

**COMUNE DI CASTELFRANCO-PIANDISCO'**  
PROVINCIA DI AREZZO

**VARIANTE AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO DELL'ESTINTO  
COMUNE DI PIAN DI SCO'  
NELL'AREA P.I.P. (PIANO D'INSEDIAMENTO  
PRODUTTIVO)  
IN LOCALITA' LE CHIUSE  
FRAZIONE DI FAELLA  
"LOTTO 4" – ZONA D  
NOMENCLATURA "AC3.08"**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' VAS**

*a cura del Geom. G. Sgambato*



STUDIO TECNICO  
GEOM. SGAMBATO GIUSEPPE

P.zza M. Ficino, 12 - Figline V.no - Firenze  
Tel. & Fax 055-91.55.567 - Cell.re 328-79.81.120  
P.I.: 01413130517 C.F.: SGMGPP61D07B371L





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it> [geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI  
SCO' NELL'AREA P.I.P. (PIANO D'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO)  
IN LOCALITA' LE CHIUSE DELLA FRAZIONE DI FAELLA  
LOTTO 4 - ZONA D – NOMENCLATURA "AC3.08"**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**INQUADRAMENTO E RELAZIONI**

- **Estratto di mappa Ortofoto con individuata l'area d'intervento**
- **Estratto di mappa catastale con individuata l'area d'intervento**
- **Estratto di mappa della Carta Tecnica Regionale con individuata l'area d'intervento**
- **Relazione Tecnica di Variante**
- **Relazione per verifica di assoggettabilita' a VAS**
- **Estratto del Rapporto Ambientale allegato al R.U. (Regolamento Urbanistico) vigente**



Lunedì 20.07.2015

Pagina 1 di 17



## **RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE**

### **Area di intervento:**

L'area oggetto della presente variante e' ubicata nel fondovalle dell'estinto comune di Pian di Sco' (prov. di Arezzo) in localita' Le Chiuse in frazione di Faella, inserita nell'insieme del P.I.P. (Piano d'Innesiamento Produttivo) con viabilita' di lottizzazione interna e a servizio dell'insieme del comprato. L'accesso allo stesso avviene tramite l'adiacente Strada Provinciale. Urbanisticamente l'area e' caratterizzata dalla previsione con destinazione Zona D ovvero **"Le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati"**, con l'applicazione delle N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione) di cui art. 38 **"Ristrutturazione edilizia limitata di tipo B (ri-b)"**.

### **Motivazioni per la Variante:**

La presente e' inerente la richiesta di variante di una area (ex Lotto 4) con destinazione per la costruzione di edifici industriali ad attivita' produttiva-commerciale-artigianale, e nella fattispecie il "ripristino" della potenzialita' edificatoria identificata in S.U.L. (Superficie Utile Lorda) gia' assentita dal precedente strumento urbanistico nonche' con la costituzione dell'insieme dell'area P.I.P. come da Delibera di C.C. (Consiglio Comunale) n. 12/2005; detto progetto fu presentato da Valdarno Sviluppo, proprio nell'ottica di sviluppare e incentivare le attivita' produttive nel fondovalle del Capluogo del solo Comune prima della fusione di Pian di Sco' e anche in relazione alle richieste che le varie aziende da tempo avevano fatto alle varie Amministrazioni succedutesi nel tempo di individuare un area ad insediamento per attivita' artigianali – industriali e commerciali.

Su detta area e' gia' stato edificato un capannone di proprieta' della Elia Srl, con una S.C. (Superficie Coperta) attualmente pari a MQ. 1.004,23; e una edificazione S.U.L. (Superficie Utile Lorda) pari a MQ. 964,75 per piano il fabbricato e' costituito da n. 2 piani fuori terra di conseguenza attualmente vi e' una S.U.L. totale pari a (MQ. 964,75 \*2) MQ. 1.929,50 con una potenzialita' edificatoria assentita dal





precedente strumento urbanistico di una S.C. maxima pari a MQ. 1.401,50 e una S.U.L. maxima pari a MQ. 2.803,00.

In considerazione del fatto che la Soc. Elia Srl e' in forte espansione, e a dispetto dell'ormai contingente crisi che persiste nel nostro paese da anni, ha la necessita' fisica di ampliare il capannone gia' in essere portando oltretutto anche un incremento occupazione per il territorio Comunale di Castelfranco-PiandiSco' (Prov. di: Arezzo); di conseguenza ecco il perche' della presente richiesta di variante nell'ampliare quanto gia' sostanzialmente era previsto, con i parametri urbanistici nonche' potenzialita' edificatorie a saturazione di cui al precedente strumento urbanistico.

### **Soluzione prevista:**

La soluzione prevista sostanzialmente e' quella di "ripristinare" e/o ampliare la S.U.L. a disposizione attualmente con l'inserimento di N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione) al completamento dell'area denominata con il precedente Piano Attuativo Lotto 4 e con la presente variante

### **AC3.08 via M. Biagi**

Con gli standard come meglio di seguito evidenziati:

### **AC3.08 via M. Biagi**

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive), attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali o direzionali.

area di intervento (ST): 2.803 mq.

SUL massima: 2.803 mq. - numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2 (altezza massima in gronda 9 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,50

opere ed attrezzature pubbliche: nessuna.

E da tener presente che pur attuando l'ampliamento sopra richiesto sono rispettati tutti gli standard urbanistici per l'insieme del P.I.P. (Piano d'Insediamento Produttivo) in quanto gli stessi sono stati calcolati





con la massima pontenzialita' edificatoria in S.U.L. (Superficie Utile Lorda) prima della variante allo strumento urbanistico vigente all'atto della redazione del progetto dell'insieme del P.I.P. di Faella.

### **Quadro Normativo di riferimento:**

Propedeuticamente all'adozione della Variante verra' effettuata la sola verifica di assoggettabilita' a VAS in quanto la Variante non modifica sostanzialmente le previsioni gia' dettate e gia' assoggettate a VAS dal R.U. (Regolamento Urbanistico) dell'estinto comune di Pian di Sco' per l'area in esame, comportando comunque un estensione della S.U.L. di cui al Lotto 4 necessaria per la realizzazione dell'ampliamento del gia' esistente corpo di fabbrica sul citato Lotto 4, inerente lo sviluppo e l'incremento della produzione aziendale e di conseguenza anche l'incremento occupazionale.

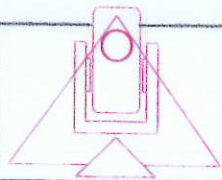
*Figline e Incisa V.no (Firenze); 20.07.2015*

