai profili di coerenza con il PIT, l'intervento, per le sue peculiarità deve dover verificare le sue caratteristiche in rapporto alle direttive previste dalla scheda di paesaggio 11 (che si allegano), per quanto pertinenti e di seguito analizzate nel dettaglio:

In riferimento alla direttiva 1.2:

La normativa vigente prevista sugli edifici presenti nell'area (ad eccezione di quello indicato con il n.1 negli estratti di Regolamento Urbanistico allegati) consente, ai sensi dell'art. 95 c.3 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò, tutti gli interventi sugli edifici esistenti (ampliamenti compresi fino all'indice massimo presente nell'area), in quanto derivanti dalle necessità connesse agli interventi previsti;



La presente variante e il contestuale piano attuativo, nel consentire un ampliamento massimo fino a 300 mq di SUL, realizzabile solo nell'edificio 1 e solo al fine di collegarlo all'edificio 2, di fatto limitano le possibilità di espansione (comunque non residenziale) già previste nell'area e non determinano quindi incremento dei carichi insediativi;

In ogni caso tutte le variazioni previste, ricadono all'interno del territorio urbanizzato come individuato nella tavola QP03 del nuovo Piano Strutturale adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 8/01/2019;

In riferimento alla direttiva 1.4 e 1.5:

Le modifiche previste nella variante e, ancor più le soluzioni indicate dal piano particolareggiato, forniscono precise prescrizioni su questi temi che, a giudizio dello scrivente, sono pienamente coerenti con le direttive in esame in quanto tendenti a migliorare gli impatti sia del nuovo intervento che degli edifici esistenti, nonché a garantire una profonda riqualificazione del contesto.

Profili di coerenza interna con gli atti di governo del territorio sovraordinati;

La variante al RU e il Piano particolareggiato risultano pienamente coerenti con le strategie contenute nel nuovo Piano Strutturale appena adottato iniziando da subito quel processo di riqualificazione dell'area centrale di Piandiscò evidenziato nella disciplina di piano.

Rispetto delle disposizioni di cui al capo I titolo I e rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

Poiché, nel caso in specie non si tratta di nuovi insediamenti residenziali, si ritiene che nel caso in specie, trattandosi di strutture di servizio, la problematica non si ponga e in ogni caso si evidenzia come le previsioni agiscano all'interno del Territorio Urbanizzato come individuato nella tavola QP03 del nuovo Piano Strutturale adottato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 8/01/2019 sopra richiamata;

Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale

La previsione non interessa il territorio rurale

Rispetto delle disposizioni delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. 65/2014;

La presente previsione rispetta le disposizioni e i contenuti del titolo V con particolare riferimento a quelli della Sezione I e dell'art.116.

Castelfranco Piandiscò, 22/03/2019

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Novedratsi

Comune di Castelfranco Piandiscò PROVINCIA DI AREZZO

Piano Strutturale (ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 65/2014)

Arch. Giovanni Paranti Progettista	Dott. Enzo Cacioli Sindaco
Arch. Gabriele Banchetti Responsabile GIS	Silvia Lentucci Assessore all'Urbanistica
Plan. Jr. Emanuele Bechelli Collaborazione al progetto	Arch. Marco Novedra Responsabile dell'Ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente
GEOPROGETTI Studio Associato Geol. Emilio Pistilli Studi geologici	Arch. Luigi Moffa Garante dell'informazione e della partecipazione
Sorgente Ingegneria studio tecnico associato Ing. Luca Rosadini Ing. Leonardo Marini Studi strutturali	
Ing. Jacopo Taccini Collaborazione studi (strutture)	
PFM S.r.l. Società tra professionisti Studi agronomici e forestali	
Arch. Alessandro Meis Validazione Ambientale Strategica (VAS)	
Plan. Martina Franco Plan. Manuela Fontaniva Elaborazione grafica e GIS	

Tav. QP03
**Statuto del territorio –
Territorio Urbanizzato, Nuclei
Rurali e Sottosistemi
Territoriali**

Scale 1:15.000

Adottato con Del. C.C. n. del



Dicembre 2018

Comune di Castelfranco Piandiscò PROVINCIA DI AREZZO

Piano Strutturale (ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 65/2014)

