



APPROVAZIONE della Variante Urbanistica al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale con procedura S.U.A.P. richiesta da "BCF S.r.L." – PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ART.8 DEL D.P.R. N°160/2010 E ALL'ART. 35 DELLA L.R. N°65/2014.

RELAZIONE TECNICA

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA – AMBIENTE – URBANISTICA

Dirigente e Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Novedratsi

Giugno 2025



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194773/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

PREMESSA	3
LA VARIANTE AL R.U. E AL P.S.	3
La pianificazione vigente	8
Obiettivi e contenuti della variante SUAP	9
Gli elaborati di Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.....	11
Dimensionamento del P.S.	12
Dimensionamento del RU.....	13
Disciplina del suolo	14
Disciplina della perequazione e schede di fattibilità	15
DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	17
DISPOSIZIONI PER LA CONFERENZA DEI SERVIZI	Errore. Il segnalibro non è definito.
COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT.A L.R. N.65/2014	18
Verifica di conformità con il P.I.T./P.P.R.	18
VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.T.C.P.....	21
COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT.B L.R. N.65/2014	24
ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART.18, COMMA 2, L.R. N.65/2014	29
Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del patrimonio territoriale	29
Art.18, c.2, lett.d), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato	30
Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III.....	31
Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V	31



PREMESSA

Il Comune di Terranuova Bracciolini è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 09.04.2014 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 09.04.2014 entrambi redatti ai sensi della L.R.T. 01/2005.

Il Regolamento Urbanistico, in considerazione della decorrenza dei cinque anni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione, ha perso la propria efficacia per le parti relative alle trasformazioni attuabili mediante piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, come previsto al comma 5 dell'art.55 della L.R. n°1/2005.

Con la Delibera n. 191 del 22.12.2020 la Giunta Comunale di Terranuova Bracciolini ha approvato l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo comunale, mentre con Del. G.C. n. 190 del 22.12.2020 (Comune di Terranuova Bracciolini – Comune capofila) è stato dato formalmente avvio del procedimento congiunto al Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Terranuova Bracciolini e Loro Ciuffenna.

L'art 252 ter della L.R. 65/2014 "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo", dispone "...qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;"

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;

Il Piano Strutturale individua il tessuto produttivo del territorio comunale come "risorsa da salvaguardare e valorizzare" e il "non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate (...) non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti" quale linea programmatica e strategia di pianificazione.

Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale, disciplina le trasformazioni consentite all'interno del tessuto produttivo agli articoli da 35 a 43 delle N.T.A., individuando "le zone per le attività produttive – Zone D" e le relative sottozone, nonché mediante la Disciplina della perequazione e la Disciplina del suolo.

LA VARIANTE AL R.U. E AL P.S.

In data 09.10.2023 con il prot. in entrata n°22532 è stato registrato il Documento preliminare di V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10 del 12.02.2010 a firma dell'Arch. Claudio Lastrucci su incarico del Sig. Giuliano Nocentini, a supporto di una richiesta di variante agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e dell'art.35 della Legge Regione Toscana n°65/2014, finalizzata a realizzare due edifici in aggiunta ai fabbricati dove svolge la propria attività l'azienda "BCF S.r.l, esistente nell'area". A seguito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Servizio Edilizia - Ambiente – Urbanistica in data 29.01.2024 e con successive integrazioni del 26.02.2024 (prott. in entrata n°4207 e 4241), è stato integrato il



Documento preliminare di VAS. Successivamente con nota prot. 7320 del 05.04.2024 sono stati depositati, a integrazione di quanto precedentemente inviato, degli elaborati preliminari a firma dell'Arch. Claudio Lastrucci contenenti la bozza progettuale dell'intervento. La richiesta di Variante agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Terranuova Bracciolini è stata presentata, da parte del privato, in forza delle seguenti normative:

- **art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 07 settembre 2010, n°160**, che stabilisce:
 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del S.U.A.P. la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”;
- **art.35 della Legge Regione Toscana 10 novembre 2014, n°65**, stabilisce quanto segue:
 - “1. Il progetto di cui all’articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante. Qualora la proposta di variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato si applica, ove il comune ritenga di accogliere la proposta di variante, l’articolo 25.
 2. Alla conferenza di servizi di cui all’articolo 8 del d.p.r. 160/2010 sono invitate la Regione e la provincia o la città metropolitana, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. Nel caso in cui tale conferenza abbia esito favorevole, il comune deposita il progetto per trenta giorni consecutivi e ne dà avviso sul BURT. Gli interessati possono presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell’avviso sul BURT.
 3. Il comune con la deliberazione di cui all’articolo 8 del d.p.r. 160/2010, controdeduce alle eventuali osservazioni pervenute e si pronuncia definitivamente sulla proposta di variante.
 4. La variante al piano strutturale o al piano operativo approvata dal comune è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana e il relativo avviso è pubblicato sul BURT.”

L’area interessata dall’ampliamento dell’attività produttiva esistente ricade all’interno di una porzione di terreno agricolo, adiacente al lotto dove la stessa proprietà svolge la propria attività stesso, non ricompresa all’interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuato ai sensi dell’art.224 della L.R. n°65/2014:

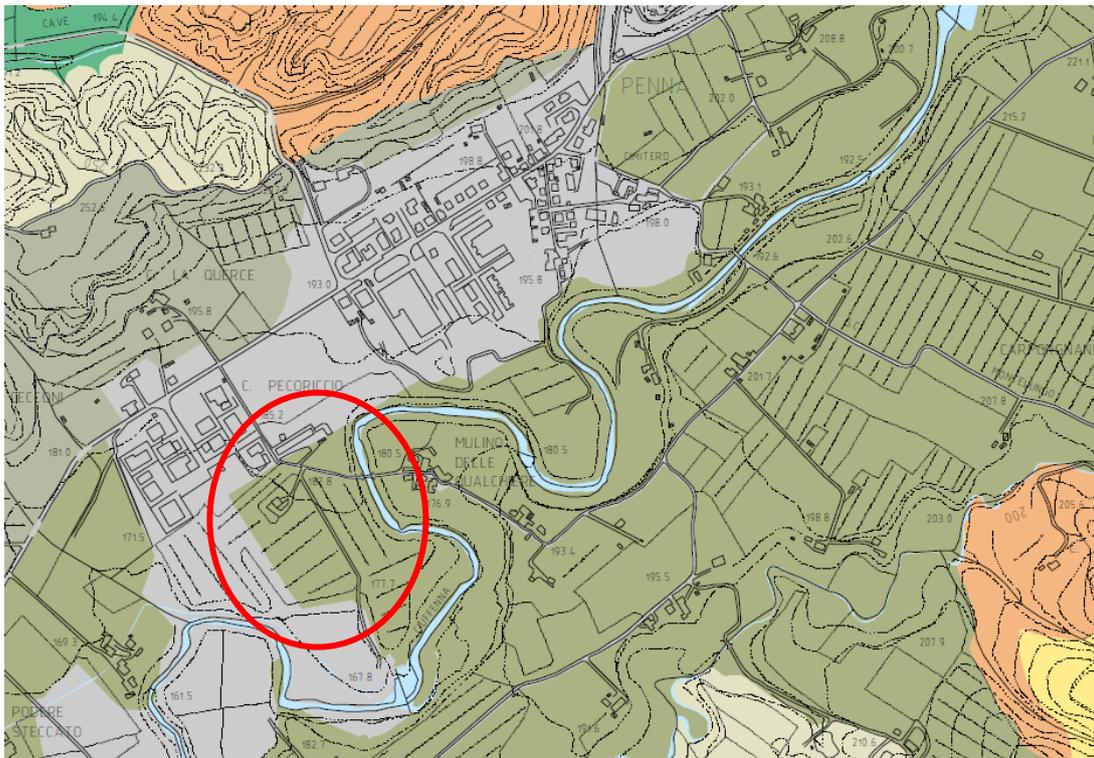
Ricordato che, come già espresso nel documento “BCF S.r.L.” – NOTA A SUPPORTO DELLA VARIANTE E VERIFICA DEI PRESUPPOSTI PER ATTIVARE IL PROCEDIMENTO DI CUI ALL’ART.8 DEL D.P.R. N°160/2010 E ALL’ART. 35 DELLA L.R. N°65/2014” allegato quale parte integrante alla delibera di Giunta n. 44 del 01.03.2024 con la quale si riteneva la proposta avanza dalla BCF s.r.l. meritevole di accoglimento e pertanto si dava mandato Dirigente ed agli uffici preposti di avviare il procedimento



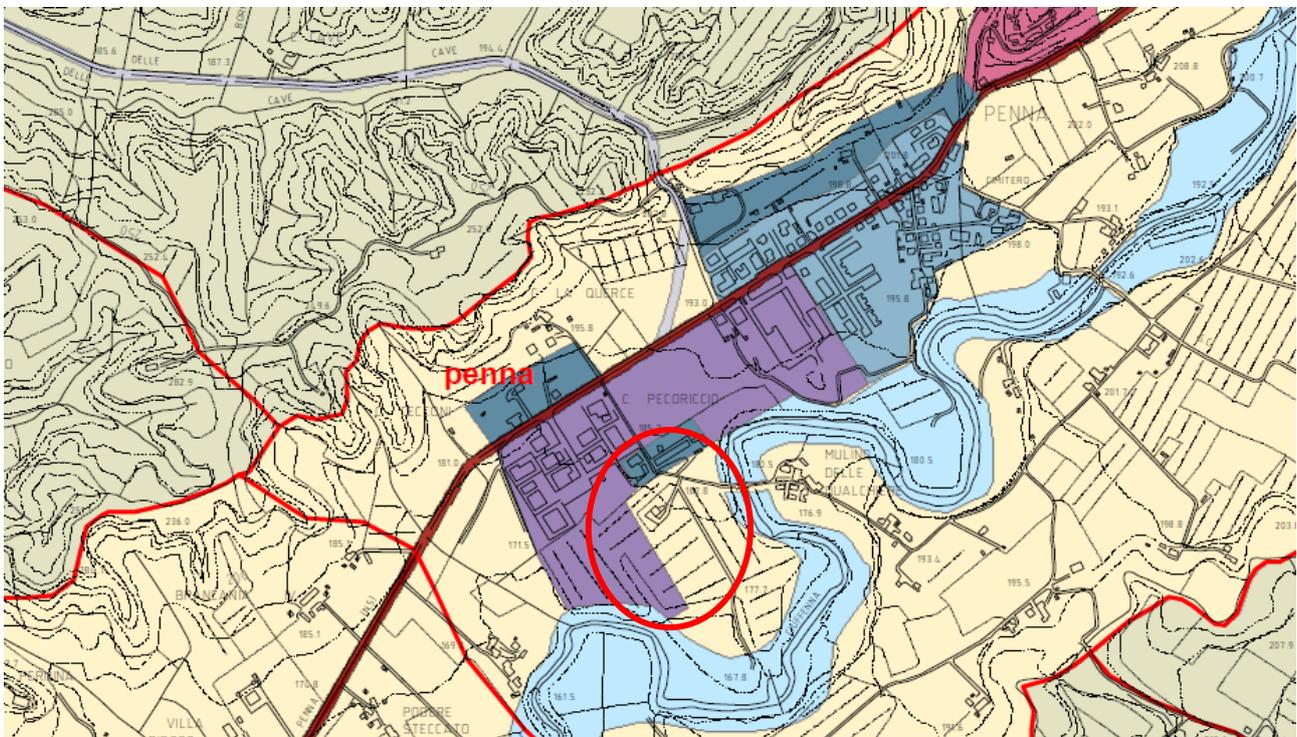
di variante:

