

# Comune di Castelfranco Piandiscò

Provincia di Arezzo

## PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile GIS

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

**GEOPROGETTI Studio Associato**

**Geol. Emilio Pistilli**

Studi geologici



**Sorgente Ingegneria**

studio tecnico associato

**Ing. Luca Rosadini**

**Ing. Leonardo Marini**

Studi idraulici

**Ing. Jacopo Taccini**

Collaborazione studi idraulici

**PFM srl. Società tra professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli**

Collaborazione studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Arch. Alessandro Melis**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**Dott. Enzo Cacioli**

Sindaco

**Caterina Galli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Luigi Moffa**

Responsabile dell'ufficio pianificazione  
urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



**Relazione  
di monitoraggio**

Adottato con Del. C.C. n. del.

Approvato con Del. C.C. n. del.

**Aprile 2024**

## **Indice**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>STATO DI ATTUAZIONE DEI REGOLAMENTI URBANISTICI VIGENTI.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò..</b>                        | <b>2</b>  |
| <b>2. Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò....</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1 Aree di Completamento (AC) e Riqualificazione (AR).....  | 5         |
| 2.2 Aree di Trasformazione (AT).....   | 6         |
| 2.3 Permessi di Costruire rilasciati per previsioni ante R.U. 2013 dell'estinto Comune di Pian di Scò.....           | 6         |
| <b>3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra.....</b>           | <b>7</b>  |
| 3.1 Aree interstiziali e capacità residua.....   | 8         |
| 3.2 Riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica.....   | 9         |
| 3.3 Nuove quote.....   | 9         |
| 3.4 Permessi di Costruire rilasciati per previsioni ante R.U. 2013 dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra..... | 10        |
| <b>4. Aggregazione dati R.U. Castelfranco di Sopra ed R.U. Pian di Scò.....</b>                                      | <b>11</b> |

## **STATO DI ATTUAZIONE DEI REGOLAMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Il Comune di Castelfranco Piandiscò nasce per fusione dei due estinti comuni di Castelfranco di Sopra e di Pian di Scò con la Legge Regionale N. 32 del 18/06/2013. La fusione diviene effettivamente operativa a partire dal 01/01/2014. L'art. 5, comma 1, della suddetta legge prevede che tutti i regolamenti, gli atti amministrativi, i piani e gli strumenti urbanistici dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31/12/2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali ed alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti degli organi del comune di Castelfranco Pian di Scò.

Entrambi gli estinti comuni hanno approvato, prima del 01/01/2014, i due Regolamenti Urbanistici attualmente vigenti, ed in particolare:

- per l'area territoriale di Pian di Scò: Piano Strutturale approvato con Delibera di C.C. n. 59 del 29/11/2011 e Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 17 del 28/05/2013;
- per l'area territoriale di Castelfranco di Sopra: Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico contestualmente approvate con Delibera di C.C. n. 49 del 29/12/2013.

### **1. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò**

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è espresso in metri quadrati di Superficie Utile Lorda ed è articolato in relazione alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari:

U.T.O.E. 1 Montagna

U.T.O.E. 2 Pian di Scò

U.T.O.E. 3 Faella

U.T.O.E. 4 Vaggio

U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero

Nel vigente R.U., elaborato ai sensi della L.R. n. 1/2005, il relativo dimensionamento è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

- residenza, espressa in metri quadrati di Superficie Utile Lorda;
- industria e artigianato, direzionale, commercio, espressa in metri quadrati di Superficie Utile Lorda;
- attività ricettive, espressa in posti letto;

con le seguenti specifiche, tratte dall'art. 5 delle NTA:

*Il dimensionamento per la residenza comprende:*

- nelle aree urbane (aree interne al perimetro dei centri abitati o comprese in Aree di Trasformazione) appartenenti ai Sistemi della Residenza e dei Luoghi centrali, eventuali destinazioni integrative e connesse ad essa, quali esercizi commerciali di vicinato, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico se compatibile con la residenza;*
- nel territorio rurale, sempreché attraverso interventi di recupero con cambio d'uso, eventuali destinazioni compatibili, quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, uffici privati e studi professionali ed artigianato di servizio o artistico.*

