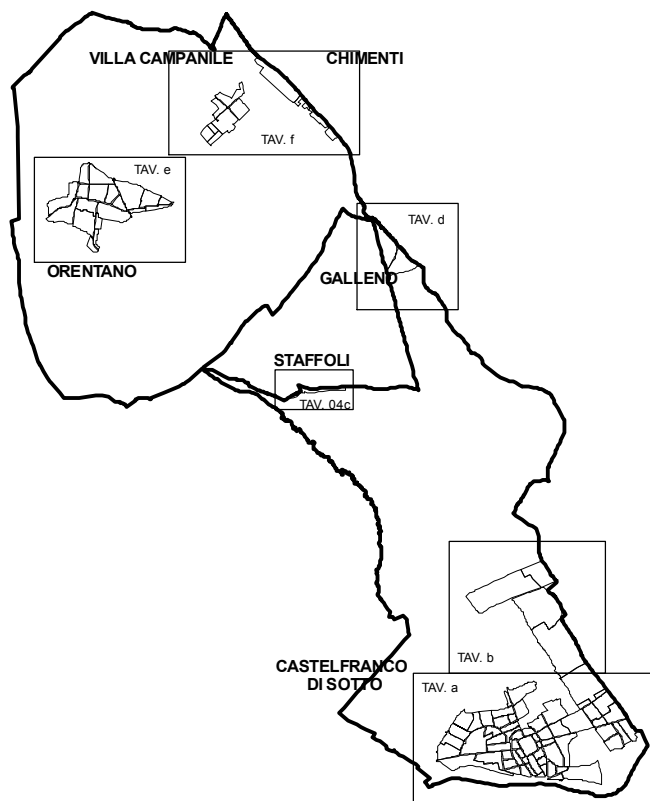




COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO



Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche

STUDIO GEOPROGETTI: Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

STUDIO CROCE ENG: Ing. Idr. Nicola Croce

Procedimento di VAS

Autorità proponente: Arch. Graziano Massetani
Autorità competente: Arch. Teresa Arrighetti

Vicesindaco:

Gabriele Toti

Assessore all'Urbanistica:

Cristian Pardossi

Responsabile del Procedimento:

Ing. Manlio Mattii

Garante della Comunicazione:

Dott.ssa Daria Romiti

Adozione:

Data: Luglio 2013

Approvazione:

Documento

Tav.08

Relazione Illustrativa

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

Provincia di Pisa

Variante Generale al
Regolamento Urbanistico

art. 55 LR n. 1 del 3 gennaio 2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Premessa metodologica.	5
2. Obbiettivi generali della Variante generale al R.U..	7
3. Caratteristiche della Variante generale al R.U..	9
4. Coerenza della Variante generale al R.U. con gli strumenti sovraordinati.	15
5. Stato di attuazione del R.U. vigente e dimensionamento della Variante generale al R.U..	18
5.1. Verifica dello stato di attuazione del R.U. vigente al 2009.....	18
5.2. Verifica dello stato di attuazione del R.U. vigente al 2012.....	20
5.3. Tabelle riepilogative del dimensionamento della Variante generale al R.U.....	23
5.4. Tabelle riepilogative degli standards urbanistici.....	27
5.5. Considerazioni finali	28
Acronimi, sigle ed abbreviazioni.....	29

1. Premessa metodologica.

La presente Variante Generale al R.U. vigente si configura come 2° fase del Monitoraggio effettuato e approvato nel 2009 sul primo Regolamento Urbanistico (Del. C.C. di approvazione n.30 del 21 aprile 2009).

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto è stato approvato in data 18 giugno 2003 con D.C.C. n°23 e in data 19 giugno 2003 con D.C.C. n°24 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n°32 del 6 agosto 2003.

Il primo Regolamento Urbanistico è stato redatto sulla base del Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 5/1995 e approvato con D.C.C. n° 14 del 13 giugno 2001 e tuttora vigente.

Alla conclusione del quinquennio, così come previsto all'art. 55 della L.R. 1/2005, l'Amministrazione Comunale di Castelfranco di Sotto, il 28 febbraio 2008, con la Del. G.C n.21, ha dato avvio alla fase di monitoraggio del R.U. vigente che ha avuto conclusione il 21 aprile 2009 con la relativa "Relazione Illustrativa di Monitoraggio quinquennale" (approvata con Del. C.C. n.30) nella quale venivano riportati i dati numerici relativi all'attuazione del R.U. vigente, venivano svolte le necessarie considerazioni in merito alle cause della non attuazione di alcune previsioni e venivano individuati obiettivi ed indirizzi da perseguire nella successiva fase di pianificazione urbanistica comunale.