- l'azienda "BCF S.r.l." svolge da molti anni la propria attività nel campo della lavorazione dei metalli nei due stabilimenti produttivi antistanti l'area interessata dalla richiesta, ma, come evidenziato nella documentazione allagata alla suddetta richiesta, questi ad oggi non risultano essere più sufficienti ad ospitare tutto il ciclo produttivo dell'azienda;
- la richiesta avanzata dalla BCF s.r.l., prevedendo la realizzazione di due nuovi stabilimenti produttivi da affiancare agli esistenti, è finalizzata esclusivamente a consentire lo svolgimento di tutte le fasi delle lavorazioni afferenti all'attività dell'azienda all'interno di edifici limitrofi di proprietà della stessa;
- l'azienda BCF S.r.L. occupa allo stato attuale un lotto ubicato all'interno dell'area industriale "P.I.P. Penna". Ad oggi, l'area interessata dai fabbricati esistenti, identificata al foglio 34 particelle 801 e 953, è individuata urbanisticamente dal Regolamento Urbanistico come sottozona D2, aree per le attività produttive, destinate a nuovi processi di trasformazione, all'interno del comparto D2_PEN_01 già completamente realizzato;
- l'azienda BCF S.r.L. ha richiesto, in prossimità della suddetta area, l'inserimento di un nuovo comparto a destinazione artigianale con la conseguente possibilità di aumentare la superficie a disposizione dell'azienda di 3.500,00 mq andando ad intervenire all'interno di una porzione di terreno agricolo, aderente alla stessa, del quale la società è proprietaria. Tale porzione di terreno, identificata catastalmente al Fg. 34, p.lla 982, è, in gran parte non ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'ar.224 della L.R. n°65/2014.

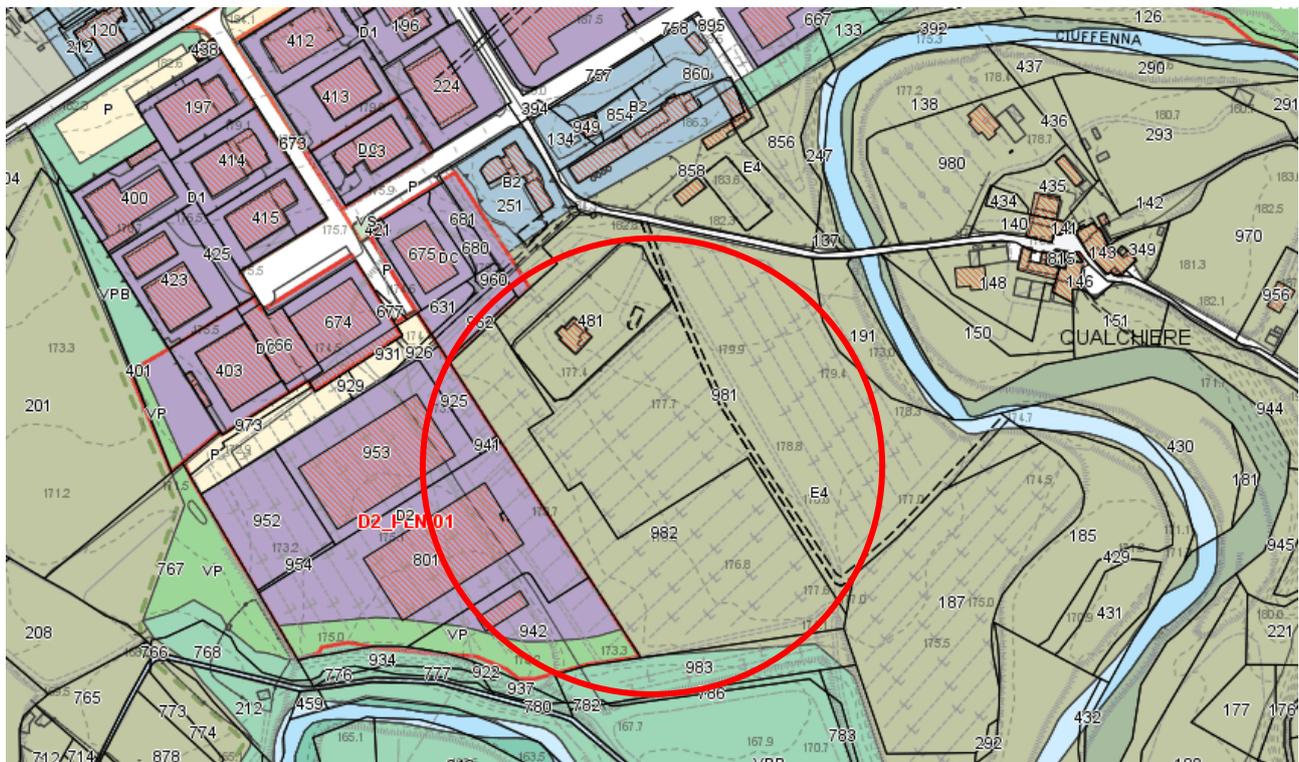
Allo stato attuale lo strumento della pianificazione urbanistica comunale colloca l'area vocata individuata al foglio 34, particella 982, all'interno della "Sottozona E4 - IL FONDOVALLE DEL CIUFFENNA DALLA PENNA ALLA SETTEPONTI", definita quale area propria del "fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti comprende le aree con caratteri di stretta pertinenza fluviale comprese tra la Penna e la Setteponti". La stessa area è ricompresa all'interno del Piano Strutturale vigente nell' U.T.O.E. 02 Penna la quale comprende la parte alta della valle del torrente Ciuffenna ed è occupata principalmente dal centro urbano della Penna. Lo strumento della pianificazione territoriale comunale individua il tessuto produttivo del territorio comunale come "risorsa da salvaguardare e valorizzare" e il "non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate



Estratto tavola del Piano Strutturale - Territorio rurale_



Estratto tavola del Piano Strutturale Sottosistemi Funzionali e UTOE



Estratto tavola del Regolamento Urbanistico - Disciplina del Suolo

Valutato quindi che tale variante comporta la previsione di nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato è necessario richiamare l'art. 25 - *Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di Co-pianificazione* della L.R. n°65/2014.

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di co-pianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- *interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;*
- *interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario;*
- ***ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;***
- *ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali, privilegiando localizzazioni che contribuiscono a qualificare il disegno dei margini urbani;*
- *varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I. [...]*

In considerazione di quanto sopra riportato tale proposta di variante non è dunque assoggettata alla conferenza di copianificazione, ai sensi del comma 2 dell'art.25 della Legge Regionale sul Governo del Territorio 65/2014.



Richiamata:

- la Relazione di ammissibilità, di mancata conformità urbanistica e di verifica dei presupposti per attivare il procedimento di cui all'art.8 del D.P.R. n°160/2010 e all'art. 35 della L.R. n°65/2014 redatta dal Servizio Edilizia Urbanistica Ambiente attestante che il Regolamento Urbanistico non individua aree sufficienti ed idonee a soddisfare le esigenze produttive della ditta e che pertanto è attivabile la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 precisando altresì che per l'ampliamento del fabbricato si andrà a trasferire la SUL prelevandola da quella prevista nel dimensionamento del PS per il comparto D3_TER_02 decaduto;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 01.03.2024, "Atto di indirizzo in merito alla variante urbanistica finalizzata all'inserimento una nuova area di trasformazione D2_PEN_04 in località la penna nel comune di Terranuova Bracciolini comportante variante n. 8 al P.S. e n. 27 al R.U. – variante ai sensi dell' art. 35 della L.R. 10/11/2014 n.65 e dell'art. 8 del D.P.R. n°160/2010 - presa d'atto del documento preliminare redatto ai sensi dell'art. 22 con i contenuti dell'art. 23 della L.R. N°10/2010.", con la quale l'Amministrazione comunale dava mandato agli uffici preposti di procedere alla formazione della variante al Regolamento Urbanistico ai sensi della normativa vigente in materia di governo del territorio oltre a prendere atto del Documento preliminare di VAS e della Relazione di ammissibilità della variante;

per quanto sopra riportato si ritiene corretto applicare a tale variante il procedimento regolato dall'art. 35 della L.R. n°65/2014, "Varianti mediante sportello unico per le attività produttive", secondo il quale ai fini ulteriormente acceleratori, unitamente agli "elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante" può essere presentato dal richiedente anche "il progetto di cui all'art. 8 D.P.R. n°160/2010", ossia il progetto edilizio.

La pianificazione vigente

Come detto in premessa il Comune di Terranuova Bracciolini è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 25 del 09.04.2014.

Lo *Statuto del Territorio* del **Piano Strutturale**, in considerazione della combinazione tra i caratteri morfologici del territorio e le attività di trasformazione ed uso delle risorse ad opera dell'uomo, suddivide il territorio comunale in due sistemi principali: *il Sistema Fondovalle* ed *il Sistema di Collina*. I due sistemi, *Fondovalle* e *Collinare*, si suddividono a loro volta in sub-sistemi territoriali e funzionali, articolati secondo quanto disposto all'art. 53, comma 1, lett. a) della L.R. n.1/2005.

SISTEMI			
Sistemi	sottosistemi territoriali	Sistemi	sottosistemi territoriali
	sottosistema ambientale delle valli antropizzate		sottosistema <i>ambientale</i> della Setteponti
	sottosistema <i>ambientale</i> delle valli a bassa antropizzazione		sottosistema <i>ambientale</i> dei piani del fronte est
			sottosistema <i>ambientale</i> delle colline del fronte ovest
	sottosistemi funzionali		sottosistemi funzionali
	sottosistema degli insediamenti di fondovalle		sottosistema degli <i>insediamenti</i> della collina
	sottosistema dei <i>collegamenti</i> di fondovalle		sottosistema dei <i>collegamenti</i> della collina



o va ll e		a	
--------------------	--	---	--

All'interno del *sottosistema degli insediamenti di fondovalle* sono stati individuati, in relazione sia alle varie epoche di realizzazione che alle differenti funzioni prevalenti, diversi ambiti che si caratterizzano per l'omogeneità dei criteri di selezione:

- ambito della *città storica*
- ambito della *città consolidata*
- ambito della *città da consolidare*
- ambito della *produzione*
- ambito del parco fluviale del *Ciuffenna*
- ambito del parco della *collina*
- area *agricola* di fondovalle

Il Piano Strutturale vigente individua, fra le altre, quali invarianti strutturali per il sottosistema ambientale delle valli antropizzate:

- (...)
- **Il carattere lineare del sistema produttivo attestato sul percorso autostradale.**
- **Il tessuto produttivo inteso come risorsa da salvaguardare e valorizzare.**
- (...)