*Il dimensionamento per le attività ricettive non comprende l'agriturismo e le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. Il parametro dei posti letto si intende comprensivo dei servizi integrativi aggiuntivi e dei servizi interni necessari alla gestione.*

*Non sono considerati nel dimensionamento gli incrementi del carico urbanistico derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con addizione volumetrica, sostituzione edilizia e*

## PIANO OPERATIVO [ Comune di Castelfranco Piandiscò ]

*fractionamento delle unità immobiliari e, per le aree urbane, da mutamento di destinazione d'uso.*  
Si riportano di seguito le tabelle dei dimensionamenti.

| U.T.O.E. 1 Montagna                                       |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
|---|---|---|--------|--|---|--------|----------------------------------|---|------------------------|--------|---|---|--------|
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        | Regolamento Urbanistico          |   |                        |        | residuo                                   |   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 5.000                                     | 0   | 5.000  | 0  | 0   | 0      | 5.000                            | 0   | 0                      | 5.000  | 0   | 0   | 0      |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 0   | 0      | 0  | 0   | 0      | 0                                | 0   | 0                      | 0      | 0   | 0   | 0      |
| attività ricettive (posti letto)                          | 50  | 0   | 50     | 0  | 0   | 0      | 50                               | 0   | 0                      | 50     | 0   | 0   | 0      |
| U.T.O.E. 2 Plan di Scò                                    |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        | Regolamento Urbanistico          |   |                        |        | residuo                                   |   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 4.000                                     | 27.400  | 31.400 | 133  | 1.992   | 2.125  | 3.867                            | 3.150                                       | 9.940                  | 16.957 | 0   | 12.318  | 12.318 |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 30.000  | 30.000 | 0  | 0   | 0      | 0                                | 9.950                                       | 0                      | 9.950  | 0   | 20.050  | 20.050 |
| attività ricettive (posti letto)                          | 0   | 0   | 0      | 0  | 0   | 0      | 0                                | 0   | 0                      | 0      | 0   | 0   | 0      |
| U.T.O.E. 3 Faella   |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        | Regolamento Urbanistico          |   |                        |        | residuo                                   |   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 3.500                                     | 21.600  | 25.100 | 0  | 291   | 291    | 3.500                            | 1.730                                       | 9.350                  | 14.580 | 0   | 10.229  | 10.229 |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 16.000  | 16.000 | 0  | 4.760   | 4.760  | 0                                | 2.765                                       | 740                    | 3.505  | 0   | 7.735   | 7.735  |
| attività ricettive (posti letto)                          | 30  | 0   | 30     | 0  | 0   | 0      | 30                               | 0   | 0                      | 30     | 0   | 0   | 0      |
| U.T.O.E. 4 Vaggio   |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        | Regolamento Urbanistico          |   |                        |        | residuo                                   |   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 1.000                                     | 7.900   | 8.900  | 0  | 0   | 0      | 1.000                            | 110   | 7.790                  | 8.900  | 0   | 0   | 0      |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 1.000   | 1.000  | 0  | 0   | 0      | 0                                | 0   | 0                      | 0      | 0   | 1.000   | 1.000  |
| attività ricettive (posti letto)                          | 0   | 0   | 0      | 0  | 0   | 0      | 0                                | 0   | 0                      | 0      | 0   | 0   | 0      |