Nella suddetta Relazione del Monitoraggio del primo Regolamento Urbanistico (che ha costituito la 1° fase del presente procedimento) si individuavano alcuni obiettivi da perseguire con la 2° fase di cui al presente procedimento, riferibili a correzioni normative e cartografiche e a sostanziali modifiche alla pianificazione urbanistica in base alle problematiche scaturite nella prima applicazione del R.U., ed in particolare:

- 1) Rivedere la struttura dei comparti di attuazione convenzionata in quanto nel corso della prima attuazione si erano evidenziate alcune difficoltà in relazione al regime proprietario delle aree.
- 2) Affinare, anche alla luce della nuova L.R. 1/2005 e del dibattito in corso a livello più generale, il sistema della Perequazione Urbanistica.
- 3) Affinare e precisare meglio il meccanismo di applicazione degli incentivi energetici del 10% di cui all'art. 146 della L.R. 1/2005.
- 4) Modificare alcuni aspetti della normativa in particolare rispetto al calcolo della S.U.L. dei sottotetti e alla ammissibilità di box in campagna per attività per il tempo libero.
- 5) Riutilizzare il dimensionamento non utilizzato nel R.U. vigente per risolvere alcune problematiche sorte nella prima applicazione.
- 6) Recupero del Complesso della Ex-fornace in Via Molino del Callone, in fregio all'Arno.

Nel frattempo dal 2009 ad oggi sono intervenuti nuovi strumenti di legge finalizzati alla valutazione di sostenibilità delle trasformazioni, ed il procedimento di V.A.S., con la redazione del relativo Rapporto

Ambientale, ha sostituito la prima applicazione della V.E.A. e la successiva introduzione della Valutazione Integrata, effettuata dalla L.R. 1/2005.

L'apertura della partecipazione dei cittadini e degli enti nella fase di avvio della V.A.S. ha fornito una serie di contributi che hanno consentito di rivedere anche gli obiettivi individuati nella prima fase di Monitoraggio.

La crisi economica iniziata nel 2008-2009 e il dibattito aperto a livello culturale e politico sui temi dello sviluppo urbano, sulla necessità di favorire la riqualificazione urbana piuttosto che consumare nuovo suolo, hanno ulteriormente permesso di approfondire gli obiettivi della 2° fase del Monitoraggio, oggetto della presente Variante al R.U., di integrare gli stessi e di individuarne di nuovi.

L'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla redazione della Variante al R.U. prendendo atto delle conclusioni della suddetta "Relazione Illustrativa di Monitoraggio quinquennale", delle modificazioni avvenute alla normativa sovraordinata e delle variate condizioni socio-economiche locali: il primo atto dell'avvio della 2° fase è stato l'invio del Rapporto Preliminare V.A.S. agli enti S.C.A. (Soggetti Competenti in materia Ambientale) che sono stati invitati a contribuire, ciascuno per il loro particolare settore, alla formazione del Quadro delle Conoscenze del nuovo R.U.; al tempo stesso è stato aperto un canale partecipativo con i cittadini attraverso laboratori, assemblee pubbliche e sul sito del Comune al fine di recepire contributi per la formazione della Variante al R.U.. In tale fase sono pervenuti complessivamente al Comune 100 contributi (44 contributi al nuovo R.U. e 56 contributi alla VAS), oltre a quelli pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale. Nelle fasi di formazione della Variante al R.U. vi sono stati incontri con gli organi tecnici e politici del Comune, con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno e con il Genio Civile per le questioni relative alla pericolosità idraulica e con altri soggetti, con enti e associazioni di categoria, associazioni culturali, ciascuno per le problematiche di competenza. I contributi così pervenuti sono stati valutati ed integrati all'interno della documentazione conoscitiva del nuovo R.U. ed utilizzati per correggere ed affinare le previsioni cartografiche e normative della Variante generale al R.U.. La partecipazione è documentata oltre che dai contributi pervenuti anche dalla relazione contenuta nell'appendice al Rapporto Ambientale VAS illustrativo di tutti i seminari e laboratori effettuati nell'ambito della revisione del R.U..

2. Obiettivi generali della Variante generale al R.U..

Alla luce delle considerazioni enunciate al punto 1 gli obiettivi della presente Variante generale al R.U., che si poggia ancora sul P.S. vigente, sono riconducibili alle seguenti tematiche:

- 1) *Riduzione del consumo di suolo* a fini edificatori con la ridefinizione dei margini di alcuni insediamenti, soprattutto in collina, con la eliminazione di alcune previsioni che non hanno trovato attuazione e l'introduzione di incentivi al recupero di manufatti dismessi e/o abbandonati.
- 2) Articolazione del dimensionamento residuo secondo le previsioni del nuovo *Regolamento Regionale 3/R/2007*.
- 3) Riaffermazione dello strumento della *Perequazione Urbanistica di comparto*, già contenuto nel primo R.U., come strumento cardine di pianificazione urbanistica.
- 4) Miglioramento della articolazione normativa del meccanismo perequativo, con l'introduzione della *perequazione "a distanza"* fra comparti non contigui per l'acquisizione di aree per opere pubbliche e per il trasferimento di volumi dismessi posti in posizione non idonea dal punto di vista urbanistico e/o ambientale.
- 5) Conferma e *ridisegno di alcune parti interne ai centri abitati* che, seppur non attuate, rappresentano tasselli importanti dello sviluppo urbano soprattutto in relazione al completamento di alcune infrastrutture e servizi pubblici da porre a carico dei privati.
- 6) Introduzione nel dimensionamento residuo non attuato riportato nella Variante al R.U. di quote di *Social Housing (10%)* per rispondere ad una domanda abitativa a basso reddito.
- 7) Introduzione nel dimensionamento residuo di quote di *recupero di manufatti dismessi*, con o senza trasferimento volumetrico.
- 8) Utilizzo delle parti del PEEP decaduto ubicato nell'Isolato 14 del capoluogo e delle aree relative, come *"aree di atterraggio" per interventi di recupero* (ad es. la ex-fornace in Via Molino del Callone e parte della ex-Tabaccaia di Montefalcone posta in prossimità del Canale Usciana) utilizzando il criterio della perequazione "a distanza": in questo caso il dimensionamento residuo dell' ex- PEEP serve per introdurre incentivi al trasferimento (art.11 delle NTA) e alla riqualificazione urbana e ambientale delle "aree di decollo".
- 9) Definizione e più precisa articolazione dell'*incentivo energetico* rapportato alla classificazione energetica prevista dal Regolamento per l'edilizia Bio-Eco Sostenibile (2 classi).
- 10) Correzione del disegno urbano di alcuni comparti al fine di renderlo più attuabile anche grazie ad una *definizione più vincolante degli stralci funzionali* e delle *modalità attuative convenzionali* degli stessi.

- 11) *Superamento della criticità idraulica* per le zone produttive di Castelfranco, UTOE P3B, e per le aree del Parco Tecnologico, UTOE P2A, attraverso la creazione di un parco/cassa di compensazione idraulica in fregio al Canale Usciana da acquisire con la perequazione "a distanza" e da realizzare con oneri aggiuntivi a carico di tutte le proprietà delle attività produttive.
- 12) Introduzione nella struttura normativa dell'U.T.O.E. del Parco Tecnologico della possibilità di attuare *aree APEA* come iniziative a forte grado di sostenibilità e di diversificazione produttiva.
- 13) Concentrazione delle originarie previsioni produttive in collina verso Chimenti, munita di infrastrutture e vicina ad Altopascio e allo svincolo autostradale, con la *riduzione/eliminazione delle previsioni produttive* nell'U.T.O.E. di Galleno e di Orentano.
- 14) *Revisione di tutta la struttura normativa* sia per quanto riguarda gli insediamenti urbani che il territorio aperto e collinare, al fine di renderla più chiara ai fini della sua applicabilità, con un forte raccordo con la struttura prescrittiva del Rapporto Ambientale VAS.
- 15) *Ridefinizione della disciplina delle zone agricole*, in coerenza con la suddivisione sistemica del P.S., considerando le specifiche caratteristiche morfologiche, orografiche e la produzione agricola e con le nuove normative regionali.
- 16) Introduzione di una distinta disciplina per le aree ricomprese all'interno dei *due SIR presenti sul territorio comunale*, definita alla luce dello specifico Studio di Incidenza effettuato nell'ambito della redazione della presente Variante (che costituisce l'Allegato A alla VAS) ed alla luce degli indirizzi e degli obiettivi *del Piano di Gestione del SIR 64* adottato dalla Provincia di Pisa ed in fase di Osservazioni.

3. Caratteristiche della Variante generale al R.U..

La Variante generale al R.U. ripercorre la struttura e le caratteristiche del R.U. vigente, pur modificando l'apparato cartografico e normativo del R.U., al fine di renderlo più facilmente consultabile e più chiaro e cogente sul piano normativo.