Il Piano Strutturale si pone inoltre come obiettivo il "mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico".

Rappresentano invece linee programmatiche e strategie di pianificazione per il P.S.:

(...)

5. Consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. (...)

Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale. (...)

In parallelo il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale, disciplina le trasformazioni consentite all'interno del tessuto produttivo agli articoli da 35 a 43 delle N.T.A., individuando "le zone per le attività produttive – Zone D" e le relative sottozone, nonché mediante la *Disciplina della perequazione* e la *Disciplina del suolo*.

L'amministrazione ha sempre avuto come obiettivo, in linea con le strategie della pianificazione del Piano Strutturale, l'ottimizzazione del tessuto edilizio produttivo esistente, contenendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali e favorendo la permanenza delle strutture produttive insediate ed attive sul territorio comunale.

Obiettivi e contenuti della variante SUAP

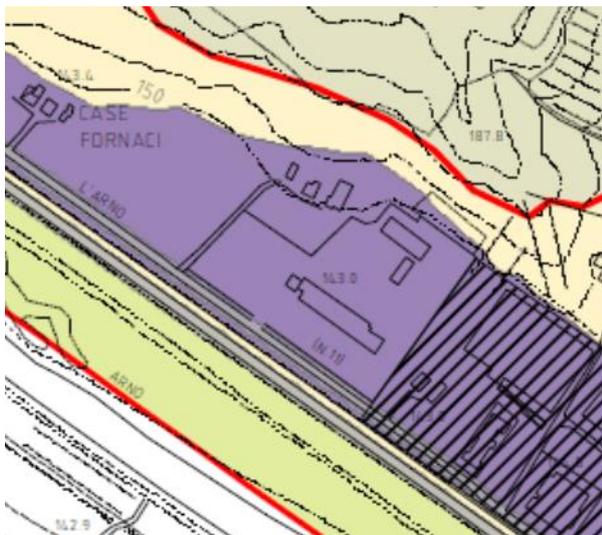
In linea generale all'interno del territorio comunale di Terranuova Bracciolini il tessuto produttivo si sviluppa principalmente nelle zone di fondovalle, distante dalle zone abitate, ed è caratterizzato dalla



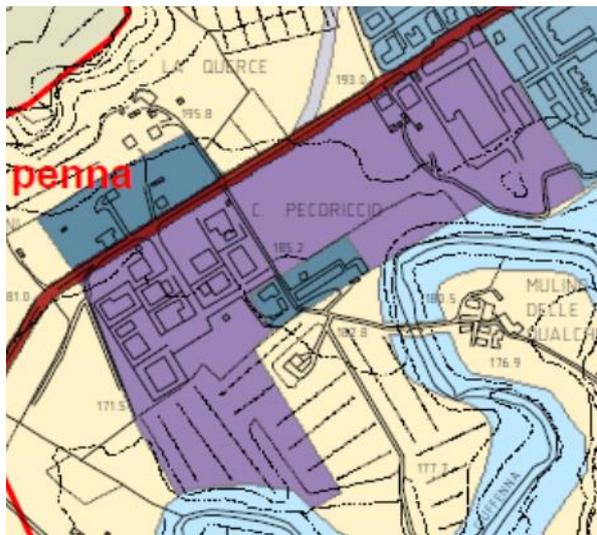
compresenza di destinazioni di tipo commerciale, artigianale e industriale.

Gli insediamenti produttivi si attestano generalmente lungo la viabilità stradale di scorrimento (Strada Provinciale n.11 Lungo Arno e S.P. n.5 della Penna), su un solo lato dell'arteria o su entrambi, talvolta all'ingresso dei centri abitati.

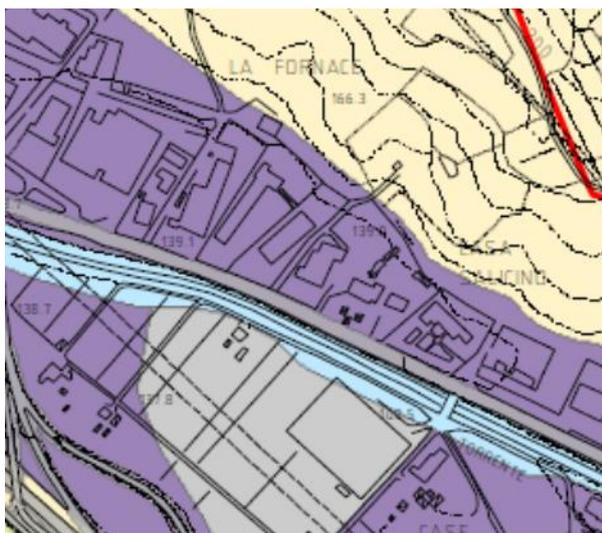
L'ambito della produzione individuato dal P.S. comprende aree già insediate, aree in corso di realizzazione e aree di nuovo impianto, come riserva per un ulteriore incremento della domanda; pertanto in alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento e un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti.



Zona D per le attività produttive lungo la S.P.11
in località Valvigna



Zona D per le attività produttive lungo la S.P.5
in località Penna



Zona D per le attività produttive lungo la S.P.11
in località Casello



Il P.S. individua per le zone D quale criticità l'insufficienza quali-quantitativa dei servizi e delle infrastrutture; a questa si aggiungono l'alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi



dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte, e l'alto impatto paesaggistico e visivo sull'intorno urbano e rurale.

OBIETTIVI

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'adozione della Variante al R.U. e della contestuale Variante al P.S. sono i seguenti:

- dare impulso allo sviluppo di un'attività produttiva già insediata nel territorio, attraverso una revisione della specifica norma di R.U. volta al migliore svolgimento e/o potenziamento dell'attività stessa;
- ottimizzare il tessuto edilizio produttivo esistente al fine di limitare i fenomeni di abbandono e disuso;
- contrastare il fenomeno del consumo di suolo e contenere l'utilizzo di nuove risorse territoriali e ambientali.

AZIONI

L'area interessata dalla variante è costituita da una porzione di terreno agricolo destinato ad ospitare l'ampliamento del fabbricato esistente. Si propone pertanto la creazione di un nuovo comparto, individuato con la sigla "D2_PEN_04", che si affianca al lotto D2_PEN_01 già realizzato e comprende la porzione di terreno agricolo, posta a fianco dello stesso, di proprietà del sig. Giuliano Nocentini. Le principali azioni previste nella variante intervengono sia sulla cartografia che sulla disciplina urbanistica:

- P.S.
 - trasferimento dimensionamento all'interno dell'U.T.O.E. Penna;
 - modifica del perimetro del territorio urbanizzato;
- R.U.
 - trasferimento dimensionamento all'interno dell'U.T.O.E. Penna;
 - Disciplina della perequazione e schede di fattibilità;
 - Disciplina del suolo;

POSSIBILI EFFETTI

- Potenziamento di una realtà produttiva già insediata e operante sul territorio comunale;
- Ottimizzazione del tessuto edilizio produttivo esistente, favorendo la permanenza e lo sviluppo di una struttura produttiva insediata nelle parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti;
- Riduzione del consumo di suolo e di risorse ambientali attraverso il recupero e l'ampliamento di un insediamento produttivo esistente.

Gli elaborati di Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico

La Variante al Regolamento Urbanistico ed al Piano Strutturale oggetto della presente adozione è composta dai seguenti elaborati redatti a firma dell'Arch. Claudio Lastrucci:

ELABORATI VARIANTE URBANISTICA		
N.	Elaborato	
1.	PS+RU	Relazione Illustrativa
2.	PS	PS_03 Sottosistemi funzionali UTOE
3.		PS_04_Territorio Rurale
4.	RU	RU Disciplina del Suolo



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
PROVINCIA DI AREZZO

AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA AMBIENTE URBANISTICA

52028 TERRANUOVA BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055.9194773/75
Fax. 055.9194735
Part. IVA 00231100512

5.		RU Scheda Norma
6.	VAS	Rapporto Ambientale
7.		Sintesi non tecnica
8.		VAS 01- Inquadramento
9.		VAS 02- Planimetria Generale – Sezione AA’
10.		VAS 03- Capannone Lotto 1
11.		VAS 04 Capannone Lotto 2
12.		VAS Rapporto Ambientale: Relazione Idraulica
13.		VAS Rapporto Ambientale: Aspetti idrici e idraulici
14.		VAS Rapporto Ambientale: Planimetria e Sezioni trasversali
15.		VAS Rapporto Ambientale: Relazione Geologico - Tecnica
ELABORATI PER DEPOSITO GENIO CIVILE		
16.	Art. 104 co.4 L.R.T. 65/2014	Relazione idraulica
17.		Relazione idraulica- Planimetria e sezioni trasversali
18.		Relazione geologico tecnica di fattibilità
19.		Modulo 1
20.		Modulo 2
21.		Modulo 3
22.		Modulo 4
23.		Modulo 5
24.		Modulo 6

Dimensionamento del P.S.

L’attuale dimensionamento per l’UTOE 02 Penna non consente l’introduzione di nuove Aree di Trasformazione, pertanto si rende necessaria, oltre che una variante al Regolamento Urbanistico, anche una contestuale variante al dimensionamento del Piano Strutturale.

La previsione di cui al costituendo comparto “D2_PEN_04” ai fini dell’inserimento della previsione stessa, necessita il trasferimento di quota del dimensionamento attualmente adibito dal P.S. e dal R.U. a “nuovi impegni di suolo”. Tale trasferimento di superficie è possibile destinando quota parte delle superfici residue non sfruttate nell’ambito dell’U.T.O.E. 1 al raggiungimento della superficie di 3.500 mq necessaria all’azienda per concentrare tutto il ciclo produttivo nell’area dove la stessa è già presente.