## PIANO OPERATIVO [ Comune di Castelfranco Piandiscò ]

| U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero                |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
|---|---|---|--------|--|---|--------|----------------------------------|---|------------------------|--------|---|---|--------|
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        |                                  | Regolamento Urbanistico                     |                        |        |   | residuo   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 1.200                                     | 4.900   | 6.100  | 0  | 0   | 0      | 1.200                            | 480   | 0                      | 1.680  | 0   | 4.420   | 4.420  |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 1.500   | 1.500  | 0  | 0   | 0      | 0                                | 510   | 0                      | 510    | 0   | 990   | 990    |
| attività ricettive (posti letto)                          | 0   | 0   | 0      | 0  | 0   | 0      | 0                                | 0   | 0                      | 0      | 0   | 0   | 0      |

  

| intero territorio comunale                                |   |   |        |  |   |        |                                  |   |                        |        |   |   |        |
|---|---|---|--------|--|---|--------|----------------------------------|---|------------------------|--------|---|---|--------|
| dimensionamento   | Piano Strutturale                         |   |        | interventi realizzati prima dell'adozione del R.U. |   |        |                                  | Regolamento Urbanistico                     |                        |        |   | residuo   |        |
| quantità in progetto                                      | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale | cambio d'uso (territorio rurale)                   | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica | totale | cambio d'uso (territorio rurale) | aree di completamento e di riqualificazione | aree di trasformazione | totale | cambio d'uso (territorio rurale) recupero | espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe) | totale |
| residenza (mq. SUL)                                       | 14.700                                    | 61.800  | 76.500 | 133  | 2.283   | 2.416  | 14.567                           | 5.470                                       | 27.080                 | 47.117 | 0   | 26.967  | 26.967 |
| industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL) | 0   | 48.500  | 48.500 | 0  | 4.760   | 4.760  | 0                                | 13.225                                      | 740                    | 13.965 | 0   | 29.775  | 29.775 |
| attività ricettive (posti letto)                          | 80  | 0   | 80     | 0  | 0   | 0      | 80                               | 0   | 0                      | 80     | 0   | 0   | 0      |

Ai sensi dell'art. 44 delle NTA le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia;
- Piani Attuativi;
- interventi diretti convenzionati, previa redazione di progetti unitari e stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- interventi diretti.

All'interno dell'U.T.O.E. 2 *Pian di Scò*: con variante urbanistica adottata con Delibera di C.C. N. 25 del 09/04/2019 è stata introdotto l'intervento di riqualificazione AR2.01 Via Roma con la previsione 300 mq di SUL, realizzata in regime di opera pubblica.

All'interno dell'U.T.O.E. 3 *Faella*:

- per effetto della variante al R.U. adottata con Delibera di C.C. n. 49 del 24/09/2015, il dimensionamento relativo alla U.T.O.E. 3 – Faella è stato incrementato di 874 mq di SUL per le destinazioni Industria e artigianato, direzionale, commercio, per la quota afferente alle Aree di Completamento e Riqualificazione, con nuova scheda AC3.08 via M. Biagi.
- per effetto della variante al R.U. adottata con Delibera di C.C. n. 39 del 17/10/2016, il dimensionamento relativo alla U.T.O.E. 3 – Faella è stato incrementato di 850 mq di SUL per le destinazioni Industria e artigianato, direzionale, commercio, per la quota afferente alle Aree di Completamento e Riqualificazione.
- con variante urbanistica adottata con Delibera di C.C. n. 46 del 30/11/2018 è stata variata la scheda relativa all'intervento AR3.01 via di Rantigioni, suddividendo l'iniziale previsione in due U.M.I. (Unità Minime di Intervento).

## 2. Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò

Nel presente paragrafo vengono presi in rassegna gli interventi di completamento e riqualificazione (*Aree di edificazione individuati con la sigla "AC" ed "AR"*), nonché gli interventi di trasformazione (*Aree di Aree di Trasformazione individuate con la sigla AT*), attuati, realizzati ovvero in corso di realizzazione.