La Variante generale al R.U. è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 Inquadramento territoriale: Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E., Scala 1:15.000;
- Tavv. 02 *Carte dei Vincoli sovraordinati e delle Invarianti Strutturali.*
Tav. 02a Territorio comunale Sud, Scala 1:10.000;
Tav. 02b Territorio comunale Nord, Scala 1:10.000;
- Tavv. 03 *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti*
Tav. 03a Territorio comunale Sud, Scala 1:5.000;
Tav. 03b Territorio comunale Centro, Scala 1:5.000;
Tav. 03c Territorio comunale Nord, Scala 1:5.000;
- Tavv. 04 *Carte del territorio: Strategie per il territorio aperto e per gli insediamenti*
Tav. 04a UTOE P3A Castelfranco di Sotto, Scala 1:2.000;
Tav. 04b UTOE P3B-P2A Zona Produttiva, Scala 1:2.000;
Tav. 04c UTOE C2A Staffoli, Scala 1:2.000;
Tav. 04d UTOE C3C Galleno, Scala 1:2.000;
Tav. 04e UTOE C3A Orentano, Scala 1:2.000;
Tav. 04f UTOE C3B-C3D Chimenti - Villa Campanile, Scala 1:2.000;
- Tavv.05 *Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie di intervento:*
Tav. 05a Edifici nel territorio aperto;
Tav. 05b Edifici negli insediamenti;
- Tavv.06 Mappa della accessibilità urbana e limite dei centri abitati, Scala 1:5.000;
Tav. 06a Castelfranco di Sotto;
Tav. 06b Staffoli, Galleno, Orentano, Chimenti, Villa Campanile;
- Tavv.07 *Indagini geologico-tecniche, idrauliche e sismiche di supporto alla pianificazione urbanistica:*
Tav. 07 A1 Carta Geologica e Geomorfologica, Scala 1:10.000;
Tav. 07 A1 Carta Geologica e Geomorfologica, Scala 1:10.000;
Tav. 07 B Sezioni Geologiche, Scala 1:5.000;
Tav. 07 C1 Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;
Tav. 07 C2 Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;
Tav. 07 C3 Carta Litotecnica e dei Dati di Base, Scala 1:10.000;

Tav. 07 C4	Carta Litotecnica e dei Dati di Base a, Scala 1:10.000;
Tav. 07 D1	Carta delle Pendenze, Scala 1:10.000;
Tav. 07 D2	Carta delle Pendenze, Scala 1:10.000;
Tav. 07 E1	Carta Idrogeologica e del reticolo minore, Scala 1:10.000;
Tav. 07 E2	Carta Idrogeologica e del reticolo minore, Scala 1:10.000
Tav. 07 F1	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità' di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 F2	Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità' di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 G1	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità' di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 G2	Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R E del P.A.I. dell'Autorità' di Bacino del Fiume Arno, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H1	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H2	Vulnerabilità Idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C. della Provincia di Pisa, Scala 1:10.000;
Tav. 07 H3	Autorità di Bacino del Fiume Arno, zonizzazione del territorio in base agli articoli del progetto di piano di bacino stralcio "Bilancio Idrico" scala 1:20.000;
Tav. 07 I1	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:5.000;
Tav. 07 I2	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS e frequenze fondamentali dei depositi, Scala 1:5.000;
Tav. 07 I3	Microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS - sezioni stratigrafiche tipo scala 1:1.000;
Tav. 07 L1	Pericolosità Sismica ai sensi del D.P.G.R. 53/R, Scala 1:10.000;
Tav. 07 M1	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M2	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 M3	Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 53/R;
Tav. 07 N	Relazione geologica

Allegato 1 Indagini geognostiche estratte dal database del P.T.C. della Provincia di Pisa;

Allegato 2 Indagini geognostiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2011)

Allegato 3 Indagini sismiche reperite presso l'archivio comunale (pratiche 2007-2011)

Allegato 4 - Parte 1, Parte2 - Indagini sismiche eseguite a supporto della presente variante;

Allegato 5 Pozzi profondi a stratigrafia nota

Allegato 6 Analisi suscettibilità alla liquefazione

Tav. 07 O1 - Mappa della pericolosità idraulica (Orentano - Lago Bientina)

Tav. 07 O2 - Mappa dei battenti Tr 30 (Arno)

Tav. 07 O3 - Mappa dei battenti Tr 30 (Orentano - Lago Bientina)

Tav. 07 O4 - Mappa dei battenti Tr 100 (Orentano - Lago Bientina)

Tav. 07 O5 - Mappa dei battenti Tr 200 (Orentano - Lago Bientina)
All. 07 O6 - Relazione (Arno - Tr 30) (*)
All. 07 O7 - Relazione (Orentano)
(*) Allegato lo studio idrologico idraulico dell'Arno

Tav. 08 - Relazione illustrativa

Disciplina di piano:

Tav. 09 - Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle NTA:

Tav.09a – Schede parametriche relative alle UTOE

Tav.09b – Schede norma relative alle zone R, Er, Ed

Valutazioni:

Tav. 10 - Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

Allegato 10 A – Relazione della Valutazione di Incidenza

La Tav. 01 rappresenta una carta di quadro conoscitivo relativamente alla articolazione sistemica contenuta nel Piano Strutturale e riportata nella Variante al Regolamento Urbanistico.

Le Tavv. 02 integrano il quadro conoscitivo relativamente ai Vincoli sovraordinati, di natura paesaggistica, storico-archeologica, ambientale, tecnologica, cimiteriale e alle Invarianti Strutturali del Piano Strutturale vigente.