La variante, andando a variare il perimetro del territorio urbanizzato andrà anche a modificare la Tav. 04 “QUADRO PROGRAMMATICO NORMATIVO - Territorio rurale” di cui si riportano di seguito gli estratti nello stato vigente e nello stato modificato:



PS_04 Stato Vigente



PS_04 Stato Modificato

Dimensionamento del RU

Contestualmente alla modifica al dimensionamento del Piano Strutturale si rende necessaria la

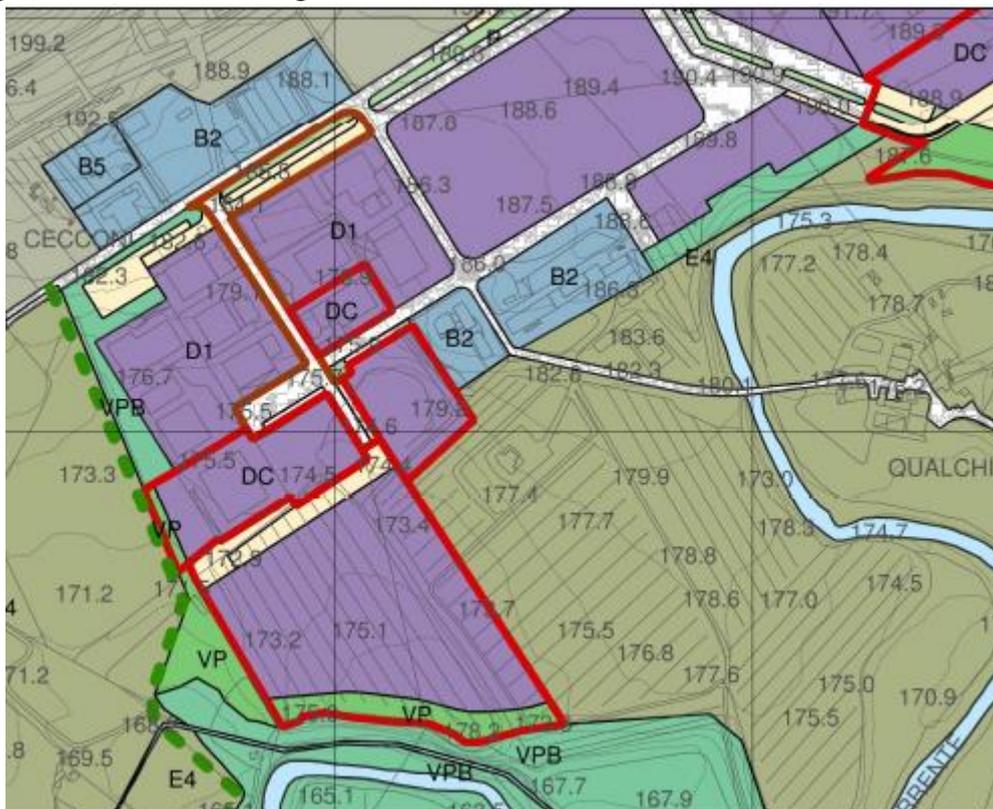


variazione del dimensionamento industriale-artigianale relativo all'U.T.O.E. 02 Penna previsto dal Regolamento Urbanistico e contenuto nella *Relazione Illustrativa* allegata al Regolamento approvato.

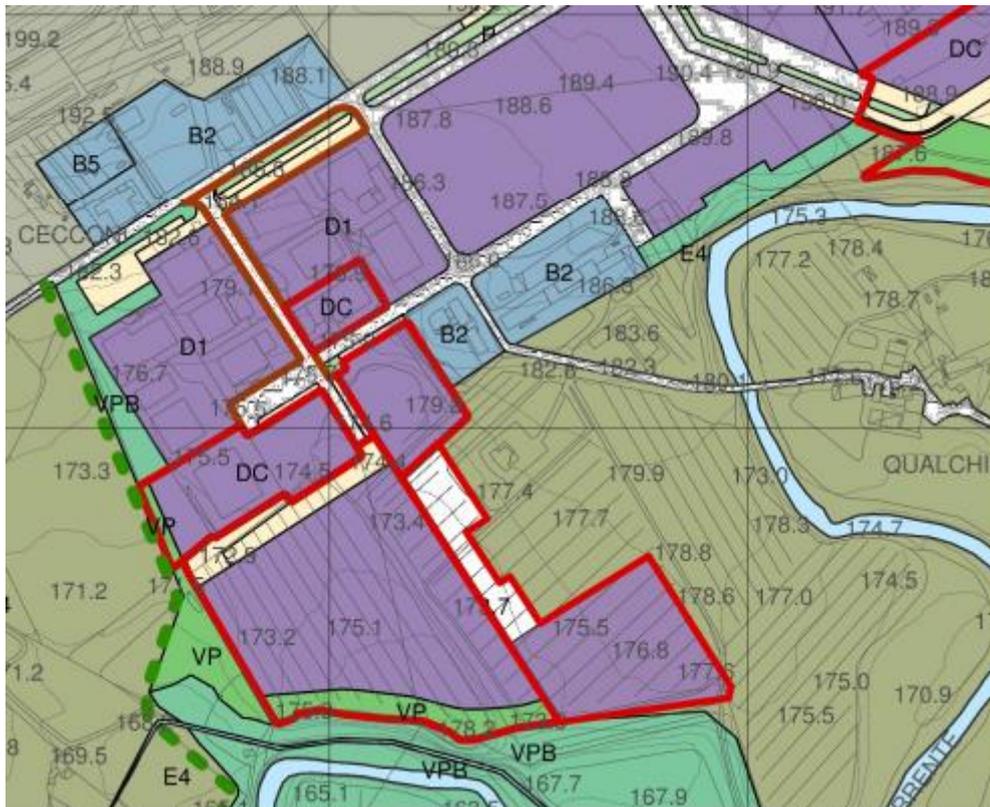
Disciplina del suolo

Una delle azioni necessarie della Variante consiste nella modifica del disegno urbanistico della *Disciplina del suolo* andando ad introdurre l'Area di Trasformazione D2_PEN_04.

La succitata variazione cartografica prevede la modifica dell'Elaborato *Tavola 17*, di cui si riportano di seguito gli estratti nello stato vigente e nello stato modificato:



Estratto Disciplina del Suolo Tavola 17 – Stato vigente



Estratto Disciplina del Suolo Tavola 17 – Stato modificato

Disciplina della perequazione e schede di fattibilità

Come accennato nel paragrafo precedente, la Variante in oggetto prevede l’inserimento all’interno di un’area già urbanizzata ed interessata da insediamenti produttivi, sita in località “Penna”, del nuovo comparto D2_PEN_04”, finalizzata alla possibilità di permettere un ampliamento di 3.500,00 mq di S.U.L. dell’attività industriale attualmente esistente necessario per rispondere all’esigenza di potenziamento dell’attività dell’azienda “BCF srl”.

Lo strumento della pianificazione urbanistica vigente individua le sottozone D2 come quelle zone urbanistiche assimilabili alle zone classificate “D” ai sensi del D.M.1444/68, prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

Come esposto nei precedenti paragrafi relativi al dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, poiché la previsione di cui al comparto “D2_PEN_04” si configura come intervento nuovo processo di trasformazione edilizia, ai fini dell’inserimento delle previsioni stesse è necessario trasferire quota del dimensionamento attualmente adibito dal P.S. e dal R.U. a “nuovi impegni di suolo” per l’U.T.O.E. 01 Terranuova, nel dimensionamento dell’U.T.O.E. 2 Penna.

In particolare, la superficie di 3.500 mq necessaria all’ampliamento dell’azienda esistente viene reperita dal comparto D3_TER_02 decaduto e spostata all’interno dell’U.T.O.E. 2 Penna al fine di consentire la realizzazione la creazione del nuovo comparto D2_PEN_04 adiacente all’esistente D2_PEN_01 di cui di seguito si riporta la scheda di fattibilità:



SCHEDA NORMA

Con recepimento del Contributo istruttorio VAS della Dir. Urb. e sostenibilità della Regione Toscana

AREA DI TRASFORMAZIONE D2_PEN_04

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE	
Area adiacente agli sviluppi produttivi della frazione della Penna. Il comparto prevede la realizzazione di una viabilità interna funzionale al collegamento con altre viabilità recentemente realizzate. Si prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio funzionale ai nuovi interventi. Le nuove costruzioni dovranno essere ordinate rispetto alle viabilità. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda anche la sistemazione delle aree destinate a viabilità e parcheggi. L'inserimento dei nuovi fabbricati dovrà essere mitigato da schermature di verde a garanzia di una loro migliore integrazione con il contesto.	
DATI GENERALI	
SUL ammissibile	3500 mq
Modalità d'intervento	Intervento Diretto Convenzionato
STANDARD ED ATTREZZATURE	
Parcheggi pubblici	Previsti nel comparto
Nota: dovranno comunque essere cedute e realizzate tutte le opere di interesse pubblico comprese all'interno del comparto ed individuati negli elaborati grafici di zonizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico, etc.)	
AREE DELLA PEREQUAZIONE	
Perequazione	Non prevista
ELEMENTI PRESCRITTIVI	
N. Piani	2 max
Altezza massima	12 m
Rapporto massimo di copertura	50%
Superficie permeabile minima	25%
Distanza minima dalle strade	5 m
Distanza minima dai confini	5 m
Destinazioni ammesse	Come da NTA
Allineamenti stradali	sì

Prescrizioni:

- in luogo della monetizzazione per la mancata cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del RU, l'intervento potrà essere subordinato alla realizzazione del progetto di riqualificazione "manutenzione straordinaria da effettuarsi nel Centro Abitato della Frazione Penna, in particolare nella via di Penna Alta strada interna che consente accesso alla Frazione"
- rafforzamento della connessione verde in prossimità del Ciuffenna attraverso la rinaturalizzazione della particella 983 contigua all'intervento;
- realizzazione di barriere vegetali fonoassorbenti a garanzia dell'integrazione tra sito e nuovo intervento con messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici; tali interventi dovranno essere realizzati in conformità ai Criteri Minimi Ambientali;
- realizzazione di porzioni di tetto verde e porzioni di verde parietale per la creazione di un rapporto equilibrato tra gli edifici e l'ambiente nel quale sono inseriti.
- messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici;
- Le superfici pavimentate, le pavimentazioni delle strade carrabili e di aree destinate a parcheggio dovranno avere indice SRI di almeno 29.



DISPOSIZIONI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Come esplicitato in premessa, nell'ambito del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n.1/2005 e dalla L.R. n.10/2010, gli stessi sono stati sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 14 della L.R.65/2014 e dall'art. 5 comma 3 della L.R. n.10/2010 per la formazione della variante in oggetto è stato attivato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della stessa legge.

Ai sensi della L.R. n.10/2010 la presente Variante è stata soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS, pertanto è stato redatto il *Documento preliminare* ai sensi dell'art. 22 della medesima legge regionale. Con Determina dirigenziale n. 885 dell'11.04.2024 è stato preso atto delle conclusioni contenute nel provvedimento redatto dall'Autorità Competente in materia di VAS, che **ASSOGGETTA** la "VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO DI UNA NUOVA AREA DI TRASFORMAZIONE D2_PEN_04 IN LOCALITÀ LA PENNA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI COMPORTANTE VARIANTE N. 8 AL P.S. E N. 27 AL R.U. – VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 10/11/2014 N.65 E DELL'ART. 8 DEL D.P.R. n°160/2010" **alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla L.R. 10/2010.**

Il Comune di Terranuova Bracciolini con nota acquisita al protocollo regionale n. 0589224 del 12/11/2024 ha comunicato che l'AC ha emesso sulla variante di cui trattasi il provvedimento di assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. 10/2010. Con la medesima nota ha convocato la Conferenza di Servizi, richiedendo alle Amministrazioni/Enti coinvolti di rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza, e ha inoltrato (attraverso un link) la documentazione fra cui il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica

In merito alla documentazione di cui sopra sono pervenuti contributi:

1. **AIT**- prot. 26279 del 27.11.2024;
2. **Regione Toscana- Settore VAS e VInCA** prot. 27782 del 16.12.2024
3. **AUSL Toscana Sud Est**- prot. 28089 del 19.12.2024

A seguito dei quale viene chiamata ad esprimersi l'Autorità Competente.

Ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. n. 10/2010 la proposta di Piano, la Variante, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica, redatti dall'Arch. Claudio Lastrucci tecnico incaricato dal soggetto proponente, a seguito della Determina Dirigenziale n. 790 del 02.04.2025 con la quale si è preso atto della conclusione positiva della Conferenza di Servizi indetta in modalità semplificata (asincrona) ai sensi dell'art. 4/bis L. 241/1990, sono stati pubblicati sul BURT n. 16 in data 16 aprile 2025 e contestualmente messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni e del pubblico.

che in data 08 aprile 2025 è stato inoltre pubblicato l'avviso al pubblico (link <https://cloud.ldpgis.it/terranuovabracciolini/node/78>) di cui all'art. 25 c. 2 della L.R. n. 10/2010.

A seguito della pubblicazione sul BURT non sono pervenuti ulteriori contributi.

Successivamente, con seduta del 03.06.2025 l'Autorità Competente ha espresso il proprio **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE SULLA COMPATIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, FACENDO PROPRIE LE INDICAZIONI CONTENUTE NEL PARERE PERVENUTO IN DATA 16.12.2024 AL PROT. 27782 DAL SETTORE VAS VINCA DELLA REGIONE TOSCANA, E DAL PARERE PERVENUTO DA AUSL IN DATA 19.12.2024 AL PROT. 28089 della VARIANTE URBANISTICA AL P.S. E AL R.U. SU PROGETTO PROPOSTO DA PARTE DI NOCENTINI GIULIANO PER CONTO DI AZIENDA BCF SRL ATTRAVERSO PROCEDURA**



S.U.A.P. EX ART. 8 DPR 160/2010 E ART. 35 L.R.T. 65/2014, DENOMINATO D2_PEN_04 CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE IN LOCALITÀ LA PENNA ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT.A L.R. N.65/2014

A tal fine si ritiene utile analizzare sinteticamente le scelte strategiche, gli obiettivi e le azioni dei Piani sovraordinati (quali P.I.T./P.P.R., P.T.C.P.) al fine di comprendere come il procedimento urbanistico in oggetto si inserisca nel quadro pianificatorio ed eventualmente evidenziare gli obiettivi che contribuisce a perseguire e quali indirizzi e prescrizioni debba far propri ed attuare.

Verifica di conformità con il P.I.T./P.P.R.

L'area oggetto della variante urbanistica proposta è disciplinata dal Piano di indirizzo territoriale, approvato, dalla Regione Toscana con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, nella scheda Ambito di Paesaggio n. 11, Val d'Arno superiore, che attraverso la *Disciplina d'uso*, pone degli obiettivi a cui la progettazione degli strumenti di pianificazione territoriale deve attenersi e rispettare in modo prescrittivo.

Di seguito vengono riportati gli estratti di ciascun obiettivo, contenuti all'interno della Scheda d'ambito n° 11, che si ritiene possano relazionarsi con i contenuti della variante proposta e la verifica degli stessi.

Di seguito si riporta l'analisi di coerenza con le quattro Invarianti Strutturali che caratterizzano l'area interessata dalla presente proposta di Variante urbanistica.

- ***Invariante I – Sistema Morfogenetico: Fondovalle***

Indicazioni per le azioni

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

La Variante prevede l'inserimento di un'area di Trasformazione che consente l'ottimizzazione del patrimonio edilizio produttivo esistente e che comporta la riduzione e il contenimento del fenomeno del consumo di suolo.

- ***Invariante II – Elementi Strutturali della Rete Ecologica: Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera***

Indicazioni per le azioni

Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia. La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate. Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione l'obiettivo è la riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità.

(...)

La Variante si pone nell'ottica della riduzione del consumo di suolo attraverso l'accorpamento di nuove volumetrie al patrimonio edilizio produttivo esistente. Seppur si configuri come un ampliamento, la porzione di territorio agricolo che va a trasformare ha perso da tempo la sua vocazione agricola non ospitando alcun tipo di cultura e rischiando quindi di diventare un terreno residuale incolto privo di qualsiasi natura agricola a causa della sua posizione strettamente connessa e ritagliata tra margini di infrastrutture ed edificato.



- **Invariante III – Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale.**

Articolazioni territoriali del morfotipo: Valdarno superiore

Indicazioni per le azioni

- Riquilibrare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento;
- Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riquilibrando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari;
- Riquilibrare le grandi conurbazioni lineari che occludono le riviere fluviali (...), anche promuovendo, attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili con i caratteri paesaggistici dei luoghi;
- Valorizzare il ruolo connettivo storico del fiume (...);
- Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano (...);
- Salvaguardare, riquilibrare e dare continuità alle aree agricole e naturali perifluviali ancora presenti, con particolare attenzione ai paesaggi storici della bonifica;
- Mitigare l'impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.

Si ritiene che la Variante non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate dal P.I.T./P.P.R. in quanto andrà ad intervenire su un ambito di ampliamento urbanizzato con una serie di interventi di trasformazione che non contrastano con il contesto produttivo dell'area e che ben si inseriscono nella zona.

- ***Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali. Morfotipo del paesaggio culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari***

Indicazioni per le azioni

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. (...)

La Variante, nonostante intervenga sulla trasformazione di una porzione di territorio rurale in territorio urbanizzato, interessa tuttavia un'area che ha da tempo perso la sua vocazione agricola, apparendo quindi come area di naturale espansione dell'edificato produttivo esistente. Si ritiene quindi che la variante non contrasti con tali indicazioni per le azioni così individuate dal P.I.T.-P.P.R.

Pertanto non si rilevano particolari elementi di contrasto fra le modifiche apportate con tale variante e le direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso del Piano Paesaggistico.

- **Conformità con l'art. 16 co. 4 della Disciplina del PIT/PPR:**

"4. Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite



CTR”, individuata con le modalità di cui all’elaborato di piano 7B “Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del Codice”:

a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;

b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi [...]”;

in merito alle suddette prescrizioni nelle relazioni allegate al progetto viene sottolineato quanto segue:

- l’area di intervento risulta al di fuori del Parco Fluviale del Ciuffenna e tra l’area di intervento ed il Parco Fluviale c’è una abbondante fascia di terreno che resterà agricola, garantendo la continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva del corpo idrico;
- l’area di intervento risulta fisicamente e geomorfologicamente rialzata (senza alterazione delle quote di campagna attuali), rispetto alla quota di scorrimento del Torrente, percependo due realtà completamente diverse, anche se a poca distanza.

Questa realtà, dell’esistenza di limiti fisici e geomorfologici, si percepisce meglio dalle immagini seguenti. Il Torrente Ciuffenna, nel tratto in esame, scorre in alveo inciso all’interno di una stretta valle confinata in destra e sinistra da rilevati morfologici con quote molto più elevate rispetto all’alveo. In questo tratto il Ciuffenna nel corso del tempo ha eroso in modo significativo il terreno generando l’attuale conformazione di valle stretta. Dall’analisi delle immagini seguenti, gli edifici BCF di progetto sono previsti in una zona di alto morfologico a circa 176,00 m slm. In relazione alla sezione 3, che è molto significativa, gli edifici sono in elevazione rispetto alla quota di scorrimento del torrente Ciuffenna di oltre 11 metri.



Figura 10. Planimetria sezioni interrogate

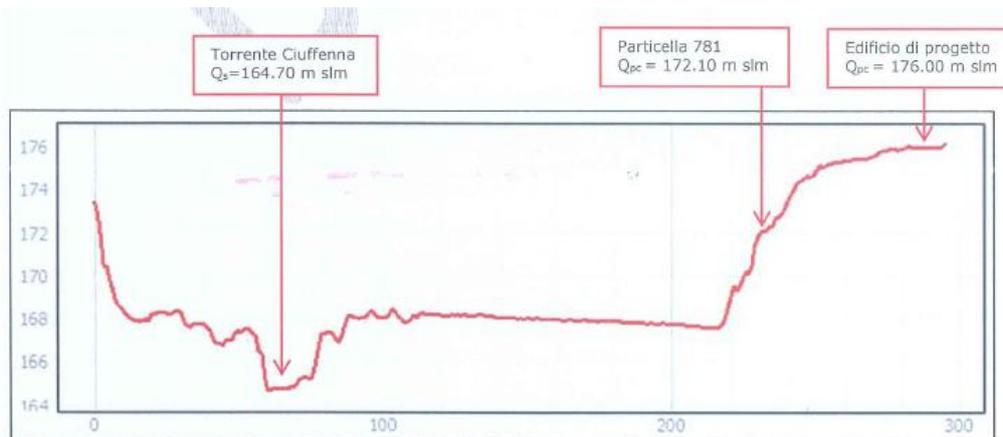


Figura 11. Sezione 3

Come si evince dal Rapporto Ambientale, gli interventi di trasformazione non compromettono i rapporti figurativi/identitari dei paesaggi fluviali, le visuali da e verso il Torrente Ciuffenna e la qualità degli ecosistemi in quanto, come rappresentato nella sezione ambientale sopra riportata, che raffigura l'andamento morfologico del terreno dal Ciuffenna alla Strada Provinciale, i fabbricati si trovano ad una distanza di circa 100 metri dal corso d'acqua in questione e ad una quota superiore rispetto allo stesso grazie alla presenza di un dislivello naturale di circa otto metri.

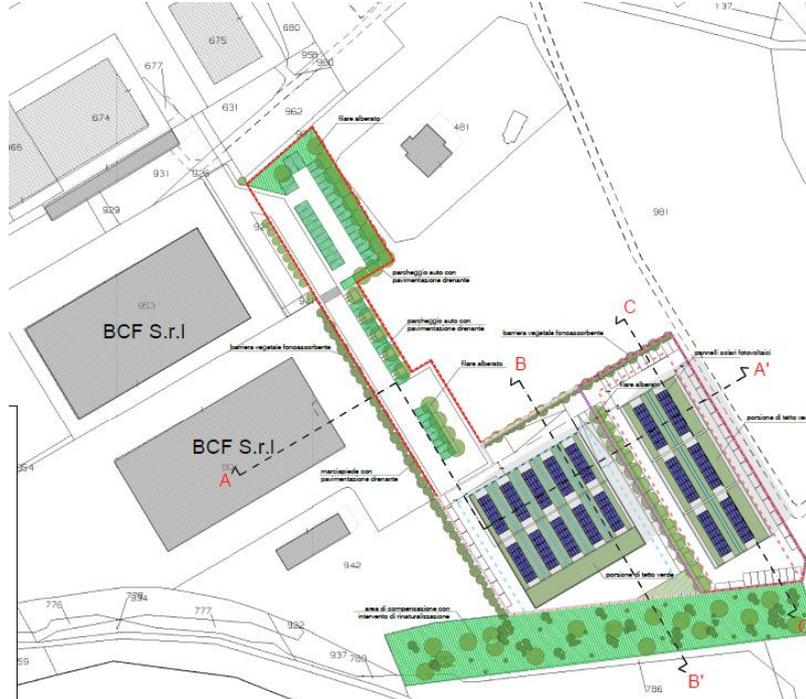


Tavola A 02- Planimetria Generale

VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL P.T.C.P.