### 2.1 Aree di Completamento (AC) e Riqualificazione (AR)

| DIMENSIONAMENTO<br>Regolamento Urbanistico Pian di Scò                          | Aree di completamento (AC) e riqualificazione (AR) |  |
|---|--|--|
|   | Residenza<br>(mq SUL)                              | Industria e artigianato,<br>direzionale, commercio<br>(mq SUL) |
| U.T.O.E. 1 La Montagna  | 0  | 0  |
| U.T.O.E. 2 Pian di Scò  | 3150   | 9950   |
| U.T.O.E. 3 Faella   | 1730   | 4489   |
| U.T.O.E. 4 Vaggio   | 110  | 0  |
| U.T.O.E. 5 Matassino  | 480  | 510  |
| <b>Totale dimensionamenti R.U.</b>  | <b>5470</b>  | <b>14949</b>   |
| ATTUAZIONE<br>Regolamento Urbanistico Pian di Scò                               | Aree di completamento (AC) e riqualificazione (AR) |  |
|   | Residenza<br>(mq SUL)                              | Industria e artigianato,<br>direzionale, commercio<br>(mq SUL) |
| <b>U.T.O.E. 1 La Montagna</b>   |  |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                      | 0  | 0  |
| <b>U.T.O.E. 2 Pian di Scò</b>   |  |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AC2.05 via di Casalivo, via G. La Pira</i> | 300  | -  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AR2.01 Via Roma (Opera Pubblica)</i>       | -  | -  |
| <b>U.T.O.E. 3 Faella</b>  |  |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AC3.08 via M. Biagi (D.C.C. 49/2015)</i>   | -  | 597  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AR3.01 via di Rantigioni</i>               | 135  | -  |
| <b>U.T.O.E. 4 Vaggio</b>  |  |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                      | 0  | 0  |
| <b>U.T.O.E. 5 Matassino</b>   |  |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AR5.02 via Urbinese, loc. Ontaneto</i>     | -  | 510  |
| <b>Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b>              | <b>435</b>   | <b>1107</b>  |
| <b>Percentuale di attuazione</b>  | <b>7,95%</b>                                       | <b>7,40%</b>   |

In forza di previsioni contenute nel vigente R.U. dell'estinto Comune di Pian di Scò sono stati rilasciati: il Permesso di Costruire N. 6/2016 per la previsione *AR5.02 via Urbinese, Loc. Ontaneto*; il Permesso di Costruire N. 4/2017 per l'ampliamento di un edificio all'interno del PIP Faella di cui alla scheda *AC3.08 via M. Biagi*; il Permesso di Costruire N. 6/2019 per la previsione *AR3.01 via di Rantigioni*; il Permesso di Costruire N. 5/2023 per la previsione *AC2.05 via di Casalivo, via G. La Pira*. La previsione *AR2.01 Via Roma* è stata realizzata in regime di opera pubblica.

## 2.2 Aree di Trasformazione (AT)

| <b>DIMENSIONAMENTO</b><br>Regolamento Urbanistico Pian di Scò                 | <b>Area di Trasformazione (AT)</b> |  |
|---|------------------------------------|--|
|   | Residenza<br>(mq SUL)              | Industria e artigianato,<br>direzionale, commercio<br>(mq SUL) |
| U.T.O.E. 1 La Montagna  | 0                                  | 0  |
| U.T.O.E. 2 Pian di Scò  | 9940                               | 0  |
| U.T.O.E. 3 Faella   | 9350                               | 740  |
| U.T.O.E. 4 Vaggio   | 7790                               | 0  |
| U.T.O.E. 5 Matassino  | 0                                  | 0  |
| <b>Totale dimensionamenti R.U.</b>  | <b>27080</b>                       | <b>740</b>   |
| <b>ATTUAZIONE</b><br>Regolamento Urbanistico Pian di Scò                      | <b>Area di Trasformazione (AT)</b> |  |
|   | Residenza<br>(mq SUL)              | Industria e artigianato,<br>direzionale, commercio<br>(mq SUL) |
| <b>U.T.O.E. 1 La Montagna</b>   |                                    |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                    | 0                                  | 0  |
| <b>U.T.O.E. 2 Pian di Scò</b>   |                                    |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: AT2.04 via Gandhi, via A. De Gasperi</i> | 500                                | -  |
| <b>U.T.O.E. 3 Faella</b>  |                                    |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                    | 0                                  | 0  |
| <b>U.T.O.E. 4 Vaggio</b>  |                                    |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                    | 0                                  | 0  |
| <b>U.T.O.E. 5 Matassino</b>   |                                    |  |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>                    | 0                                  | 0  |
| <b>Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b>            | <b>500</b>                         | <b>0</b>   |
| <b>Percentuale di attuazione</b>  | <b>1,85%</b>                       | <b>0,00%</b>   |