**IL TECNICO**

**(Geom. Giuseppe Sgambato)**



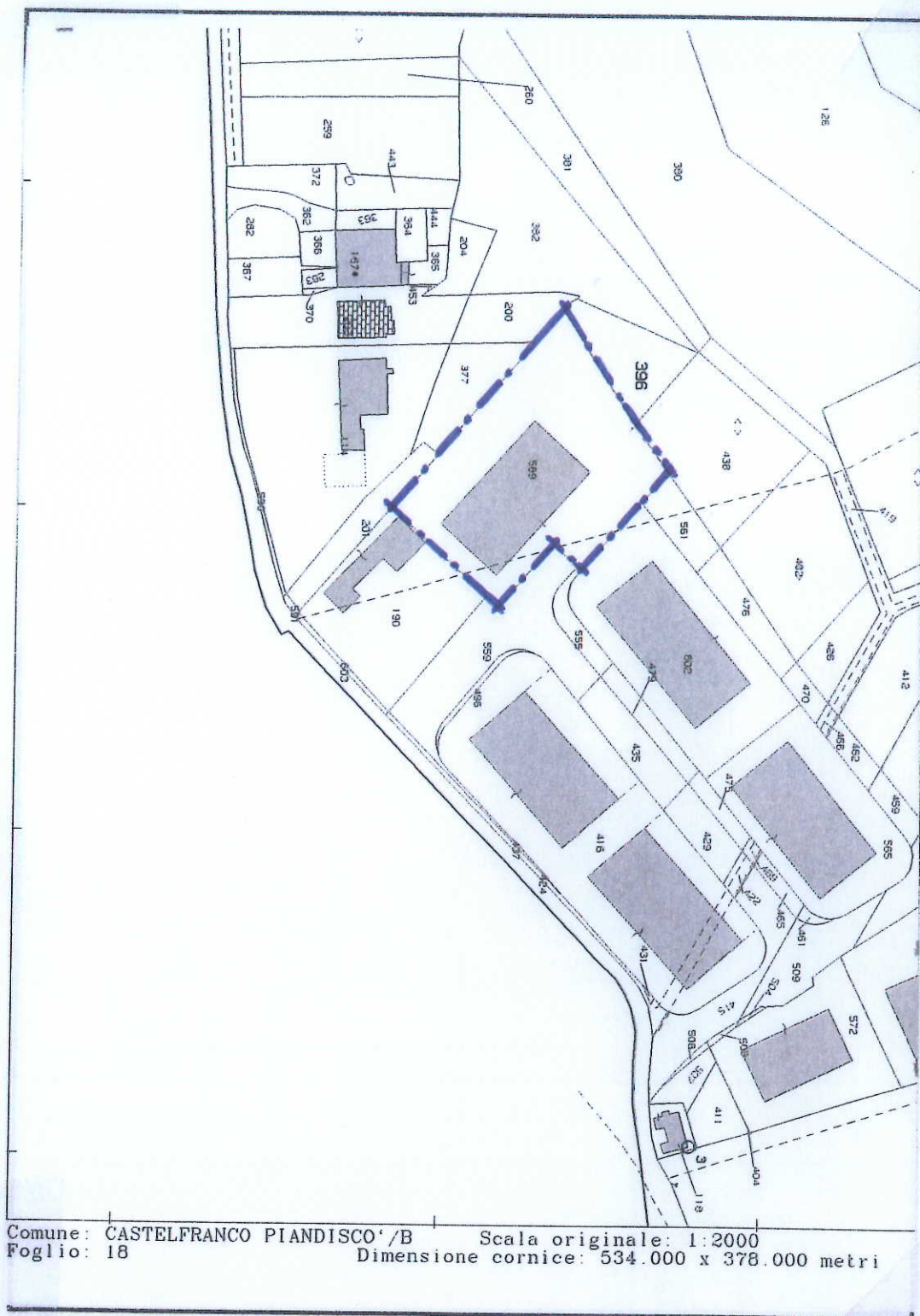




# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567



Comune: CASTELFRANCO PIANDISCO'/B      Scala originale: 1:2000  
Foglio: 18      Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
OGGETTO DI VARIANTE AL P.I.P.**

**TIMBRO**



[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

**PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015**

**QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW**





# Regolamento Urbanistico 2012

## Valutazione Ambientale Strategica: Dichiarazione di sintesi

maggio 2013

progetto:

ldp [studio]

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di  
Stefano Niccolai

indagini geologico-tecniche:



Luca Pagliuzzi

con la collaborazione di Serena Vannetti

consulenza per gli aspetti agronomici:  
Monica Coletta

Sindaco: Nazareno Betti

Assessore all'Urbanistica: Alberto Santini

Responsabile del procedimento: Simone Resti



# Comune di Pian di Scò





## Sommario

a. Il processo di Valutazione	5
Partecipazione	7
b. Risultanze delle consultazioni e del parere motivato	7
c. Integrazione delle considerazioni ambientali; motivazioni e scelte di Piano	12



## a. Il processo di Valutazione

Il Comune di Pian di Scò ha intrapreso il percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica a inizio del 2010, scelta derivata in primo luogo dalla considerazione del tempo trascorso dalla redazione dei precedenti piani, in particolare il Piano Strutturale - approvato definitivamente nel 2000 ma i cui studi erano iniziati già nel 1990 -, e dunque per tenere conto sia dei cambiamenti avvenuti nel territorio sia delle modifiche e delle nuove disposizioni intervenute a livello di normativa e pianificazione sovraordinata e, non secondariamente, dalla convinzione dell'opportunità di ricalibrare le previsioni e gli obiettivi e della necessità di intervenire sulla disciplina di piano per ottenere maggiore qualità negli interventi sul territorio.

La redazione della Variante generale al Piano Strutturale si è conclusa a novembre 2011 con l'approvazione del nuovo piano, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n. 1 del 4 gennaio 2012; parallelamente si è svolto il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La fase di revisione del Regolamento Urbanistico, si è aperta a gennaio del 2012 con la redazione del Documento Preliminare di V.A.S. Il nuovo Regolamento Urbanistico, elaborato sulla scorta della disciplina statutaria e strategica del nuovo Piano Strutturale, è proposto in concomitanza con la scadenza del quinquennio dall'approvazione della Variante di reiterazione delle aree di trasformazione e dei vincoli (Variante al Regolamento Urbanistico del 2007) - secondo Regolamento Urbanistico -.

Il nuovo Regolamento Urbanistico è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in conseguenza dei disposti del comma 2 lettere b e b bis dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni (piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una Valutazione di Incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 357 del 1997), visto che parte del territorio comunale è interessata dal Sito di Importanza Regionale Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno (IT5180011).

All'inizio del percorso di revisione della strumentazione urbanistica il Comune di Pian di Scò aveva provveduto all'individuazione della Giunta Comunale quale Autorità competente, con il supporto tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio e dell'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio.

Conseguentemente alle modifiche normative intervenute nei mesi scorsi, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che il ruolo di Autorità competente debba essere svolto in forma associata con l'Unione dei Comuni del Pratomagno - analogamente a quanto già in corso per i procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) - così come previsto anche dall'art. 12 comma 3bis della L.R. 10/2011 s.m.i.

Il percorso di valutazione è così delineato:

1. avvio del procedimento per la V.A.S. (art. 7 della L.R. 10/2010) - non implicando modifiche al Piano Strutturale, il procedimento di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico non prevede l'atto di avvio, secondo le disposizioni dell'art. 18 della L.R. 1/2005 - e trasmissione del Documento preliminare di V.A.S. (art. 23 della L.R. 10/2010); i destinatari sono i soggetti pubblici competenti in materia ambientale e gli Enti territoriali interessati;
2. recepimento di pareri, contributi, apporti, nei successivi 60 giorni;



3. adozione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Regolamento Urbanistico, comprensivo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica;
4. trasmissione del Regolamento Urbanistico adottato ai soggetti pubblici competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali interessati e pubblicazione del Regolamento Urbanistico;
5. svolgimento delle consultazioni con recepimento entro 60 giorni dalla pubblicazione di osservazioni e pareri;
6. espressione del parere motivato su di essi da parte dell'Autorità competente entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione;
7. approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Regolamento Urbanistico, eventualmente modificato a seguito di osservazioni e pareri, comprensivo del Rapporto Ambientale, delle osservazioni e del parere motivato ed accompagnato dalla Dichiarazione di sintesi;
8. pubblicazione del provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico.

Per sua natura l'attività di valutazione non si chiude con l'approvazione ma si estende al monitoraggio degli effetti indotti dalle azioni previste dal piano.

I soggetti pubblici competenti in materia ambientale e gli Enti territoriali interessati ai quali sono trasmessi i documenti di valutazione sono: Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comuni limitrofi, Unione dei Comuni del Pratomagno, Autorità di Bacino del fiume Arno, Genio Civile, Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), Azienda Sanitaria Locale (ASL n. 8), Comprensorio di Bonifica n. 23 Valdarno, Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 3 - Medio Valdarno (AATO3), Soprintendenza beni ambientali ed architettonici, Soprintendenza Archeologica.

Nella fase Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica sono pervenuti i seguenti contributi, che non hanno evidenziato particolari elementi di approfondimento o di criticità, limitandosi a considerazioni di carattere generico e non specificamente riferite al contesto di Pian di Scò:

#### **Azienda Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT)**

La nota trasmessa comunica che, alla luce dei cambiamenti introdotti dalla L.R. 30/2009, l'Agenzia ritiene di non procedere rispetto alla richiesta di contributo in quanto attività non prevista dal Piano Annuale delle attività 2012; ARPAT si rende comunque disponibile a fornire, se richiesti, dati ambientali aggiornati e gli elementi di conoscenza del territorio di competenza, finalizzati alla costruzione del quadro conoscitivo.

Potendo disporre di un quadro conoscitivo già aggiornato, essendo stato elaborato per la revisione generale del Piano Strutturale, approvato a novembre del 2011, non è stato necessario procedere a richieste specifiche, considerando anche le caratteristiche del contesto territoriale.

#### **Autorità di Bacino del Fiume Arno**

Il contributo pervenuto richiama i contenuti del Piano di Bacino ad oggi elaborati relativamente ai vari stralci approvati o adottati, ai quali la pianificazione comunale vigente è adeguata e della quale si deve tenere conto, come del resto già considerato nel documento di Avvio.

Dei contenuti del Piano di Bacino, richiamati dal contributo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, si è tenuto conto nella definizione della disciplina del R.U., come doveroso a prescindere dalla procedura di V.A.S.



## Partecipazione

Le forme di partecipazione attivate sono state completamente integrate nel percorso di predisposizione del Regolamento Urbanistico, in modo da massimizzare la semplicità e la trasparenza di comunicazione tra lo staff tecnico, l'Amministrazione, gli Enti ed il pubblico.

Come è stato fatto già durante la redazione della Variante generale al Piano Strutturale, il percorso è incentrato su due direttrici di partecipazione - tra loro complementari -: da una parte attraverso incontri ed assemblee, dall'altra con un canale di comunicazione costantemente aperto tramite i contributi e le segnalazioni che i soggetti interessati possono far pervenire all'Amministrazione ed al gruppo di lavoro, in modo da dare occasione di partecipare in modo flessibile, secondo le disponibilità e le attitudini di ciascuno.