Per quanto concerne il P.T.C.P. della Provincia di Arezzo si evidenzia che lo strumento della pianificazione territoriale provinciale è stato adeguato in piena conformità al P.I.T./P.P.R., come da esito dell'ultima Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 20.09.2022 la quale ha espresso parere positivo alla verifica di conformazione. Con riferimento quindi alla Variante Generale al P.T.C.P.,



definitivamente approvata con la D.C.P. n.37 del 08.07.2022 e validata in data 20.09.2022 dalla Conferenza paesaggistica e dalla Determina Dirigenziale n. 1427 del 06.10.2022 che ne dà atto, preme evidenziare innanzitutto quanto specificato all'interno del documento "RELAZIONE GENERALE e di CONFORMITA'" laddove viene evidenziato che il P.T.C.P. opera su due livelli di efficacia ben differenziati tra loro, e nello specifico:

- contenuti ed indicazioni di tipo prescrittivo e regolativo in relazione alle sole specifiche competenze istituzionali (tutela e valorizzazione dell'ambiente per i soli aspetti di competenza, coordinamento della disciplina del territorio rurale, trasporto pubblico e rete della mobilità provinciale, rete ed edilizia scolastica, sistema informativo territoriale e territoriale, protezione civile), direttamente precettivi ed operativi per la definizione delle politiche, i piani e i programmi di settore provinciali, ma anche per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali;
- contenuti ed indicazioni di tipo ricognitivo ed interpretativo in relazione all'applicazione dei principi di governo del territorio e degli elementi di conformazione alla LR 65/2015 e al P.I.T./P.P.R., di indirizzo ed orientamento per la definizione di azioni e progetti strategici di area vasta e per la ricognizione dei contenuti statuari degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali.

Il P.T.C.P., come previsto dalla L.R. n.65/2014, ricomprende:

- contenuti ed indicazioni di tipo prescrittivo e regolativo in relazione alle sole specifiche competenze istituzionali (tutela e valorizzazione dell'ambiente per i soli aspetti di competenza, coordinamento della disciplina del territorio rurale, trasporto pubblico e rete della mobilità provinciale, rete ed edilizia scolastica, sistema informativo territoriale e territoriale, protezione civile), direttamente precettivi ed operativi per la definizione delle politiche, i piani e i programmi di settore provinciali, ma anche per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali;
- contenuti ed indicazioni di tipo ricognitivo ed interpretativo in relazione all'applicazione dei principi di governo del territorio e degli elementi di conformazione alla L.R. n.65/2015 e al P.I.T./P.P.R., di indirizzo ed orientamento per la definizione di azioni e progetti strategici di area vasta e per la ricognizione dei contenuti statuari degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica intercomunali e comunali.

In particolare alla parte strategica è affidato il compito di delineare la strategia dello sviluppo sostenibile del territorio provinciale, dettando principalmente "indirizzi" e "criteri" sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali, per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale e per la trasformazione dei boschi, per la tutela attiva del patrimonio territoriale (questa di fatto già espressa mediante la disciplina statutaria) e che esprime contenuti con valenza di "prescrizioni" limitatamente al coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione (provinciali), nonché per le localizzazioni degli interventi di specifica competenza provinciale.

Il P.T.C.P. suddivide, sulla base degli ambiti di Paesaggio individuati in sede di P.I.T./P.P.R., il territorio provinciale in Sistemi Territoriali a loro volta suddivisi in Unità di Paesaggio. Nel caso specifico del presente procedimento urbanistico l'area oggetto di P.A. in variante al P.S. e al R.U. è ricompresa all'interno dell'Unità di Paesaggio "C10603 – Valdarno a Sud di Terranuova" appartenente al "Sistema di pianura dell'Arno e del Tevere", per il quale lo stesso strumento provinciale prevede, all'art.8 delle N.T.A., il rispetto dei seguenti obiettivi specifici (con il grassetto sono evidenziati gli obiettivi che interessano il seguente procedimento):

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;



- il ripristino e la riqualificazione dei paesaggi fluviali, delle aree umide, dei boschi planiziali e degli altri ecosistemi naturali e seminaturali e anche attraverso il recupero della loro continuità ecologica;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- il mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e del reticolo delle sistemazioni idraulico-agrarie garantendo, anche, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, ecc.) quali fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- l'inibizione dei processi di diffusione e dispersione dei sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado, dequalificate o in abbandono;
- l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale, di valore identitario o strutturale, da preservare;

L'area oggetto di P.A. in variante, come si evince dalla lettura dell'elaborato cartografico del quadro propositivo denominato "QP.6 - Assetto del territorio. Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta (carta in scala 1:100.000)", si trova, anche se ricompreso nel territorio rurale, a ridosso degli "Insediamenti recenti a prevalente destinazione produttiva" per i quali il P.T.C.P. definisce i seguenti obiettivi specifici (con il grassetto sono evidenziati gli obiettivi che interessano il seguente procedimento):

- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;
- favorire la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci e alla organizzazione del trasporto pubblico locale di persone;
- individuare comparti o distretti produttivi con caratteristiche idonee a favorire una adeguata e sinergica rete di servizi alle imprese;
- favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;
- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale;
- individuare eventuali comparti produttivi specializzati esistenti da attrezzare e completare;
- individuare le aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sedi improprie;
- individuare eventuali comparti misti, produttivi - residenziali, da riqualificare ai fini della loro destinazione funzionale ed in relazione alla loro collocazione territoriale;
- individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione per funzioni produttive o specialistiche;
- adeguare gli standard, per le nuove aree industriali e per la riqualificazione dei comparti esistenti, alle esigenze di flessibilità, efficientamento e riconvertibilità;
- nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali per i Distretti Industriali.

Inoltre costituisce obiettivo specifico comune ai diversi Sistemi territoriali la localizzazione preferenziale delle nuove addizioni edilizie nei centri capoluogo e nelle frazioni maggiori dotate dei servizi essenziali ed il recupero del sistema insediativo minore.

Per quanto sopra evidenziato è possibile affermare che la proposta di in oggetto, pur prevedendo la



realizzazione di nuovi volumi a destinazione industriale/artigianale in territorio agricolo, è concepita in maniera tale da minimizzare l'impatto paesistico e con delle proposte mirate a mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei con visivi sulle aree agricole contermini alla viabilità. Il comparto si colloca arretrato di circa 40 m rispetto alla Strada Provinciale della Penna e nello stesso tempo sono previsti edifici con altezze inferiori a quelli limitrofi con la medesima destinazione d'uso, stante anche la quota inferiore a cui si attesta il terreno. Vista la presenza della struttura agricola con colture tradizionali sono inoltre previsti ampi spazi a verde e soluzioni tecnologiche verdi, con la funzione di filtro con le circostanti aree. La previsione dei nuovi edifici, inoltre, li vede concentrati nello spazio più prossimo all'edificato esistente lasciando un'ampia area a verde nella porzione di comparto rivolta verso il Torrente Ciuffenna.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che, tenendo a riferimento i diversi livelli di efficacia delle disposizioni normative (indirizzi e obiettivi, direttive e prescrizioni), tale variante persegue gli indirizzi e gli obiettivi disciplinati nel PTCP, applicandone le direttive e rispettandone le prescrizioni.

COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT.B L.R. N.65/2014

PIANO STRUTTURALE

Il Comune di Terranuova Bracciolini ha approvato il proprio Piano Strutturale con la D.C.C. n. 25 del 09.04.2014; questo, in considerazione della combinazione tra i caratteri morfologici del territorio e le attività di trasformazione ed uso delle risorse ad opera dell'uomo, suddivide il territorio comunale in due Sistemi Territoriali principali:

- il Sistema di Fondovalle;
- il Sistema di Collina.

Tale suddivisione è un vero e proprio atto di contenuto progettuale e descrive gli assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geo-storica e territoriale. Per ogni Sistema Territoriale il Piano Strutturale definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in descrizione dei caratteri territoriali, individuazione delle invarianti strutturali, definizione degli obiettivi di governo del territorio, strategie di pianificazione per il loro perseguimento. I due sistemi, Fondovalle e Collinare, si suddividono a loro volta in sub-sistemi territoriali e funzionali.

Nell'ambito di tale strumento l'area oggetto di P.A. in variante al P.S. e al R.U. è ricompresa nel "Sistema Fondovalle; Sottosistema Territoriale: Valli Antropizzate; Ambito: Aree Agricole di Fondovalle" e fa parte dell'"U.T.O.E. 02 - Penna". Nello specifico l'ambito in oggetto è caratterizzato prevalentemente dal territorio agricolo ormai residuale rispetto al tessuto urbanizzato. Sono visibili fenomeni di influenza urbana che sembrano sommergere l'originaria vocazione agricola del territorio; a zone fortemente degradate, dove ormai preme l'urbanizzazione, si alternano aree di notevole valore paesistico dove permangono le coltivazioni tradizionali. In particolare nel fondovalle stretti delle valli a bassa antropizzazione, l'integrazione tradizionale tra insediamento e aree aperte emerge, dando origine ad una struttura del paesaggio agrario caratterizzata da seminativi. Il sistema di case sparse si alterna con aree di recente residenza periurbana.

Come si evince dagli artt.1.1.3. e 1.1.4 delle N.T.A. del P.S. vigente nell'ambito del Sistema e Sottosistema e dell'Ambito di riferimento, gli obiettivi, che interessano il tema del procedimento in



oggetto e che lo strumento della pianificazione territoriale comunale si prefigge di raggiungere sono i seguenti (si riportano solo gli obiettivi che hanno rapporti con il presente procedimento):

- art.1.1.3: o [...]

- promuovere il consolidamento, la strutturazione e la valorizzazione del tessuto produttivo attestato lungo l'Autostrada attraverso il suo potenziamento e l'integrazione dei servizi;
- mantenimento degli insediamenti produttivi ubicati in altre aree non contraddittori con il tessuto urbano. Riconversione e recupero urbano degli insediamenti produttivi conflittuali con il tessuto urbanistico;

[...]

- art.1.1.4 - sottosistema ambientale delle valli antropizzate: o [...]

- consolidare, incrementare ed infrastrutturare gli insediamenti produttivi posti lungo l'asse autostradale, favorendo il recupero del degrado di alcuni insediamenti. Potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi. Non ostacolare la permanenza delle strutture produttive insediate nelle altre parti del territorio non in contrasto con il tessuto urbano e le infrastrutture esistenti o in previsione e, di contro, favorire la riconversione degli insediamenti che, per la loro ubicazione e caratteristiche, contrastano con il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale;

- individuare una complessità di servizi e funzioni da insediare in prossimità del casello autostradale al fine di utilizzare tale risorsa per tutte quelle attività funzionali alla mobilità territoriale quali: attività di servizio e di supporto alle imprese, centri all'ingrosso, magazzini, spazi per mostre e/o fiere, attività di tipo turistico ricettivo etc. Tali insediamenti, potranno anche esuberare la sfera di interesse strettamente comunale in ragione dei vantaggi che l'ubicazione comporta rispetto al contenimento della mobilità su tutto il comprensorio del Valdarno;

[...].

Infine si ritiene utile evidenziare che gli obiettivi che il P.S. vigente si propone di raggiungere nell'ambito dell'"U.T.O.E. 02 – Penna" sono:

- potenziamento del Parco fluviale del torrente Ciuffenna attraverso la valorizzazione delle aree prossime all'alveo, la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali attrezzati, verde etc.; valorizzazione dell'opera idraulica al fine di integrare la stessa con il parco fluviale del Ciuffenna.
- potenziamento delle aree a verde pubblico attrezzato e/o attrezzature sportive e ricreative a servizio della frazione;
- valorizzazione dei percorsi storici e del "sistema dei mulini del torrente Ciuffenna", potenziamento delle piste ciclopedonali di collegamento con la vallata.
- potenziamento dell'area industriale-artigianale esistente tramite l'inserimento di nuove previsioni.

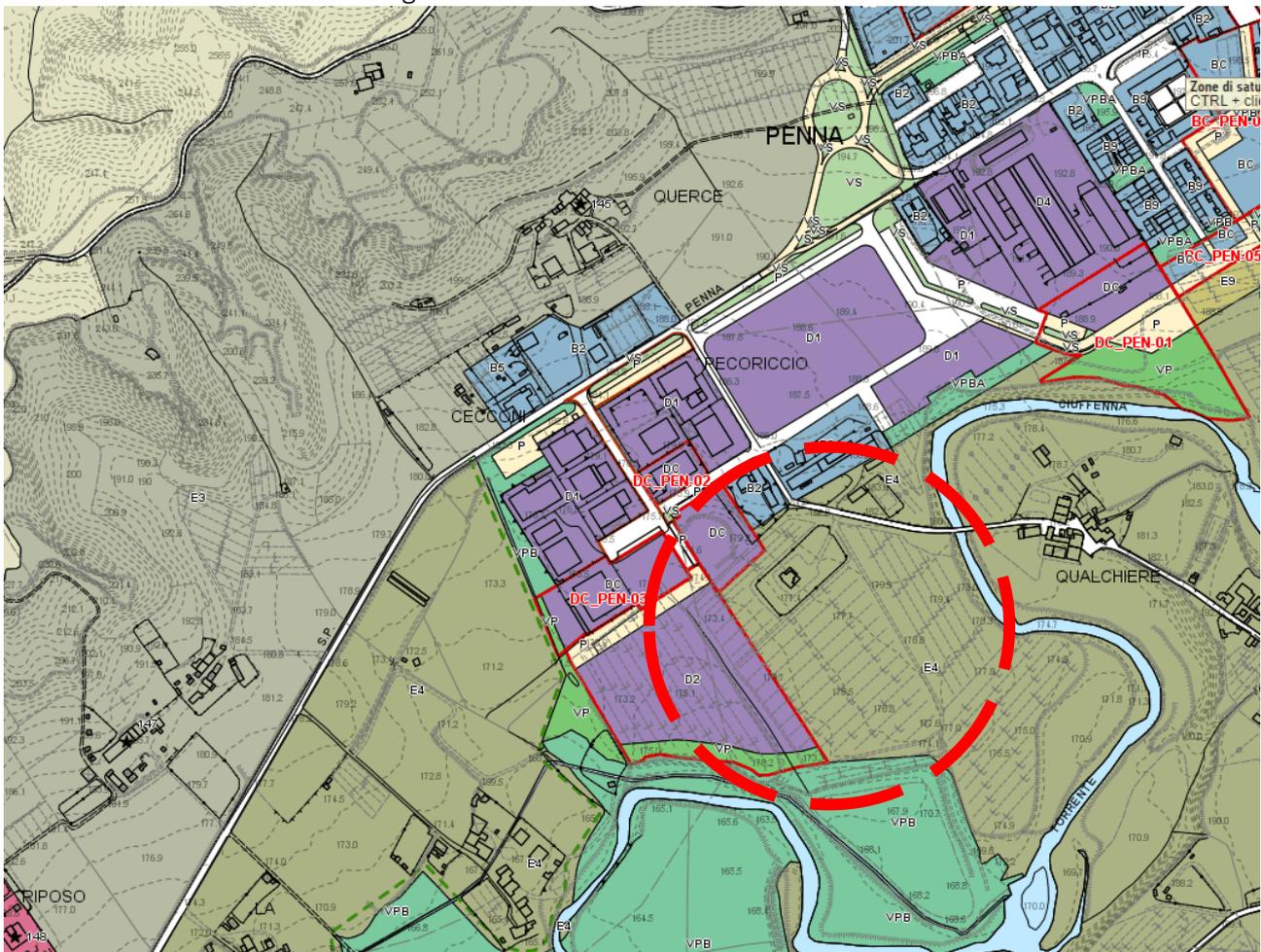
Per quanto sopra riportato si ritiene che la proposta di P.A. in variante agli strumenti urbanistici del Comune di Terranuova Bracciolini sia coerente con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale; in particolare si evidenzia come non vi sia contrasto con gli interventi proposti dal P.S. nell'ambito dell'"U.T.O.E. n.2 – Penna", particolare riferimento è fatto all'obiettivo del P.S. che prevede il "potenziamento dell'area industriale-artigianale esistente tramite l'inserimento di nuove previsioni".

REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente richiesta di variante costituisce anche specifica variante al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 09.04.2014 entrambi redatti ai sensi



della L.R.T. 01/2005. Attualmente l'area, nella tavola Disciplina del Suolo del Regolamento Urbanistico, è ricompresa all'interno dell'area agricola nella sottozona E4 "Il Fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti". La proposta di variante, prevede la modifica della destinazione urbanistica dei terreni interessati, andando ad operare una contenuta espansione del tessuto produttivo esistente, frutto dell'attuazione delle previsioni del "PIP Penna" approvato con D.P.G.R.T. n. 733 del 27.09.1980. La variante, preso atto anche dell'assenza di vincoli presenti nell'area, prevede l'inserimento di un nuovo comparto a destinazione artigianale- industriale in un terreno, che, risulta possedere caratteristiche tali da poter prevedere la realizzazione di fabbricati a completamento e chiusura del contesto esistente già urbanizzato.



La nuova area di trasformazione, normata da specifica scheda di dettaglio, seguirà l'impostazione planivolumetrica di quelle già presenti nell'area in modo tale da porsi in maniera coerente con il contesto. Il comparto, così come disegnato, rappresentando un elemento a completamento dell'area industriale della Penna, contiene la previsione di tre lotti edificabili posti a coronamento dell'area centrale dove dovranno essere realizzate opere di interesse pubblico (viabilità, parcheggi, verde pubblico ecc) connesse alla viabilità esistente.

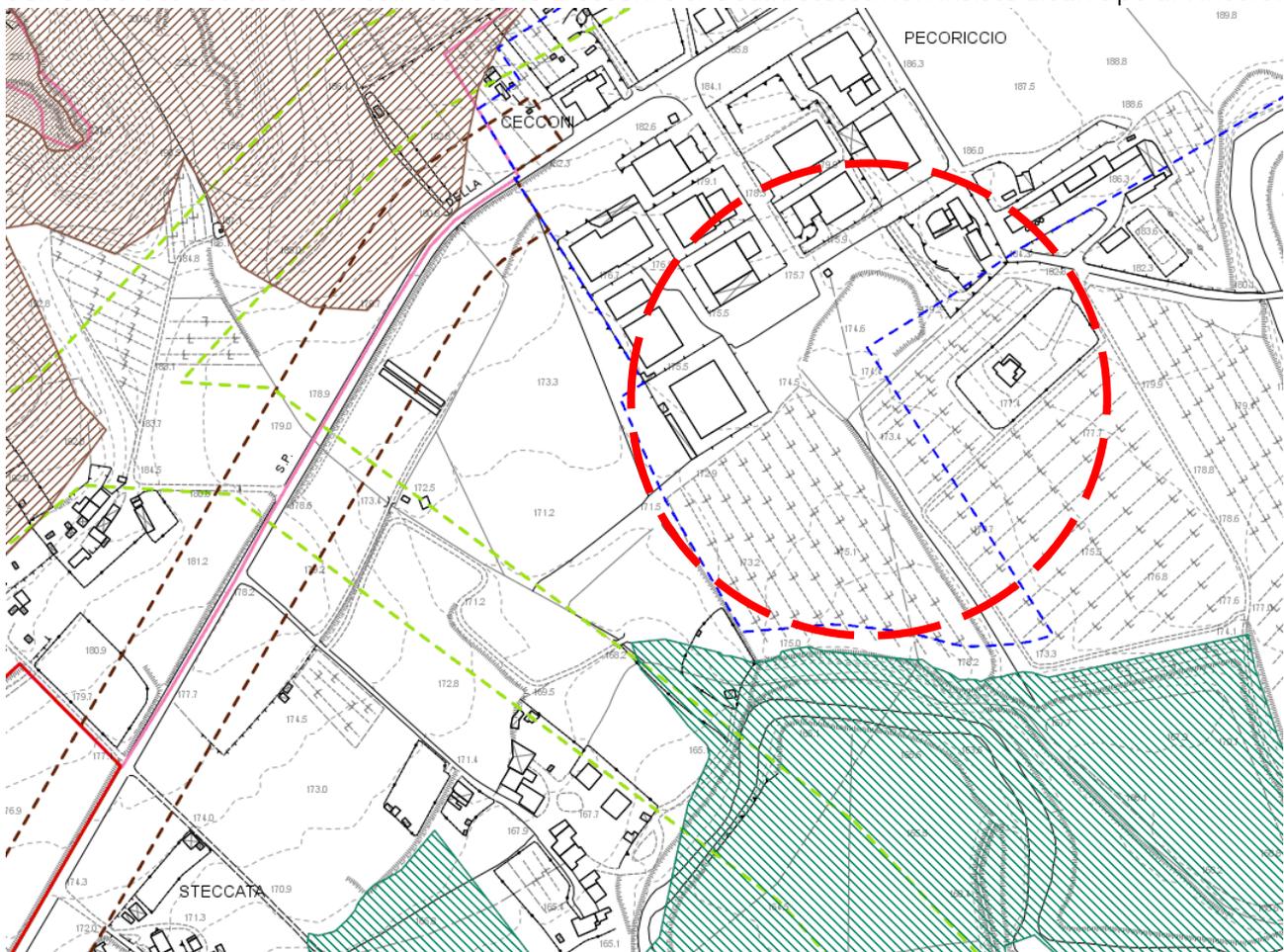
La proposta di Variante, inoltre, è conforme ai contenuti dell'art. 35 delle NTA, in particolare:

- la delimitazione proposta per la nuova Area di trasformazione si esplica su un ambito che ricade in una porzione del "territorio, totalmente o parzialmente edificato, già destinato ad attività produttive o simi-li...";
- alla proposta di Variante è correlato un intervento edilizio la cui realizzazione deve essere condotta



nel rispetto degli indici e dei parametri, urbanistici ed edilizi, prescritti per le zone "D".

