



Comune di  
**Castelfranco di Sopra**  
Provincia di Arezzo

# Piano Strutturale

## Regolamento Urbanistico

Arch. Marco Novedratì  
*Progettista*

Arch. Gabriele Banchetti  
*Ufficio di Piano*



Geol. Luca Pagliazzi

con la collaborazione di  
Geol. Serena Vannetti  
*Indagini geologiche*



Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

con la collaborazione di  
Ing. Jr. Valentina Lavacchini  
*Studi idraulici*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Integrata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Marco Novedratì  
*Responsabile del Procedimento*

Dicembre 2013

Approvato con Delibera di C.C. nr. 49 del 29 Dicembre 2013



Club di Prodotto art. 23 Statuto ANCI



## **RELAZIONE TECNICA ALLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Premessa:**

La presente variante al Piano strutturale e al Regolamento Urbanistico è scaturita dalle seguenti esigenze:

1. Aggiornare il quadro conoscitivo del piano strutturale e del regolamento Urbanistico con particolare riferimento agli aspetti geologici, idraulici e sismici, in ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento regionale 53/R e dall'Autorità di bacino del Fiume Arno;
2. Aggiornare la pianificazione Urbanistica Comunale ai dettami del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT).
3. Effettuare un monitoraggio sulla prima applicazione del Regolamento Urbanistico per verificarne gli effetti e il rispetto del dimensionamento.
4. Redigere lo strumento su basi digitali al fine di poter implementare la strumentazione urbanistica su Sistemi Informativi Territoriali (SIT)
5. Effettuare la valutazione del piano ai sensi della L.R. 10/2010 (Valutazione Ambientale Strategica)

Nella sua redazione, verificato in sede di monitoraggio sulla prima applicazione del Regolamento Urbanistico effettuata in sede di avvio del procedimento, la sostanziale correttezza delle previsioni di carattere demografico e di incremento urbanistico previsti, si è intervenuti non modificando i numeri complessivi, ad eccezione dell'inserimento, previsto dal PIT, del dimensionamento del territorio aperto.

Non ultimo aspetto da considerare per valutare questa variante è il fatto che la stessa serve per iniziare un processo di omogeneizzazione della strumentazione urbanistica del Comune di Castelfranco in rapporto a quella del Comune di Piandiscò, in vista della nascita del nuovo Comune di Castelfranco-Piandiscò che, in forza della L.R. 32/2013, diverrà efficace dal 01/01/2014.

Nel dettaglio gli aspetti sopra riportati si sono così concretizzati:

### **Aggiornamento del quadro conoscitivo:**

E' stato effettuato un nuovo studio geologico su tutto il territorio comunale per definirne la pericolosità geologica e sismica locale e, di conseguenza, assegnare le relative nuove classi di fattibilità degli interventi previsti.

E' stato inoltre effettuato anche uno studio idraulico sui torrenti e tratti di torrente interessati da previsioni. In conseguenza di ciò sono è stata definita la pericolosità idraulica e, di conseguenza, assegnare le relative nuove classi di fattibilità degli interventi previsti.

Occorre precisare che lo studio idraulico è stato effettuato con particolare riferimento al Borro del Molinaccio, parallelo alla SP8 Botriolo, in quanto fortemente interessato da previsioni urbanistiche. Lo stesso studio si rende necessario anche per il torrente Faella, ma, in accordo con l'Autorità di Bacino, si è rimandato l'operazione al momento dell'unificazione degli strumenti di pianificazione che dovrà essere effettuata in forza della fusione con il confinante Comune di Piandiscò, al quale appartiene la destra idrografica del torrente.