Le Tavv. 03 contengono le strategie per quanto concerne il territorio aperto articolato per Sistemi e Subsistemi territoriali e ambientali e per gli insediamenti articolati per U.T.O.E.. In queste carte sono identificati con numerazione gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio storicizzato presente nel territorio aperto, le Schede Norma Ed (immobili presenti nel territorio aperto destinati ad attività produttive) e le Schede Norma Er (aree ed immobili presenti nel territorio aperto soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico con cambio di destinazione d'uso e/o a valorizzazione turistico-ricettiva).

Le Tavv. 04 contengono le strategie per gli insediamenti urbani articolati per U.T.O.E.. In coerenza ed in continuità con il vigente R.U. le U.T.O.E. sono articolate per isolati che contengono al proprio interno varie tipologie di zone omogenee, la numerazione degli edifici storicizzati, i perimetri delle Schede Norma R (aree ed immobili presenti nel territorio aperto soggetti a recupero urbanistico all'interno delle U.T.O.E.), l'assetto urbano esistente e i comparti di trasformazione in corso di attuazione, quelli soggetti a piani attuativi convenzionati o a interventi diretti convenzionati e tutto quanto la variante al R.U. intende confermare e/o modificare rispetto al R.U. vigente.

Le Tavv. 05a, 05b contengono l'elenco dei fabbricati di valore storico-architettonico facenti parte delle Invarianti Strutturali del P.S., presenti nel territorio aperto e all'interno degli insediamenti: ad ogni edificio è

stata attribuita una classe di valore a cui corrisponde una categoria d'intervento definita all'art. 19 delle NTA.

Le Tavv. 06 contengono la mappa della accessibilità urbana per quanto concerne i servizi pubblici e il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, sia come stato attuale che come stato di progetto urbano.

Le Tavv. 07 ridefiniscono il quadro conoscitivo per quanto concerne la pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, nonché il quadro della fattibilità per quanto concerne gli insediamenti urbani e produttivi, rimandando alle N.T.A. la griglia della fattibilità per gli interventi nel territorio aperto.

La Tav. 08 è rappresentata dalla presente Relazione dove si descrivono la metodologia e gli obiettivi della variante al R.U..

La Tav. 09 costituisce l'apparato normativo del nuovo R.U., fortemente rivisto e corretto rispetto alle norme del R.U. vigente, in seguito a nuove disposizioni di legge e soprattutto conseguente alle riflessioni scaturite nelle fasi di monitoraggio e di formazione della Variante al R.U.. Essa contiene anche le tabelle del dimensionamento della R.U. suddiviso per funzioni secondo il nuovo regolamento regionale 3R/2007.

Le N.T.A. sono sostanzialmente articolate in tre parti (Titoli):

Tit. I- Norme di carattere generale. (artt.1-9)

Tit. II- Modalità attuative del RU:

Cap.1- Disposizioni di carattere urbanistico finalizzate alla pianificazione del territorio degli insediamenti urbani ed alla valorizzazione dei beni storici, architettonici e paesaggistici. (artt. 10-19);

Cap.2- Disposizioni di carattere ambientale finalizzate alla sostenibilità ed alla qualità degli interventi previsti dal RU e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente (artt.20-22).

Tit. III- Disposizioni specifiche per i singoli sistemi agricoli, ambientali e insediativi (U.T.O.E.) (artt. 23-38).

La Tav. 9a include le tabelle contenenti i parametri urbanistici dei singoli comparti di trasformazione interni alle UTOE che concorrono al dimensionamento della Variante generale al R.U..

La Tav. 9b contiene le Schede Norma dei comparti presenti nel territorio aperto e negli insediamenti Ed, Er, e R con i relativi obiettivi, prescrizioni, funzioni e parametri urbanistici e relativa fattibilità idraulica e/o geomorfologica.

La Tav. 10 contiene il Rapporto Ambientale V.A.S. relativo alla variante al R.U., esso oltre a costituire lo strumento di valutazione contiene anche prescrizioni alla trasformabilità che si integrano con le N.T.A. ed in

particolare con le disposizioni contenute nel Tit. II, Cap 2, artt.20, 21, 22.

La Tav. 10A contiene la Valutazione d'Incidenza per i SIR 63 e 64.

Sia i sistemi i sistemi agricoli e ambientali che gli insediamenti urbani sono definiti al proprio interno attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68, secondo il criterio già adottato dal RU vigente. Nel Tit. III della N.T.A. per le suddette zone sono definiti funzioni e destinazioni d'uso, parametri urbanistici, indirizzi e prescrizioni e modalità attuative.

Le zone omogenee si distinguono in:

Zone A: corrispondono agli insediamenti storicizzati del centro storico di Castelfranco di Sotto;

Zone B1: corrispondono agli insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale considerati saturi: connotano gli insediamenti della UTOE P3A posti fra il centro storico di Castelfranco di sotto e la circonvallazione risalente al Piano di ricostruzione postbellico.