In forza di previsioni contenute nel vigente R.U. dell'estinto Comune di Pian di Scò sono stati rilasciati i Permessi di Costruire N. 6/2018, 7/2018, 8/2018, 9/2018 e 10/2018 per la previsione AT2.04 via Gandhi, via A. De Gasperi.

## 2.3 Permessi di Costruire rilasciati per previsioni ante R.U. 2013 dell'estinto Comune di Pian di Scò.

In forza di piani attuativi approvati precedentemente al vigente R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra sono stati rilasciati: il Permesso di Costruire N. 3/2015 per 212 mq di SUL residenziale; il Permesso di Costruire N. 12/2018 per 142 mq di SUL residenziale.

### 3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è espresso in metri quadrati di Superficie Utile Lorda ed è articolato in relazione alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari:

U.T.O.E. 1 Montagna

U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano

U.T.O.E. 3 Botriolo

U.T.O.E. 4 Pratigiolmi - Faella

U.T.O.E. 5 Urbini

Nel vigente R.U., elaborato ai sensi della L.R. n. 1/2005, il relativo dimensionamento è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

- residenziale, comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato;
- industriale e artigianale, comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale, relativo alle medie strutture di vendita;
- turistico ricettivo;
- direzionale, comprensivo delle attività private di servizio;

con le seguenti specifiche, tratte dalla relazione Dimensionamento e verifica Standard:

- le quantità *"maggior carico urbanistico"* comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano e agricolo;
- le quantità *"nuove quote"* si riferiscono alle edificazioni con nuovo consumo di suolo.

Si riportano di seguito le tabelle dei dimensionamenti.