### **Aggiornamento della pianificazione alle previsioni del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana:**

In sostanza si è trattato di verificare le compatibilità di tutta la struttura della pianificazione con le nuove direttive impartite dalla regione toscana in riferimento ai seguenti ambiti:

- corretta definizione delle UTOE, in modo da ricomprendere, attraverso di esse, tutto il territorio comunale, con la stessa griglia di lettura utilizzata dal confinante comune di Piandiscò. Per questo particolare aspetto è stato anche rivisto il dimensionamento del Piano Strutturale, senza modificare le quote complessive previste (vedi allegato "A") e, all'interno di esso è stata considerata la quota di recupero ammissibile nel territorio aperto;
- Dimensionamento del territorio aperto: questa operazione ha comportato una attenta verifica delle previsioni sugli insediamenti accentrati e un monitoraggio delle necessità possibili nel territorio aperto, al fine di permettere le trasformazioni compatibili senza incidere sul dimensionamento complessivo del piano strutturale;
- E' poi stata verificata la compatibilità con la disciplina di piano, con particolare riferimento alla definizione dello statuto del territorio, che, nonostante il Piano Strutturale di Castelfranco risalga al 2002, era già contenuto all'interno dello stesso;
- Sono poi state verificate le compatibilità delle nostre scelte con gli obiettivi fissati dal PIT in relazione al territorio collinare, alla città policentrica e alla presenza industriale in toscana.

### **Monitoraggio sulla prima applicazione del Regolamento Urbanistico**

In ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 01/2005, è stato predisposto, in sede di avvio del procedimento della presente variante, una tabella di verifica della realizzazione delle previsioni in fase di prima applicazione del Regolamento Urbanistico, dalla quale è emerso il corretto dimensionamento del piano che, a circa metà della sua valenza ipotizzata come ventennale, ha di fatto visto realizzarsi poco meno della metà delle sue previsioni, come si evince dall'allegato "B" alla presente relazione.

Detto studio ha poi costituito la base per la definizione delle ulteriori previsioni.

### **Sistemi Informativi Territoriali (SIT)**

La presente variante è stata l'occasione per riprendere in mano tutta la modalità di restituzione grafica degli elaborati, realizzando tutta la documentazione con formati compatibili con l'utilizzo all'interno dei sistemi informativi territoriali.

Questa operazione, anche in virtù della nascita del nuovo Comune di Castelfranco-Piandiscò, permette di allineare, sotto questo profilo, la gestione degli strumenti di pianificazione urbanistica e di governo del territorio.

### **Valutazione Ambientale Strategica**

In ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 10/2010, con l'avvio del Procedimento si è contestualmente iniziato anche il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), inviando agli Enti competenti, il rapporto preliminare a cui hanno fatto seguito alcuni contributi pervenuti dagli Enti stessi.

Contestualmente alla variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico è stato redatto il rapporto preliminare della VAS, nella quale sostanzialmente si cerca di valutare i seguenti aspetti:

- Coerenza interna del piano, attraverso la verifica di compatibilità con tutti gli strumenti Comunali già approvati;
- Coerenza esterna del piano, attraverso la verifica di compatibilità con tutti gli obiettivi, vincoli e prescrizioni di Enti che agiscono attraverso piani sovraordinati;
- Verifica degli effetti delle trasformazioni proposte su degli indicatori definiti in sede di avvio del procedimento e di seguito riportati:

- componenti ambientali (consumo di suolo , consumo idrico, consumo energetico, emissioni in atmosfera, salvaguardia acquiferi, salvaguardia della flora e della fauna, produzione rifiuti e reflui, inquinamento acustico ed elettromagnetico)
- componenti paesaggistiche e territoriali (tutela dei valori ecologici ed ambientali, tutela dei valori storici ed insediativi, tutela dei valori visuali percettivi e dell'aspetto sensibile, servizi ed attrezzature di interesse generale, salvaguardia dal rischio geologico, idraulico e sismico)
- componenti socio economiche (popolazione residente e popolazione attiva, attività economiche, edilizia residenziale sociale)

### **Le scelte**

Le linee guida che hanno indirizzato la stesura della presente variante, tenuto anche conto della particolare congiuntura economica e della sopraggiunta scadenza quinquennale del regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