Zone B2: corrispondono agli insediamenti di completamento residenziale e di più recente impianto: connotano tutti gli insediamenti esistenti delle UTOE a prevalente carattere residenziale.

Zone B3: corrispondono a piccole aree di completamento residenziale ricomprendenti al proprio interno anche aree non fondiari destinate ad opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente agli interventi edilizi soggetti a intervento diretto convenzionato come definito all'art. 13.

Zone C1: corrispondono alle aree di espansione residenziale nelle UTOE a prevalente carattere residenziale sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone C2: corrispondono alle aree di espansione residenziale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e rappresentano le aree di nuova edificazione soggette a Piani Attuativi privati convenzionati come definito all'art. 12.2..

Zone D1: corrispondono agli insediamenti di completamento a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo: connotano tutti gli insediamenti commerciali esistenti delle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone D2: corrispondono alle aree di espansione a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone D2c: corrispondono alle aree di espansione a prevalente carattere commerciale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D3: corrispondono agli insediamenti di completamento industriale e artigianale presenti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo: connotano tutti gli insediamenti produttivi esistenti delle UTOE a prevalente carattere e produttivo.

Zone D4: corrispondono alle aree di espansione artigianale e industriale presenti nelle UTOE a prevalente carattere produttivo.

Zone D4c: corrispondono alle aree di espansione artigianale e industriale presenti nelle UTOE a prevalente carattere produttivo sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D5: corrispondono alle aree di espansione produttiva a carattere terziario e tecnologico presenti nella UTOE P2A.

Zone D5c: corrispondono alle aree di espansione produttiva a carattere terziario e tecnologico presenti nella UTOE P2A sulle quali è in corso di attuazione una trasformazione urbanistica definita da piani attuativi convenzionati ancora in corso.

Zone D6: corrispondono alle aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali inerti previsti nelle UTOE a prevalente carattere residenziale e produttivo.

Zone E1: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale agricolo pianura P3.

Zone E2: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle Aree agricole di pertinenza fluviale P3C.

Zone E3: corrispondono alle aree agricole di pianura ricomprese nel Subsistema Territoriale dell'Usciana P2.

Zone E4: corrispondono alle aree ricomprese nel Subsistema Ambientale dell'Arno P1.

Zone E5: corrispondono alle aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti C3.

Zona E6: corrispondono alle aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie C2.

Zona E7: corrispondono alle aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale del Lago di Bientina C1.

Zone Ed: corrispondono a comparti localizzati nel territorio aperto esternamente alle U.T.O.E. dove sono presenti attività produttive o attività estrattive per le quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

Zone Er: corrispondono a comparti localizzati nel territorio aperto esternamente alle U.T.O.E. dove sono presenti manufatti dismessi per i quali è consentito la demolizione e/o il recupero in loco o con trasferimento in ambiti urbani per i quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

Zona F1: corrispondono alle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature pubbliche all'interno delle U.T.O.E..

Zona F2: corrispondono alle aree private destinate ad attrezzature di interesse collettivo e/o turistico-ricettivo all'interno delle U.T.O.E..

Zone F3: corrispondono alle aree destinate a verde privato all'interno delle U.T.O.E..

Zone P: corrispondono alle aree destinate a parcheggi pubblici all'interno delle U.T.O.E..

Zone R: corrispondono a comparti localizzati all'interno delle U.T.O.E. dove sono presenti manufatti dismessi per i quali è consentito la demolizione e/o il recupero in loco o con trasferimento di S.U.L. in altre aree degli ambiti urbani per i quali sono definite Schede Norma identificate con numero progressivo nell'allegato 09b alle presenti NTA.

4. Coerenza della Variante generale al R.U. con gli strumenti sovraordinati.

Come evidenziato nel Rapporto Ambientale V.A.S. la Variante generale al R.U. risulta coerente con il P.S. e con il P.I.T. regionale.

Per quanto concerne il P.S. la Variante al R.U. conferma l'architettura sistemica contenuta nel Piano Strutturale e rende più chiara rispetto al R.U. vigente la struttura normativa (Tavv. 09 e 10):

Sistema della Collina "C"

Subsistema ambientale del Lago di Bientina C1

Subsistema ambientale delle Cerbaie C2

Utoe C2A Staffoli a prevalente carattere residenziale e di servizio

Subsistema territoriale agricolo e delle corti C3

Utoe C3A Orentano a prevalente carattere residenziale e di servizio.