- La proposta di Variante è conforme ai contenuti dell'art. 38 delle NTA, in particolare:
 - l'identificazione come sottozona D2 identifica l'area come destinata a nuovi processi di trasformazione;
 - l'identificazione del comparto mediante il codice alfanumerico "D2_PEN_04" è effettuata seguendo i criteri illustrati;
 - negli elaborati grafici di RU il comparto D2_PEN_04 è inserito con apposita retinatura;
 - per l'area D2_PEN_04 è redatta apposita scheda "AREA DI TRASFORMAZIONE D2_PEN_04" in cui il numero dei piani e le altezze massime sono da ritenere il parametro massimo consentito;
- Per quanto riguarda le tutele presenti sull'area interessata dalla proposta di Variante, l'osservazione dell'elaborato "Carta dei Vincoli" consente di asserire che sulla stessa non insiste alcun tipo di vincolo.



P.C.C.A. (Piano di Classificazione Comunale Acustica)

Il Comune di Terranuova Bracciolini è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 70 del 27.10.2005 e successive integrazioni, di cui di seguito si riporta un estratto, con l'individuazione dell'area oggetto di proposta di variante.



Questi obiettivi dovranno essere perseguiti all'interno del Piano Operativo in formazione, anche mediante azioni e indirizzi che facciano proprie le strategie regionali, riferite in particolare all'art. 1 del PIT-PPR, ovvero con la **promozione di uno "sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano"**, garantendo per questo un percorso di massima condivisione interistituzionale e con la società locale.

In considerazione dell'obiettivo principale della Variante che è quello di dare indirettamente impulso allo sviluppo delle attività produttive già insediate nel territorio, razionalizzando e riqualificando il tessuto produttivo esistente attraverso la possibilità di ampliare l'attività produttiva, si ritiene che i contenuti della variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale in oggetto, siano coerenti con i contenuti del Documento di Avvio del PSI.

AVVIO FORMAZIONE PIANO OPERATIVO COMUNALE

L'Amministrazione Comunale con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 22/12/2020 ha dato formalmente avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. n°65/2014.

Il Documento di Avvio del Piano Operativo, che deve essere letto in modo integrato al Documento di Avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Terranuova Bracciolini e Loro Ciuffenna, riveste il ruolo di elemento iniziale che permette di aprire il confronto con tutti i soggetti interessati sui contenuti dello strumento urbanistico. Il Piano Operativo sviluppa i temi, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale Intercomunale, in coerenza con le politiche portate avanti dall'Amministrazione Comunale. Agli obiettivi del PSI associa anche **"...obiettivi più specificatamente urbanistici: - diversificare le basi economiche e potenziare le aree produttive, migliorandone anche la compatibilità ambientale e paesaggistica."**

Tale documento prosegue quindi analizzando lo stato della pianificazione comunale vigente.

Tale variante deriva dall'impulso di un'attività produttiva privata. Tale ampliamento avverrà all'interno di un'area che fondamentalmente è già inglobata all'interno del contesto urbanizzato nella quale non sono più reperibili le forme tipiche del territorio e del paesaggio rurale. Si ritiene che la presente variante sia coerente con quanto inserito all'interno del Documento di Avvio del P.O.

ALTRE VERIFICHE DI COERENZA, ART.18, COMMA 2, L.R. N.65/2014

Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Relativamente al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. n.65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale occorre rilevare che la variante in oggetto non risulta in contrasto con nessuna disposizione prevista.

La proposta di variante urbanistica, oggetto della presente relazione, interviene in un'area già ampliamento urbanizzata, quale quella industriale della Penna all'interno della quale sono già presenti una serie di attività industriali e produttive già in essere.

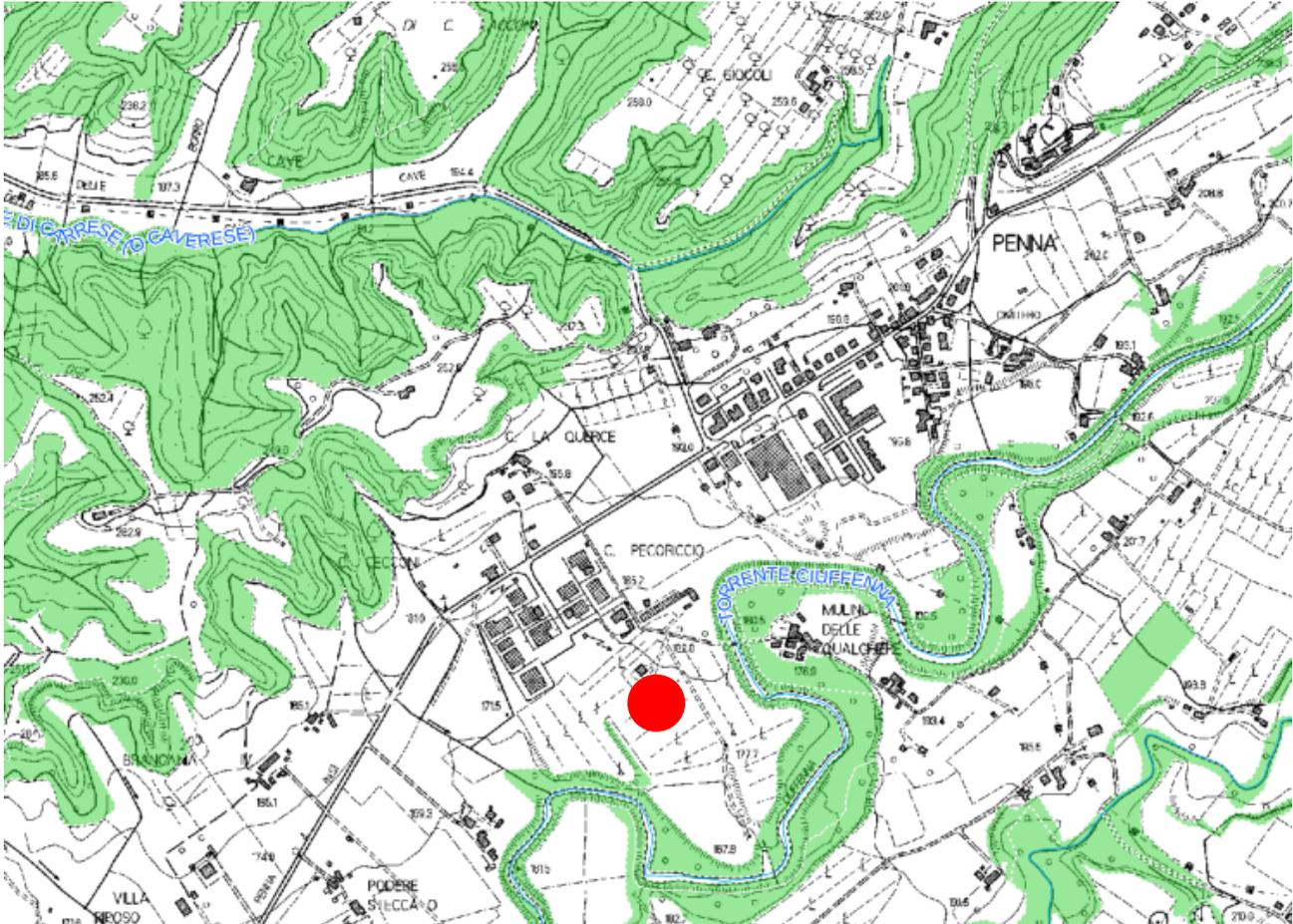
Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge regionale, il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici. Costituiscono beni paesaggistici, ai



sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.:

- beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (art. 136);
- aree tutelate per legge (art. 142).

Estratto PIT-PPR - Cartografia identificativa dei vincoli ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004



Come si può evincere dall'estratto cartografico riportato sopra l'area oggetto di Variante urbanistica non è interessata da zone vincolati ai sensi del D.Lgs n°42/2004.

In considerazione di quanto sopra espresso non si ravvisano motivi di contrasto fra la VARIANTE N. 27 AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE N. 08 AL PIANO STRUTTURALE, AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. N°65/2014 E DELL'ART. 8 DEL D.P.R. n°160/2010, FINALIZZATA ALL'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO OCCUPATO DALL'AZIENDA "BCF S.r.L." e le direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso poste a tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Art.18, c.2, lett.d), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Come esplicitato nei precedenti paragrafi, nella fattispecie del Comune di Terranuova Bracciolini, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi di quanto disposto dall'art. 224 della L.R. n.65/2014.

In considerazione di ciò la presente Variante si trova ad intervenire in una zona che allo stato attuale



è identificata come territorio rurale e quindi esterna al Perimetro del Territorio Urbanizzato, ex art.224 della L.R. n°65/2014. Preme evidenziare che l'ampliamento previsto di 3.500,00 mq è finalizzato esclusivamente all'ampliamento di una realtà produttiva già esistente all'interno del territorio comunale e del tessuto produttiva della Penna ed avverrà all'interno di un'area che fondamentalmente è già inglobata all'interno del contesto urbanizzato nella quale non sono più reperibili le forme tipiche del territorio e del paesaggio rurale.

Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III

Le modifiche apportate con la presente variante non comportano profili di incoerenza con le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo II della L.R. 65/2014. La Variante si pone comunque nell'ottica della riduzione del consumo di suolo attraverso l'accorpamento di volumetrie al patrimonio edilizio produttivo esistente. Infatti, seppur si configuri come un ampliamento, la porzione di territorio agricolo che va a trasformare ha perso da tempo la sua vocazione agricola non ospitando alcun tipo di cultura e rischiando quindi di diventare un terreno residuale incolto privo di qualsiasi natura agricola a causa della sua posizione strettamente connessa e ritagliata tra margini di infrastrutture ed edificato.

Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V

La variante in oggetto si attua nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.
Terranuova Bracciolini,

Giugno 2025