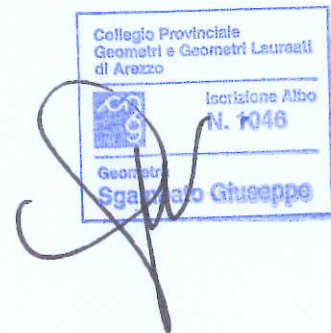
A tali forme si è cercato di dare maggiore incisività e maggiore diffusione anche sfruttando forme più innovative di interazione, in particolare attraverso il sito web che contiene una sezione dedicata pensata per dare e ricevere informazioni e sollecitazioni, condivisibili anche con gli altri; la mappa interattiva dedicata alla partecipazione (su base Google), a suo tempo predisposta a supporto della revisione del Piano Strutturale, è stata mantenuta a disposizione del pubblico per fornire ulteriori contributi e segnalazioni, tenendo comunque conto di quanto già inserito in precedenza e che, per il livello di dettaglio delle indicazioni, trova più preciso riscontro nel piano urbanistico operativo. La maggior parte dei contributi da parte della cittadinanza sono stati forniti nella tradizionale forma della richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente o comunque attraverso la presentazione di documenti cartacei analoghi; nessuno di essi attiene a tematiche di carattere ambientale.

## b. Risultanze delle consultazioni e del parere motivato

Rispetto alla proposta di piano adottata a novembre 2012, sono pervenute all'Amministrazione 102 osservazioni, oltre a quelle del Settore Lavori Pubblici e del Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pian di Scò ed al contributo inviato dalla Regione Toscana.

Solo quest'ultimo presenta un contributo specificamente riferito alla procedura di V.A.S. ed in particolare ai contenuti del Rapporto Ambientale e del Regolamento Urbanistico adottato. Solo quest'ultimo presenta un contributo specificamente riferito alla procedura di V.A.S. ed in particolare ai contenuti del Rapporto Ambientale e del Regolamento Urbanistico adottato. Nessuna osservazione o contributo sono stati inviati da parte di altri soggetti competenti in materia ambientale, ad eccezione del parere favorevole espresso da Publiacqua s.p.a. (gestore del Servizio Idrico Integrato) a seguito di ulteriore specifica richiesta di pronunciamento da parte del Comune di Pian di Scò, nel quale sostanzialmente si conferma sempre a livello aggregato (senza alcun riferimento alle specifiche aree di trasformazione) la necessità - già evidenziata in sede di valutazione della revisione del Piano Strutturale e pertanto recepita anche dal Regolamento Urbanistico - di verifica nelle successive fasi di attuazione del piano di eventuali opere di integrazione della dotazione idrica e di potenziamento/estensione delle reti acquedottistiche e fognarie per gli interventi che comportano un maggior carico urbanistico.

Il Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari della Regione Toscana ha trasmesso un proprio contributo istruttorio nel quale espone alcune osservazioni e considerazioni, delle quali ritiene opportuno venga dato atto nella Dichiarazione di Sintesi se e in che modo siano state integrate nel R.U. in



approvazione.

Il contributo evidenzia quattro punti, la risposta ai quali è riportata anche nel documento generale di istruttoria e controdeduzione alle osservazioni, così come per tutti gli altri punti sollevati dal contributo regionale.

I primi due punti riguardano i contenuti previsti dall'Allegato 2 dell' L.R. 10/2010, i successivi due attengono a contenuti specifici trattati dal R.U. ed in particolare alle Aree di Trasformazione ed ai conseguenti piani attuativi. Il **primo punto** fa presente che il Rapporto Ambientale del R.U. non riporta come siano stati presi in considerazione i contributi pervenuti dalle consultazioni sul Documento preliminare.

Il Rapporto Ambientale riporta nel primo capitolo (Il processo di valutazione) i passaggi svolti, le attività di partecipazione ed i contributi pervenuti da soggetti competenti e cittadini. I contributi forniti rispetto al Documento preliminare - provenienti solo da ARPAT e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno - non hanno evidenziato particolari elementi di approfondimento o di criticità, limitandosi a considerazioni di carattere generico e non specificamente riferite al contesto di Pian di Scò.

Dei contenuti del Piano di Bacino, richiamati dal contributo dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, si è tenuto conto nella definizione della disciplina del R.U., come doveroso a prescindere dalla procedura di V.A.S.

L'ARPAT ha comunicato in realtà di non essere intenzionata a fornire contributi in quanto attività non prevista dal Piano Annuale delle attività 2012, pur dichiarandosi disponibile a fornire su richiesta dati ambientali. Potendo disporre di un quadro conoscitivo già aggiornato, essendo stato elaborato per la revisione generale del Piano Strutturale, approvato a novembre del 2011, non è stato necessario procedere a richieste specifiche, considerando anche le caratteristiche del contesto territoriale.

Questi aspetti non esplicitati in sede di adozione sono stati quindi integrati nel Rapporto Ambientale, come suggerito dal contributo.

Il **secondo punto** fa presente che nel Rapporto Ambientale non è data illustrazione dei contenuti e degli obiettivi del Regolamento Urbanistico in rapporto con i piani/programmi sia ordinati che sovraordinati.

La descrizione dei contenuti e degli obiettivi in rapporto agli altri piani/programmi è riportata nel terzo capitolo del Rapporto Ambientale, in particolare nelle parti dedicate alla coerenza interna ed esterna, con riferimento agli strumenti di pianificazione direttamente pertinenti ai piani urbanistici comunali. Non si è ritenuto rilevante prendere in esame altri piani/programmi sovraordinati, pur pertinenti al governo del territorio, quali il Piano di indirizzo energetico regionale (P.I.E.R.), il Piano regionale di Sviluppo Rurale (P.S.R.), il Piano regionale dei Rifiuti, più propriamente pertinenti al livello strutturale, anche in considerazione delle attività valutative svolte per la redazione del nuovo Piano Strutturale (approvato a novembre 2011) e degli obiettivi e delle strategie di carattere generale ivi assunti che il Regolamento Urbanistico fa integralmente propri.

Ad alcuni piani/programmi si fa riferimento in relazione a specifiche tematiche, come nel caso del Piano Straordinario di area vasta AT07-AT08-AT09 per quanto concerne la gestione dei rifiuti.

Per quanto riguarda le attività di escavazione il Regolamento Urbanistico riporta la localizzazione dell'area estrattiva di Poggio Rosso, in conformità alle disposizioni del Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo (P.A.E.R.P).

Anche questi aspetti, non sufficientemente esplicitati in sede di adozione, sono stati quindi integrati nel Rapporto Ambientale, come suggerito dal contributo.

Il **terzo punto** sostiene che in relazione alle Aree di Trasformazione il Regolamento Urbanistico avrebbe dovuto svolgere la verifica circa la sostenibilità e la fattibilità degli interventi in relazione al nuovo carico urbanistico indotto,



conducendo una stima valutativa dei fabbisogni idrici e depurativi, di produzione di rifiuti, di fabbisogni energetici previsti a seguito di tali interventi sul territorio in relazione alle criticità esistenti (risorsa idrica in particolare), introducendo nelle NTA criteri prescrittivi per gli effetti/impatti previsti e misure di mitigazione e/o compensazione in ragione degli impatti negativi significativi.

Tale obiezione non risulta condivisibile in quanto il Rapporto Ambientale documenta le valutazioni e le verifiche svolte in relazione agli impatti significativi derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dalle Aree di Trasformazione ed individua eventuali misure di mitigazione e condizioni - necessarie a garantire la compatibilità e la sostenibilità degli interventi - che costituiscono parte integrante della disciplina di piano in quanto sono trasposte nelle disposizioni specifiche e nelle prescrizioni per gli aspetti ambientali nelle Norme Tecniche di Attuazione; tutti gli interventi sono soggetti anche al rispetto di una serie di disposizioni per la qualità e la tutela ambientale che si aggiungono alle norme di carattere generale per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio. Ciascuna Area di Trasformazione - così come ogni azione diffusa proposta dal R.U. e così come ognuna delle U.T.O.E. - è stata presa in esame e verificata rispetto ad una serie articolata di indicatori che hanno carattere qualitativo in quanto non si dispone di dati sufficientemente dettagliati e specifici relativi allo stato attuale del contesto locale con i quali confrontare gli effetti delle previsioni (visto anche lo scarso apporto conoscitivo in tal senso da parte dei soggetti competenti); per ciascuna di esse è stata dunque effettuata una stima valutativa degli impatti, evidenziando i casi critici e disponendo le prescrizioni per contrastarli, mitigarli o compensarli.

Il quadro nel quale le trasformazioni si inseriscono non è del resto connotato da forti criticità, ad eccezione sostanzialmente della carente dotazione della risorsa idrica, in alcune parti del territorio - come evidenziato dal contributo stesso -, in conseguenza della quale è imprescindibile la verifica con Gestore delle necessità di potenziamento dell'approvvigionamento. Tale verifica, come precisato da Publiacqua s.p.a. nell'espressione del parere favorevole al nuovo Regolamento Urbanistico, dovrà essere effettuata - relativamente all'eventuale integrazione della risorsa idrica e al potenziamento/estensione delle reti acquedottistica e fognaria - prima del del rilascio dei permessi di costruire. Il Gestore del resto, come precedentemente accennato, non ha fornito indicazioni di dettaglio e specifiche rispetto alle singole situazioni ma, analogamente a quanto fatto in sede di valutazione della Variante generale al Piano Strutturale, ha richiamato - a livello di territorio comunale nel suo insieme - l'opportunità di integrazione dell'attuale risorsa idrica congiuntamente alla realizzazione delle relative opere ed infrastrutture per il trasporto della stessa e di eventuali estensioni e/o potenziamenti della rete fognaria; ciò corrisponde totalmente alle prescrizioni ed ai condizionamenti già inseriti nelle norme di attuazione.