- Gestire le necessità della pianificazione territoriale senza incrementare le quote residenziali e, al contempo, privilegiare il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Limitare le nuove quote residenziali, senza prevederne di nuove rispetto al PS vigente e collegare la realizzazione delle stesse ad opere di interesse pubblico;
- Confermare le previsioni di carattere artigianale al fine di avere delle risposte attuabili per le eventuali esigenze delle aziende del territorio;
- Incrementare le dotazioni di standard di verde e di posteggio, privilegiando l'utilizzazione delle aree disponibili all'interno del centro abitato;
- Introdurre lo strumento della perequazione urbanistica, e del registro dei crediti edilizi per favorire il recupero del tessuto edilizio esistente e la realizzazione di opere di uso comune;
- Estendere la possibilità di realizzare ampliamenti una-tantum e l'applicazione della normativa regionale al fine di incentivare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente sui fabbricati;
- Confermare la possibilità di realizzare annessi agricoli e piccole strutture per il ricovero degli animali al fine di prevenire l'abbandono di parti consistenti di territorio agricolo.

Castelfranco di Sopra, 02/10/2013

Il tecnico

Arch. Marco Novedrati

<b>UTOE Castelfranco</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Centro Storico*	40**	6	18**
		6	
		10	
		22	
Area strategica 1 - Porta Campana*	8**	0	8**
Area strategica 2 - Oratorio*	non definita	0	0**
Riqualificazione urbanistica - V.le De Gasperi	1.650,00	<b>0,00</b>	1.650,00
Riqualificazione urbanistica - Via Aretina	9.450,00	4.512,00	3.090,66
		596,52	
		1.250,82	
		<b>6.359,34</b>	
Riqualificazione urbanistica - Ponte a Mandri	2.700,00	<b>0,00</b>	2.700,00
Tessuti omogenei da riqualificare sopra sette ponti	3.900,00	1.146,80	2.328,62
		363,63	
		60,95	
		<b>1.571,38</b>	
Tessuti omogenei da riqualificare sotto sette ponti	4.000,00	45,76	3.208,89
		345,35	
		400,00	
		<b>791,11</b>	
Nuova quota di espansione - Pianellino	7.500,00	<b>7.500,00</b>	0,00
Nuova quota di espansione - Moro Bianco	2.400,00	<b>0,00</b>	2.400,00
Nuova quota di espansione - Spugna	4.500,00	<b>1.155,00</b>	3.345,00
Nuova quota di espansione - Mercatale (ex C8)	1.400,00	<b>1.333,00</b>	67,00
<i>totale</i>	<b>37.500,00</b>	<b>18.709,83</b>	<b>18.790,17</b>
Area insediamento turistico - Mandri	2.800,00	-550,00	2.250,00
Area insediamento turistico - Faellina	0,00	550,00	550,00
<i>totale</i>	<b>40.300,00</b>	<b>18.709,83</b>	<b>21.590,17</b>
Nuovo polo scolastico	non definita	<b>3.065,55</b>	0,00

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale

<b>UTOE Certignano</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo monumentale e tessuto storico	8**	0	8**
Tessuto storicizzato ex agricolo sotto la sette ponti	5**	0	5**
Area di riqualificazione urbanistica	3.200,00	700,00	2.500,00
Area PEEP	3.000,00	2.455,79	544,21
<i>totale</i>	<b>6.200,00</b>	<b>3.155,79</b>	<b>3.044,21</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)

<b>UTOE Pulicciano</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo storico e tessuti storicizzati	10**	0	10**
Tessuto residenziale a villette	4**	0	4**
Area di riqualificazione urbanistica	250,00	0,00	250,00
Nuova quota di sviluppo	2.250,00	0,00	2.250,00
<i>totale</i>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)

<b>UTOE Caspri</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq) / n. alloggi*</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	<b>residui (mq)</b>
Nucleo storico Ed ex complesso di San Matteo	10**	0	10**
Tessuto residenziale a villette	300,00	0,00	300,00
Area P.L.C. convenzionato	0,00	0,00	0,00
<i>totale</i>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale)