Arch. Giovanni Paranti Progettista	Ing. Jacopo Taccini Collaborazione studi strutturali	Dott. Enzo Cacioli Sindaco
Arch. Gabriele Banchetti Responsabile GIS	PFM S.r.l. Società tra professionisti Studi agronomici e forestali	Silvia Lentucci Assessore all'Urbanistica
Plan. Jr. Emanuele Bechelli Collaborazione al progetto	Arch. Alessandro Meis Validazione Ambientale Strategica (VAS)	Arch. Marco Novedra Responsabile dell'Ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente
GEOPROGETTI Studio Associato Geol. Emilio Pistilli Studi geologici	Plan. Martina Franco Plan. Manuela Fontaniva Elaborazione grafica e GIS	Arch. Luigi Moffa Garante dell'informazione e della partecipazione
Sorgente Ingegneria studio tecnico associato Ing. Luca Rosadini Ing. Leonardo Marini Studi strutturali		

Doc. **QP02**
**Allegato B alla disciplina di piano –
Album di analisi del Territorio Urbanizzato**

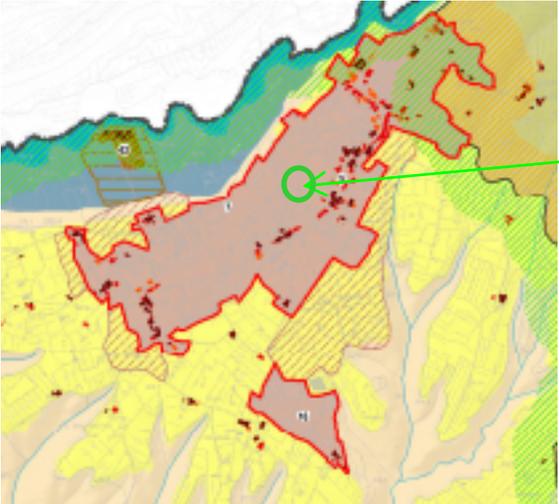
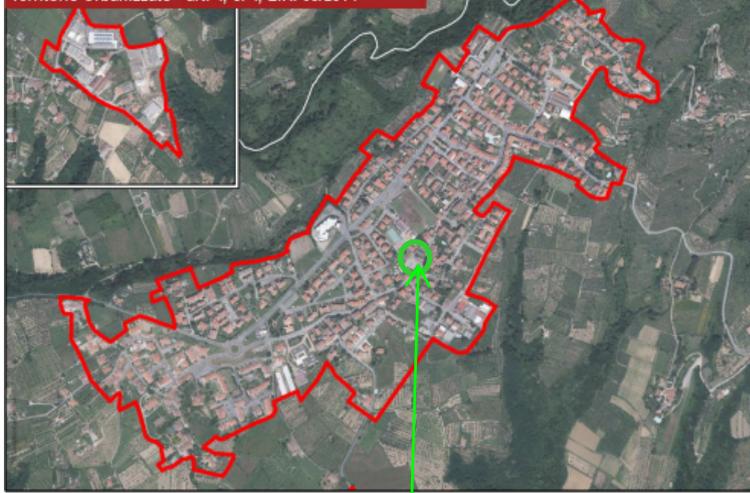
Adottato con Del. C.C. n. del



Dicembre 2018

 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)

- Insedimenti abitati: 7. Piandiscò 8. Castelfranco di sopra 9. Certignano
10. Vaggio 11. Faella 12. Pino 13. Montalpero
14. Ontaneto 15. Matassino



AREA DI INTERVENTO

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - mantenere i varchi inediti e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castel-franco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connesse;

1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

1.3 - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue e ridosso degli aggregati storici; recuperare, risare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edili, materiali, colori

ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

1.6 - tutelare le visuali percepite dalla visibilità panoramica, in particolare della Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dell'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

Obiettivo 2
Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume
Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inediti, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.2 - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenza naturalistica contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;

2.3 - assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevedendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno;
- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".

2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei pianiziali e ripariali.

Obiettivo 3

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.2 - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

Orientamenti:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagno da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambrà.