

Regolamento Urbanistico 2012

Progetto
Relazione

maggio 2013

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

Comune di Pian di Scò

Regolamento Urbanistico 2012

Progetto Relazione

maggio 2013

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni

progetto:

ldp [studio]

Stefania Rizzotti

Luca Gentili

con la collaborazione di

Stefano Niccolai

indagini geologico-tecniche:



Luca Pagliazzi

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

Comune segnalato da



Il gruppo di lavoro incaricato del nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Pian di Scò è costituito da ldp studio di Siena: Stefania Rizzotti è responsabile per la parte urbanistica e Luca Gentili per il sistema informativo; lo studio si avvale inoltre di propri collaboratori per le attività conoscitive e progettuali, in particolare Stefano Niccolai per gli studi di progetto e le elaborazioni cartografiche.

Lo studio si avvale inoltre di Monica Coletta quale consulente per gli aspetti agronomici.

Le indagini geologico-tecniche a supporto del Piano sono curate da Luca Pagliazzi per Ghea Engineering & Consulting s.r.l., con la collaborazione di Serena Vannetti.

Il lavoro è svolto in stretta collaborazione con l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune, diretto da Simone Resti e composto anche da Isabella Dedola e Alessandro Casini, e con il contributo degli altri Uffici tra i quali, in particolare, l'ufficio Lavori pubblici e Patrimonio (Andrea Sordi).

Sommario

La costruzione del piano	5
Richieste e contributi	6
Osservazioni e controdeduzioni	10
Il progetto	12
Dimensionamento	16
Disciplina generale	20
Disciplina locale - gestione degli insediamenti esistenti	20
Disciplina locale - trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	22
Monitoraggio degli effetti	26
L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico	26
Aree a standard	30
Pian di Scò	31
Faella	38
Vaggio	42
Matassino, Ontaneto, Montalpero	45
Andamento demografico	49
Popolazione e abitazioni	49
Attività economiche	49

La costruzione del piano

Il Comune di Pian di Scò ha intrapreso il **percorso di aggiornamento della strumentazione urbanistica** - Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico - a inizio del 2010 con il bando per l'affidamento dell'incarico della variante generale.

La scelta di procedere all'aggiornamento è 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, anche se la lettura del territorio che è alla base della strumentazione urbanistica precedentemente elaborata e molto del suo bagaglio conoscitivo ed interpretativo rimangono tuttora validi.

Allo stesso tempo però la revisione degli strumenti di pianificazione rappresenta anche un'importante occasione per fare il punto della situazione attuale e riflettere su quanto avvenuto e sulle prospettive future, in parte mettendo in discussione alcune delle scelte a suo tempo assunte.

In questo la comunità di Pian di Scò è chiamata dunque ad interrogarsi e discutere, a mettere a fuoco i propri obiettivi e ad assumere conseguenti linee di comportamento, da condividere e perseguire sia da parte dell'Amministrazione sia da parte dei cittadini.

I punti sui quali è stato impostato il nuovo progetto di piano sono collegati alla convinzione dell'opportunità di ricalibrare le previsioni e gli obiettivi e della necessità di garantire maggiore qualità agli interventi nel territorio. Pian di Scò è una realtà di dimensioni non grandi ma attiva, ricca di complessità ed articolata, dotata di risorse ambientali, naturalistiche e paesistiche importanti: il piano intende valorizzare queste potenzialità e queste pluralità tenendo conto anche delle criticità e delle fragilità presenti, in modo realmente sostenibile.

Quattro temi, tra loro strettamente interrelati, sono stati individuati quali elementi chiave: Ambiente ed energia, Aree urbanizzate ed insediamenti diffusi, Spazi di relazione e Mobilità. In riferimento a tale griglia è stato messo a punto il Quadro Conoscitivo e sono stati definiti gli obiettivi generali e specifici e le strategie per la **Variante Generale al Piano Strutturale**, adottata a giugno del 2011. Il nuovo Piano Strutturale, approvato definitivamente a novembre del 2011, è diventato efficace con la pubblicazione sul BURT n. 1 del 04/01/2012.

Le osservazioni alla Variante Generale al Piano Strutturale sono state 15, un numero assai limitato, oltre a quella d'ufficio del Comune di Pian di Scò ed al contributo inviato dalla Regione Toscana.

L'osservazione d'ufficio del Comune ha puntualizzato alcune questioni specifiche ed aspetti di dettaglio, anche nella prospettiva della gestione nella fase operativa; le indicazioni sono state recepite integralmente.

La Regione Toscana ha fornito un contributo che attiene a temi generali o puntuali, sostanzialmente a carattere normativo, ed ha evidenziato l'opportunità di precisare alcuni punti e di integrare la disciplina in riferimento alle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale, principalmente riguardo al territorio aperto; tali suggerimenti ed indicazioni, utili a migliorare l'efficacia e la chiarezza del Piano, hanno portato a riformulare e/o integrare parzialmente alcuni articoli delle Norme tecniche, senza peraltro costituire modifiche sostanziali; non è stato invece recepito il suggerimento di articolare ulteriormente il dimensionamento, per le quantità derivanti dal recupero e/o riconversione anche attraverso interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano, essendo poco

significativo nel contesto specifico del territorio comunale di Pian di Scò e rischiando di contravvenire al compito del Piano Strutturale di fornire più opzioni pianificatorie, da sviluppare nel Regolamento Urbanistico.

Le altre 15 osservazioni sono state presentate da cittadini o da professionisti che rappresentano privati cittadini, proprietari di immobili localizzati nel territorio comunale, con una notevole concentrazione in prossimità del capoluogo. Nell'esame delle singole istanze si è proceduto ad individuare gli argomenti richiamati in modo tale da poterle raggruppare ed inquadrare nel contesto e dunque garantire criteri il più possibile trasparenti ed omogenei nella valutazione, anche se, visti i numeri in gioco, le ricorrenze dei temi sono quasi sempre minime; la quota più consistente delle osservazioni (più di metà) ha riguardato le previsioni di nuove aree residenziali. L'accoglimento di tali richieste avrebbe comportato una sostanziale modifica delle scelte del Piano e la mancanza di coerenza con quanto definito dalla pianificazione sovraordinata, pertanto sono state respinte; si è invece ritenuto di poter accogliere, in parte, istanze di parziali modifiche locali dei perimetri dei sottosistemi all'interno del sistema insediativo oppure per introdurre limitati margini di flessibilità per la disciplina degli annessi rurali.

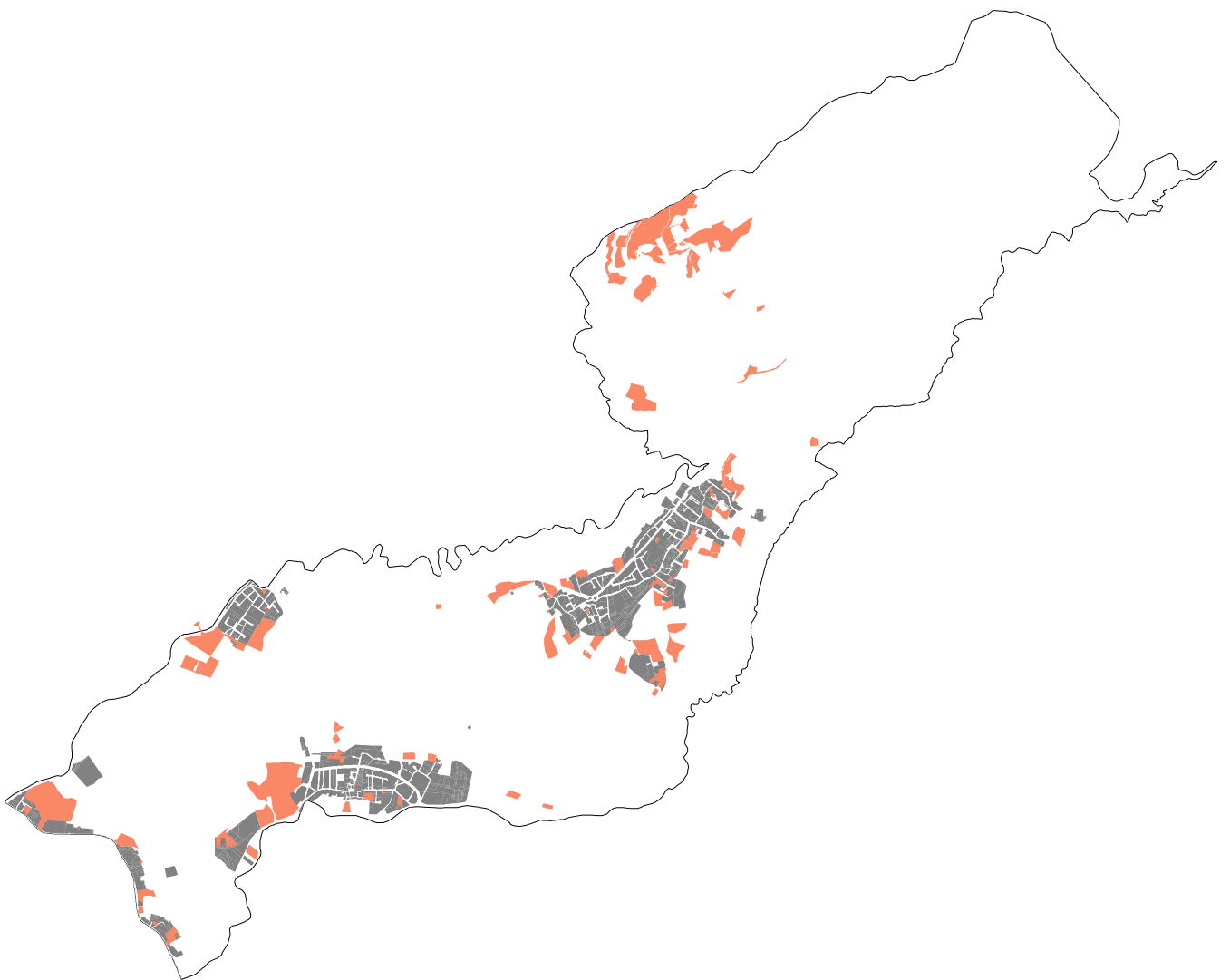
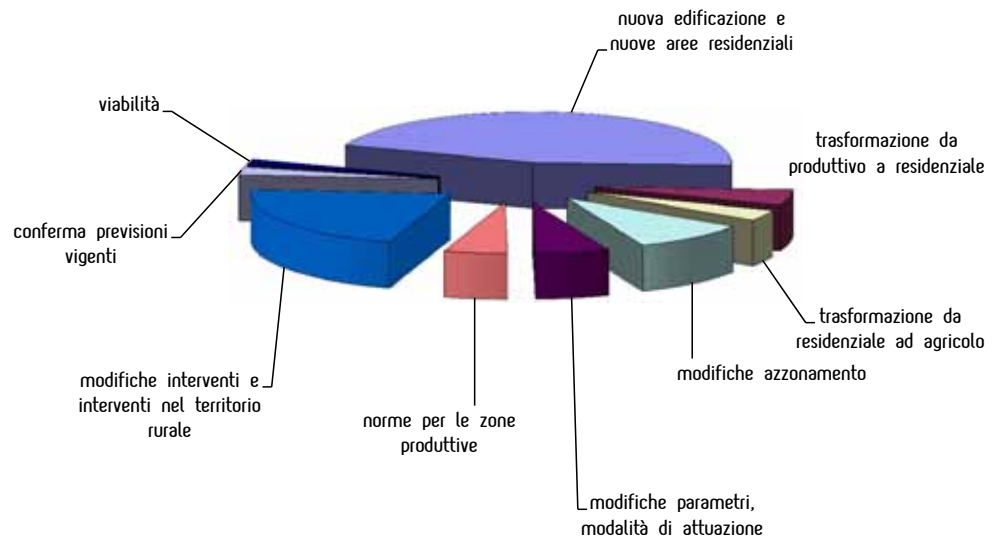
Richieste e contributi

Durante il percorso di revisione della strumentazione urbanistica comunale sono inoltre stati presentati contributi e richieste da parte dei cittadini. Nella maggior parte dei casi si tratta di richieste di variante al Regolamento Urbanistico vigente che sono state comunque prese in esame già durante la fase di rielaborazione del Piano Strutturale; dal 2006 al 2011 sono state presentate 80 richieste, 16 delle quali già evase attraverso varianti parziali. Come nel caso delle osservazioni anche tali richieste riguardano per lo più aree localizzate nei centri abitati e nelle immediate vicinanze, soprattutto nel capoluogo, e propongono, in forma diretta o indiretta, nuove edificazioni a destinazione residenziale; spesso le istanze attengono a modifiche agli interventi ammessi sugli edifici esistenti. Ad agosto 2012 le richieste ammontano a 117. La distribuzione dei temi che le istanze mettono in evidenza è rimasta sostanzialmente invariata, come si vede nel grafico riportato alla pagina successiva, con la netta prevalenza della nuova edificazione (in primo luogo a destinazione residenziale) e la significativa incidenza di richieste concernenti la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nel territorio rurale; non mancano comunque casi di proposte di modifica da area edificabile a zona agricola; alcune delle richieste più recenti, infine, sostengono la riconferma delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente.

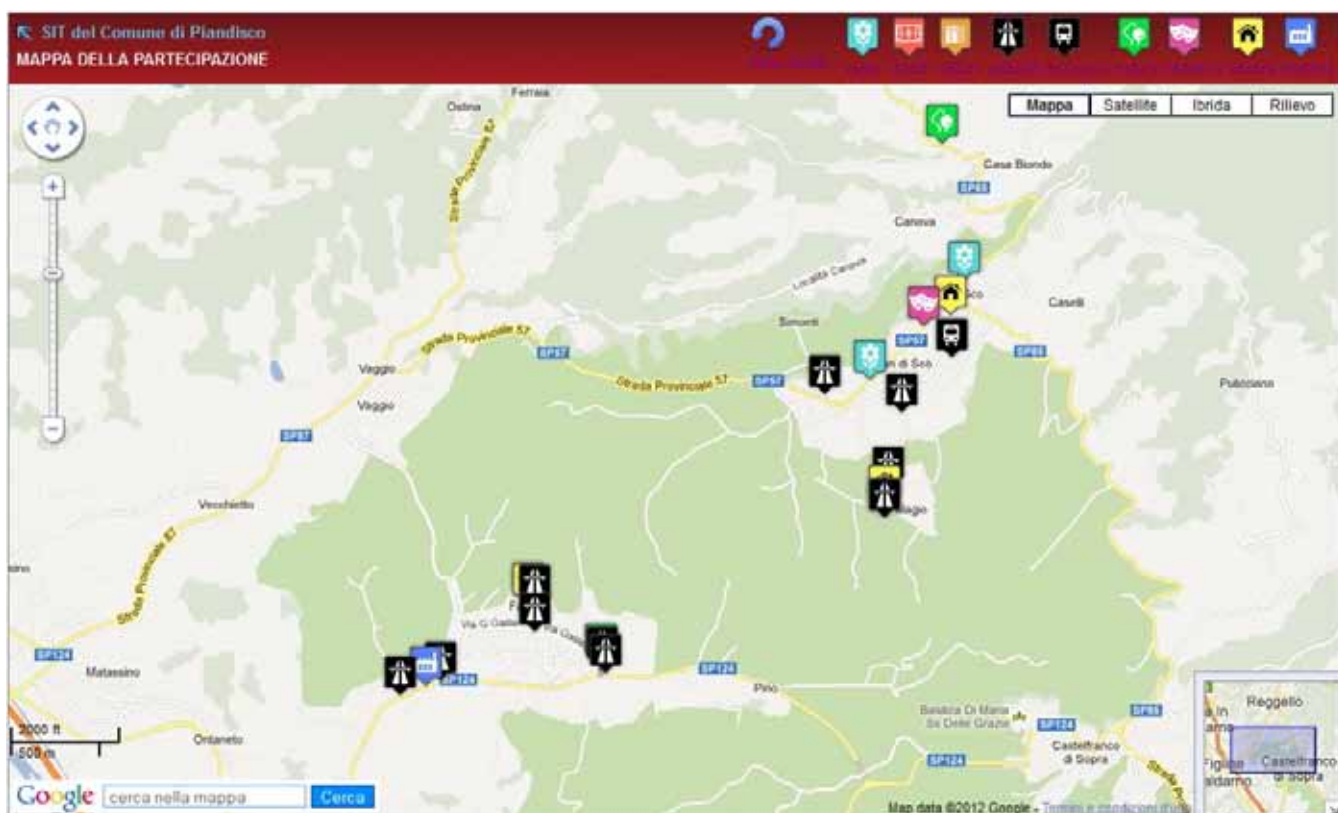
Dal punto di vista della localizzazione sul territorio ancora una volta l'attenzione è rivolta principalmente alle frazioni maggiori, Pian di Scò e Faella, ma non mancano aree esterne, soprattutto in corrispondenza di nuclei rurali e case sparse.