<b>UTOE Botriolo</b>		
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>indici</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>
area P.I.P e adiacente	0,00	<b>0,00</b>
Area produttiva di botriolo esistente e di ampliamento	Ut < 0,35 mq/mq	<b>0,00</b>
	0,00	<b>0,00</b>
Area produttiva di Chiusoli	0,00	<b>0,00</b>
	Ut < 0,35 mq/mq	<b>7.600,00</b>
Area produttiva di campo Cellani	Uf < 0,50 mq/mq	<b>1.090,00</b>
<i>totali</i>		<b>8.690,00</b>

\*\* dimensionamento indicativo(vedi tabella di dimensionamento del Piano Strutturale

<b>UTOE Pratigliolmi - Faella</b>			
<b>dimensionamento da PS</b>		<b>previsioni attuate (mq)</b>	<b>residui (mq)</b>
<b>Area e oggetto dell'intervento</b>	<b>SUL (mq)</b>	<b>in corso di realizzazione o con piano attuativo approvato</b>	
Insediamiento a Faella	1.100,00	<b>1.085,00</b>	15,00
Area produttiva di Pratigliolmi	Uf < 0,50 mq/mq	943,42	
		452,06	
		868,50	
<i>totale</i>	<b>0,00</b>	<b>2.028,42</b>	

<b>Territorio aperto</b>		
<b>dimensionamento da PS</b>	<b>interventi attuati (mq)</b>	<b>media annua</b>
non previsto	<b>13.107,40</b>	<b>1.310,74</b>



**TAB.1 – DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE VIGENTE**

U.T.O.E.		miglior utilizzo P,E,E,	recupero del P,E,E, (1)	maggior carico urbanistico (2)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica (3)	aree interstiziali e capacità residua (4)		Nuove quote (3)	Produzione	<b>Totale</b>
		1	2	3	4	residui e P.L. 5A	aree strategiche 5b	6		
Castelfranco	mq. Sul			7900	13800	3100		15800	(6) 2800	<b>40600</b>
	alloggi	25	40	53	92	14	8	104	1	<b>337</b>
Pulicciano	mq. Sul				300			2250		<b>2550</b>
	alloggi		36		6			15		<b>57</b>
Caspri	mq. Sul				300	450				<b>750</b>
	alloggi		20		2	3				<b>25</b>
Certignano	mq. Sul				3200	3000				<b>6200</b>
	alloggi		16		21	20				<b>57</b>
Botriolo (5)	mq. Sul								21000	
	mc Sc								7350	
	alloggi		6							<b>6</b>
Pratigliolmi – Faella (8)	mq. Sul				450			1100		<b>1550</b>
	alloggi		16		3			7		<b>26</b>
<b>totale</b>	<b>mq. Sul</b>			<b>7900</b>	<b>18050</b>	<b>6550</b>		<b>19150</b>	<b>31150</b>	<b>51650</b>
	<b>Alloggi (7)</b>	<b>25</b>	<b>134</b>	<b>53</b>	<b>124</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>126</b>	<b>1</b>	<b>508</b>

(1) Tutte le aree in cui sia presente patrimonio edilizio esistente. L'indicazione del numero di alloggi non è vincolante ai fini della formazione del regolamento Urbanistico

(2) Maggiore carico: non inferiore a Uf 0,50/0,50 mq/mq in tutte le aree poste a valle della Sp 1 Settponti e non inferiore a 0,35 mq/mq in tutte le aree a monte della stessa strada, o

(3) La quota di Su comprensive degli edifici esistenti sono specificate negli articoli da 58 a 63

(4) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale

(5) La capacità residua del Piano di fabbricazione è espressa in mq.di Superficie coperta

(6) Destinazione turistica

(7) Il numero degli alloggi compatibili non comprende quelli ammissibili nelle aree produttive nel numero di 1 per lotto

(8) La capacità insediativa comprende l'area di risanamento ambientale di Ponte al Bernino

**TAB.2 – DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE VIGENTE RAPPORTATO IN SUL**

Il rapporto degli alloggi in SUL è stato effettuato considerando alloggi di 150 mq SUL, in analogia con quanto fatto per le nuove quote

U.T.O.E.		miglior utilizzo P,E,E,	recupero del P,E,E, (1)	maggior carico urbanistico (2)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica (3)	aree interstiziali e capacità residua (4)		Nuove quote (3)	Produzione	Totale
		1	2	3	4	residui e P.L. 5A	aree strategiche 5b	6		
Castelfranco	mq. Sul			7900	13800	3100		15800	(6)	40600
	mq. Sul da alloggi	3750	6000				1200		2800	10950
	alloggi	25	40	53	92	14	8	104	1	337
Pulicciano	mq. Sul				300			2250		2550
	mq. Sul da alloggi		5400							5400
	alloggi		36		6			15		57
Caspri	mq. Sul				300	450				750
	mq. Sul da alloggi		3000							3000
	alloggi		20		2	3				25
Certignano	mq. Sul				3200	3000				6200
	mq. Sul da alloggi		2400							2400
	alloggi		16		21	20				57
Botriolo (5)	mq. Sul								21000	
	mq. Sul da alloggi		900							900
	mc Sc alloggi		6						7350	6
Pratigliolmi – Faella (8)	mq. Sul				450			1100		1550
	mq. Sul da alloggi		2400							2400
	alloggi		16		3			7		26
totale	mq. Sul			7900	18050	6550		19150	31150	76700
	Alloggi (7)	25	134	53	124	37	8	126	1	3483

(1) Tutte le aree in cui sia presente patrimonio edilizio esistente. L'indicazione del numero di alloggi non è vincolante ai fini della formazione del regolamento Urbanistico

(2) Maggiore carico: non inferiore a Uf 0,50/0,50 mq/mq in tutte le aree poste a valle della Sp 1 Settfonti e non inferiore a 0,35 mq/mq in tutte le aree a monte della stessa strada, o

(3) La quota di Su comprensive degli edifici esistenti sono specificate negli articoli da 58 a 63

(4) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale

(5) La capacità residua del Piano di fabbricazione è espressa in mq.di Superficie coperta

(6) Destinazione turistica

(7) Il numero degli alloggi compatibili non comprende quelli ammissibili nelle aree produttive nel numero di 1 per lotto

(8) La capacità insediativa comprende l'area di risanamento ambientale di Ponte al Bernino

**TAB.3 – DEFINIZIONE DELLE NUOVE UTOE CON DIMENSIONAMENTO DA PS VIGENTE**

U.T.O.E. da Piano strutturale vigente		miglior utilizzo P,E,E,	recupero del P,E,E, (1)	maggior carico urbanistico (2)	riordino tessuti e ristrutturazione e urbanistica	aree interstiziali e capacità residua (3)		Nuove quote	Totale	Produzione	U.T.O.E. Variate (6)	Dimensionamento da PS vigente	
		1	2	3	4	residui e P.L. 5A	aree strategiche 5b	6				SUL residenziale	SUL produttiva
Pulicciano	mq. Sul				300			2250	2550		Montagna	11700	
	mq. Sul da alloggi		5400						5400				
Caspri	mq. Sul				300	450			750		Castelfranco e Certignano	60150	2250
	mq. Sul da alloggi		3000						3000				
Castelfranco	mq. Sul			7900	13800	3100		15800	40600	(5)	Castelfranco e Certignano	60150	2250
	mq. Sul da alloggi	3750	6000				1200		10950	2800			
Certignano	mq. Sul				3200	3000			6200		Botriolo	900	28350
	mq. Sul da alloggi		2400						2400				
Botriolo (4)	mq. Sul									21000	Pratigliolmi – Faella (8)	1100	550
	mq. Sul da alloggi		900						900				
	mc Sc									7350			
Pratigliolmi – Faella (8)	mq. Sul				450			1100	1550		Urbini	2850	
	mq. Sul da alloggi		2400						2400				
<b>totale</b>	<b>mq. Sul</b>	<b>3750</b>	<b>20100</b>	<b>7900</b>	<b>18050</b>	<b>6550</b>	<b>1200</b>	<b>19150</b>	<b>76700</b>	<b>31150</b>		<b>76700</b>	<b>31150</b>