|                             |   | UTOE     |          |          |                           |          |          |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | TERRITORIO COMUNALE |        |        |  |  |  |
|-----------------------------|---|----------|----------|----------|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|--------|--------|--|--|--|
|                             |   | Montagna |          |          | Castelfranco e Certignano |          |          | Botriolo |          |          | Pratigiolmi – Faella |          |          | Urbini   |          |          |                     |        |        |  |  |  |
|                             |   | PS       | attuato  | RU 2013  | PS                        | attuato  | RU 2013  | PS       | attuato  | RU 2013  | PS                   | attuato  | RU 2013  | PS       | attuato  | RU 2013  |                     |        |        |  |  |  |
|                             |   | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq                  | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq             | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq | SUL - mq |                     |        |        |  |  |  |
| RESIDENZIALE (a)            | recupero del P.E.E. Urbano                      | 1.000    | 0        | 1.000    | 1.650                     | 570      | 1.080    |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 2.650               | 570    | 2.080  |  |  |  |
|                             | recupero del P.E.E. Agricolo                    | 3.600    | 2.426    | 900      | 1.200                     | 512      | 650      | 7.000    | 4.747    | 2.000    | 2.500                | 2.110    | 320      | 5.350    | 3.312    | 2.000    | 19.650              | 13.107 | 5.870  |  |  |  |
|                             | maggior carico urbanistico (1)                  | 850      | 0        | 700      | 6.400                     | 3.563    | 2.370    | 900      | 0        | 500      | 500                  | 0        | 500      | 150      | 0        | 150      | 8.800               | 3.563  | 4.220  |  |  |  |
|                             | riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica | 600      | 0        | 150      | 12.000                    | 6.960    | 4.750    |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 450                 | 0      | 450    |  |  |  |
|                             | aree interstiziali e capacità residua           | 450      | 0        | 450      | 7.300                     | 3.280    | 4.020    |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 13.050              | 6.960  | 5.350  |  |  |  |
|                             | nuove quote (2)                                 | 500      | 0        | 0        | 11.000                    | 1.800    | 8.555    |          |          |          | 1.100                | 0        | 1.100    |          |          |          | 7.750               | 3.280  | 4.470  |  |  |  |
| INDUSTRIALE ARTIGIANALE (b) | Nuove quote                                     |          |          |          |                           |          |          | 24.350   | 1.490    | 13.000   | 3.000                | 1.800    | 1.200    | 1.000    | 0        | 1.000    | 28.350              | 3.290  | 15.200 |  |  |  |
|                             | recupero del P.E.E. Urbano                      |          |          |          | 600                       | 0        | 600      |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 600                 | 0      | 600    |  |  |  |
| COMMERCIALE (c)             | riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica |          |          |          | 1.000                     | 0        | 1.000    |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 1.000               | 0      | 1.000  |  |  |  |
|                             | recupero del P.E.E. Urbano                      |          |          |          | 1.000                     | 0        | 700      |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 1.000               | 0      | 700    |  |  |  |
| TURISTICO RICETTIVO         | recupero del P.E.E. Agricolo                    | 500      | 0        | 500      | 800                       | 0        | 400      | 2.000    | 0        | 2.000    |                      |          |          |          |          | 1.000    | 0                   | 4.300  |        |  |  |  |
|                             | riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica |          |          |          | 2.000                     | 0        | 800      |          |          |          |                      |          |          |          |          | 2.000    | 0                   | 800    |        |  |  |  |
|                             | nuove quote (2)                                 |          |          |          | 2.750                     | 0        | 0        |          |          |          | 550                  | 0        | 550      |          |          |          | 3.300               | 0      | 550    |  |  |  |
|                             | recupero del P.E.E. Urbano                      |          |          |          | 500                       | 0        | 0        |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 500                 | 0      | 0      |  |  |  |
| DIREZIONALE (d)             | recupero del P.E.E. Agricolo                    |          |          |          | 800                       | 0        | 0        |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 800                 | 0      | 0      |  |  |  |
|                             | maggior carico urbanistico (1)                  |          |          |          | 1.000                     | 0        | 860      |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 1.000               | 0      | 860    |  |  |  |
|                             | riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica |          |          |          | 1.000                     | 0        | 860      |          |          |          |                      |          |          |          |          |          | 500                 | 0      | 400    |  |  |  |
|                             | nuove quote (2)                                 |          |          |          | 500                       | 0        | 400      |          |          |          |                      |          |          |          |          |          |                     |        |        |  |  |  |

Stante la diversa composizione delle tabelle dei dimensionamenti rilevabile tra il Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Pian di Scò e il Regolamento Urbanistico dell'estinto comune di Castelfranco di Sopra,

al fine di consentire un'aggregazione finale dei dati derivanti dalla verifica dell'attuazione dei due regolamenti, la verifica dell'attuazione delle previsioni dell'R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra viene di seguito effettuata con riferimento alle “*Aree interstiziali e capacità residua*”, “*Nuove quote*” e “*Riordino e ristrutturazione urbanistica*”.