Ancora si deve osservare che si tratta di interventi di entità limitata, in grado di incidere molto modestamente sui fabbisogni, soprattutto su alcuni di essi quali quelli della produzione di rifiuti o energetici, in merito ai quali comunque sono già state adottate misure importanti quali l'attivazione della raccolta porta a porta, per i rifiuti, e l'applicazione di regole più stringenti per le prestazioni degli edifici in tema di contenimento energetico.

Va infine sottolineato che il dimensionamento del Regolamento Urbanistico rimane ampiamente al di sotto del dimensionamento massimo stabilito dal Piano Strutturale, complessivamente valutato sostenibile nella procedura di V.A.S. effettuata nella recente revisione del P.S., fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale.

Il **quarto punto** ricorda che, al fine di poter escludere i Piani Attuativi dalle procedure di valutazione ambientale, il nuovo R.U. avrebbe dovuto esplicitare i seguenti contenuti: "l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi



degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale alle trasformazioni previste” Vista la carenza di tali contenuti si fa presente che i piani Attuativi, anche non producendo variante, dovranno essere sottoposti alle procedure di V.A.S.

Anche in questo caso quanto sostenuto dal contribuente non risulta condivisibile dato che tutti i contenuti prescritti dalla legge per le previsioni del Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione ai fini dell'esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e verifica di assoggettabilità dei successivi Piani Attuativi sono presenti nella disciplina di piano, in conformità con il livello di definizione e di dettaglio proprio dell'atto di governo del territorio. Il testo normativo e le regole grafiche riportate nelle tavole di Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione infatti individuano l'assetto localizzativo, la disposizione e l'articolazione degli spazi in relazione al contesto ed alle caratteristiche morfologiche ed altimetriche, il dimensionamento dell'edificazione e delle opere pubbliche, le destinazioni d'uso ed il numero di unità immobiliari, i parametri per gli edifici (altezza, rapporto di copertura), oltre alle disposizioni specifiche per l'attuazione; le norme sono inoltre completate da prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali che corrispondono alle misure di mitigazione ed ai condizionamenti messi a punto a seguito dell'attività di valutazione svolta per ciascun progetto; infine tutti gli interventi sono soggetti al rispetto di una serie di disposizioni per la qualità e la tutela ambientale che si aggiungono alle norme di carattere generale per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio.

In considerazione di ciò, appare corretto in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni e di semplificazione dei procedimenti, escludere dalla procedura di V.A.S. i Piani Attuativi relativi alle Aree di Trasformazione ove non comportanti variante al Regolamento Urbanistico, in quanto strumenti attuativi di un piano urbanistico già sottoposto a Valutazione dei profili ambientali e conforme ai contenuti specifici di legge sulle nuove previsioni.

Alcuni altri punti del contributo della Regione hanno attinenza con la Valutazione Ambientale Strategica. Gli aspetti legati alle considerazioni del Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari, come in generale i contenuti del contributo regionale, sono stati del resto chiariti con l'Arch. Lisa Pollini e l'Arch. Maria Silva Ganapini nel corso della riunione del 8 marzo scorso presso la sede della Regione.

Il Settore Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie fa presente che il Comune di Pian di Scò non risulta interessato da concessioni e/o permessi di ricerca di acqua minerale o termale; ciò è confermato dall'Amministrazione comunale.

Il Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati fa presente che dalla documentazione analizzata e coerentemente alle conoscenze in possesso della Regione risultano assenti impianti di gestione rifiuti e non ne sono previsti di nuovi né di trattamento né di smaltimento; per quanto riguarda il Centro per la Raccolta Differenziata (CERD) nelle vicinanze di Faella ricorda che vi si deve svolgere unicamente l'attività di raccolta, senza alcun tipo di trattamento ad eccezione delle operazioni di riduzione volumetrica per ottimizzare il successivo trasporto. Questa opportuna precisazione è stata dunque inserita all'art. 58 delle norme del Regolamento Urbanistico.

Il medesimo settore sottolinea che dalla documentazione emerge che gli unici impatti sul sistema rifiuti sono dati da una maggiore pressione sul territorio dovuta all'aumento degli insediamenti; a ciò aggiunge che, ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998, "Nell'ambito degli atti di pianificazione dei Comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla L.R. 1/2005, devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti e che il citato Piano dei rifiuti riporta (paragrafo 3.3) i "criteri di massima tecnico-economici per l'organizzazione dei servizi di raccolta differenziata aggiuntiva". In relazione a quanto evidenziato, si è ritenuto opportuno integrare il Rapporto





Ambientale in modo da rendere esplicite le motivazioni in base alle quali il Regolamento Urbanistico non riporta specifiche previsioni per aree di servizio alla raccolta dei rifiuti. Il Comune di Pian di Scò ha infatti attivato la raccolta porta a porta in tutti i centri abitati. Il Centro per la Raccolta Differenziata, recentemente realizzato, ha una capacità superiore a quella riferibile al solo territorio comunale ed è quindi utilizzato anche dai residenti in Comune di Castelfranco di Sopra, oltre che come base di appoggio per il deposito di alcuni materiali; il Piano Straordinario dell'Area Vasta AT07, AT08 e AT09 prevede l'attivazione di una stazione ecologica (con bacino di utenza fino a 20.000-30.000 abitanti) per ogni Comune.

Il Rapporto Ambientale è stato altresì integrato sulla base degli spunti emersi dal contributo del Settore Pianificazione del Territorio relativamente alle Aree di Trasformazione, sia per quanto concerne alcune caratteristiche peculiari di alcune di esse (in particolare sugli aspetti paesaggistici e di rapporto con il contesto) sia sui requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità da rispettare in tutte le situazioni interessate dagli interventi. Contestualmente si è provveduto ad inserire gli indirizzi così evidenziati anche nella disciplina di piano, in modo da rendere realmente efficaci gli esiti delle valutazioni.

Tutte le osservazioni pervenute, oltre al contributo citato, sono state comunque esaminate anche rispetto agli aspetti di carattere ambientale, anche se nessuna di esse solleva esplicitamente questioni ambientali né interessa aspetti ambientali nuovi o differenti rispetto a quanto già considerato ed approfondito nella redazione del piano e nel processo di valutazione svolto.

Per quanto riguarda le integrazioni e le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni va evidenziato che esse non determinano variazioni che necessitano nuove valutazioni e ne modificano il piano in modo sostanziale, confermandone invece totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali.

A livello di norme a carattere generale si è inteso in primo luogo intervenire per chiarire e precisare alcuni punti non sufficientemente sviluppati, in modo da facilitare la successiva fase di gestione; si è poi ritenuto opportuno accogliere in parte istanze relative agli interventi di recupero e riqualificazione. Per quanto riguarda contesti ed ambiti specifici i criteri adottati per valutare le istanze confermano quelli che hanno guidato fin dall'inizio l'elaborazione del Regolamento Urbanistico e dunque la scelta di privilegiare innanzitutto l'interesse collettivo e la volontà di limitare il nuovo consumo di suolo, favorendo ove possibile gli interventi che possano dare risposta ad esigenze familiari, e comunque solo quale completamento del tessuto urbanizzato esistente.

Dal punto di vista del dimensionamento le quantità previste per la destinazione residenziale passano dal 57% (percentuale riferita al R.U. adottato) al 58% del totale stabilito dal Piano Strutturale, equivalente a 1.196 nuovi abitanti teorici (+12 abitanti rispetto al R.U. adottato); per le destinazioni industriale ed artigianale, direzionale e commerciale la percentuale del dimensionamento del P.S. prevista dal R.U. sale dal 22% al 29%; per le attività ricettive resta invariata la previsione di incremento pari ad un massimo di 80 posti letto, coincidente con la quota massima disposta dal P.S., attuabile in ogni caso soltanto attraverso interventi di recupero nel territorio rurale. Tali modifiche non alterano significativamente le valutazioni stimate dal R.U. adottato per le singole U.T.O.E. e per l'intero territorio comunale, fermo restando il rispetto dei criteri e delle condizioni definite per la sostenibilità e la compatibilità ambientale.

In nessun caso sono state introdotte variazioni alle previsioni proposte nel R.U. adottato che possano determinare una differente valutazione degli impatti stimati sugli indicatori ed in particolare una valutazione che non sia di compatibilità, escludendo dunque qualsiasi modifica che possa avere effetti critici sulla disponibilità delle risorse,



sulla qualità dell'habitat o sulle condizioni di sicurezza.

Non essendo state sottoposte alla procedura di valutazione, tutte le istanze di inserimento di nuove Aree di Trasformazione sono state respinte, rinviando un'eventuale esame di merito della proposta ad una successiva fase di revisione quinquennale del R.U. oppure ad una specifica variante alla quale l'Amministrazione intendesse procedere. Per la consultazione delle singole osservazioni, dei contenuti delle richieste avanzate e dei pareri che accompagnano le proposte di controdeduzione si rinvia alla relazione istruttoria redatta dal gruppo incaricato del progetto di piano con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, nella quale sono altresì riportate le modifiche agli elaborati di Piano conseguenti all'accoglimento delle istanze.