Ulteriori segnalazioni sono pervenute attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione (su base Google). A chi inserisce il suo contributo con questo sistema viene chiesto di classificarlo per tema e dalle statistiche appare con evidenza come la mobilità rivesta il maggiore interesse: infatti dei 22 contributi finora inseriti, ben 11 riguardano la mobilità, 5 la natura e il verde; nello specifico vengono poste all'attenzione generale problematiche riferite ad alcuni luoghi, come intersezioni non sufficientemente sicure o carenze di parcheggi, oppure vengono fatte proposte di miglioramento, anche attraverso forme di mobilità alternativa, spesso correlate al patrimonio paesaggistico e naturalistico. Non sono molti i contributi forniti durante la fase di elaborazione del nuovo Regolamento Urbanistico, nonostante che gli argomenti normalmente affrontati con queste modalità siano quasi esclusivamente

Richieste di variante:
i temi



Richieste di variante:
in arancio le aree interessate da richieste e in grigio le aree urbanizzate o urbanizzabili del
Regolamento Urbanistico vigente

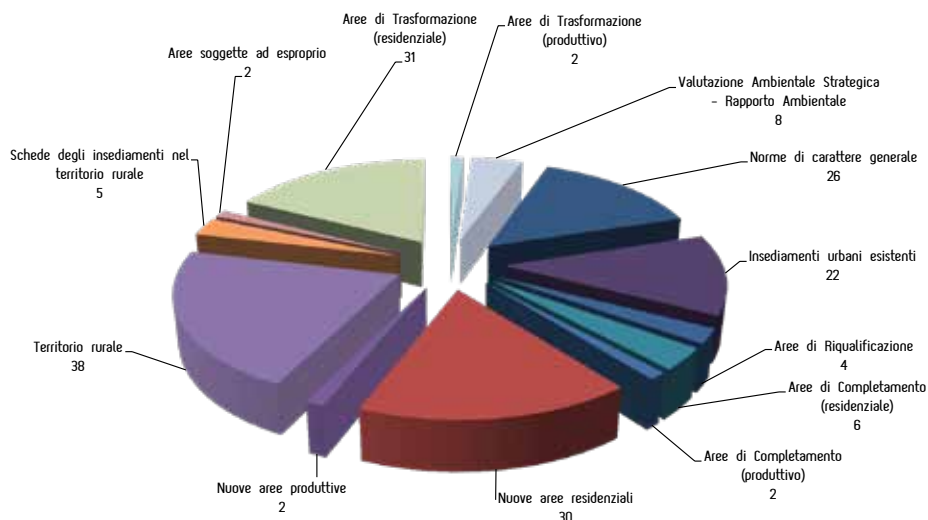


pertinenti al livello operativo della pianificazione.

Le richieste e le segnalazioni sono state comunque occasione di approfondimento di questioni attinenti il territorio, sia dal punto di vista conoscitivo, portando l'attenzione su situazioni specifiche, sia dal punto di vista progettuale, a livello locale o più in generale per la messa a punto della disciplina.

Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del nuovo Regolamento Urbanistico – esplicitata nelle successive pagine –, che sviluppa ed approfondisce le scelte e gli indirizzi del Piano Strutturale, così come recentemente riformulato, traducendoli in norme direttamente operative. Il Regolamento Urbanistico dunque assume necessariamente come proprio fondamento le disposizioni del Piano Strutturale, in particolare riprendendo tutti gli elementi prescrittivi contenuti nella parte statutaria e relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse riconosciute. Rispetto allo scenario complessivo elaborato dal Piano Strutturale questo Regolamento Urbanistico propone poi di operare alcune scelte progettuali cioè seleziona una serie di operazioni tra loro integrate che trovano prevalente evidenza nella programmazione degli interventi per il prossimo quinquennio.

tema	oggetto del contributo	testo	localizzazione dell'area segnalata
viabilità	una rotonda	Fare una rotonda perchè l'incrocio è troppo pericoloso succede un incidente al mese e rallentiamo la velocità che è altissima	SP9
lavorare	pista ciclabile	Pista ciclabile per andare al lavoro più tranquilli	SP9
viabilità	nuova strada	Costruire nuova strada di collegamento tra Pian di scò e Faella	Via del Palagio
viabilità	installazione dossi rallentatori	Propongo l'installazione di dossi rallentatori in prossimità degli attraversamenti pedonali in quanto nel viale i veicoli viaggiano a velocità sostenuta ed in particolar modo davanti allo stadio dove ci sono sempre bambini e non rallenta nessuno, neanche chi proviene da Castelfranco di Sopra pur avendo il segnale di stop	Viale Galileo Galilei
viabilità	strada	In via Modigliani la strada ha bisogno di sfondare in via Rantigioni	Via Amedeo Modigliani
viabilità	strada	E' essenziale costruire la strada di collegamento con Faella	Via del Palagio
viabilità	strada	Collegamento tra via del Palagio e via Carducci... creare la terza strada parallela a Pian di scò, ed in futuro prevedere un'unica strada che parte da viale Marconi e arriva a Faella tramite il Palagio	Via del Palagio
muoversi	viabilità in via Garbaglia	Andrebbe aggiornata la mappa con le nuove vie!!! in via Garbaglia prevedere un parcheggio diverso da quello attuale "sulla strada"... (ci sono macchine e camper fissi) in futuro fare un viale unico da via del Borricino alla Seriscreen (togliendo lo stop che va messo dove c'è la curva verso via di Caprile)	Via di Caprile
viabilità	rotonda	Rotonda per rallentare la velocità perché con lo stadio è molto pericoloso per i bambini in più ieri sera un altro incidente e 2 in un mese quasi mortali	SP9
abitare	creare nuova zona residenziale	Creare nuova zona residenziale perché è il più bel posto di Faella	Via Giovanni Fattori
divertirsi	centro	Recuperare tutta l'area di Piazza Indipendenza, dello Stadio, dei campetti, che deve tornare ad essere il centro per giovani ed il centro del Paese	Viale Alcide De Gasperi
natura	percorso	Propongo la creazione di un percorso pedonale o di una pista ciclabile per ammirare le nostre amate balze. La costruzione di una zona residenziale sarebbe solo uno scempio per il paesaggio e il favore a qualche vicino. Le future zone residenziali sono ormai delineate da tempo. E' inutile creare nuove zone residenziali che portano solo alla saturazione della frazione e alla distruzione del paesaggio.	Viale Galileo Galilei
natura	percorso	Propongo la creazione di un percorso pedonale o di una pista ciclabile per ammirare le nostre balze. E' inutile creare una nuova zona residenziale solo per far piacere a qualche vicino, visto che le zone della frazione di nuovi insediamenti abitativi sono già stati delineati.	Via Amedeo Modigliani
viabilità	parcheggi	Propongo di creare più parcheggi nella zona industriale PIP in quanto già adesso non ci sono parcheggi per quelle poche fabbriche avviate. Quando l'area sarà a regime non ci sarà dove parcheggiare.	SP9
viabilità	asfalto	La strada ha bisogno di una manutenzione maggiore nel senso che le fosse di scolo delle acque piovane non riescono più a regimare l'acqua e il manto stradale non è in buono stato.	Via del Palagio
verde	giardino pubblico ecosostenibile	Visto la buona esposizione, l'ottima ventilazione che tutto il paese riceve soprattutto in questo punto propongo nel giardino di realizzare un mini parco eolico, lampioni a basso consumo, impianto fotovoltaico, una struttura per il compostaggio degli scarti del giardino così da creare energia e concimi naturali, aumentando la sensibilità dei cittadini verso l'energia da fonti rinnovabili.	Via Dante Alighieri
viabilità	snellire	Rivedere tutta la viabilità di Faella, specialmente quella di via e p.za P. della Francesca (un labirinto!!!)	Via Cimabue
natura	percorsi pedonali e ciclabili	Vista la quantità di persone e di ciclisti che tra primavera ed estate amano passeggiare lungo la S.P. Setteponti, suggerirei di realizzare un marciapiede o una piccola pista ciclabile, in maniera da garantire la sicurezza dei passanti consentendo loro di passeggiare con maggiore rilassatezza. Oltretutto ciò costituirebbe anche una valorizzazione della strada che di suo offre già un bellissimo panorama.	SP1
viabilità	lampioni	Visto l'aumento dei residenti di via Gandhi sarebbe opportuno illuminare l'incrocio e allargare l'innesto nella provinciale	Via di Casalivo
verde	questione pini	Prima o poi ci sarà da risolvere la questione dei Pini, il simbolo del Paese ma molto pericolosi per i cittadini, perchè le radici rompono l'asfalto ed i marciapiedi... per non parlare dei costi!!!! E' importante aprire la discussione... tra chi è favorevole e chi è contrario	Viale Alcide De Gasperi
abitare	abitare e viabilità	Illuminare via Italia sostituendo i lampioni ormai fatiscenti con illuminazione a risparmio energetico. Applicare sulla sede stradale rallentatori di velocità visto che sia motorini che macchine transitano ad alta velocità.	Via Italia
abitare	nuova area abitativa	Nuova area abitativa, completamente pianeggiante, importante per valorizzare il territorio in via del Palagio (direzione ex discarica Borroneccio). Esiste fra l'altro impianto depurazione acque.	Via del Palagio



Osservazioni e controdeduzioni

Le osservazioni presentate al Regolamento Urbanistico adottato sono complessivamente 102, 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. tenendo conto che alcune osservazioni ed il contributo della Regione sollevano diverse questioni, il numero dei punti istruiti e controdedotti è pari complessivamente a 178 (137 se si escludono le osservazioni d'ufficio ed il contributo della Regione).

La netta maggioranza delle osservazioni è stata presentata da soggetti privati: il 75% è costituito da cittadini singoli o da cittadini comproprietari di immobili localizzati nel territorio comunale, il 6% da società e aziende private, al quale si aggiunge un ulteriore 6% corrispondente ad imprese edili e/o immobiliari; il 9% delle osservazioni è sottoscritto da professionisti che a volte rappresentano altri soggetti privati. Per quanto riguarda i luoghi oggetto di osservazione, si ha una notevole concentrazione nei centri abitati; pochissime sono le istanze riferite a contesti specifici del territorio rurale, anche se sono state presentate più osservazioni di carattere generale per l'ambito extraurbano. In queste pagine sono riportati l'elenco dei temi sollevati e il grafico che rappresenta la distribuzione delle istanze secondo tali temi: la maggior parte dei punti è riferita al territorio rurale, mentre il secondo argomento più ricorrente è quello delle Aree di Trasformazione, a pari merito con le proposte di nuove aree edificabili (con assoluta prevalenza della destinazione residenziale).

Il criterio base assunto per le controdeduzioni è stato quello di accogliere, in tutto o parzialmente, le istanze puntuali e quelle che, pur avendo una portata generale, non fossero incoerenti con gli obiettivi, generali e specifici, e con l'insieme della disciplina proposta dal piano, fermo restando il rispetto della disciplina degli strumenti di pianificazione sovraordinata (Piano Strutturale, P.T.C.P., P.I.T.) e delle norme vigenti, oltre che dei principi assunti a base per la formazione del nuovo Regolamento Urbanistico.

A livello di norme a carattere generale ed estensivo si è inteso intervenire per precisare punti non sufficientemente sviluppati, per ridurre i possibili margini di interpretazione o di fraintendimento e facilitare la fase di gestione. Per quanto riguarda il territorio rurale si è cercato soprattutto di venire incontro alle esigenze manifestate ai fini di incoraggiare il presidio e la cura della campagna, in questo contesto affidata in larga parte all'agricoltura amatoriale ed alle piccole produzioni. Si è poi ritenuto opportuno accogliere in parte istanze relative al patrimonio edilizio esistente ed agli interventi di recupero e riqualificazione, in particolare se orientati a favorire il risparmio energetico. 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 - riconosciuto prioritariamente nell'uso "pubblico" degli spazi e nella risoluzione delle criticità riscontrate nelle varie parti del territorio - e la volontà di limitare il nuovo consumo di suolo, favorendo ove possibile gli interventi che possano dare risposta ad esigenze familiari ed incentivando in ogni caso il recupero dell'esistente. Per questo in particolare sono state accolte, se non in contrasto con elementi da tutelare o soggetti a vincoli e se coerenti con le disposizioni e gli indirizzi del Piano Strutturale, istanze che si configurano come interventi di completamento del tessuto urbanizzato esistente, analoghi ad altri già individuati dal R.U.

Le modifiche alla disciplina delle Aree di trasformazione valutate positivamente sono state principalmente limitate ad aspetti non essenziali, derivanti dalla necessità di rendere più efficace la fase attuativa e meglio aderente al contesto l'assetto di progetto; le norme sono state inoltre integrate facendo proprie le indicazioni proposte dal contributo della Regione Toscana, precisando meglio i criteri per i nuovi insediamenti in modo da assicurare il

Tema/Sottotema Punto		Occorrenze	
Norme di carattere generale	Parametri	8	
	Interventi	7	
	Misure di salvaguardia	2	
	Altro	9	
		26	Norme di carattere generale 15%
Insediamenti urbani esistenti	Interventi	16	
	Destinazioni d'uso	6	
		22	Insediamenti urbani esistenti 12%
Aree di Riqualificazione	Esclusione	1	
	Modifica	3	
		4	Aree di Riqualificazione 2%
Aree di Completamento (residenziale)	Ampliamento area ed incremento SUL	2	
	Incremento SUL	2	
	Modifica perimetro	2	
		6	Aree di Completamento (residenziale) 3%
Aree di Completamento (produttivo)		2	
		2	Aree di Completamento (produttivo) 1%
Nuove aree residenziali	Completamento ammesso dal R.U. vigente	13	
	Completamento non ammesso dal R.U. vigente	2	
	Aggiunta non ammessa dal R.U. vigente	7	
	Ristrutturazione urbanistica ammessa dal R.U. vigente	1	
	Addizione ammessa dal R.U. vigente	3	
	Addizione non ammessa dal R.U. vigente	4	
		30	Nuove aree residenziali 17%
Nuove aree produttive		2	
		2	Nuove aree produttive 1%
Territorio rurale	Nuove costruzioni rurali	5	
	Annessi agricoli amatoriali	16	
	Patrimonio esistente con destinazione agricola	1	
	Interventi di recupero	9	
	Altro	7	
		38	Territorio rurale 21%
Schede degli insediamenti nel territorio rurale		5	
		5	Schede degli insediamenti nel territorio rurale 3%
Aree soggette ad esproprio		2	
		2	Aree soggette ad esproprio 1%
Aree di Trasformazione (residenziale)	Incremento SUL e conferma R.U. vigente	2	
	Incremento SUL e ampliamento ST	3	
	Modifica perimetrazione	3	
	Esclusione	6	
	Modifica comparti e o modalità attuative	8	
	Altre modifiche	9	
		31	Aree di Trasformazione (residenziale) 17%
Aree di Trasformazione (produttivo)	Incremento SUL e conferma R.U. vigente	2	
		2	Aree di Trasformazione (produttivo) 1%
Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale		8	
		8	Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale 4%

migliore inserimento nel contesto esistente e la continuità dell'ambiente urbano risultante dall'intervento.

Per gli interventi di addizione rispetto agli insediamenti consolidati o di ristrutturazione urbanistica, che sono da annoverare nella parte dimensionata per i cinque anni successivi all'approvazione del R.U., si è ritenuto di non considerare nel merito alcuna proposta, in conformità alle disposizioni di legge che non consentono l'apporto di modifiche sostanziali nella fase tra l'adozione e l'approvazione del piano ed in modo da permettere lo svolgimento delle necessarie procedure di valutazione ambientale.

Complessivamente le integrazioni e le limitate modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni non hanno determinato variazioni che necessitino nuove valutazioni se non una marginale revisione di quelle effettuate precedentemente e contenute nel Rapporto Ambientale.

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), dei quali circa 1/3 (394 abitanti) sono nuovi abitanti potenzialmente insediabili attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. 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.

Le integrazioni e le modifiche non hanno portato comunque a variazioni che cambiano il piano in modo sostanziale, confermandone invece totalmente impostazione, obiettivi, strategie e scelte progettuali.

Il progetto

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 (riportati nella tabella seguente), che si ritengono confermati integralmente anche per il piano di livello operativo.

Piano Strutturale 2011		
obiettivi generali	obiettivi specifici	criteri guida
miglioramento e differenziazione della mobilità	rendere funzionale la rete di collegamento principale	
	incentivare e tutelare le forme di mobilità alternative	
	valorizzare gli itinerari di interesse paesistico e tutelare gli elementi caratterizzanti i tracciati fondativi	
incremento e riqualificazione degli spazi di relazione	rafforzare i luoghi centrali	
	migliorare qualitativamente e quantitativamente gli spazi e le attrezzature di uso collettivo	
razionalizzazione dello sviluppo edilizio e valorizzazione del patrimonio esistente	sviluppare i differenti contesti secondo capacità e sostenibilità; privilegiare il consolidamento dei centri principali	presidio attivo del territorio
	recuperare il patrimonio edilizio esistente compatibilmente con le caratteristiche dei manufatti e con i luoghi	
	integrare l'edilizia sociale negli interventi di trasformazione e riqualificazione	
	razionalizzare e riqualificare le aree produttive	essere in rete
	prevedere adeguate modalità di insediamento per le attività terziarie	
	valorizzare l'ospitalità	
risparmio energetico e tutela ambientale	incentivare l'utilizzo di tecnologie con alti requisiti di risparmio energetico e di basso impatto ambientale valorizzando il contesto e l'identità locale	innovazione
	favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili	
	consolidare e promuovere le attività agricole collegate al territorio	
	preservare aree ed elementi di rilevanza naturalistica ed ambientale	
	valorizzare le risorse storico-documentali e culturali del territorio	

La diretta correlazione tra obiettivi del Piano Strutturale ed obiettivi del Regolamento Urbanistico rende evidente la coerenza tra i due strumenti urbanistici.

Gli obiettivi del nuovo Regolamento Urbanistico, a livello aggregato, sono sintetizzabili nei seguenti 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.

Esigenza di primaria importanza è quella della conservazione e valorizzazione del paesaggio, rispetto alla quale il risparmio energetico rappresenta un elemento cruciale, in tutti i suoi aspetti, e la possibilità di garantire forme sostenibili di presidio un impegno improrogabile.

Il rispetto di questi valori deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano sì il riuso ma non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale, anche se minore, uniformandola a quella contemporanea. Il recupero non può essere qualsivoglia, ma deve essere realizzato con accuratezza ed attenzione al contesto.

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 miglioramento dell'accessibilità del territorio, in tutte le sue componenti e modalità, è parte del progetto del nuovo Regolamento Urbanistico, all'interno del quale riveste particolare importanza l'assetto viario dei centri abitati e tra i centri abitati, anche per contribuire ad individuare una distribuzione dei servizi in grado di dare risposta efficace a chi abita e lavora nel territorio.

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; a questo fine è risultato imprescindibile, anche in base agli esiti del monitoraggio ed agli effetti riscontrati sul territorio di quanto recentemente realizzato, ridurre e ricalibrare le potenzialità edificatorie attuabili. Gli interventi dovranno relazionarsi correttamente al paesaggio e garantire migliori dotazioni infrastrutturali, prevedendo in particolare spazi di aggregazione e servizi commerciali, così da evitare che, anche nella realtà di Pian di Scò, si creino dei "quartieri dormitorio".

Per questo devono essere privilegiati interventi che consentano la realizzazione di opere di interesse collettivo nell'ambito di un disegno strategico complessivo per la riqualificazione dei centri abitati.

Per le U.T.O.E. che comprendono i centri principali, **Pian di Scò** capoluogo e **Faella**, obiettivi principali - stabiliti dal Piano Strutturale e confermati dal Regolamento Urbanistico - sono il consolidamento del ruolo centrale e delle funzioni urbane ad esso pertinenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, con l'integrazione dei differenti tessuti insediativi e la ridefinizione dei margini, il miglioramento dell'accessibilità, anche con specifici interventi per risolvere le criticità puntuali legate alla viabilità ed alla sosta, il sostegno alla mobilità dolce e la valorizzazione del territorio aperto circostante; è prioritario individuare assetti urbani che conservino un rapporto equilibrato con il contesto, soprattutto rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante, ed assicurino il mantenimento di un'adeguata distanza tra le aree produttive e quelle destinate alla residenza ed ai luoghi centrali, evitando che gli insediamenti con differente prevalenza di attività e funzioni siano posti in continuità.

Per l'U.T.O.E. di **Vaggio** gli obiettivi principali sono il potenziamento del ruolo centrale dell'abitato, riqualificando ed arricchendo gli spazi pubblici e collettivi, il miglioramento dell'accessibilità, il sostegno alla mobilità dolce, anche in sinergia con interventi promossi dalle Amministrazioni contermini, il rafforzamento delle relazioni con gli spazi verdi fluviali e la valorizzazione del territorio aperto circostante.

Per l'U.T.O.E. di **Matassino, Ontaneto e Montalpero** gli obiettivi principali sono il rafforzamento e la riqualificazione degli spazi pubblici e collettivi, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna all'abitato, il sostegno alla mobilità dolce, anche qui con possibile sinergia con le Amministrazioni contermini, il recupero di aree degradate



parco a Barcellona
(Architetti Coll-Leclerc);
parco a Berlino
(Atelier Loidl, paesaggisti)

o sottoutilizzate, e la valorizzazione del territorio aperto circostante; è prioritario individuare assetti urbani che mantengano un rapporto equilibrato con il contesto, mantenendo i varchi ineditati, rispetto alle peculiari caratteristiche geomorfologiche dell'area circostante.

Per l'U.T.O.E. della **Montagna**, infine, così come più in generale per gli ambienti prevalentemente rurali che costituiscono parti significative dell'ambito comunale, l'obiettivo principale è la conservazione attiva delle risorse ambientali e paesistiche esistenti, incentivando il mantenimento del presidio del territorio e modi di fruizione compatibili con la salvaguardia; è prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, esteso agli spazi aperti di pertinenza ed agli elementi strutturanti quali in particolare viabilità minore e terrazzamenti, evitando interventi che alterino i caratteri insediativi, tipologici ed architettonici originari e propri del contesto rurale.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Regolamento Urbanistico è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

Nel caso delle aree urbane la definizione delle strategie è stata messa a punto rispetto all'interesse collettivo - riconosciuto prioritariamente nell'uso "pubblico" degli spazi - e rispetto alle criticità riscontrate localmente, individuando uno schema di progetto, specifico per ciascuna frazione, ed in base ad esso gli interventi di trasformazione necessari a realizzare tali strategie; le trasformazioni sono quindi selezionate sulla base del contributo alla realizzazione del progetto ed al perseguimento degli obiettivi prescelti, tenendo conto delle priorità - sempre riferite all'interesse pubblico e collettivo - nell'ottica dell'orizzonte temporale dei cinque anni successivi all'approvazione. Per il **capoluogo** la strategia è finalizzata principalmente al completamento della viabilità sul lato est, a migliorare l'accessibilità alle aree produttive, a migliorare la dotazione di parcheggi nella zona viale Marconi e la Ripa, ad ottimizzare e collegare gli spazi pubblici, incrementando in particolare la dotazione di aree verdi realmente fruibili, di luoghi di aggregazione e di spazi attrezzati indispensabili per la collettività; a questo sono funzionali soprattutto gli interventi previsti alla Ripa, in via del Borricino, tra via Neruda e il Palagio, per la maggior parte a carattere residenziale, con una quota riservata all'Edilizia Residenziale con finalità Sociali. Sono stati inoltre individuati alcuni completamenti del tessuto edificato esistente ai quali è demandato il compito di incrementare localmente le dotazioni di interesse collettivo. In alcuni casi sono infine previsti interventi di iniziativa pubblica sulla rete viaria e, nell'area prossima al cimitero, per ampliare l'offerta di spazi per la sosta.

Per **Faella** si tratta prioritariamente di individuare un'accessibilità alternativa a via Vittorio Emanuele da sud e ampi spazi verdi pubblici tra il paese e il torrente, rafforzando la rete degli spazi pubblici, ma anche di risolvere i problemi idraulici. Il progetto pertanto è basato sulla scelta di non proseguire l'espansione a monte, ridefinendo invece il margine sud e quello ad est ed intervenendo localmente nella riqualificazione di alcuni insediamenti all'interno del tessuto consolidato. Le trasformazioni comprendono la previsione di opere importanti per la comunità, tra le quali il completamento del polo scolastico e la cassa di espansione sul Rantigioni. Per quanto riguarda la nuova viabilità, il tratto che ha il suo recapito su via Vittorio Emanuele, in prossimità dell'innesto su via dell'Artigianato, dovrà essere progettato verificando lo stato di avanzamento dell'attuazione delle previsioni di nuovo insediamento in Comune di Castelfranco di Sopra ed eventualmente coordinando l'assetto viario con tali previsioni.

Anche in questo caso sono poi previsti alcuni interventi di completamento all'interno delle aree già urbanizzate, sia a destinazione residenziale che a destinazione produttiva (in quest'ultimo caso a Le Chiuse e in via dell'Artigiana-



to). Tra le opere di iniziativa pubblica è compresa l'individuazione di una fascia lungo la Provinciale per garantire un collegamento ciclopedonale protetto tra l'abitato e la zona industriale quale valida alternativa all'uso dell'auto. A **Vaggio** la strategia è incentrata sulla definizione di un nuovo assetto per la viabilità principale, in modo da dare una risposta quanto più possibile esaustiva ai problemi dovuti al traffico di attraversamento: in funzione del raggiungimento di questo ambizioso obiettivo sono funzionali tutte le trasformazioni individuate, che interessano la fascia posta al margine della frazione a sud e ad est e l'insediamento destinato all'allevamento ma da tempo dismesso alla Fornacina; la proposta del nuovo Regolamento Urbanistico comprende la realizzazione del nuovo collegamento tra via del Varco e la Provinciale della Castagneta e l'acquisizione pubblica delle aree destinate al nuovo collegamento tra la stessa via del Varco e la Provinciale Ponte Matassino Reggello, opera quest'ultima di più complessa esecuzione anche per la necessità di un ponte sul Resco.

Alla riconfigurazione viabilistica sono collegati interventi a destinazione prevalentemente residenziale che determinano il potenziamento delle dotazioni di spazi pubblici in continuità con quelli già presenti nella frazione. La riqualificazione dell'area della Fornacina - diversamente dalle precedenti previsioni - consiste nel recupero degli edifici di antica formazione caratterizzati da interesse storico documentale e dei manufatti in buone condizioni nonché degli spazi aperti di pertinenza a seguito dell'indispensabile bonifica, attribuendo al nucleo una destinazione comunque compatibile ed integrata a quella rurale, mentre la destinazione residenziale è localizzata nel nuovo insediamento che prosegue il tessuto consolidato di Vaggio.

Per gli insediamenti di **Matassino, Ontaneto e Montalpero** si è scelto sostanzialmente di confermare l'assetto attuale, operando con alcuni interventi di riqualificazione in aree sottoutilizzate o parzialmente degradate e di completamento del tessuto esistente ai quali sono collegati miglioramenti locali delle dotazioni pubbliche o delle sistemazioni di interesse collettivo.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale in un contesto urbano ma certo non metropolitano, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree; per questo non si è ritenuto di confermare l'applicazione degli indici di edificazione nelle zone insediate di epoca moderna e contemporanea, consentendo invece generalmente, entro determinati limiti di copertura del suolo, la realizzazione di addizioni funzionali e di opere pertinenziali o l'installazione di manufatti accessori. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alla tipologia insediativa ed alla posizione, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

Per quanto riguarda il **territorio aperto** la strategia proposta si basa sulla rete dei percorsi e degli itinerari, attraverso i quali si concretizza la fruizione collettiva dei "parchi" (in senso lato) ed in particolare: l'area naturalistica del Pratomagno con l'emergenza archeologica di Poggio alla Regina, le Balze, i parchi fluviali e l'ambito di grande rilevanza paesistica intorno alla Setteponti. Il Regolamento Urbanistico individua la rete principale e le caratteristi-



postazione di osservazione
di Pinohuacho, Cile
(Arch. R. Sheward Giordano)

che che ne connotano i tratti, soprattutto in relazione alla matrice antica o recente ad alla conformazione dei manufatti che la compongono, evidenziando le prestazioni da assicurare anche nella predisposizione di attrezzature a supporto; la definizione di dettaglio non può però che essere demandata a successive fasi di approfondimento progettuale, attraverso le quali vengano messi a punto in modo unitario elementi e materiali, tenendo anche conto dell'ambito sovracomunale nel quale la maggior parte di essi si inseriscono.

La disciplina del territorio aperto è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, articolate secondo il ruolo che ricoprono nel sistema ambientale, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio o di fattori di particolare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in primo luogo la costruzione di nuovi edifici e manufatti rurali. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni e prescrizioni puntuali e specifiche per i nuclei di rilevante valore e di antica formazione.

Dimensionamento

U.T.O.E. 1 Montagna

Il Regolamento Urbanistico non prevede alcun intervento di trasformazione.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, coincidente con l'intera superficie della U.T.O.E. 1, ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 5.000 mq., equivalente a 135 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 50 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

U.T.O.E. 2 Pian di Scò

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 9.950 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 4.000 mq., equivalente a 108 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 33% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Il potenziale incremento di abitanti è di 381 unità.

U.T.O.E. 3 Faella

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 1.730 mq. di SUL nelle Aree di Completamento/Riqualificazione a destinazione residenziale
- 9.350 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 2.765 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria
- 740 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Dimensionamento per l'intero territorio comunale

dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico				residuo		
	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	24.230	44.267	0	29.817	29.817
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

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 3.500 mq., equivalente a 95 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 30 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 22% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Il potenziale incremento di abitanti è di 394 unità.

U.T.O.E. 4 Vaggio

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 110 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 7.790 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.000 mq., equivalente a 27 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al totale della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale: la percentuale consistente messa in gioco dal nuovo R.U. è correlata alla rilevanza strategica delle cospicue ed importanti operazioni di interesse pubblico previste.

Il potenziale incremento di abitanti è di 241 unità.

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

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 480 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 510 mq. di SUL nelle Aree di Riqualificazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

In questo caso è compresa anche la potenzialità residua, confermata dal nuovo R.U. per l'ambito della Pirotecnica dove è in programma il consolidamento dell'attività con la realizzazione di alcuni nuovi fabbricati (in conformità al progetto già approvato).

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.200 mq., equivalente a 32 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 28% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 34% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria.

Il potenziale incremento di abitanti è di 45 unità.

Dimensionamento per l'intero territorio comunale

Le previsioni del primo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2001, precedentemente quindi alla L.R. 1/2005, corrispondevano all'intero dimensionamento stabilito dal primo Piano Strutturale; lo stesso dimensionamento è stato confermato dal secondo Regolamento Urbanistico (variante di reiterazione del 2007).

Il nuovo Regolamento Urbanistico invece mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano

Strutturale, per quanto non esigua, almeno per quanto riguarda la destinazione residenziale. Infatti complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è appena inferiore al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e del 29% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. Si deve sottolineare però anche che una quota non irrilevante è attribuita al recupero nel territorio rurale, per il quale è ammessa l'intera quantità massima stabilita dal Piano Strutturale (lo stesso vale per il recupero per attività ricettive), in quanto si ritiene comunque da incentivare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente; se si esclude il recupero, la quota prevista dal nuovo R.U. per la destinazione residenziale corrisponde al 48% della quantità indicata dal PS. per interventi di espansione, completamento e ristrutturazione urbanistica (in aree urbane e limitrofe).

Come accennato in riferimento alle singole U.T.O.E. le quantità previste sono fortemente legate alle scelte assunte dall'Amministrazione e dunque alla volontà di affrontare questioni molto rilevanti e complesse, che richiedono la mobilitazione di risorse consistenti, e di arrivare a dei risultati tangibili, che diano delle soluzioni efficaci. Per questo non è stato assunto un criterio uniforme, rispetto alle U.T.O.E., nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio, ma esso è stato costruito avendo a mente gli obiettivi prioritari per ciascun ambito e cercando di mettere a punto strumenti e misure efficaci per perseguire positivamente tali obiettivi.

In via teorica il dimensionamento del R.U. consente dunque il potenziale insediamento di nuovi 1.196 abitanti, dei quali 655 sono riferibili alle Aree di Trasformazione; 394 corrispondono ai nuovi abitanti potenziali nel territorio rurale.

Va osservato comunque che il saldo totale dell'andamento demografico nel Comune è sempre positivo dalla metà degli anni sessanta, salvo alcuni casi intorno al 1985, e negli ultimi decenni, grazie al flusso migratorio, è stato positivo con punte di incremento di 100-150 nuovi residenti all'anno; tra il 2001 e il 2011 la popolazione è cresciuta di 1.069 unità. La comunità di Pian di Scò sta assumendo una dimensione alla quale dovrebbero corrispondere non soltanto più alloggi ma anche adeguati servizi e dotazioni, sia per quanto riguarda la parte di competenza pubblica o di interesse collettivo sia in termini di funzioni, attività ed iniziative, tenendo comunque conto anche dell'appartenenza ad ambiti locali significativi da questo punto di vista, come l'Unione dei Comuni.

Per le aree produttive, l'obiettivo non può che essere la riqualificazione ed il consolidamento delle aree presenti - e dunque un dimensionamento modesto -, non riscontrandosi condizioni che giustifichino nuovi consistenti insediamenti, una volta completata la zona delle Chiuse e quella del Palagio.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Regolamento Urbanistico prescrive parametri ben superiori ai minimi per tutti gli interventi comportanti incremento del carico urbanistico (non solo nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo), esclusi solo quelli di dimensione effettivamente irrilevante. Di conseguenza si prevede di raggiungere dotazioni anche migliori di quella attuale che è pari a 23 mq. per abitante, in conformità al Piano Strutturale che individua la dotazione di progetto in 25 mq. ad abitante. Inoltre è prevista anche la cessione di parte delle aree coinvolte dalle trasformazioni principali, in modo da consentire alla comunità di disporre di spazi sui quali potrà in futuro intervenire.

L'obiettivo del nuovo Regolamento Urbanistico è però anche qualitativo, oltre che quantitativo, per evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità che caratterizza alcuni degli spazi esistenti.

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - riportata nella pagina

Parte I DISCIPLINA GENERALE

Titolo I Generalità

Titolo II Parametri urbanistici ed edilizi

Titolo III Zone territoriali omogenee

Titolo IV Interventi

Capo I Manutenzioni ed integrazioni

Capo II Pertinenze

Capo III Strutture di natura mobile ed installazioni di manufatti temporanei

Capo IV Installazioni ed impianti stabili

Capo V Risanamento e ristrutturazione

Capo VI Trasformazione

Titolo V Attuazione

Titolo VI Usi

Titolo VII Integrità delle risorse e difesa dal rischio

Capo I Flora e fauna

Capo II Aria

Capo III Acqua

Capo IV Suolo e sottosuolo

Capo V Fattibilità

Parte II DISCIPLINA LOCALE - GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VIII Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

Capo I Luoghi centrali (L)

Capo II Residenza (R)

Capo III Produzione (P)

Capo IV Mobilità (M)

Capo V Ambiente (V)

Titolo IX Interventi nel territorio rurale

Capo I Nuove costruzioni rurali

Capo II Patrimonio edilizio esistente

Titolo X Aree con discipline specifiche

Capo I Interventi con discipline specifiche nelle aree urbane

Capo II Interventi con discipline specifiche nel territorio rurale

Parte III DISCIPLINA LOCALE - TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo XI Aree di Trasformazione

Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio

Titolo XIII Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

Allegati

accanto -, in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie. Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:10.000, che mostra sistemi, sottosistemi ed ambiti, con la classificazione in zone territoriali omogenee, la perimetrazione dei centri abitati e delle Unità Territoriali Organiche Elementari, e le principali aree di trasformazione previste.

Disciplina generale

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

In particolare il Titolo II riprende dal Piano Strutturale la definizione dei **parametri urbanistici ed edilizi**, specificandola ed integrandola con ulteriori elementi utilizzati nella disciplina. Come anticipato dal Piano Strutturale, l'altezza degli edifici è stabilita in numero di piani, non in una misura assoluta.

Il Titolo IV contiene la definizione degli **interventi**, raggruppati secondo la caratterizzazione prevalente delle categorie di intervento, mentre il successivo Titolo V individua le modalità di attuazione e stabilisce i requisiti per le aree a standard ed i parcheggi pertinenziali e per la sosta di relazione. Il Regolamento Urbanistico riprende gli interventi stabiliti dalla L.R. 1/2005 ed inserisce alcuni ulteriori casi, in particolare suddividendo la ristrutturazione edilizia in tre tipi, due dei quali consentono solo una parte delle operazioni previste per la ristrutturazione edilizia "completa": tali tipi si applicano ai fabbricati più recenti ed agli edifici di matrice storica di interesse storico-documentale.

Il Titolo VI definisce ed articola le **destinazioni d'uso** ed introduce le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio, con particolare riferimento a giardini, piazze e spazi pedonali ed in generale agli spazi aperti di uso pubblico. Nella parte successiva per ciascun sistema e sottosistema, secondo gli usi prevalenti ed il ruolo che ognuno di essi possiede, vengono ulteriormente precisati i requisiti richiesti per gli spazi di uso pubblico.

Il Titolo VII riporta le norme per l'**integrità delle risorse** e la **difesa dal rischio**, dunque riguardo a flora e fauna, aria, acqua, suolo e sottosuolo ed alle condizioni di fattibilità.

Disciplina locale - gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione dei **sistemi e sottosistemi funzionali** operata dal Piano Strutturale, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti o comunque per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Rispetto all'individuazione di sistemi e sottosistemi del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico introduce una maggiore articolazione attraverso la quale sono precisate le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed **ambiti**. Per quanto riguarda i luoghi centrali vengono distinti i contesti corrispondenti alle attrezzature di uso pubblico da quelli connotati da mescolanza tra funzioni pubbliche ed usi privati.

Nel caso della residenza gli ambiti vengono articolati in base al principio insediativo ed all'omogeneità del tessuto, alla densità, alla matrice di formazione ed alla presenza di altri usi o comunque alla disponibilità ad accoglierli. All'interno della produzione sono individuate le parti più strettamente vocate alle attività industriali ed artigianali rispetto a quelle miste e gli insediamenti isolati (Fornace e Pirotecnica).

Il sistema della mobilità comprende inoltre la viabilità di interesse storico e paesistico ed i percorsi ciclopedonali. Nel sistema ambientale sono evidenziati alcuni ambiti con caratteristiche specifiche, come nel caso di Poggio alla Regina o di Poggio Rosso o di zone agricole di particolare pregio paesaggistico.

Per ciascun sottosistema o ambito il Regolamento Urbanistico definisce gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi, così come gli interventi caratterizzanti, ammessi ed esclusi. Nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico (Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione) per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: sistema/sottosistema/ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.

Nelle aree urbane la disciplina fa riferimento, per alcuni interventi che presuppongono modifiche nell'assetto dello spazio di pertinenza in aree appartenenti a zone territoriali omogenee B oppure D, ad una classificazione in sottozona che dà indicazioni relativamente a numero dei piani e rapporto di copertura massimi ammissibili (le **Zone territoriali omogenee** sono definite al Titolo III, nella Parte I).

L'articolazione in sottozona è assunta anche per la disciplina degli interventi nel territorio rurale, ai fini dell'applicazione dell'art. 41 della L.R. 1/2005, ciascuna sottozona - identificata dalla sigla E accompagnata da un numero o da numero e lettera minuscola (da E1 a E8) - individua gli interventi ammessi e le eventuali specifiche regole da osservare; come precedentemente accennato la classificazione in sottozona E deriva dalla considerazione degli elementi evidenziati dallo Statuto del Piano Strutturale ed in particolare di quelli che costituiscono le invarianti strutturali, con le conseguenti tutele e salvaguardie. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi disposti dal Piano Strutturale, la disciplina è orientata a dare risposta alle esigenze reali che la cura ed il presidio del territorio pongono e in tale prospettiva introduce opportuni criteri e limitazioni per garantire il corretto inserimento paesaggistico ed evitare utilizzi impropri.

Le norme per il territorio rurale comprendono inoltre la disciplina per il patrimonio edilizio esistente e per il mutamento della destinazione agricola, in modo da garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio o una sua trasformazione in un ambiente suburbano periferico.

Il Titolo X è dedicato alle **aree con discipline specifiche**, cioè situazioni appartenenti agli insediamenti esistenti per le quali sono previsti interventi specifici, non assimilabili a quelli riferiti ai tessuti urbani o all'edilizia diffusa in campagna.

In ambito urbano esse corrispondono alle **Aree di Completamento** ed alle **Aree di Riqualificazione**, che 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; le aree sono segnalate da perimetro e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Tali previsioni si attuano tramite intervento diretto convenzionato, in quanto presuppongono l'impegno a realizzare opere pubbliche o comunque di interesse collettivo.

Per ogni Area sono definite: 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. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.

Nel territorio rurale le aree con discipline specifiche corrispondono alle aree di pertinenza di **nuclei ed insediamenti di pregio e di valore storico-documentale**, così come individuati dal Piano Strutturale, per i quali sono predisposte Schede normative, segnalate sulle tavole di progetto in scala 1:5.000 da perimetro e sigla di colore viola.

Per la disciplina del patrimonio edilizio esistente si è fatto riferimento alle informazioni contenute nelle schede di rilievo degli edifici, estese all'intero territorio comunale, prodotte in fase di elaborazione della Variante Generale al Piano Strutturale (da aprile 2010 a gennaio 2011), integrate da specifici sopralluoghi di verifica ed aggiornamento dello stato di fatto rilevato.

Disciplina locale - trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato, per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Questa parte delle Norme, rispetto alla precedente, si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti ma singolarmente caratterizzati e di più cospicua rilevanza.

In particolare tali interventi sono costituiti dalle **Aree di Trasformazione**, che consistono "nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti delle aree urbane attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di parti del territorio rurale, con la realizzazione di complessi edilizi in aree libere, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture"; esse rappresentano una parte strategicamente fondamentale del progetto, come precedentemente descritto.

Tali aree, individuate sulle tavole di progetto in scala 1:2.000 con perimetro e sigla rossa, sono subordinate a Piano Attuativo. Per ciascuna di esse sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.

I principi perequativi - applicati uniformemente a tutte le trasformazioni - prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature, di quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi; ciò rispecchia quindi pienamente quanto enunciato dalla L.R. 1/2005 (art. 60) e quanto disposto dal Regolamento di Attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005, emanato con D.P.G.R. n. 3/R del 09/02/2007 (art. 16) sulla perequazione urbanistica, come anticipato già in sede di Piano Strutturale.

Le dotazioni di standard urbanistici nei nuovi insediamenti sono individuate applicando i parametri minimi prescritti dal Piano Strutturale per i Piani Attuativi.

Per gli interventi più complessi il Regolamento Urbanistico individua più Unità Minime di Intervento, l'attuazione delle quali può avvenire in modo autonomo.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto (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 consentono, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti, modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le **aree soggette a vincolo espropriativo** cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Regolamento Urbanistico che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi (Aree di Completamento o Aree di Riqualificazione) o comprese in Aree di Trasformazione. Esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000 e 1:5.000.










Le aree da assoggettare a vincolo espropriativo sono molto poco numerose. Sono in prevalenza modeste porzioni di terreno necessarie alla viabilità carrabile e/o ciclopeditonale oppure tratti di strada attualmente non appartenenti al patrimonio pubblico, oltre all'area verde in prossimità del cimitero del capoluogo, da destinare a spazio per la sosta delle auto nei periodi di maggiore affluenza ed al sito di Poggio alla Regina, per il quale è già in corso un progetto di valorizzazione.

Completa la Parte III il Titolo XIII, dedicato al **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**. In questo caso il Regolamento Urbanistico è integrato dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, approvato a inizio del 2013. Sulla base del censimento dettagliato effettuato in tale sede è stato possibile individuare le linee strategiche da assumere ed inserire nel Regolamento Urbanistico le scelte che troveranno attuazione negli interventi previsti dal P.E.B.A.





Inoltre, specifici criteri e requisiti orientati al miglioramento generalizzato dell'accessibilità ed alla realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza, sono stati integrati nella disciplina generale del Regolamento Urbanistico, assumendo così una valenza più estesa rispetto all'orizzonte quinquennale.

Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali







Residenza (R)

	centri principali (R1)
	nuclei di matrice antica (R1.1)
	tessuti pianificati a bassa/media densità (R1.2)
	tessuti pianificati ad alta densità (R1.3)
	insediamenti eterogenei (R1.4)
	aree residenziali miste (R1.5)
	nuclei minori (R2)
	nuclei minori dell'alta collina (R2.1)
	nuclei minori del fondovalle (R2.2)





Luoghi centrali (L)

	luoghi centrali delle attrezzature pubbliche (L1)
	luoghi centrali con destinazione mista (L2)
	tessuto di matrice storica dei borghi (L2.1)
	tessuto recente (L2.2)













Produzione (P)

	insediamenti nelle zone produttive (P1)
	il Palagio: area a vocazione agro-industriale (P1.1)
	insediamenti produttivi isolati (P2)
	la Fornace (P2.1)
	la Pirotecnica (P2.2)
	insediamenti a carattere misto (P3)

Mobilità (M)

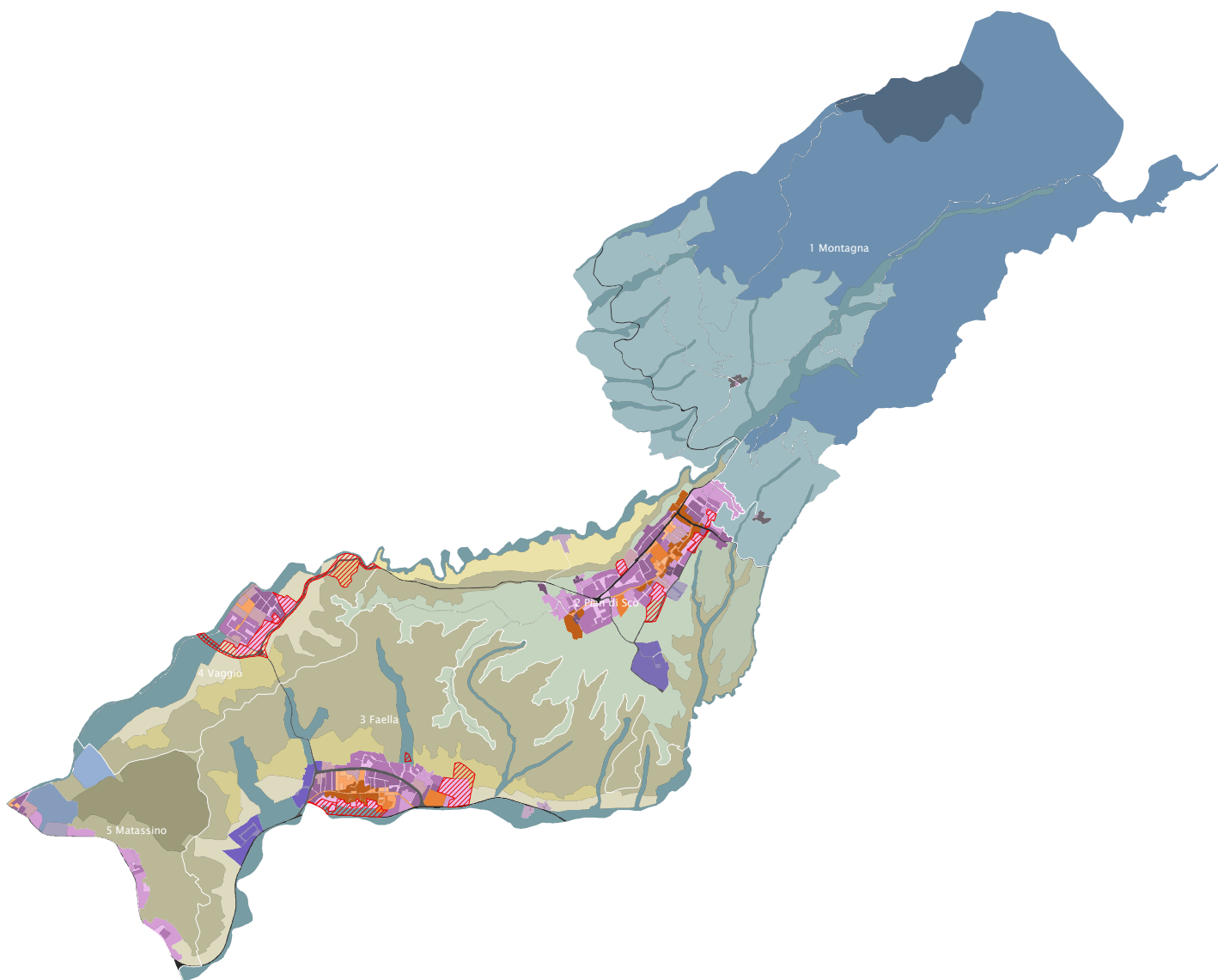
	viabilità principale intercomunale (M1)
	viabilità di collegamento interno (M2)
	viabilità di collegamento nel centro abitato di Vaggio (M2.1)
	altri itinerari di interesse generale (M3)

Ambiente (V)

	riserve di naturalità (V1)
	Poggio alla Regina (V1.1)
	emergenze geomorfologiche (V2)
	Poggio Rosso (V2.1)
	rete principale delle connessioni ecologiche (V3)
	fascia di transizione altocollinare (V4)
	fascia di transizione dell'altopiano (V5)
	altopiano orientale (V5.1)
	aree coltivate pedecollinari e dei terrazzi alluvionali (V6)
	coltivi della bassa collina (V6.1)
	coltivi di Simonti (V6.2)
	coltivi di fondovalle (V6.3)



Aree di Trasformazione



Monitoraggio degli effetti

L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico

Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato a dicembre del 2001, dopo la definitiva approvazione del Piano Strutturale nel 2000. Quest'ultimo nasce in un contesto di importanti modifiche normative e programmatiche nella disciplina urbanistica ma anche di significativi cambiamenti socio-economici: il settore primario va perdendo importanza con sviluppo invece del settore secondario e terziario e persistente flusso verso le zone maggiormente urbanizzate accompagnato dal progressivo abbandono o uso come casa per vacanza di edifici e nuclei sparsi e dal consolidamento del forte pendolarismo verso i Comuni vicini; entro questo scenario il primo Piano Strutturale si proponeva principalmente di governare il territorio rurale non più o soltanto quale zona agricola e di intervenire sui centri abitati per consolidarli e rafforzarne il ruolo come luoghi centrali potenziando le attrezzature e le relazioni tra di esse.

La disciplina del Regolamento Urbanistico 2001 è basata sulla classificazione in zone omogenee, in riferimento alle quali sono definiti gli usi e gli interventi ammessi, con relativi indici di edificazione e con prescrizioni specifiche per le principali aree di trasformazione, cioè quelle di espansione ed alcune delle aree di ristrutturazione urbanistica. La stessa impostazione rimane praticamente invariata nelle linee generali anche a seguito delle varianti successivamente approvate e nel secondo Regolamento Urbanistico, cioè nella variante di reiterazione delle aree di trasformazione e dei vincoli del 2007, che ha in sostanza confermato le previsioni originarie, essendosi riscontrata la necessità di consentire tempi più lunghi per attivare operazioni comunque di dimensione cospicua in un contesto quale quello piandiscoese.

Il primo ed il secondo Regolamento Urbanistico contengono previsioni che impegnano l'intero dimensionamento definito dal Piano Strutturale approvato nel 2000.

Il Piano Strutturale 2000 definisce il dimensionamento in termini di Superficie Utile Lorda e di alloggi (considerando un valore medio comunale ad alloggio pari a 150 mq. di SUL), articolato per categorie di intervento - distinguendo quindi gli interventi di densificazione/completamento da quelli di ristrutturazione urbanistica, dalle potenzialità residue del precedente PRG per le zone B e C, dagli interventi nelle aree strategiche e dalle espansioni - e aggregati per frazione; complessivamente:

- 30.750 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle aree ricadenti nei "Tessuti omogenei recenti e in formazione" o "Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare"
- 14.400 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle aree ricadenti nei "Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare"
- 3.150 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle zone C con potenzialità residue
- 1.650 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle zone B con potenzialità residue
- 2.700 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle aree ricadenti nelle Unità "Aree strategiche interne ai centri abitati"
- 43.980 mq. di S.U.L. sono attribuiti alle aree ricadenti nelle Unità "Nuove quote funzionali ai centri abitati";

le quantità largamente maggioritarie sono attribuite a capoluogo e Faella (79.700 mq. sul totale di 96.630 mq.). Nel dimensionamento non erano state completamente quantificate e incluse nei conteggi definitivi le potenzialità edificatorie residue del PRG allora vigente (in parte in corso di attuazione); non sono comprese inoltre le quantità

derivanti dagli interventi di riconversione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia ammessi nel territorio rurale e per i manufatti incongrui.

Il Regolamento Urbanistico 2001 invece adotta quale parametro base quello volumetrico, definendo quindi per ciascuna zona indici volumetrici, rapporto di copertura ed altezza, tranne che nel caso delle zone produttive; la definizione del Volume (presente anche nel PS. e attualmente contenuta nel Regolamento Edilizio, non nel R.U.) fra l'altro non consente un confronto diretto tra R.U. e PS., in quanto non corrisponde agli stessi elementi che compongono la Superficie Utile Lorda moltiplicati per l'altezza (in particolare la S.U.L., contrariamente al Volume, include i muri perimetrali).

Le trasformazioni più importanti, che interessano aree a destinazione prevalentemente residenziale, corrispondono alle zone C, per le quali la disciplina è particolarmente dettagliata: per la definizione dei progetti in queste zone le tavole di piano riportano il disegno di impianto rispetto al quale sono indicativi tipologia e disposizione degli edifici ma prescrittivi la disposizione della viabilità principale, delle aree verdi, dei percorsi ciclabili, delle aree di parcheggio; le norme contengono prescrizioni ed indirizzi specifici, ulteriormente integrati e precisati a seguito dell'introduzione delle Schede norma (con una variante definitivamente approvata nel 2009). Le zone C comprendono sia zone di espansione (C1 - nuove quote funzionali dei centri abitati) sia zone di ristrutturazione urbanistica (C2 - aree strategiche interne ai centri abitati). Un altro ambito di trasformazione per il quale nelle norme è stabilita una disciplina specifica - in questo caso senza un progetto di suolo graficizzato - è quello dell'Area centrale del capoluogo, dove il R.U. prevede un nuovo assetto con l'eliminazione degli impianti sportivi e la creazione di un complesso multifunzionale, di una piazza e di spazi verdi pubblici.

Nelle altre aree dove sono comunque consentiti nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica gli interventi sono sostanzialmente regolati da indici e parametri, anche se è prevista la redazione di Piani Attuativi per i casi più complessi e di maggiore dimensione, sia nelle zone B che nelle zone D: in queste aree il R.U. non fornisce indicazioni dettagliate in merito all'assetto dell'espansione, rinviando la definizione della previsione totalmente all'eventuale predisposizione di un Piano Attuativo. Solo per le zone B3 (zone di completamento con presenza di aree libere) alcuni contesti ritenuti di particolare rilevanza sono soggetti alla redazione di un Progetto Unitario d'Attuazione, che comporta un intervento diretto convenzionato per gestire la realizzazione di opere di interesse pubblico; i P.U.A. devono seguire regole di disegno del suolo analoghe a quelle delle zone C.

In realtà per il numero e l'estensione delle aree coinvolte e per l'entità degli indici di edificazione ammessi le zone di completamento si sono dimostrate almeno altrettanto determinanti delle aree di trasformazione nella configurazione del contesto delle frazioni. Anzi, l'incidenza degli interventi "diffusi" è molto forte rispetto al quadro complessivo dell'attuazione; in questi dieci anni infatti lo sviluppo dell'urbanizzazione nel territorio comunale è derivato in maniera preponderante da due componenti: la completa attuazione delle previsioni previgenti (zone B e C del Piano Regolatore Generale) e la realizzazione di nuovi interventi nelle zone B secondo gli indici di edificazione del Regolamento Urbanistico.

Questo comporta una conseguenza non da poco nello scarso incremento delle attrezzature e degli spazi pubblici: è infatti come se, in prevalenza, i nuovi volumi edificati siano stati delle semplici "aggiunte" che si sono appoggiate ad una infrastruttura di base preesistente ma sottodimensionata, senza adeguarla né espanderla.



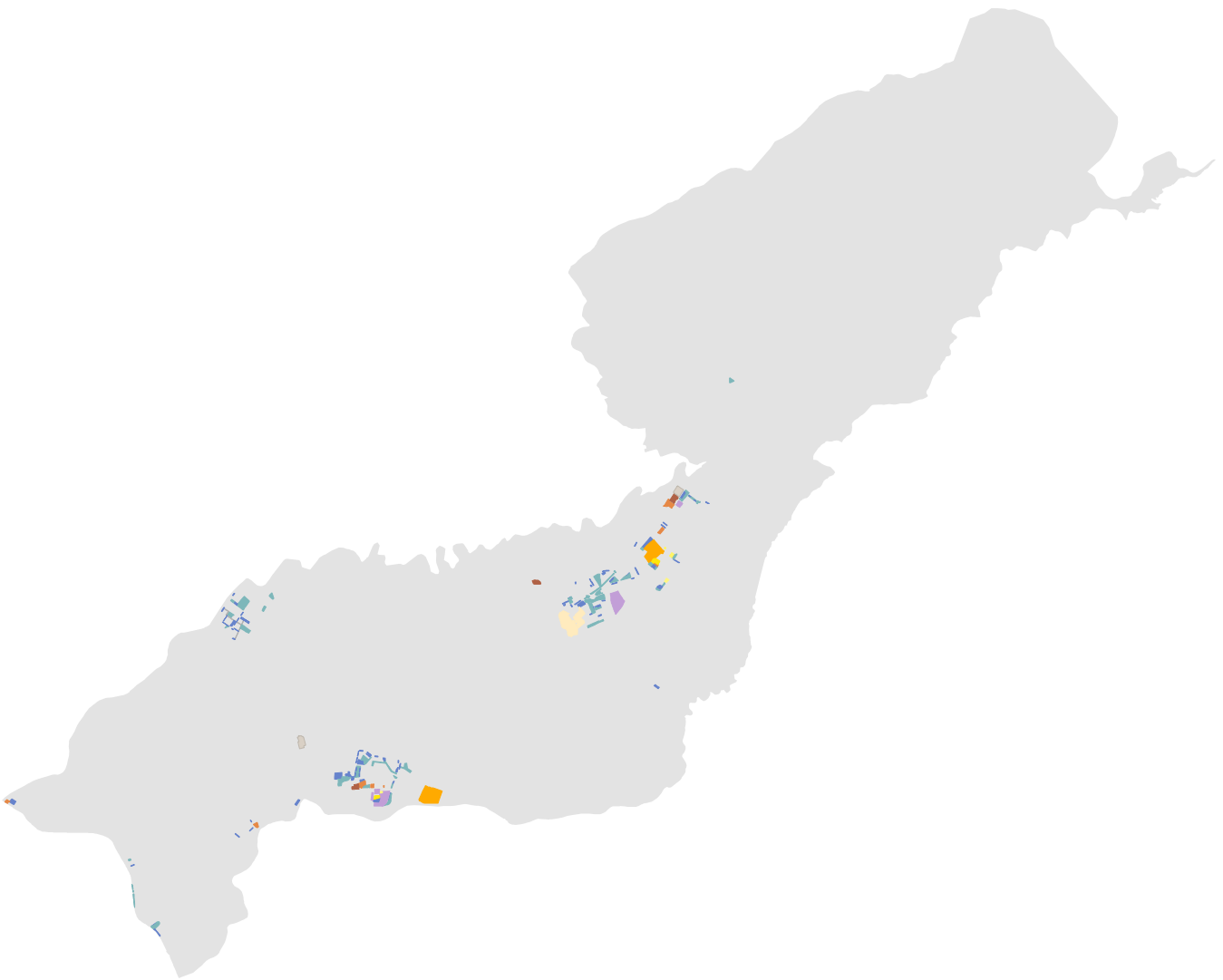
Nella relazione che accompagnava il Piano Strutturale 2000 si osservava come il precedente PRG avesse determinato un alto consumo di suolo ed un'eccessiva rarefazione degli insediamenti; conseguentemente si proponeva di incrementare in parte la densità dell'edificazione e soprattutto di contrastare la dispersione attraverso il consolidamento delle aree già urbanizzate. Tali obiettivi a livello operativo sono stati però tradotti in indici edificatori molto elevati (non di rado nemmeno sfruttabili appieno) che danno luogo a forme insediative ibride completamente slegate dallo specifico contesto, creando un paesaggio del tutto analogo a quello degli agglomerati urbani di fondovalle e di molte aree suburbane. La ricerca primaria di ottenere massimi risultati in termini quantitativi (cioè il massimo sfruttamento dell'indice ammesso) ha prodotto - qui come in tantissimi altri territori - tipologie plurifamiliari "ibride", dovendo conciliare volumi e superfici utili consistenti con tagli di alloggi medi e piccoli ed evitando allo stesso tempo le formule tradizionali del condominio o della palazzina; vengono così realizzati prevalentemente edifici dove ogni appartamento possiede un accesso indipendente, come nel caso della classica villetta, con il conseguente proliferare di scale, percorsi pavimentati, viabilità interna, cancelli, ringhiere, muri e muretti, ma manca di adeguati spazi esterni di pertinenza da destinare a giardino privato che caratterizzano la tipologia della casa isolata su lotto; così come le aree pubbliche, anche quelle private esterne all'edificio sono molto ridotte e per lo più riservate a spazi e percorsi carrabili (rampe, piazzali).

Un altro aspetto importante riguarda il rapporto con il terreno in quanto la maggioranza degli interventi di fatto realizza una nuova conformazione rispetto all'andamento naturale, trasformando il pendio in una serie di piani orizzontali generalmente delimitati da imponenti muri di contenimento; l'effetto finale è che gli edifici vengono impostati su una sorta di basamento artificiale con un forte impatto sul contesto.

Inoltre questi indici di edificazione così alti - fino a 1,8 mc./mq. e con esclusione nell'applicazione dell'indice di molte componenti che in realtà costituiscono volume (logge, porticati, mansarde, locali accessori, muri perimetrali... - si applicano alla maggior parte dei tessuti edificati, anche nelle zone già classificate come sature, in maniera piuttosto indiscriminata, rendendo ammissibili interventi di completamento che sono invece di impropria saturazione di spazi aperti di pertinenza o residuali, spesso accessibili con difficoltà ed impervi; l'aumento di carico urbanistico che ne deriva, anche se a volte in sé modesto, complessivamente è significativo e comporta un peggioramento a livello generale.

Interventi di completamento (zone B2 e B3)





Servizi e spazi collettivi

- parcheggio
- percorsi
- servizi
- servizi amministrativi
- servizi assistenziali; servizi assistenziali OAMI
- servizi cimiteriali
- servizi per l'istruzione
- servizi ricreativi
- servizi religiosi
- servizi sportivi
- verde

	abitanti al 31/12/2010	verde		parcheggi		attrezzature collettive		istruzione	
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
Montagna	228	705	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pian di Scò	2.598	36.241	13,9	12.402	4,8	10.924	4,2	12.213	9,7
Faella	2.289	29.700	13,0	11.319	4,9	6.192	2,7	9.547	9,3
Vaggio	797	10.440	13,1	2.545	3,2	0	0,0	0	0,0
Matassino	495	2.634	5,3	1.807	3,6	558	1,1	0	0,0
totale	6.407	79.720	12,4	28.072	4,4	17.674	2,8	21.760	3,4
mq/ab				147.227					
				23,0					



Aree a standard

Il bilancio dello stato attuale delle aree a standard e delle altre aree di uso pubblico risulta complessivamente rispondente alle disposizioni normative dal punto di vista quantitativo: infatti tali aree corrispondono ad una superficie di circa 23 mq. per abitante, dunque superiore ai 18 mq. (9 mq. per il verde, 2,5 mq. per i parcheggi, 2 mq. per le attrezzature collettive, 4,5 mq. per le aree destinate all'istruzione) stabiliti dal Decreto Ministeriale. Si riscontra in particolare una buona dotazione di parcheggi pubblici e, nell'insieme, di attrezzature collettive, mentre sono in parte sottodimensionate le strutture scolastiche, anche se sia Matassino e gli insediamenti vicini sia Vaggio gravitano principalmente sulle attrezzature scolastiche rispettivamente in Comune di Figline Valdarno e di Reggello. Il Piano Strutturale 2000 aveva elevato la dotazione minima da 18 a 24 mq. per abitante quale obiettivo da raggiungere; ciò si sarebbe più agevolmente ottenuto se si fossero realizzati i principali progetti strategici previsti. Disaggregando l'analisi sulle singole parti del territorio si nota come la distribuzione delle dotazioni non sia comunque del tutto omogenea: se per Pian di Scò e Faella il bilancio è ampiamente positivo su tutte le dotazioni, nel caso di Vaggio e Matassino si riscontrano le carenze sopra richiamate e, nell'ultimo caso, anche un'insufficiente dotazione di verde; nel caso dell'area montana invece, considerando che non ci sono veri e propri centri abitati, in presenza di una notevole dispersione insediativa e di un numero molto basso di residenti, si può ritenere non particolarmente critico il sottodimensionamento delle aree a standard.

Diverso è il bilancio dal punto di vista qualitativo in quanto gli spazi pubblici nella maggior parte dei casi e soprattutto nelle realizzazioni più recenti collegate agli interventi di nuova edificazione difficilmente hanno caratteristiche tali da garantire alti livelli di fruibilità e da creare un ambiente urbano accogliente, arricchendo la trama complessiva della città pubblica.

Ciò risulta particolarmente evidente nelle aree verdi che spesso vengono ridotte a semplici aiuole o relegate nelle porzioni meno pregiate dei terreni, quelle non sfruttabili per l'edificazione e per le pertinenze private; il risultato è la formazione di una miriade di piccoli spazi in pratica inutilizzabili, se non come decoro o arredo urbano, e di onerosa gestione da parte dell'Amministrazione; in realtà anche in contesti come quello di Pian di Scò, dove gli insediamenti sono per così dire immersi nella natura e a diretto contatto sia con la campagna sia con ambienti di grandissimo pregio naturalistico, è importante la disponibilità di spazi attrezzati per il gioco e lo sport non agonistico, per ritrovarsi e stare insieme all'aperto, all'interno o nella immediata prossimità delle aree urbanizzate. Il censimento effettuato per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche ha inoltre messo in luce le tante criticità che gli spazi di uso pubblico, compresi strade urbane e percorsi pedonali, presentano anche rispetto agli obiettivi dell'accessibilità.

Nelle pagine successive viene riportata l'analisi dello stato di attuazione di ciascuna frazione, dove comunque si verificano situazioni che sono del tutto analoghe. Dei principali interventi realizzati o in corso di realizzazione vengono indicati sinteticamente i dati dimensionali (volume, numero di alloggi) e le caratteristiche insediative/tipologiche. Abbiamo anche incluso alcune fotografie degli interventi realizzati, selezionate con l'obiettivo di esplicitare meglio i ragionamenti presentati soprattutto per quanto riguarda il tema dell'inserimento nel contesto, senza alcun giudizio di valore edilizio o architettonico: essi costituiscono semplicemente esempi utili a rappresentare i modi nei quali la disciplina del Regolamento Urbanistico 2001 si è tradotta nella fase progettuale ed esecutiva.

Pian di Scò

Il disegno del Piano Strutturale 2000 appare nel capoluogo necessariamente complesso, dovendosi confrontare con un contesto piuttosto articolato: obiettivi principali appaiono quelli di consolidare e connettere i diversi luoghi centrali e poli di aggregazione del paese, tematizzando il ruolo di ciascuno ed in parte rendendo a ciò funzionali i nuovi insediamenti previsti. Le trasformazioni più importanti sono localizzate nell'area centrale attualmente occupata dal campo sportivo e nella fascia retrostante l'insediamento ad est di via Roma (da via Carducci e via Larga), compresa l'area di riqualificazione su via Monamea, oltre che nella zona della Ripa; sono inoltre previsti alcuni interventi da realizzare attraverso Progetto Unitario d'Attuazione lungo il margine che prospetta il fondovalle del Resco e all'interno del tessuto consolidato ancora nella zona di via della Ripa.

Per le aree produttive, in conformità al P.S., il R.U. in linea di massima conferma e potenzia previsioni già del precedente PRG, ampliando soprattutto l'area del Palagio.

Come osservato in riferimento all'intero territorio comunale, complessivamente nel capoluogo restano da attuare la maggioranza degli interventi più significativi, soprattutto quelli al margine sud. Anche degli interventi di completamento/densificazione una quota non piccola è ancora da attuare.

Principali interventi realizzati o in corso di realizzazione

Zona C1, area a (via della Ripa, via dei Macelli) - Piano Attuativo parzialmente attuato -: Volume totale di progetto 7.637 mc. dei quali 980 mc. ancora da realizzare (28 alloggi realizzati). Si tratta di una lottizzazione composta da palazzine a due piani e mansarda, ciascuna con 8-10 appartamenti di differenti metrature; gli edifici residenziali sono impostati su un basamento formato dal volume delle autorimesse che a valle risulta completamente fuori terra; la superficie permeabile nelle aree di pertinenza, di per sé assai ridotta, è minima; l'area destinata a verde pubblico è prevista a monte e corrisponde ad una stretta fascia ineditata sul margine nord.

Originariamente nel Piano Strutturale 2000 l'area non era compresa tra quelle edificabili ma era riservata ad orti urbani e servizi di interesse collettivo.

Zona C1, area c Il Corbezzolo) - Piano Attuativo parzialmente attuato -: Volume totale di progetto 8.340 mc. dei quali 2.103 mc. ancora da realizzare. Anche in questo caso la lottizzazione comprende edifici plurifamiliari di due/tre piani oltre al livello delle autorimesse (12 lotti), disposti lungo la viabilità interna che organizza anche i parcheggi pubblici e il verde attrezzato, localizzato nella parte centrale.

Zona C2, aree strategiche interne ai centri abitati, area 1 Il Caprile - Piano di Recupero attuato -: intervento di demolizione e ricostruzione (laboratori e negozi, residenza); Volume pari a 1.167 mc., altezza di tre piani. Si tratta di un intervento di modesta dimensione all'interno del tessuto consolidato.

Zona B3 (via di Casalivo, via La Pira) - Progetto Unitario attuato -: 23 alloggi; l'intervento è composto da due palazzi e da due villette unifamiliari, di due/tre piani fuori terra oltre al piano delle autorimesse, con un impianto molto denso, localizzato in prossimità del nucleo antico di Casalivo.

Zona B2 (via di Caprile, via Garbaglia) - Piano Attuativo attuato -: 33 alloggi; la lottizzazione è formata da sei palazzine con in media sei alloggi ciascuna, di due/tre piani fuori terra oltre al piano delle autorimesse, nonostante

il terreno sia praticamente pianeggiante.

L'intervento retrostante il municipio è stato realizzato in maniera non coerente al disegno originario del Piano Strutturale 2000, che prevedeva il prolungamento della fascia destinata ai servizi ed alle attrezzature fino al margine con la campagna, definito da una zona per orti urbani.

Per quanto riguarda la zona B3 in via Alighieri (P.U.A. 5) il Progetto Unitario è stato approvato ma non convenzionato; l'intervento prevede un Volume complessivo di 3.687 mc.

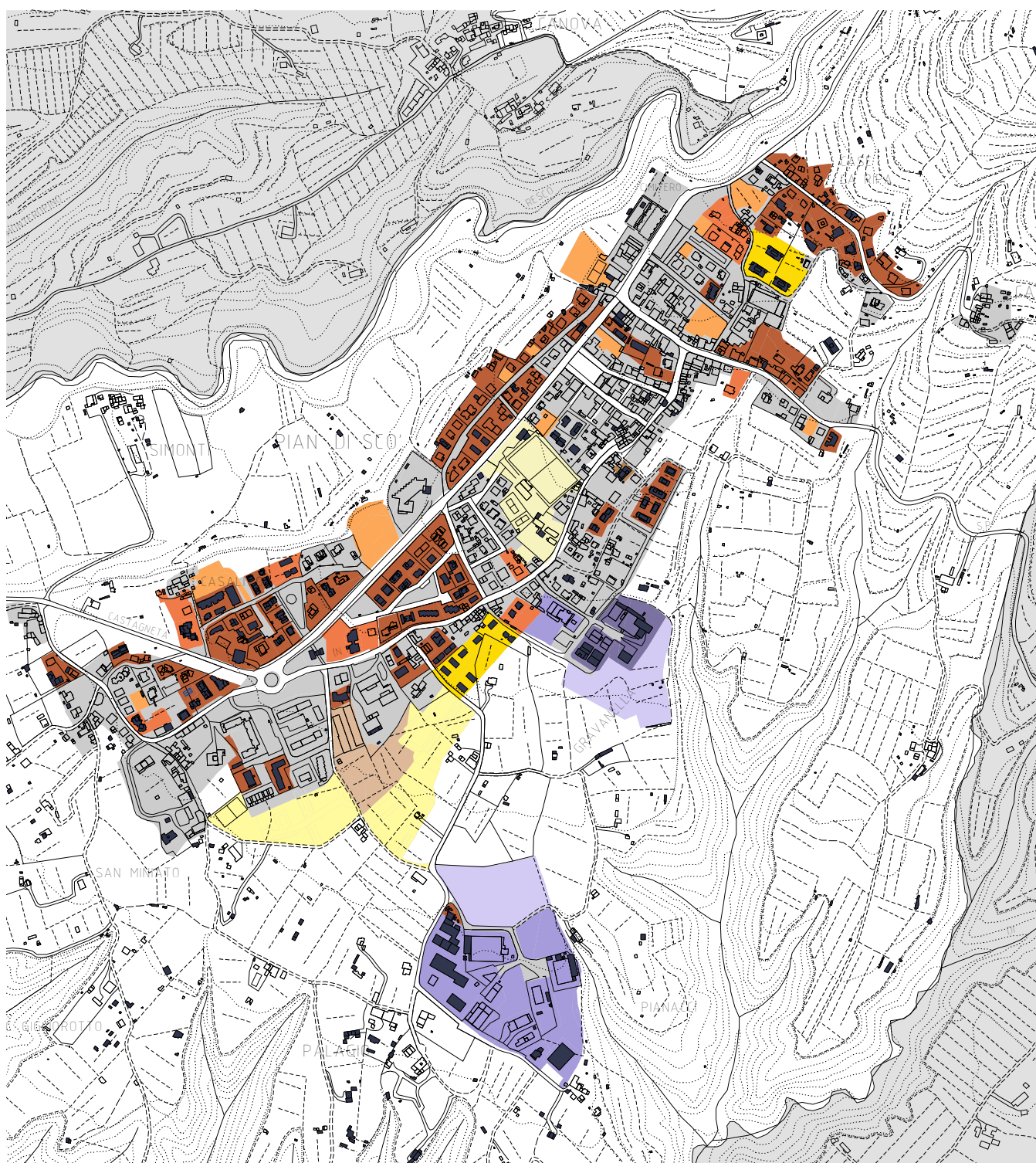
Vista del capoluogo da Caselli



**Attuazione del Regolamento Urbanistico:
stato delle previsioni di espansione,
completamento e ristrutturazione
urbanistica
nel capoluogo**

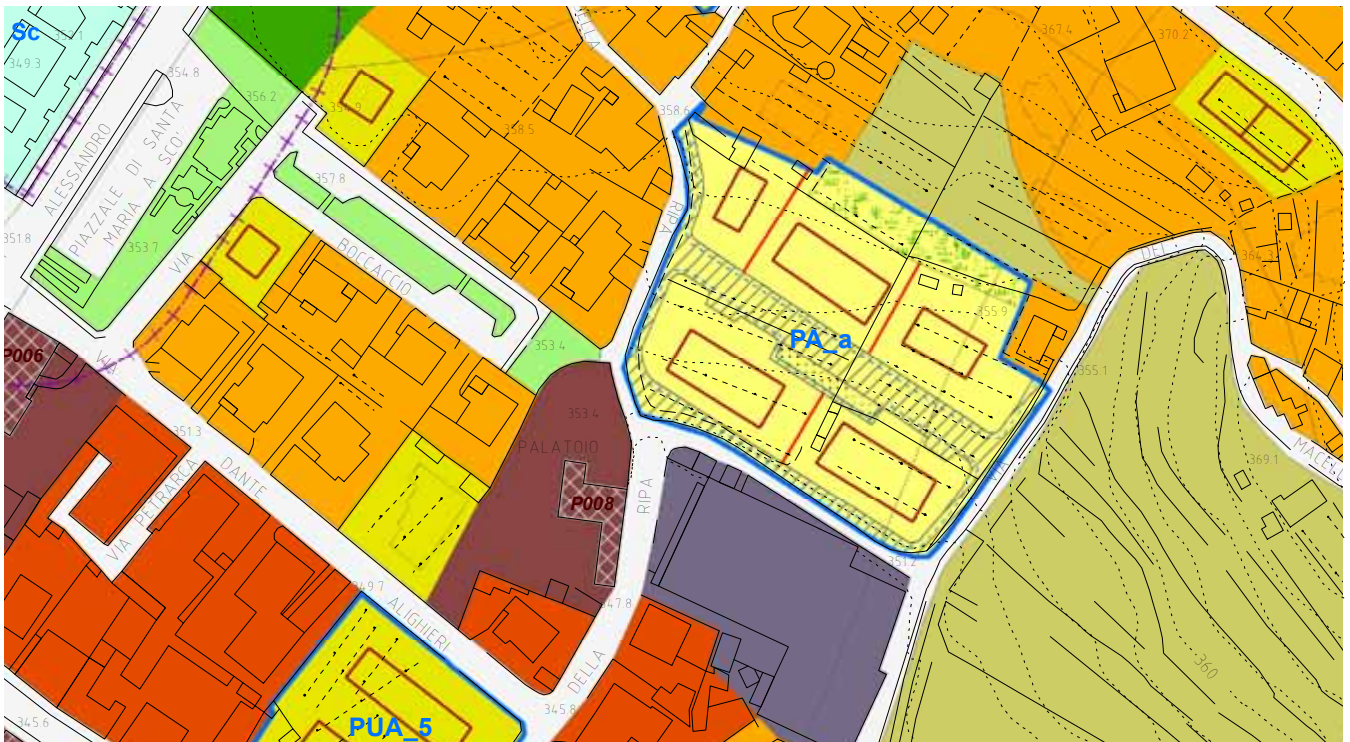
gli edifici con campitura scura sono quelli realizzati
successivamente rispetto al rilievo della cartografia di base
del Piano Strutturale 2001

- attuato, C1
- parzialmente attuato, C1
- non attuato, C1
- non attuato, Area centrale
- attuato, C2
- non attuato, C2
- attuato, B2/B3
- parzialmente attuato, B2/B3
- non attuato, B2/B3
- attuato, D
- parzialmente attuato, D
- non attuato, D



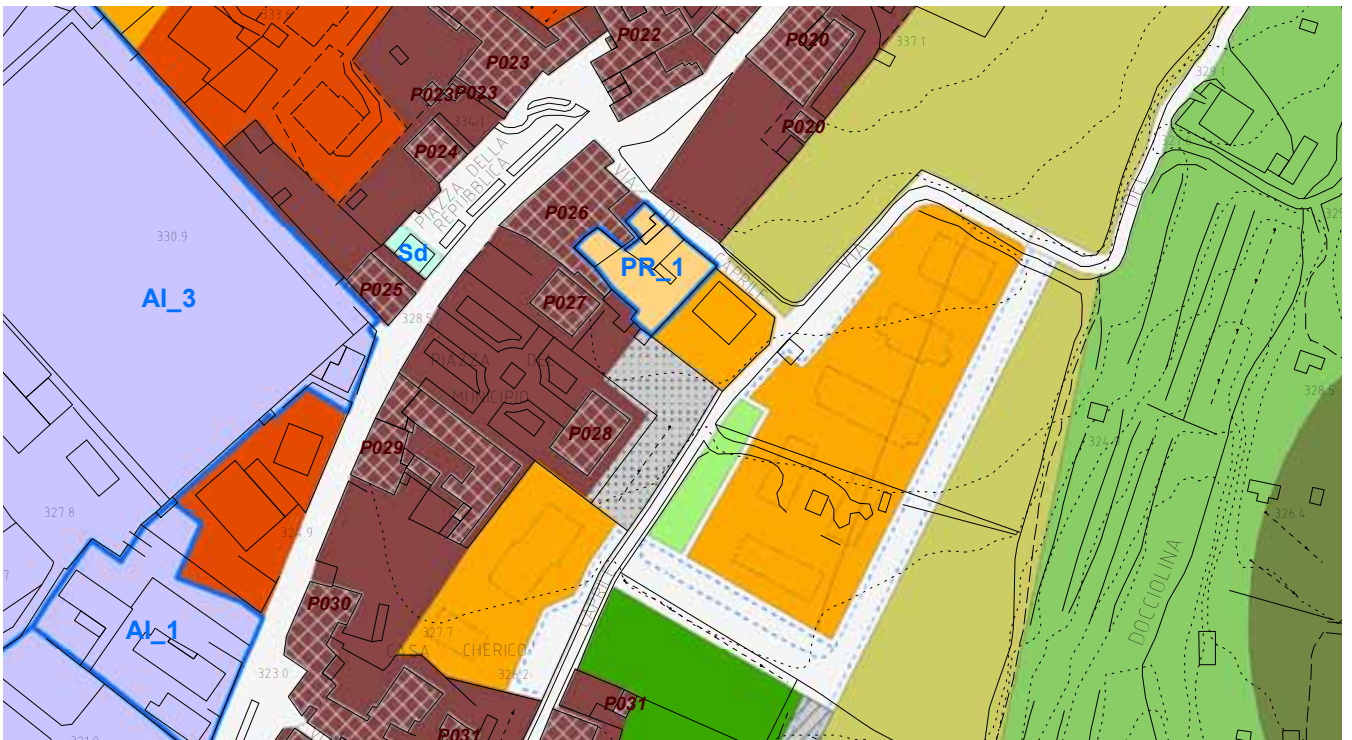


Zona C1, area a (via della Ripa, via dei Macelli) (PA a Capoluogo)



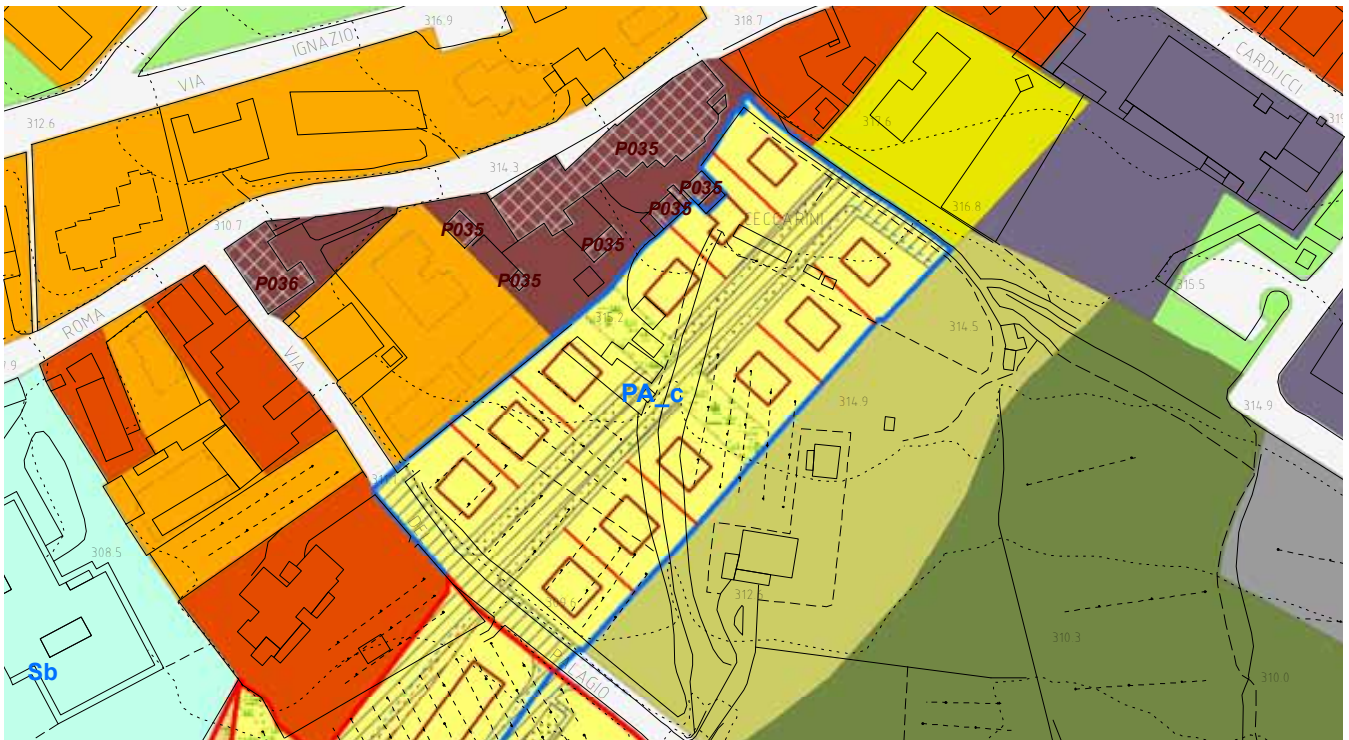


Zona C2, aree strategiche interne ai centri abitati, area 1 Il Caprile (PR 1); Zona B2 (via di Caprile, via Garbaglia)



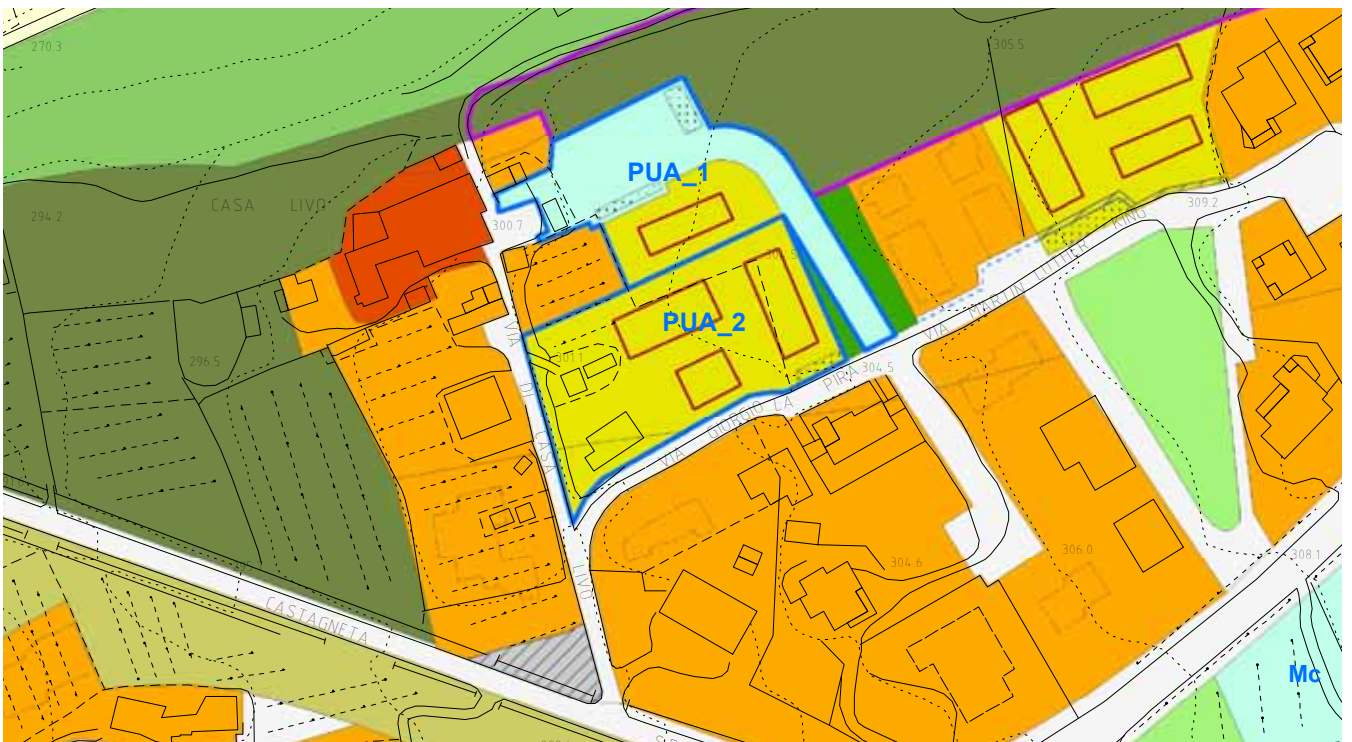


Zona C1, area c Il Corbezzolo (PA c Capoluogo)





Zona B3 (via di Casalivo, via La Pira) (PUA 2)



Faella

In coerenza con il progetto di Piano Strutturale 2000, il Regolamento Urbanistico 2001 prevede in linea generale la conferma dell'assetto complessivo ed un rafforzamento degli assi centrali soprattutto intorno all'area dell'ex filanda e piazza Matteotti e dell'area delle scuole e l'ampliamento verso est della zona sportiva, con l'aggiunta di aree di espansione a monte di viale Galilei, alle spalle dell'edificato, a ridosso dell'ANPIL delle Balze, e in località il Casato. Per quanto riguarda le zone produttive il R.U. propone il completamento dell'area di via dell'Artigianato ed il potenziamento di quella delle Chiuse.

Le aree di espansione sono entrambe tuttora inattuato e ciò determina la quota di potenzialità edificatoria piuttosto rilevante non ancora sfruttata; è stato invece attuato l'intervento nell'area centrale dell'ex filanda. Per l'area del Casato, che rappresenta indubbiamente l'ambito di sviluppo più cospicuo, non è ancora stata raggiunta una definizione progettuale in grado di conciliare quantità e qualità, tenendo anche conto della suddivisione proprietaria che, in contesti come quello piandiscoese, rappresenta un fattore non secondario di difficoltà.

Le aree di intervento diretto a destinazione residenziale e quelle a destinazione produttiva, anche soggette a Piano Attuativo, sono invece quasi completamente realizzate. Gli interventi sono concentrati soprattutto nell'area nord, nella prima fascia collinare, con tipologie che però sostanzialmente ripropongono le soluzioni impiegate nel fondovalle e nella zona dell'altopiano.

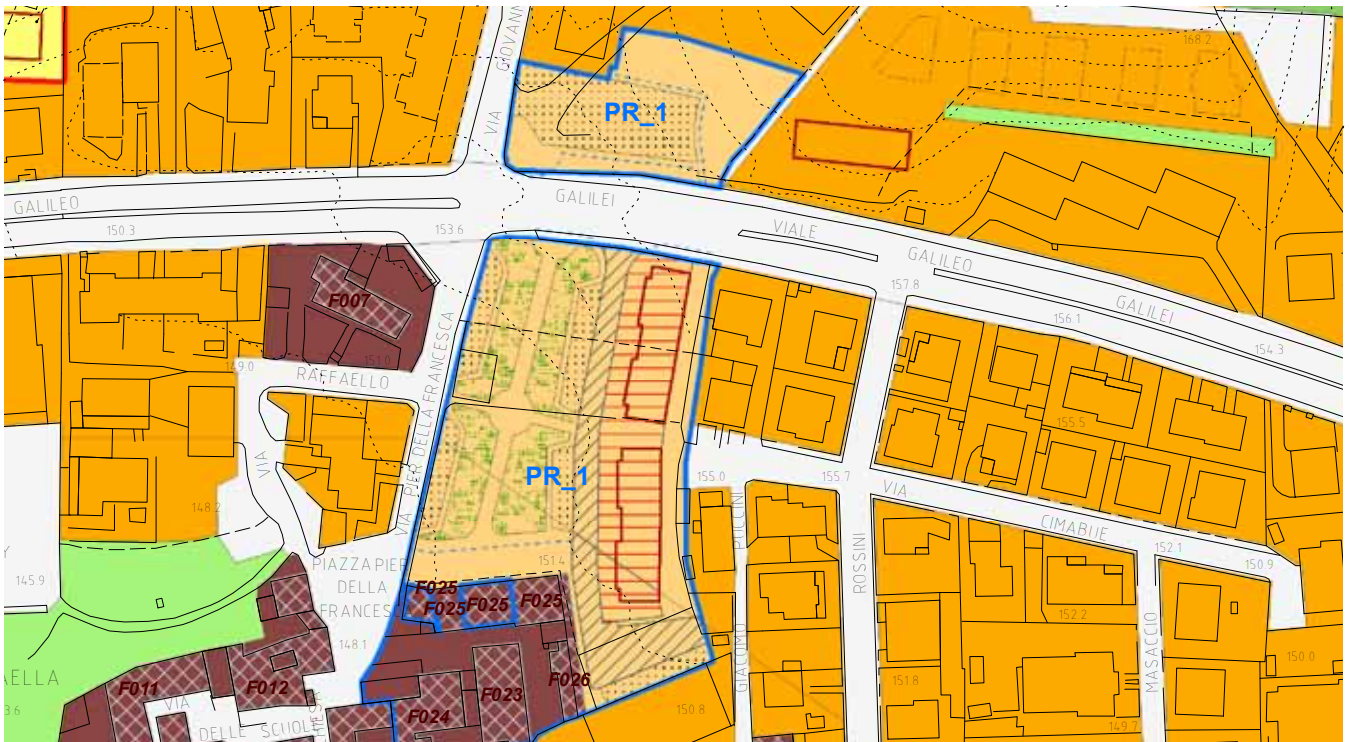
Principali interventi realizzati o in corso di realizzazione

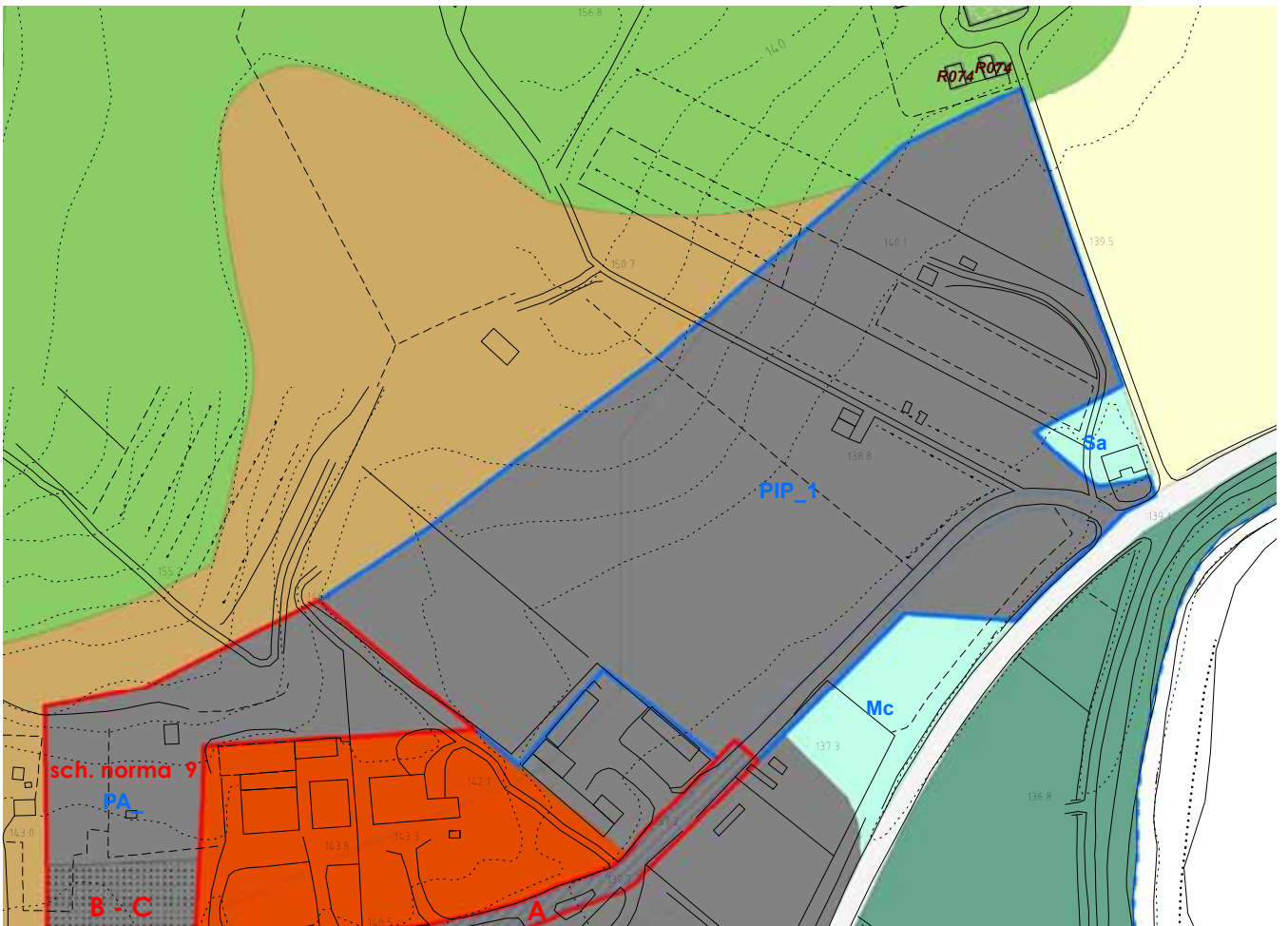
Zona C2, aree strategiche interne ai centri abitati, area 1 La Filanda - Piano Attuativo attuato -: 27 alloggi, in due edifici in linea a tre piani; l'impianto è organizzato intorno ad una grande piazza centrale che si collega a viale Galilei, lungo il quale sono realizzati il parcheggio pubblico ed un'area verde.

Zona D, località Le Chiuse - Piano Attuativo in fase di completamento -: l'intervento è costituito da sette lotti a destinazione produttiva, nei quali è in via di completamento la realizzazione dei capannoni; l'insediamento è situato al margine dell'area collinare, in leggero pendio, in prossimità di alcuni nuclei rurali, in parte di rilevante valore storico-documentale.



Zona C2, aree strategiche interne ai centri abitati, area 1 La Filanda (PR 1 Faella)





Vaggio

Il Piano Strutturale 2000 propone un sostanziale mantenimento dell'assetto insediativo previsto dal precedente PRG, introducendo un'unica nuova area di espansione a nord est, insieme al rafforzamento del sistema dei luoghi centrali riferito all'asse di via Liguria e ad una rete di collegamenti trasversali tra la parte "a monte" e il parco lineare lungo fiume. Il Piano inoltre conteneva un'ipotesi di riconversione dell'area produttiva vicina alla piazza centrale e conseguente ridefinizione come area centrale strategica che non ha trovato però traduzione nel Regolamento Urbanistico.

Per le attività produttive non sono previste possibilità di ampliamento delle zone esistenti.

Il dimensionamento previsto, piuttosto contenuto, è in buona parte esaurito con la realizzazione di un Piano attuativo in zona C1 e con gli interventi di completamento/densificazione dei tessuti esistenti, mentre il secondo Piano attuativo è attualmente solo adottato; in quest'ultimo caso, originariamente individuato quale area P.E.E.P), il Piano di Lottizzazione individua una quota di Edilizia Residenziale con finalità sociali.

A nord di Vaggio, esternamente al centro abitato, in località Fornacina, è previsto inoltre, a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero, un intervento di riconversione in zona agricola: l'operazione consisterebbe nella trasformazione di un insediamento sorto per l'allevamento avicolo in una specie di borghetto residenziale giustapposto all'originario podere. L'intervento, ad oggi sempre allo stato di progetto, si configura come una riproposizione di un modello suburbano moderno nella conformazione dell'impianto urbanistico mentre a livello edilizio si cerca di simulare forme e caratteri prettamente rurali.

Principali interventi realizzati o in corso di realizzazione

Zona C1, area a (via Campania) - Piano Attuativo attuato -: complessivamente 13 alloggi, distribuiti in edifici con differenti tipologie (casa a schiera, casa unifamiliare, palazzina con quattro unità immobiliari); il progetto comprende la realizzazione di un'area di verde attrezzato.



Zona C1, area a (via Campania) (PA a Vaggio)



Matassino, Ontaneto, Montalpero

Per la fascia pedecollinare che comprende la parte della frazione di Matassino ricadente nel territorio di Pian di Scò e gli aggregati di Ontaneto e Montalpero il Piano Strutturale 2000 immaginava un progetto coordinato con i Comuni contermini per la realizzazione di una rete di percorsi e spazi che consolidassero la struttura insediativa. In assenza di tale sinergia, il Regolamento Urbanistico 2001 individua solo alcune aree di espansione o di intervento unitario, attraverso le quali potenziare le dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche, e ambiti di completamento/densificazione dei tessuti esistenti.

In entrambi i casi il grado di attuazione è parziale. Si deve però riscontrare che alcuni interventi di saturazione, anche se di dimensioni molto modeste, hanno determinato un effetto consistente sul contesto, soprattutto in presenza di complessi di antica formazione, e molto scarso è stato il miglioramento degli spazi pubblici e collettivi.

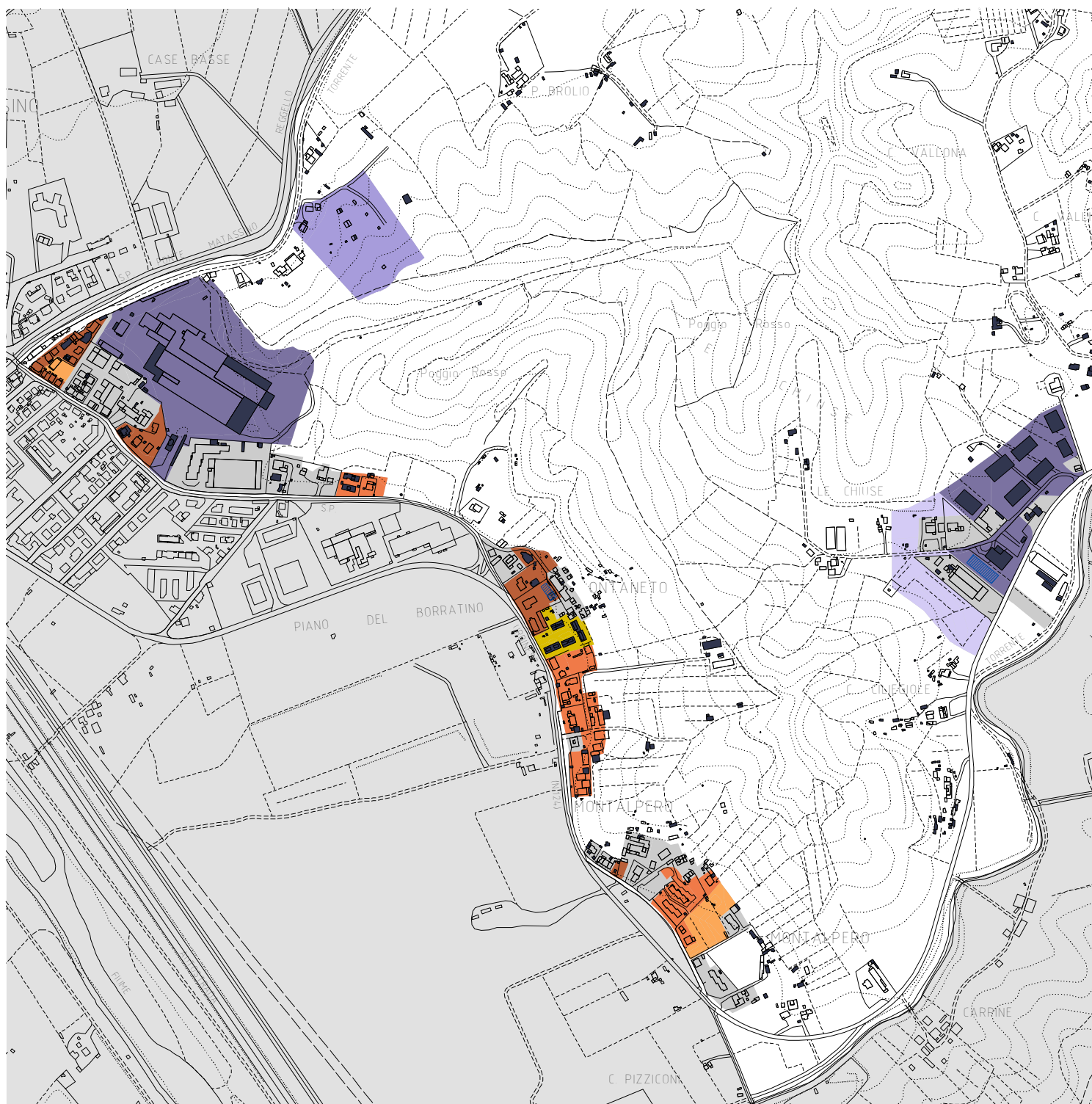
Principali interventi realizzati o in corso di realizzazione

Zona C1, area a (località Ontaneto) - Piano Attuativo attuato -: complessivamente 30 alloggi, distribuiti in edifici plurifamiliari di tre piani, con minimi spazi di pertinenza (con una praticamente totale assenza di verde) e scarse aree pubbliche.

**Attuazione del Regolamento Urbanistico:
 stato delle previsioni di espansione,
 completamento e ristrutturazione urbanistica
 a Matassino, Ontaneto e Montalpero**

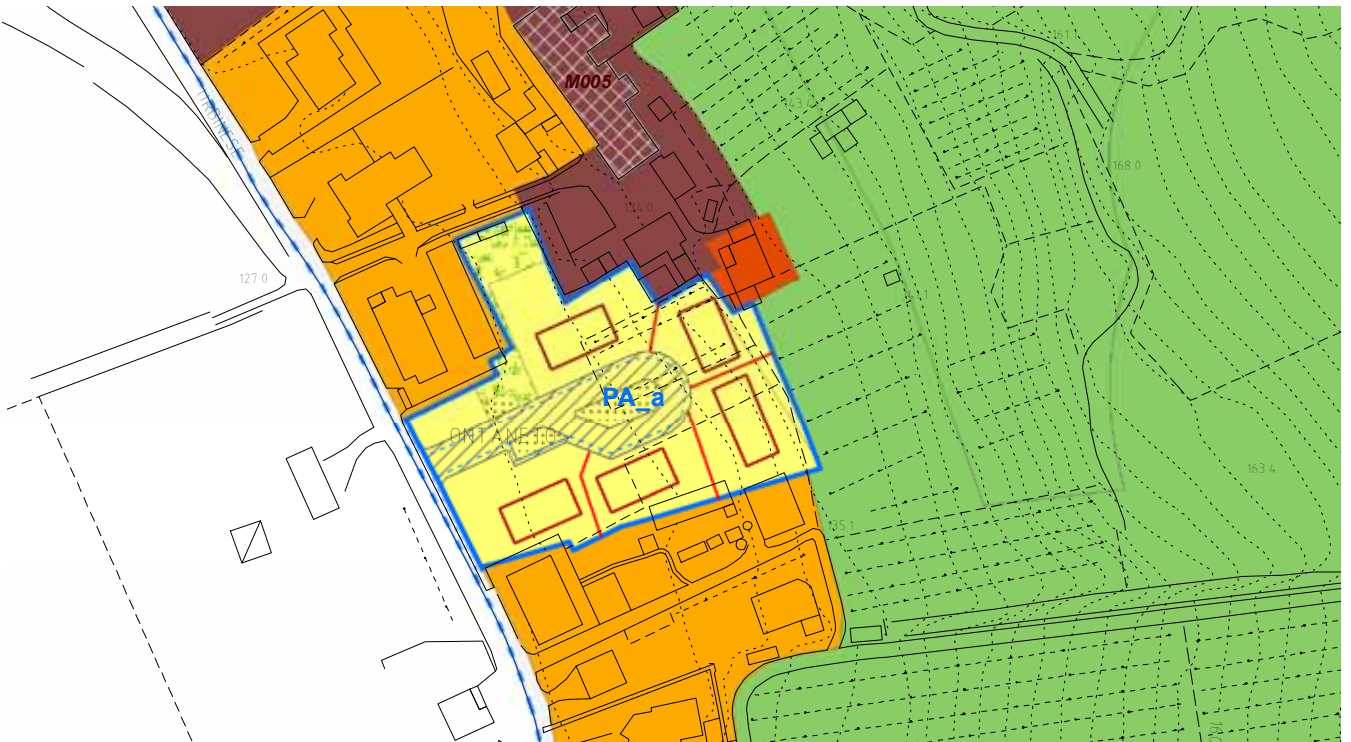
gli edifici con campitura scura sono quelli realizzati
 successivamente rispetto al rilievo della cartografia di base
 del Piano Strutturale 2001

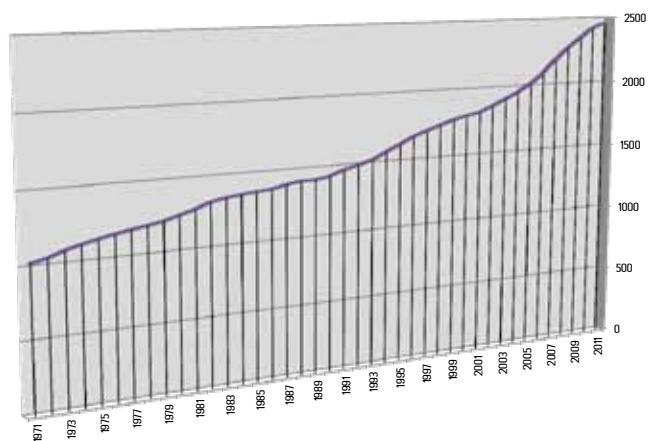
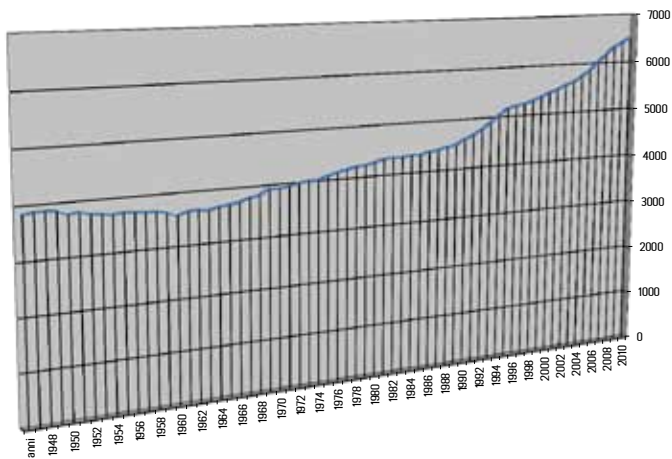
- attuato, C1
- parzialmente attuato, C1
- non attuato, C1
- non attuato, Area centrale
- attuato, C2
- non attuato, C2
- attuato, B2/B3
- parzialmente attuato, B2/B3
- non attuato, B2/B3
- attuato, D
- parzialmente attuato, D
- non attuato, D





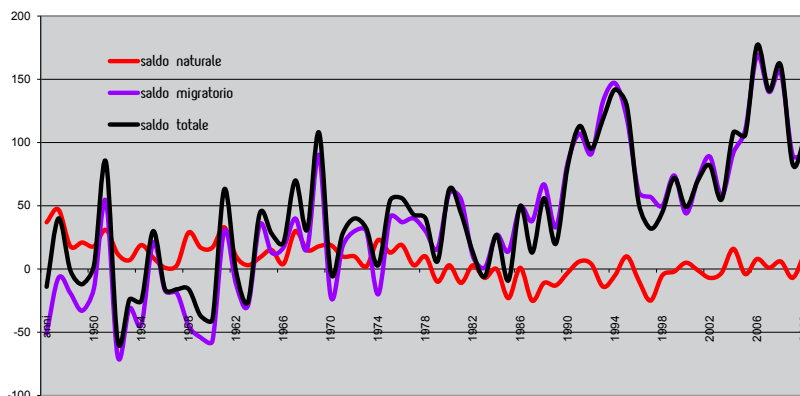
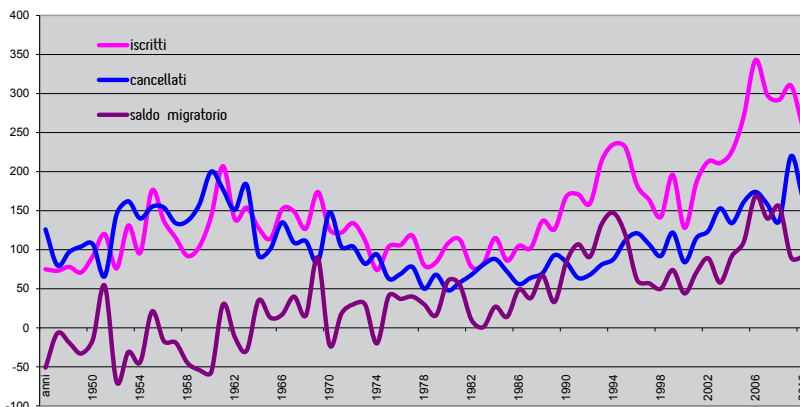
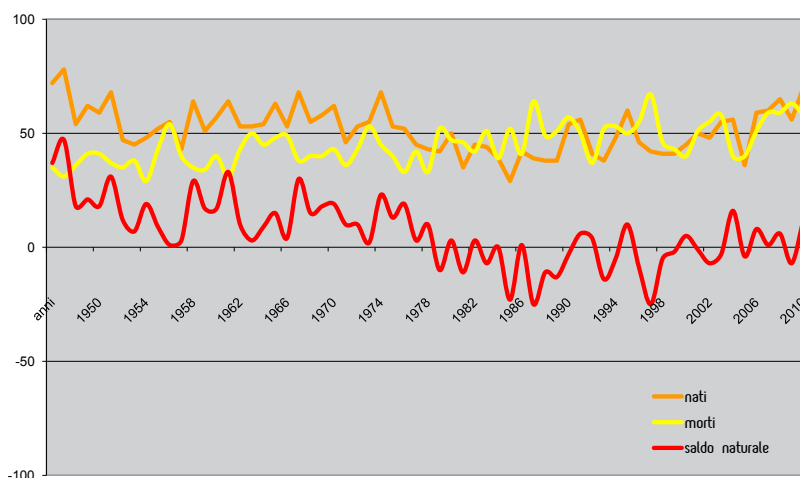
Zona C1, area a (località Ontaneto) (PA a Matassino)

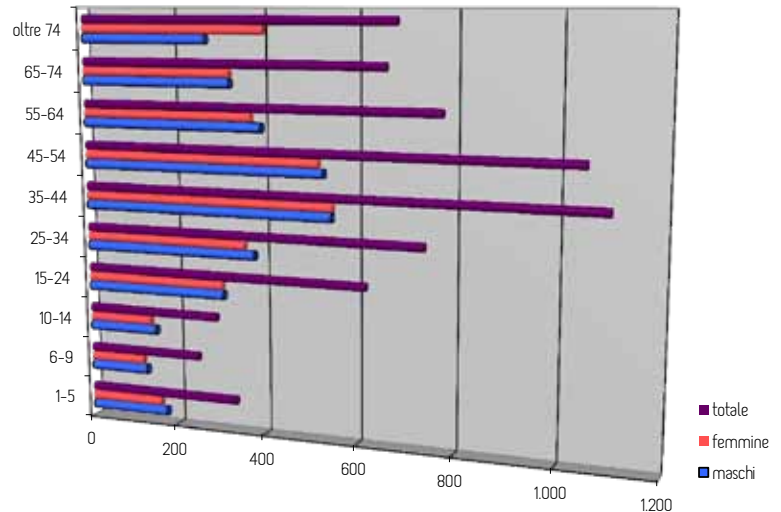




anno	residenti	variazione	famiglie	componenti
1947	3.854			
1948	3.894			
1949	3.893			
1950	3.881			
1951	3.792		816	4,65
1952	3.827			
1953	3.770			
1954	3.752			
1955	3.721			
1956	3.750			
1957	3.734			
1958	3.718			
1959	3.712			
1960	3.675			
1961	3.591	-201	851	4,22
1962	3.659			
1963	3.669			
1964	3.643			
1965	3.687			
1966	3.715			
1967	3.736			
1968	3.806			
1969	3.837			
1970	3.945			
1971	3.935	344	1.025	3,84
1972	3.962		1.049	3,78
1973	4.003		1.086	3,69
1974	4.035		1.116	3,62
1975	4.038		1.142	3,54
1976	4.092		1.165	3,51
1977	4.148		1.183	3,51
1978	4.191		1.200	3,49
1979	4.231		1.218	3,47
1980	4.237		1.250	3,39
1981	4.285	350	1.280	3,35
1982	4.336		1.320	3,28
1983	4.349		1.343	3,24
1984	4.343		1.355	3,21
1985	4.370		1.367	3,20
1986	4.361		1.374	3,17
1987	4.411		1.396	3,16
1988	4.424		1.414	3,13
1989	4.480		1.413	3,17
1990	4.500		1.429	3,15
1991	4.599	314	1.467	3,13
1992	4.675		1.494	3,13
1993	4.770		1.519	3,14
1994	4.896		1.570	3,12
1995	5.034		1.619	3,11
1996	5.163		1.668	3,10
1997	5.215		1.706	3,06
1998	5.247		1.741	3,01
1999	5.292		1.774	2,98
2000	5.364		1.798	2,98
2001	5.441	842	1.816	3,00
2002	5.494		1.857	2,96
2003	5.576		1.904	2,93
2004	5.631		1.947	2,89
2005	5.739		2.009	2,86
2006	5.845		2.078	2,81
2007	6.022		2.182	2,76
2008	6.163		2.266	2,72
2009	6.324		2.342	2,70
2010	6.407		2.415	2,65
2011	6.510	1.069	2.455	2,65

Popolazione residente dal 1947 al 2011; famiglie residenti dal 1971 al 2011
Saldo naturale, saldo migratorio, saldo totale (1947-2010)





Andamento demografico

Come precedentemente richiamato, l'andamento demografico nel Comune è sempre positivo dalla metà degli anni sessanta, salvo un brevissimo periodo intorno al 1985, e negli ultimi decenni è stato costantemente positivo con punte di incremento di 100-150 nuovi residenti all'anno; tra il 2001 - data di entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico - e il 2011 la popolazione è cresciuta di 1.069 unità. A fine settembre 2012 i residenti sono 6.568 e le famiglie 2.483.

Non diversamente da quanto riscontrabile in una significativa parte dei comuni italiani e nell'area vasta alla quale Pian di Scò appartiene, nel tempo l'influenza del saldo migratorio rispetto a quello naturale nel bilancio finale è diventata decisiva: a partire dalla metà degli anni '80 tale tendenza risulta ormai consolidata.

Il numero di famiglie aumenta più che proporzionalmente, considerando il persistere della riduzione del numero medio di componenti; la crescita di popolazione, non diversamente da quanto avvenuto negli anni scorsi, si basa principalmente sulle nuove iscrizioni di persone che si trasferiscono da altri Comuni o dall'estero, essendo il saldo naturale molto basso (+12 nel 2011), in un quadro di movimenti che comportano anche una quota non irrilevante di trasferimenti dal Comune di Pian di Scò (nel 2011 ci sono stati 256 iscritti e 165 cancellati, quindi un saldo di +91). Il numero medio di componenti delle famiglie si attesta oggi su 2,65 (era di 3,84 al censimento del 1971); rispetto alle classi di età prevalgono le fasce comprese tra 35 e 44 anni e tra 45 e 54 anni (complessivamente circa il 33% dei residenti), mentre gli ultrasessantacinquenni sono intorno all'11% e i bambini fino a 5 anni appena sopra al 5%. La popolazione straniera è presente in numero relativamente significativo nell'ultimo decennio ed è attualmente prossima al 5% dei residenti.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale continua il processo di concentrazione della popolazione nei centri abitati a danno di nuclei e case sparse (nel 1951 risultavano invece praticamente equivalenti gli abitanti dei centri e quelli delle case sparse, mentre di poco inferiore era il numero dei residenti nei nuclei).

Popolazione e abitazioni

Dai dati di confronto tra popolazione ed abitazioni sono stati spesso evidenziati una presenza piuttosto consistente di abitazioni non occupate (il 16% nel 2001), anche se tendente a diminuire dal 1981, ed un numero medio di stanze per abitazione piuttosto alto (quasi 5 sia per quelle occupate che per quelle non occupate).

Dai dati attuali, derivanti dagli archivi catastali e dai rilievi effettuati sul territorio, confrontando il patrimonio edilizio esistente con la consistenza delle famiglie residenti, si ottiene una S.U.L. media ad abitante - riferita al territorio comunale nel suo insieme - piuttosto alta, pari a circa 47 mq.

In realtà però esistono differenze non secondarie tra le parti del territorio comunale, collegate soprattutto al fenomeno di accentramento nelle frazioni maggiori con l'abbandono delle abitazioni nei nuclei e nelle case sparse, pur rimanendo comunque significativa la presenza diffusa sul territorio della residenza; naturalmente sono le zone più lontane dalle aree urbane ad avere una maggiore incidenza della non occupazione delle abitazioni, soprattutto nella zona montana, dove però è importante il recupero degli edifici per la residenza saltuaria.

Attività economiche

Riprendendo le recenti analisi svolte per la Variante Generale al Piano Strutturale, la tendenza generale riscontrata

situazione al 31/12/2010	popolazione residente	famiglie	alloggi	SUL totale da TARSU (mq.)	SUL media alloggio (mq.)	alloggi in area urbana non al catasto urbano	totale alloggi attuali	% occupazione residenti (famiglie/alloggi)
Montagna	228	92	184	25.274	153	0	184	50%
Pian di Scò	2.598	997	1.265	153.060	128	24	1.289	77%
Faella	2.289	855	1.029	111.592	113	19	1.048	82%
Vaggio	797	286	278	32.765	130	8	286	100%
Matassino	495	185	241	26.377	120	15	256	72%
totale	6.407	2.415	2.997	349.068	124	66	3.063	79%

vede il progressivo arretramento del peso del settore primario rispetto al secondario, prima, ed al terziario/servizi nell'ultimo periodo; una quota abbastanza significativa è da attribuire al settore delle costruzioni; l'andamento dell'ultimo decennio non si discosta da quello complessivo del Valdarno.

Il numero degli addetti per impresa e unità locale è piuttosto basso, conformemente alla struttura imprenditoriale diffusa nel Valdarno. Le attività manifatturiere comprendono il settore pelletterie e tessile, i laterizi (collegate all'estrazione della materia prima), la lavorazione del legno; è presente da tempo una fabbrica di fuochi artificiali. Il Comune appartiene al Distretto Industriale Pelli, Cuoio e Calzature di Arezzo (distretto del Valdarno Superiore). Va osservato che una parte della popolazione è occupata in aziende localizzate esternamente al Comune, rendendo il fenomeno del pendolarismo quotidiano non irrilevante (ciò vale anche per gli studenti).

Altre attività sono state o sono legate alle produzioni agricole locali. L'agricoltura ha un'importanza specifica anche perché praticata anche come attività integrativa di altre forme di reddito e per autoconsumo; in prospettiva le opportunità maggiori sembrano derivare dalla valorizzazione delle produzioni tipiche, in chiave di sviluppo turistico. L'attività turistico-ricettiva non risulta ad oggi molto sviluppata (8 agriturismi, 5 bed&breakfast e 1 affittacamere non professionale, 2 case per vacanze e 1 residence), almeno rispetto a quanto avviene nei territori vicini come nel caso di Reggello; a questo però si accompagna la presenza di numerose case utilizzate solo in alcuni periodi dell'anno. L'attività ricettiva più consistente, anche per entità e superficie delle proprietà appartenenti all'azienda, è quella della Fattoria Casamora (30 posti letto), collegata anche all'Azienda faunistico Venatoria omonima.