(1) Tutte le aree in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

(2) Maggiore carico: non inferiore a Uf 0,50/0,50 mq/mq in tutte le aree poste a valle della Sp 1 Settponti e non inferiore a 0,35 mq/mq in tutte le aree a monte della stessa strada, o corrispondenti Ut per le nuove quote di espansione

(3) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale

(4) La capacità residua del Piano di fabbricazione è espressa in mq.di Superficie coperta

(5) Destinazione turistica

(6) nella presente tabella le nuove UTOE contengono solo il dimensionamento derivante dalle previsioni del Piano strutturale vigente – non comprensivo del dimensionamento del PEE esterno ai centri abitati

**TAB.4 – DIMENSIONAMENTO DELLE NUOVE UTOE**

U.T.O.E.	Dimensionamento da PS vigente		Dimensionamento di variante							
	SUL residenziale	SUL produttiva	recupero del P,E,E, urbano (1)	recupero del P,E,E, agricolo (1a)	maggior carico urbanistico (2)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica (3)	Aree interstiziali e capacità residua (4)	Nuove quote (3)	totale	SUL produttiva
Montagna	11700		1500	3000	700	600	450	2250	8500	
Castelfranco e Certignano	60150	2800	2750	2000	7200	16000	7300	12000	47250	2250 (6)
Botriolo	900	28350	900	9000					9900	24350
Pratigliolmi – Faella	1100		500	2500				1100	4100	550 (6) 3000
Urbini (7)	2850			6500		450			6950	1000
	<b>76700</b>	<b>31150</b>	<b>5650</b>	<b>23000</b>	<b>7900</b>	<b>17050</b>	<b>7750</b>	<b>15350</b>	<b>76700</b>	<b>31150</b>

(1) Tutte le aree in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

(1a) Tutte le aree extra urbane in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento è stato calcolato mediante l'individuazione degli edifici esterni agli insediamenti accentrati con Sc maggiore di 100 mq.

(2) Maggiore carico: non inferiore a Uf 0,50/0,50 mq/mq in tutte le aree poste a valle della Sp 1 Settfonti e non inferiore a 0,35 mq/mq in tutte le aree a monte della stessa strada, o corrispondenti Ut per le nuove quote di espansione

(3) La quota di Su comprensive degli edifici esistenti sono specificate negli articoli da 58 a 63

(4) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale

(5) La capacità residua del Piano di fabbricazione è espressa in mq.di Superficie coperta

(6) Destinazione turistica

(7) La capacità insediativa comprende l'area di risanamento ambientale di Ponte al Bernino

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A seguito delle osservazioni pervenute dai cittadini e dagli Enti sovraordinati (complessivamente n.42) nel periodo di pubblicazione della variante, si rende necessario integrare la relazione illustrativa dando atto delle modificazioni apportate alla stessa a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

In particolare la Regione e la Provincia di Arezzo hanno fatto pervenire il loro contributo su vari aspetti della variante.

Per quanto attiene alle osservazioni dei soggetti privati e a quelle degli Enti più direttamente attinenti a problematiche di tipo urbanistico, il criterio alla base delle controdeduzioni è stato il seguente:

- Le richieste di inserimento delle nuove quote sono state valutate sia in termini di compatibilità con i piani e programmi sovraordinati che con la sostenibilità del dimensionamento complessivo. Per alcune di esse si è anche fatto riferimento alla possibilità di ulteriore verifica in sede di redazione del nuovo strumento per il nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò.
- Le richieste di incremento di SUL sono state accolte solo nella misura in cui potessero essere giustificate dalla richiesta di opere di urbanizzazione non correttamente commisurate alla SUL realizzabile in sede di adozione;
- L'incremento della misura dell'ampliamento una-tantum è stato concesso in ragione della verifica della difficoltà di raggiungimento dell'obiettivo fissato con la percentuale assegnata. Di contro è stata cospicuamente ridotta la SUL massima assentibile in sede di ampliamento.
- Le richieste di modifica agli assetti definiti dalle schede norma sono state accolte nella misura in cui venisse garantito il raggiungimento dell'assetto urbanistico definito dall'Amministrazione.
- Per le problematiche inerenti gli evidenziati possibili contrasti con piani sovraordinati si è contemporaneamente motivato le scelte effettuate, analizzato nel dettaglio i possibili contrasti e proposto soluzioni alternative alle proposte inserite nell'adozione della variante.
- Gli aspetti di dettaglio non riconducibili alle casistiche sopra evidenziate, sono stati valutati caso per caso.