L'Autorità competente ha pertanto espresso parere positivo sul Rapporto ambientale, sulle valutazioni e sulle proposte di controdeduzione alle osservazioni ed al contributo pervenuti con le motivazioni riportate nella relazione istruttoria redatta dal gruppo incaricato del progetto di piano con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, nonché sulle modifiche agli elaborati di Piano conseguenti all'accoglimento delle istanze, riportati nella medesima relazione.

Nel parere l'Autorità competente, condividendo quanto sostenuto dall'Amministrazione in riferimento alle considerazioni espresse nel contributo istruttorio del Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari della Regione Toscana, ha proposto che, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni e di semplificazione dei procedimenti, sia esplicitamente inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. l'esclusione dalla procedura di V.A.S. per i Piani Attuativi relativi alle Aree di Trasformazione ove non comportanti variante al Regolamento Urbanistico. Si è quindi ritenuto opportuno integrare in tal senso l'art. 63 delle norme del Regolamento Urbanistico.

### c. Integrazione delle considerazioni ambientali; motivazioni e scelte di Piano

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione comunale si è data per la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico sono strettamente correlati e conseguenti a quelli adottati per il Piano Strutturale, confermati integralmente anche per il piano di livello operativo.

Per quanto riguarda in particolare **ambiente ed energia** l'obiettivo è ottenere un risparmio energetico sensibilmente ridotto, sia dal punto di vista economico, rendendo il Comune il più possibile autonomo energeticamente, sia dal punto di vista ecologico, privilegiando le tecnologie più pulite e più efficienti, ma anche gli altri temi sono comunque declinati avendo in primo piano le considerazioni ambientali, soprattutto per quanto attiene agli scenari futuri. Per quanto riguarda **le aree urbanizzate e gli insediamenti diffusi** si propone una riconsiderazione delle scelte finora operate, senza contrastare il carattere moderatamente "diffuso" dell'insediamento ma orientando il progetto verso un rafforzamento dei centri abitati maggiori, anche dal punto di vista delle dotazioni di servizi, ridimensionando le trasformazioni ad una misura più confacente al contesto, valorizzando il patrimonio esistente e commisurando gli interventi e gli usi alle caratteristiche dei manufatti. E' però fondamentale potenziare contemporaneamente il sistema degli **spazi pubblici** nelle frazioni, creando una rete distribuita di spazi aperti realmente fruibili, ben collegata con le attrezzature di interesse collettivo, ed individuare un assetto complessivo e creare i presupposti perché la **viabilità** funzioni in modo più efficiente, secondo una gerarchia corrispondente al ruolo



di ciascun tracciato, e, allo stesso tempo, per rafforzare forme di mobilità complementari e/o alternative, che implicino un minore impatto di termini di costi, per la collettività e per i singoli, tenendo conto del contesto paesaggistico e del valore storico-culturale degli itinerari.

Gli obiettivi di questo primo Regolamento Urbanistico, successivo alla revisione generale del Piano Strutturale, sono sintetizzabili, a livello aggregato, in una serie di punti, tra loro coordinati e sinergici:

- risparmio energetico e compatibilità ambientale, in modo da preservare il territorio sia dal punto di vista paesaggistico che di protezione idrogeologica, vista anche la sua intrinseca fragilità;
- limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il contenimento della volumetria di nuova edificazione e l'incentivazione al recupero degli edifici esistenti, favorendo gli interventi che possono dare risposta ad esigenze familiari;
- armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per le diverse forme di mobilità;
- distribuzione razionale dei servizi sul territorio e potenziamento degli spazi pubblici e collettivi.

Tutti questi aspetti hanno attinenza con le considerazioni di carattere ambientale e sono strettamente correlati tra loro da tale punto di vista. Esigenza di primaria importanza riconosciuta è quella della conservazione e valorizzazione del paesaggio, rispetto alla quale il risparmio energetico rappresenta un elemento cruciale e la possibilità di garantire forme sostenibili di presidio un impegno improrogabile. La valorizzazione del territorio deve essere perseguita anche sviluppando la fruibilità degli spazi aperti, i "parchi" territoriali, a partire dalla rete dei sentieri e della viabilità minore. Il territorio comunale è stato oggetto negli anni passati di un forte sviluppo edilizio, non sempre razionale e non sempre adeguato alla viabilità e ai servizi esistenti; per questo motivo si ritiene opportuno puntare a migliorare il tessuto urbanistico ed edilizio esistente e progettare uno sviluppo più consono alle potenzialità del territorio, al paesaggio ed alla cultura locale.

Le azioni conseguentemente assunte dal nuovo Regolamento Urbanistico, descritte nel dettaglio nel Rapporto Ambientale, sviluppano gli obiettivi citati e traducono nella disciplina operativa le scelte orientate alla salvaguardia delle risorse ed alla sostenibilità ambientale, sia attraverso le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti nelle norme di carattere generale sia attraverso le regole e le indicazioni per gli interventi specifici. Gli obiettivi sono stati infatti confrontati con lo stato delle risorse delimitato nel Quadro conoscitivo e con le criticità riscontrate per mettere a punto azioni conseguenti che risultino compatibili, dove necessario individuando opportuni condizionamenti e mitigazioni. Il Rapporto ambientale restituisce il percorso di valutazione evidenziando gli effetti attesi rispetto alle azioni, sia a livello di disciplina generale che a livello di interventi di trasformazione, sia rispetto alle singole U.T.O.E.

Il Regolamento Urbanistico prevede poi che sia attivato il monitoraggio dell'attuazione degli interventi, con la redazione di un rapporto annuale di sintesi degli esiti; alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante, insieme con la relazione sul monitoraggio degli effetti prevista dall'articolo 13 della L.R. 1/2005, della revisione del Regolamento Urbanistico. L'attività di monitoraggio sarà svolta dai Servizi dell'Amministrazione, secondo le specifiche competenze; gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale sono in relazione agli indicatori utilizzati per la valutazione e sono selezionati tra quelli rilevanti in relazione alla situazione attualmente presente ed alle criticità evidenziate per le azioni previste dal R.U.; molti di essi sono normalmente oggetto di rilevazione per l'aggiornamento delle conoscenze sullo stato dell'ambiente nel territorio comunale o sovracomunale e permet-

tono quindi più circostanziati confronti con lo stato attuale o precedente.

Gli aspetti di carattere ambientale sono stati totalmente integrati nella formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, a partire dal Quadro conoscitivo messo a punto ed aggiornato, anche per quanto riguarda lo stato delle risorse, le tendenze in atto e le fragilità riscontrate, in occasione della recente revisione del Piano Strutturale (approvato a fine 2011). Le considerazioni di carattere ambientale non hanno costituito un livello di verifica successivo alla redazione del piano quanto elementi fondanti per le scelte progettuali e la disciplina del R.U. In particolare attraverso il procedimento di valutazione è stato possibile esaminare le proposte di piano, singolarmente e nel loro insieme, dal punto di vista degli effetti ambientali, introducendo elementi correttivi e di attenzione per i successivi passaggi di attuazione delle previsioni.

In questo modo si è anche preso in considerazione possibili alternative, avendo comunque sempre sullo sfondo sia la coerenza con quanto stabilito nel P.S. e la piena compatibilità con i piani ed i programmi sovraordinati, sia la rispondenza agli obiettivi assunti sopra richiamati.

Il progetto tiene conto della necessità di tutelare le parti del territorio e i manufatti di più elevato pregio e di maggiore delicatezza dal punto di vista ambientale ma allo stesso tempo contiene azioni mirate a dare soluzione alle problematiche presenti o perlomeno a migliorare le criticità pregresse.

Contestualmente anche gli interventi più rilevanti sono disciplinati in modo risultare compatibili, riducendo al minimo gli impatti derivanti e, dove necessario, imponendo il rispetto di prescrizioni vincolanti sulle misure di mitigazione o di compensazione da adottare nell'attuazione.





**Comune di Pian di Scò Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione**

**ART. 21 – AREE ESISTENTI E IN FORMAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE**

**PRODUTTIVA – D**

***NORMA PRECEDENTE***

*Definizione:*

Comprende le aree a prevalente funzione produttiva a carattere generale (artigianale ed industriale) edificate interamente o parzialmente, comprensive delle possibilità di ampliamento e delle nuove previsioni di Piano Strutturale.

*Destinazioni d'uso:*

È ammessa esclusivamente la funzione produttiva (Industriali, artigianali, commercio, direzionale (deposito e magazzino, trasporto e spedizione) o, ad essa, di supporto. Per attività produttive si intende quelle industriali e artigianali propriamente dette e, in quanto attività produttive di reddito, quelle rientranti nella nozione ricavabile dall'articolo 2195 del Codice Civile, oltre alle attività intermedie nella circolazione dei beni, ossia il commercio, ovvero di produzione di beni immateriali o di gestione di beni (ossia l'attività direzionale). Qualora le attività da insediare siano annoverabili tra quelle "rumorose, nocive e moleste", dovranno essere acquisiti i preventivi pareri dei competenti operatori della sanità e operatori della protezione ambientale (A.R.P.A.T., A.U.S.L., etc..), realizzando opportune opere preposte al superamento dei rischi conseguenti all'attività e di mitigazione degli effetti sull'ambiente.