Utoe C3B Villa Campanile

Utoe C3C Galleno

Utoe C3D Chimenti

Sistema della Pianura "P"

Subsistema Ambientale dell'Arno P1

Subsistema Territoriale dell'Usciana P2

Utoe P2A Parco Tecnologico e Servizi

Subsistema Territoriale insediativo di Pianura P3

Utoe P3A Castelfranco a prevalente carattere residenziale e di servizio

Utoe P3B Castelfranco a prevalente carattere produttivo

Utoe P3C Aree agricole di interesse fluviale

Ciò consente di affermare con più forza la coerenza della Variante al R.U. con il P.S. vigente e la coerenza con il P.I.T. regionale che identifica il territorio regionale costituito da due grandi componenti "l'Universo rurale" e "l'Universo urbano", ben distinti nelle loro identità ma strettamente correlati funzionalmente: gli insediamenti urbani del territorio di Castelfranco di Sotto sono contenuti all'interno dei sistemi territoriali sia di collina che di pianura che ne costituiscono la cornice territoriale e paesaggistica.

Con il recepimento degli obiettivi di cui al punto 2 della presente Relazione, la Variante al R.U. si confronta anche con i metaobiettivi del P.I.T. regionale e soprattutto con lo Statuto del Territorio articolato nelle cinque invariante/agende strutturali:

La città policentrica toscana: la riqualificazione dei centri urbani esistenti, capoluogo e frazioni, anche con il ridisegno urbano interno, il ricompattamento degli stessi con la riduzione/ridefinizione dei limiti urbani mira a rafforzare il carattere policentrico del sistema insediativo locale inquadrandolo nell'ambito del

più generale sistema della città policentrica toscana.

La presenza industriale in Toscana: la conferma del polo produttivo del capoluogo e la introduzione nell'U.T.O.E del parco tecnologico di aree APEA, favoriti dall'ipotesi di superamento della criticità idraulica attraverso la previsione di un'unica cassa di compensazione idraulica anche con funzioni di parco naturale, al fine di evitare la percellizzazione degli interventi di difesa poco efficaci e distruttivi del territorio, la individuazione di un unico polo produttivo collinare a Chimenti, dotato di infrastrutturazione viaria, con la eliminazione della previsione produttiva a Orentano e la riduzione di quella di Galleno, confermano la vocazione industriale di Castelfranco di Sotto nell'ambito del distretto industriale del comprensorio del cuoio e del più generale sistema produttivo regionale, in un'ottica di tutela ambientale e paesaggistica.

Il patrimonio collinare della Toscana: con la migliore definizione delle norme per le zone agricole e la riduzione delle previsioni insediative ai margini dei centri urbani, specie collinari, compreso di quelle produttive a Orentano e Galleno sopraccitate, la Variante al R.U. conferma il proprio impegno a ridurre il consumo di suolo; con il recupero di manufatti dismessi in territorio aperto anche con trasferimento volumetrico in ambito urbano la variante restituisce funzionalità e qualità ambientale a parti del territorio degradate; la possibilità di dotare i fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali di piccoli annessi vincolati alla conduzione dei fondi stessi consente di frenare l'abbandono delle campagne e l'impegno alla tutela del territorio agricolo e del paesaggio anche da parte di imprenditori part-time; l'inserimento di attività complementari integrative di quelle agricole, quali forme di turismo rurale, tende a far integrare il reddito per coloro che vivono solo di agricoltura. Tutte queste iniziative si inquadrano ampiamente negli obiettivi del P.I.T. della salvaguardia del patrimonio collinare toscano e del paesaggio.

Le infrastrutture di interesse regionale: la Variante al R.U. recepisce la nuova infrastrutturazione di area vasta (tubone, bretella del cuoio, etc.), conferma l'attuazione del collegamento est fra Via Usciana, zona produttiva e nuova bretella del cuoio, lascia come corridoio infrastrutturale la parte di collegamento ovest di Via Usciana con la vecchia Francesca verso Santa Maria a Monte, inserisce un corridoio infrastrutturale a Nord-Ovest di Orentano, corregge alcune previsioni di difficile attuazione non essenziali nell'immediato e norma in maniera più cogente il sistema infrastrutturale locale nell'ottica di una visione gerarchica dei sistemi della mobilità urbana e locale (art. 17 delle NTA), compreso percorsi pedonali e ciclabili, contribuendo in tal modo ad inquadrare anche i sistemi di rete locale nel più vasto sistema delle reti regionale, componente essenziale della città policentrica toscana.

I paesaggi e i beni paesaggistici della Toscana: la Variante al R.U. conferma e approfondisce le norme già contenute nel R.U. vigente per quanto riguarda i beni storico-architettonici del territorio comunale, rivedendo la schedatura, definendo meglio le categorie di intervento, esalta il tema della Via Francigena che attraversa il territorio collinare a Galleno, recepisce il Piano di gestione provinciale del SIR Cerbaie, integra le norme recependo le direttive contenute nel piano paesaggistico regionale adottato (implementazione della Invariante Strutturale Beni Paesaggistici della Toscana); attraverso tali indirizzi e prescrizioni la Variante al R.U. contribuisce alla tutela e alla valorizzazione della invariante strutturale relativa ai beni paesaggistici contenuta P.I.T. regionale.