### 3.1 Aree interstiziali e capacità residua

| DIMENSIONAMENTO<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra       | Aree interstiziali e capacità residua |                             |                         |                                    |                         |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|  | Residenza<br>(mq SUL)                 | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| U.T.O.E. 1 Montagna  | 450                                   | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano                                   | 4020                                  | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| U.T.O.E. 3 Botriolo  | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| U.T.O.E. 4 Pratigliolmi Faella   | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| U.T.O.E. 5 Urbini  | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>Total dimensionamenti R.U.</b>                                      | <b>4470</b>                           | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| ATTUAZIONE<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra            | Aree interstiziali e capacità residua |                             |                         |                                    |                         |
|  | Residenza<br>(mq SUL)                 | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| <b>U.T.O.E. 1 Montagna</b>   |                                       | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: B4 - 02 Caspri</i>                | 223                                   | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano</b>                            |                                       | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: B3 lotto ex lottizzazione C08</i> | 200                                   | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: B1 lotto via di Soffena</i>       | 250                                   | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>U.T.O.E. 3 Botriolo</b>   |                                       | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>             | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>U.T.O.E. 4 Pratigliolmi Faella</b>                                  |                                       | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>             | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>U.T.O.E. 5 Urbini</b>   |                                       | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <i>Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento</i>             | 0                                     | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>(A) Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b> | <b>673</b>                            | -                           | -                       | -                                  | -                       |
| <b>% di attuazione</b>   | <b>15,06%</b>                         |                             |                         |                                    |                         |

In forza di previsioni contenute nel vigente R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra sono stati rilasciati: il Permesso di Costruire N. 7/2015 per la previsione *B3 lotto ex lottizzazione C08*; il Permesso di Costruire N. 13/2018 per la previsione *B4-02 Caspri*; il Permesso di Costruire N. 6/2023 per la previsione *B1 lotto via di Soffena*.

### 3.2 Riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica

| DIMENSIONAMENTO<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra       | Riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica |                             |                         |                                    |                         |
|--|---|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|  | Residenza<br>(mq SUL)                           | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| U.T.O.E. 1 Montagna  | 150   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano                                   | 4750  | -                           | 1000                    | 800                                | 860                     |
| U.T.O.E. 3 Botriolo  | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| U.T.O.E. 4 Faella  | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| U.T.O.E. 5 Urbini  | 450   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>Totale dimensionamenti R.U.</b>                                     | <b>5350</b>                                     | <b>-</b>                    | <b>1000</b>             | <b>800</b>                         | <b>860</b>              |
| ATTUAZIONE<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra            | Riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica |                             |                         |                                    |                         |
|  | Residenza<br>(mq SUL)                           | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| <b>U.T.O.E. 1 Montagna</b>   |   | -                           |                         |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano</b>                            |   | -                           |                         |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 3 Botriolo</b>   |   | -                           |                         |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 4 Pratigliolmi - Faella</b>                                |   | -                           |                         |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 5 Urbini</b>   |   | -                           |                         |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| <b>(A) Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b> | <b>0</b>  | <b>-</b>                    | <b>0</b>                | <b>0</b>                           | <b>0</b>                |
| <b>% di attuazione</b>   | <b>0,00%</b>                                    |                             | <b>0,00%</b>            | <b>0,00%</b>                       | <b>0,00%</b>            |

### 3.3 Nuove quote

| DIMENSIONAMENTO<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra       | Nuove quote           |                             |                         |                                    |                         |
|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
|  | Residenza<br>(mq SUL) | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| U.T.O.E. 1 Montagna  | 0                     | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano                                   | 8555                  | 0                           | -                       | 0                                  | 400                     |
| U.T.O.E. 3 Botriolo  | 0                     | 13000                       | -                       | 0                                  | 0                       |
| U.T.O.E. 4 Pratigliolmi Faella   | 1100                  | 1200                        | -                       | 550                                | 0                       |
| U.T.O.E. 5 Urbini  | 0                     | 1000                        | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>Totale dimensionamenti R.U.</b>                                     | <b>9655</b>           | <b>15200</b>                | <b>-</b>                | <b>550</b>                         | <b>400</b>              |
| ATTUAZIONE<br>Regolamento Urbanistico Castelfranco di Sopra            | Nuove quote           |                             |                         |                                    |                         |
|  | Residenza<br>(mq SUL) | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| <b>U.T.O.E. 1 Montagna</b>   |                       |                             | -                       |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0                     | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 2 Castelfranco e Certignano</b>                            |                       |                             | -                       |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: B4 - 04 Via di Caspri                | 450                   | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 3 Botriolo</b>   |                       |                             | -                       |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0                     | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 4 Pratigliolmi - Faella</b>                                |                       |                             | -                       |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0                     | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>U.T.O.E. 5 Urbini</b>   |                       |                             | -                       |                                    |                         |
| Intervento attuato/in attuazione: nessun intervento                    | 0                     | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| <b>(A) Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b> | <b>450</b>            | <b>0</b>                    | <b>-</b>                | <b>0</b>                           | <b>0</b>                |
| <b>% di attuazione</b>   | <b>4,66%</b>          | <b>0,00%</b>                |                         | <b>0,00%</b>                       | <b>0,00%</b>            |