Uno degli aspetti affrontato con maggior approfondimento in sede di controdeduzione è stato quello relativo al dimensionamento del piano e del regolamento Urbanistico, unitamente alla verifica degli standard.

Come affermato in sede di documento di avvio del procedimento la presente variante non apporta modificazioni al dimensionamento del piano, così come dimostrato dalle tabelle allegate alla relazione illustrativa della variante.

E' però vero che ai sensi del DPGR 3/r/2007, il dimensionamento proposto, peraltro "figlio" della prima stesura del PS, non risulta pienamente coerente con i dettami del DPGR 3/r/2007, soprattutto perché non effettua la distinzione fra funzioni.

E' stato quindi necessario operare una scelta di tipo quantitativo, all'interno di ogni UTOE, per definire le quantità di ripartizione della SUL attribuita.

I risultati di quanto sopra sono riportati nell'allegato B alle norme di attuazione territoriali Regolamento Urbanistico, dal quale si evince sia la piena compatibilità con il dimensionamento complessivo del piano che il rispetto degli standard per il numero previsto di abitanti insediati ed insediabili.

Altro aspetto di particolare rilevanza è stato il recepimento delle richieste avanzate dall'ufficio del Genio Civile, soprattutto in materia idraulica, che ha portato alla necessità di rivedere in maniera consistente l'assetto e le opere necessarie per la gestione delle problematiche presenti in alcune delle previsioni artigianali in loc. Botriolo.

Per quanto attiene invece al recepimento delle direttive dell'Autorità di bacino del Fiume Arno, è stato utilizzato il seguente procedimento:

E' stata convocata una apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art.13 del D.P.G.R. 53/r, durante la quale si sono esaminati gli elaborati in una fase preliminare, a cui è seguito, a seguito dell'adozione della variante con la conseguente redazione degli elaborati definitivi, la stesura di un verbale di sopralluogo dal quale sono emerse ulteriori prescrizioni.

L'insieme di quanto disposto con questo particolare procedimento è stato recepito per intero e ha portato anche alla definizione di una norma transitoria, valevole sia per il PS che per il RU, che dispone il recepimento delle eventuali ulteriori modifiche derivanti dall'emanazione del decreto di aggiornamento del PAI da parte del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, senza che queste costituiscano variante agli strumenti. Urbanistici.

Per quanto attiene le osservazioni di carattere più strettamente legate a problematiche di tipo ambientale si rimanda al le integrazioni al rapporto ambientale, all'interno della quale sono sviluppate le necessarie integrazioni da apportare al rapporto ambientale.

In ultimo sono state recepite anche le istanze derivanti dall'esame del rapporto ambientale effettuato sia dall'autorità competente che dall'apposito settore della Regione Toscana.

A seguito di ciò al fine di garantire il recepimento di quanto in esso contenuto, si è agito in due direzioni:

1- all'interno delle NTA sono stati inseriti appositi richiami alle schede di valutazione del rapporto ambientale al fine di far divenire prescrittive le indicazioni in materia ambientale ivi contenute;

2- a seguito di apposita approvazione di una specifica variante al regolamento Edilizio in materia di norme per edilizia sostenibile propedeutica all'approvazione definitiva della variante al PS e al RU (D.C.C. n. 48 del 29.12.2013) , sono state approvate apposite norme in grado di definire target in relazione agli interventi edilizi in materia di:

- Indici di prestazione energetica dell'involucro
- Efficienza energetica degli impianti
- Fonti energetiche rinnovabili
- Sostenibilità ambientale

Anche in questo caso sono stati inseriti appositi richiami nelle NTA al fine di rendere cogenti dette normative.

Castelfranco di Sopra, 23/12/2013

**Il Responsabile del procedimento**

*Arch. Marco Novedratsi*