*Interventi ammessi:*

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento e di demolizione, sostituzione edilizia e nuova costruzione.

L'ampliamento e la nuova edificazione sono consentiti fino al raggiungimento dei seguenti indici urbanistici:

- - U.f. = 1 mq./mq.
- - Rc = 50%





- - H max = 8,00 ml.
- - Spazi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura non inferiore al 10% della (St), nei casi in cui l'intervento sia attuato mediante Piano Attuativo (P.A.) o P.I.P.
- - distanza dalle strade ml. 5 o predeterminata da edifici attigui esistenti;
- - distanza dai confini ml. 5 o in aderenza, fatte salve le prescrizioni dettate dal Codice Civile. È ammessa l'edificazione a confine, previo atto di asservimento registrato da parte del confinante;
- - distanza tra i fabbricati, se ricadenti all'interno della zona omogenea D, ml. 10 o in aderenza, fatte salve le prescrizioni dettate dal D.M. 1444/68 e dal Codice Civile;
- - distanza minima dei nuovi fabbricati dai fabbricati esistenti ricadenti in diverse zone omogenee, ml. 20, maggiorata a ml. 40 se riferita a fabbricati esistenti ricadenti o classificati, ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme, in zona omogenea A.

Per gli interventi attuati tramite il ricorso ad un Piano Attuativo (P.A.), che interessi le aree individuate nelle tavole del R.U., oppure una superficie territoriale non inferiore a mq. 2.000,00 e che assicuri l'omogeneità dei caratteri tipologici ed architettonici delle volumetrie interessate, nonché la cessione a titolo gratuito di aree per viabilità, parcheggi e/o spazi pubblici in misura non inferiore ad 1mq./40mq. di sup. territoriale e l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esse correlate (a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere e da disciplinarsi con convenzione), l'ampliamento e la nuova edificazione sarà consentita con U.f. = 1,2 mq./mq fermi restando gli altri indici.

**Modalità attuative:**

Intervento diretto / Piano Attuativo (P.A.) / P.I.P.





Comune di Castelfranco-Piandiscò Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione

**ART. 154 – DISPOSIZIONI GENERALI:**

**NORMA ATTUALE**

1. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione individuano all'interno o al margine delle aree urbane quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.
2. Tali aree si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.
3. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione, individuate dalla viabilità che ne descrive la localizzazione, sono identificate da una sigla composta dall' di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrare ed indicate con tale sigla nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.
4. I successivi articoli definiscono, per ciascuna Area:
  - destinazione d'uso;
  - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri ( SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura);
  - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
  - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.





La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 59 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun Sistema o Sottosistema agli artt. 94, 98, 104, 108, 116 e 124 delle presenti Norme.

Ai fini della verifica delle dotazioni degli standard urbanistici si fa riferimento ai parametri riportati all'art. 46 delle presenti Norme specificando le tipologie di standard urbanistici da realizzare ed in particolare i casi nei quali è prevista la destinazione totale delle aree a parcheggio pubblico nonché gli eventuali casi nei quali è prevista la monetizzazione delle aree a standard richieste, fermo restando il rispetto dei parametri quantitativi sopra esposti, ed i casi per i quali è richiesta la realizzazione di opere ed attrezzature diverse da giardini e parcheggi pubblici, in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard sopra richiamate. Nel caso in cui venga edificata una quantità di SUL inferiore al 60% di quella massima ammessa le dotazioni richieste sono calcolate sulla base della SUL effettiva in attuazione, fermo restando l'obbligo di realizzazione completa di eventuali opere ed attrezzature pubbliche in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard.

5. Le regole per l'attuazione del progetto, ove opportuno per maggiore chiarezza e relazione con il contesto, sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento e delle disposizioni specifiche stabiliti dal Regolamento Urbanistico - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti seguenti:

- viabilità



Lunedì 20.07.2015

Pagina 8 di 14





sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;

- piazze e spazi pedonali, parcheggi

la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Nelle Aree di Completamento e di Riqualficazione fino all'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici e le aree di pertinenza comprese nelle Aree di Completamento e di Riqualficazione saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

Comune di Castelfranco-Piandiscò Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione

**ART. 36 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:**

**NORMA ATTUALE**

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.



Lunedì 20.07.2015

Pagina 10 di 14



**Comune di Castelfranco-Piandiscò Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione**

**ART. 38 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA DI TIPO B (ri-b):**

**NORMA ATTUALE**

1. Comprende gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 ed esclude la demolizione con fedele ricostruzione e le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali.
2. Sono ammessi gli incrementi volumetrici realizzati per il miglioramento energetico degli edifici attraverso sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, ecc.), nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme vigenti.
3. Sono ammessi incrementi di Superficie Utile Lorda ottenuti senza modifiche della sagoma esistente.
4. Non è consentita la chiusura di porticati, né con materiali opachi (muratura, legno...) né con materiali trasparenti (vetro). Nel caso di locali chiusi su tre lati dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, carraie, parate...), esclusivamente se tali aperture occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno. Nel caso di locali coperti delimitati dalla struttura di sostegno della copertura (pilastri o setti) ma non chiusi da pareti continue opache è consentita, qualora in presenza di elementi complementari comunque assimilabili a superfici parietali (grigliati in laterizio), l'installazione di infissi e serramenti, purché a filo interno, con eventuali sistemi di oscuramento posizionati all'interno, ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno, purché ciò non comporti la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti per il rispetto degli standard igienico-sanitari; in assenza di elementi complementari come sopra descritti non è ammessa alcuna modifica.
5. Sono comunque ammesse modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di tettoie, senza incremento di SUL, nei limiti definiti al comma 1 dell'art. 10 delle presenti Norme.



Lunedì 20.07.2015



P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it> [geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

Comune di Castelfranco-Piandiscò Regolamento Urbanistico – Norme Tecniche di Attuazione

**ART. 155 – AREE DI COMPLETAMENTO:**

**NORMA VARIATA**

**(N.B.: Da trascrivere all'interno dell'art. 155)**

### **AC3.08 via M. Biagi**

destinazione d'uso: Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive), attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività commerciali o direzionali.

area di intervento (ST): 2.803 mq.

SUL massima: 2.803 mq. - numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2 (altezza massima in gronda 9 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,50

opere ed attrezzature pubbliche: nessuna.



Lunedì 20.07.2015

Pagina 12 di 14



## **RELAZIONE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

### **Premessa:**

Occorre premettere che, in forza della L.R. 32/2013, dal primo gennaio 2014, per processo di fusione dei due originari Comuni di Castelfranco di Sopra e Pian di Sco' e nato il nuovo Comune di Castelfranco-Piandisco'.

A livello di Pianificazione Territoriale i due Enti ora soppressi risultano dotati dei seguenti strumenti:

### **Ex Comune di Pian di Sco':**

PS: approvato con DCC n. 59 del 29.11.2011

RU: approvato con DCC n. 17 del 28.05.2013 e successiva variante approvata con Deliberazione n. 53 del 30.12.2013

### **Ex Comune di Castelfranco di Sopra:**

Variante al PS e RU  
contestualmente approvate  
con DCC n. 49 del 29.12.2013

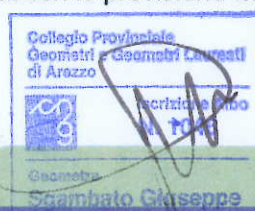
In forza dell'art. 5 della L.R. 32/2013 i due strumenti conservano la loro efficacia nei territori che li hanno approvati fino alla redazione di nuovi strumenti di pianificazione unitari.

La proposta di modifica di seguito descritta agira' sugli atti di governo del territorio dell'estinto Comune di Pian di Sco'.

#### **1. Caratteristiche del Piano o Programma:**

#### **Piano quale quadro di riferimento per progetti ed altre attivita'**

La presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Sco' e' afferente alla necessita' di completamento di un area posta all'interno del P.I.P. in loc. Le Chiuse frazione di Fealla; e specificatamente l'area denominata dal Piano Attuativo "Lotto 2"; per completamento s'intende la saturazione della capacita' edificatoria ad essa assentita con le previsione adottate dal precedente



Lunedì 20.07.2015



strumento urbanistico nonche' l'R.U. e nello specifico dal Piano Attuativo approvato nel suo insieme del P.I.P. in esame.

In questo senso la variante influenza il Regolamento urbanistico in quanto devono essere apporotate delle variazioni peraltro limitatamente all'area del suddetto Lotto 4; ovvero agli standard di edificazione per poterne permettere l'ampliamento dell'gia' esistente capannone in detta area.

Nel dettaglio verra' ampliato in proseguimento al corpo di fabbrica esistente in modo da dare possibilita' all'azienda di poter avere lo sviluppo di produzione ad essa richiesto dai loro fornitori; conseguenzialmente l'apporto di posti di lavoro.

#### **In quale misura la variante influenza altri piani o programma, inclusi quelli gerarchicamente ordinati**

Non si rilevano influenze della variante in oggetto con altri piani o programma, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, as esclusione delle modifiche ad apportare al Regolamento Urbanistico per permettere il completamento di edificazione dell'insieme del Lotto 4 di cui sopra descritto.