In forza di previsioni contenute nel vigente R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra è stato rilasciato il Permesso di Costruire N. 3/2017 per la previsione *B4-04 Via di Caspri*.

**3.4 Permessi di Costruire rilasciati per previsioni ante R.U. 2013 dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra.**

In forza di piani attuativi approvati precedentemente al vigente R.U. dell'estinto Comune di Castelfranco di Sopra sono stati rilasciati: il Permesso di Costruire N. 7/2014 per 118 mq di SUL residenziale; i Permessi di Costruire N. 14/2014, 8/2015, 4/2016 e 8/2016 per complessivi 360 mq di SUL residenziale; il Permesso di Costruire N. 2/2017 per 589 mq di SUL residenziale; il Permesso di Costruire N. 06/2021 per 120 mq di SUL residenziale.

**4. Aggregazione dati R.U. Castelfranco di Sopra ed R.U. Pian di Scò.**

| DIMENSIONAMENTI<br>R.U. Castelfrando di Sopra + R.U. Pian di Scò            | Residenza<br>(mq SUL) | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| R.U. Castelfranco di Sopra: Aree interstiziali e capacità residua           | 4470                  | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| R.U. Castelfranco di Sopra: Riordino tessuti e ristrutturazione Urbanistica | 5350                  | -                           | 1000                    | 800                                | 860                     |
| R.U. Castelfranco di Sopra: Nuove quote                                     | 9655                  | 15200                       | -                       | 550                                | 400                     |
| R.U. Pian di Scò: Aree di Completamento (AC) e Riqualificazione (AR)        | 5470                  |                             |                         | 14949                              |                         |
| R.U. Pian di Scò: Aree di Trasformazione (AT)                               | 27080                 |                             |                         | 740                                |                         |
| <b>Totale dimensionamenti</b>   | <b>52025</b>          |                             |                         | <b>34499</b>                       |                         |
| ATTUAZIONE<br>R.U. Castelfrando di Sopra + R.U. Pian di Scò                 | Residenza<br>(mq SUL) | Indus. - Artig.<br>(mq SUL) | Commerciale<br>(mq SUL) | Turistico<br>ricettivo<br>(mq SUL) | Direzionale<br>(mq SUL) |
| R.U. Castelfranco di Sopra: Aree interstiziali e capacità residua           | 673                   | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| R.U. Castelfranco di Sopra: Riordino tessuti e ristrutturazione Urbanistica | 0                     | -                           | 0                       | 0                                  | 0                       |
| R.U. Castelfranco di Sopra: Nuove quote                                     | 450                   | 0                           | -                       | 0                                  | 0                       |
| R.U. Pian di Scò: Aree di Completamento (AC) e Riqualificazione (AR)        | 435                   |                             |                         | 1107                               |                         |
| R.U. Pian di Scò: Aree di Trasformazione (AT)                               | 500                   |                             |                         | 0                                  |                         |
| <b>Totale mq di SUL interventi attuati o in fase di attuazione</b>          | <b>2058</b>           |                             |                         | <b>1107</b>                        |                         |
| <b>% di attuazione</b>  | <b>3,96%</b>          |                             |                         | <b>3,21%</b>                       |                         |