#### **Pertinenza del piano con integrazione delle considerazioni ambientali**

La variante proposta dell'area ovvero Lotto 4, risulta essere coerente con tutte le componenti del P.I.P. in quanto erano state gia' affrontate in sede di progettazione dell'insieme del Piano Attuativo P.I.P. (Piano d'Insediamento Produttivo) per quanto concerne tutte le infrastrutture ad esso annesse (Collettori fongari, viabilita', parcheggi, verde pubblico, reti , etc.) e il conseguente dimensionamento per una S.U.L. (Superficie Utile Lorda) insediabile pari a quella definita dal P.I.P.

#### **Problemi ambientali relativi al piano o programma**

Non si rilevano particolari problematiche ambientali legate all'attuazione della presente variante.

#### **Rilevanza del piano per attuazione normativa comunitaria nel settore dell'ambiente**

La variante proposta non contiene aspetti rilevanti in merito all'attuazione delle politiche comunitarie nel settore dell'ambiente.





## 2. Caratteristiche degli impatti e delle aree:

Si ritiene di confermare la tabella di valutazione degli effetti contenuta nella Valutazione Ambientale Strategica approvata propedeuticamente al R.U.: anche se, di fatto, l'intervento di variante (ampliamento del corpo di fabbrica esistente) si colloca in una zona residuale interna e marginale all'insieme dell'area P.I.P. di Faella in modo assolutamente marginale rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Si allegano alla presente:

Relazione tecnica sulla proposta di variante;

Estratti di norme tecniche del R.U. per la varianti normative

Documentazione Fotografica

Estratto di R.U. – Stato Approvato Originario

Estratto di R.U. – Stato Vigente

Estratto di R.U. – Stato di Variante

Figline e Incisa V.no (Firenze): 20.07.2015





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI  
SCO' NELL'AREA P.I.P. (PIANO D'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO)  
IN LOCALITA' LE CHIUSE DELLA FRAZIONE DI FAELLA  
LOTTO 4 - ZONA D – NOMENCLATURA "AC3.08"**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**ELABORATI GRAFICI**

- **Estratto di Regolamento Urbanistico "Approvato/Originario"**
- **Estratto di Regolamento Urbanistico "Vigente"**
- **Estratto di Regolamento Urbanistico "Variante"**
- **Estratto di mappa Ortofoto con rappresentazione dell'intervento**
- **Estratto di mappa catastale con rappresentazione dell'intervento**

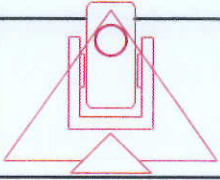
**IL TECNICO**  
(Geom. Giuseppe Sgambato)



Lunedì 20.07.2015

Pagina 16 di 17

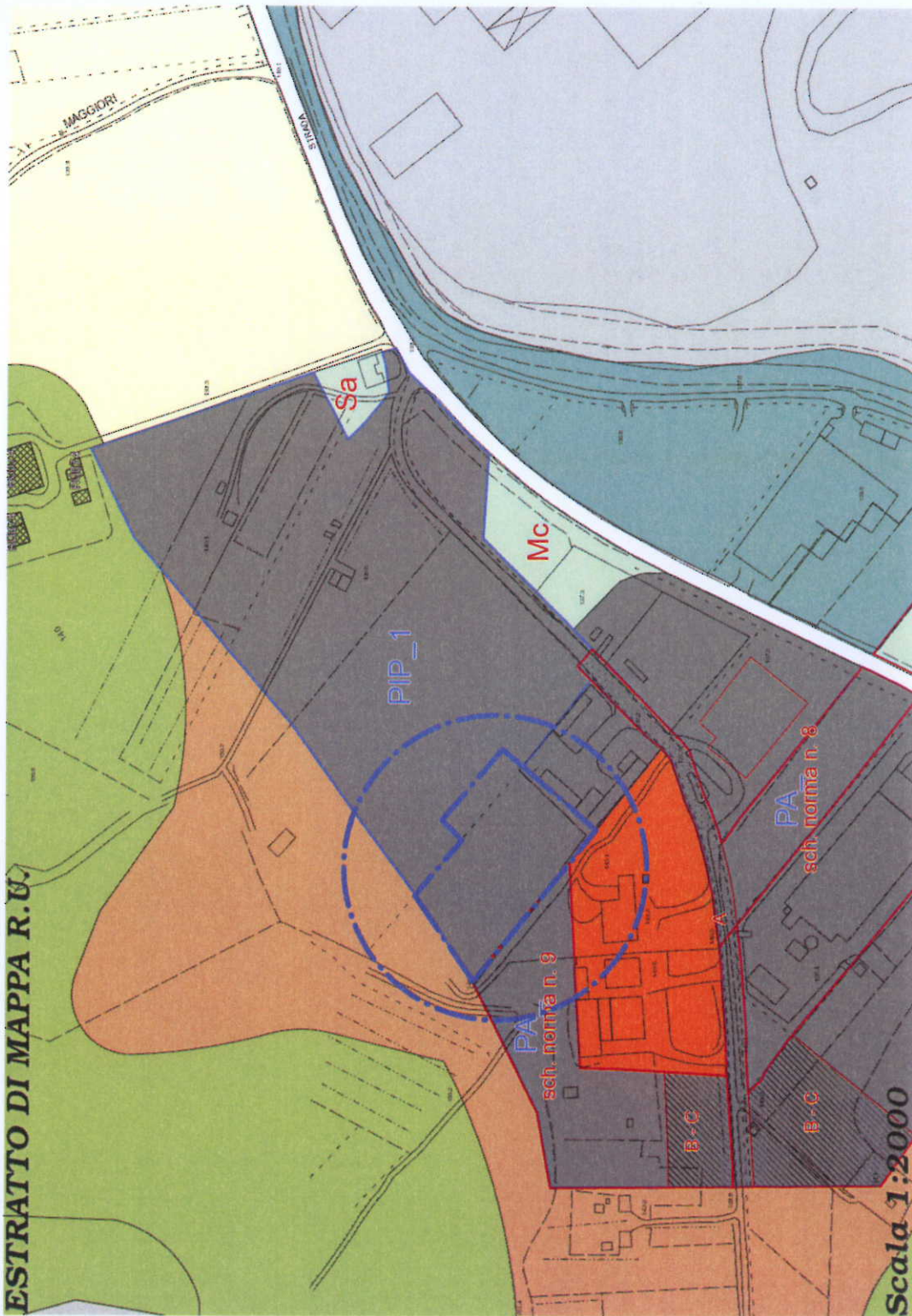




# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567

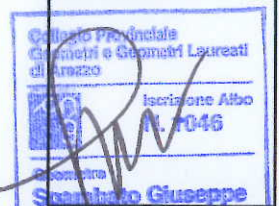


ESTRATTO DI MAPPA R.U.

Scala 1:2000

ESTRATTO DI MAPPA R.U.  
STATO APPROVATO  
P.I.P. ORIGINARIO  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

TIMBRO



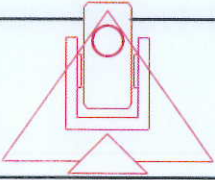
[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015

QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW

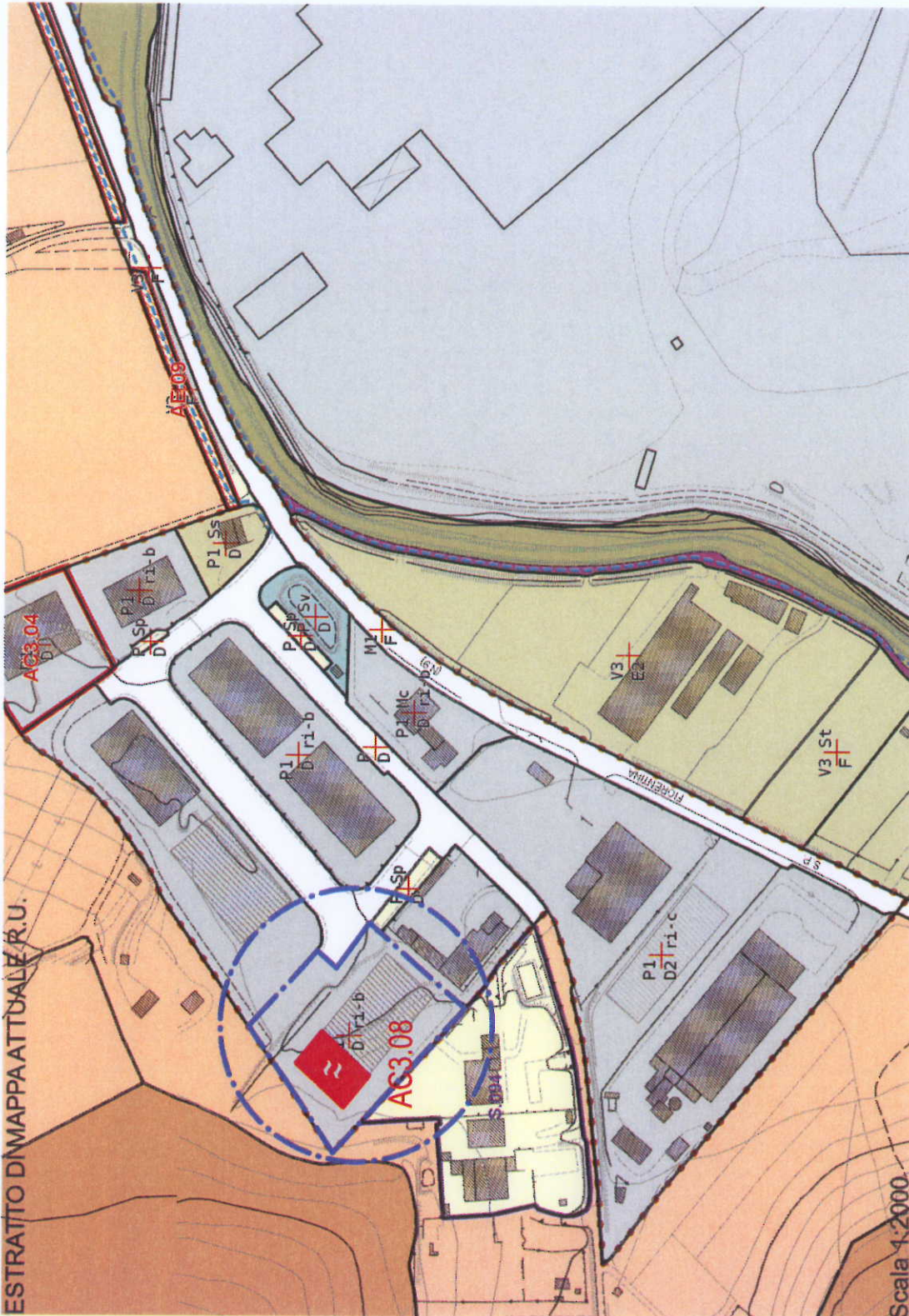




# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567



ESTRATTO DI MAPPA ATTUALE R.U.

Scala 1:2000.

ESTRATTO DI MAPPA R.U.  
STATO DI VARIANTE  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

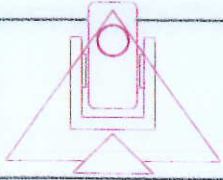


[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015

QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW



# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567



ESTRATTO DI MAPPA ORTOFOTO  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
OGGETTO DI VARIANTE AL P.I.P.

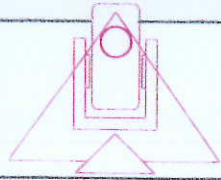


[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015

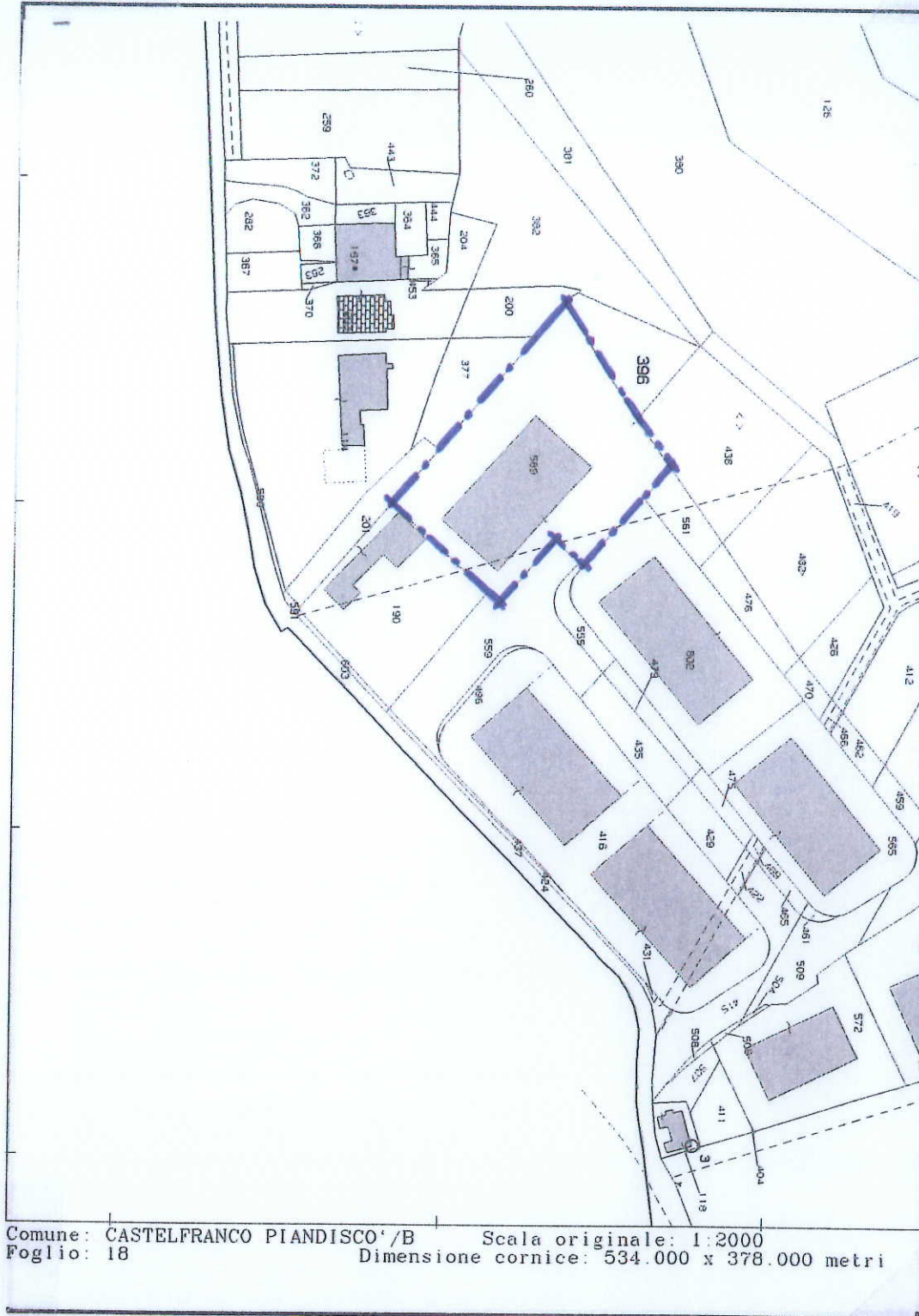
QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW



# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567



Comune: CASTELFRANCO PIANDISCO'/B      Scala originale: 1:2000  
Foglio: 18      Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA  
OGGETTO DI VARIANTE AL P.I.P.**

**TIMBRO**

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Arezzo

Iscrizione Albo  
N. 1046

Geometra  
Sgambato Giuseppe

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

**PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015**

QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW



P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it> [geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI  
SCO' NELL'AREA P.I.P. (PIANO D'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO)  
IN LOCALITA' LE CHIUSE DELLA FRAZIONE DI FAELLA  
LOTTO 4 - ZONA D – NOMENCLATURA "AC3.08"**

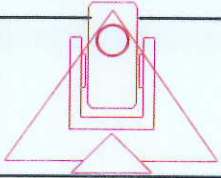
**DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Lunedì 20.07.2015

Pagina 17 di 17



# STUDIO TECNICO

GEOM. GIUSEPPE SGAMBATO

P.ZZA M. FICINO, 12-FIGLINE V.NO - FIRENZE - TEL. & FAX 055-91.55.567

## PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

RAPP.: 1/500



[www.sgambato.it](http://www.sgambato.it)

PROJECT & DRAWING: GEOM. G. SGAMBATO - DATE: 20.07.2015

QUESTO DISEGNO E' PROPRIETA' RISERVATA A TERMINE DI LEGGE - RESERVED PROPERTY OF THIS DRAWING ACCORDING TO THE LAW



P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

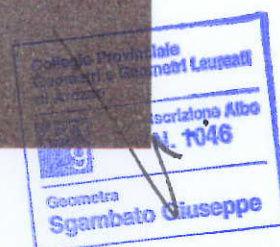
<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)

**RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI AL 20.07.2015**



**FOTO 1**







P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

## Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)



**FOTO 2**





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

## Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)



**FOTO 3**





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 - Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

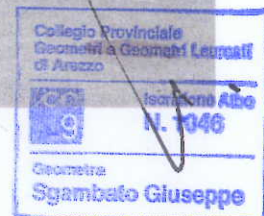
## Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)



**FOTO 4**





P.zza Marsilio Ficino, 12 - 50063 – Figline Valdarno (FI)  
Tel.: +39 (055) 91.55.567 Fax: +39 (055) 91.55.567

P.I.: 01413130517  
C.F.: SGM GPP 61D07 B371L

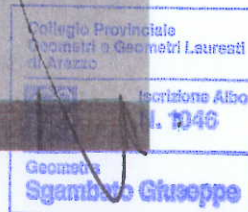
Studio Tecnico Geom. Giuseppe Sgambato

<http://www.sgambato.it>

[geometra@sgambato.it](mailto:geometra@sgambato.it)



FOTO 5



Figline e Incisa V.no (Firenze): 20.07.2015

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo  
**IL TECNICO:**  
(Geom. Giuseppe Sgambato)  
Iscrizione Albo N. 1046  
Geom. Sgambato Giuseppe