La Variante al R.U. attraverso la coerenza con lo Statuto del Territorio del P.I.T. e con le cinque Invarianti Strutturali/Agende, contribuisce al rispetto dei tre metaobiettivi del P.I.T.:

- *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno statuto condiviso;*
- *Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana;*
- *Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.*

La coerenza con il P.I.T. regionale consente anche di affermare la coerenza con il P.T.C. provinciale, che a sua volta si è adeguato al nuovo P.I.T., apportando alcuni indirizzi e prescrizioni specifici.

5. Stato di attuazione del R.U. vigente e dimensionamento della Variante generale al R.U..

5.1. Verifica dello stato di attuazione del R.U. vigente al 2009.

Come si può evincere dalla relazione di monitoraggio approvata con D.C.C. n°30/2009 contenente le tabelle sullo stato di attuazione del R.U. alla conclusione del quinquennio, il trend di crescita della popolazione registrato agli uffici demografici del Comune al 2009 corrispondeva in modo pressoché coerente con l'attuazione delle previsioni del primo R.U.. Nelle stesse tabelle erano evidenziati isolato per isolato i piani attuativi approvati o in fase di attuazione e la corrispondente quota di S.U.L. utilizzata ovvero rimasta inutilizzata, ed il corrispondente numero di abitanti prodotto, attraverso le proiezioni SUL/Ab.Res. assunte nella formazione del R.U.; ciò era stato fatto per i sistemi insediativi urbani di pianura e per le frazioni collinari.

L'indicatore utilizzato ai fini del calcolo del dimensionamento del R.U. in numero di abitanti equivalenti (S.U.L./Ab.Res.), parametro di sintesi di tutte le funzioni presenti negli insediamenti urbani, prima della introduzione del nuovo regolamento 3/R/2007, se rapportato alla S.U.L. allora attuata o in fase di attuazione, simulava un trend di sviluppo demografico, dal 2003 alla fine del 2008, pressoché in linea con quanto dedotto dagli uffici di demografici del Comune di Castelfranco di Sotto. Lo stato di attuazione all'interno delle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale calcolato secondo il criterio SUL/Ab.Res. assunto nella formazione del I R.U., corrispondeva al 43% delle previsioni di sviluppo del R.U. vigente pari a 936 abitanti equivalenti. Lo sviluppo demografico registrato agli uffici anagrafici nel quinquennio 2003-2008 risultava pari a 921 abitanti residenti reali, dimostrando che il parametro assunto nella formazione del I R.U. comprensivo di tutte le funzioni, successivamente articolate e diversificate nel regolamento 3/R/2007 e dedotto in prima istanza da una analisi della utilizzazione del patrimonio edilizio di pianura e di collina, era idoneo a simulare lo sviluppo demografico del R.U. in quella fase. Naturalmente la corrispondenza non era automatica, alcuni nuovi residenti sicuramente avevano usufruito delle nuove previsioni e altri avevano utilizzato il patrimonio edilizio esistente libero o recuperato; nelle previsioni del R.U. infatti vi era anche una quantificazione del numero di abitanti equivalenti frutto di interventi di recupero, che nella relazione di monitoraggio non erano stati valutati.

Per quanto riguarda le previsioni di carattere produttivo e commerciale dalle tabelle allegate si poteva evincere che mentre per la pianura l'andamento di sviluppo (intorno al 50%) delle previsioni era da considerarsi equilibrato, nei sistemi collinari lo sviluppo produttivo aveva avuto uno sviluppo minore per cui nella seconda fase era da auspicare una revisione delle previsioni.

La percentuale di attuazione dimostrava, che l'uso della perequazione urbanistica nei processi di trasformazione degli insediamenti urbani, già allora presente come criterio di pianificazione nel R.U. vigente, consentiva di programmare e di attuare assieme opere di urbanizzazione primaria, spazi pubblici e nuova edificazione, rallentando lo sviluppo, ma al tempo stesso qualificandolo sotto il profilo urbanistico e

ambientale.

La stessa relazione rimandava alle successive fasi l'attuazione delle residue previsioni attraverso successive fasi di programmazione del R.U. sino ad esaurimento delle previsioni del vigente P.S..

Di seguito si riportano le tabelle di sintesi del monitoraggio del primo R.U. a fine 2008 con la quota delle previsioni attuate e quelle non attuate sia di tipo residenziale che produttivo-tecnologico e commerciale, al fine di confrontarla con la verifica effettuata alla fine del 2012 e le scelte che ne sono scaturite con la presente Variante generale al R.U..

Tabella di monitoraggio 2008/2012 zone residenziali B3, C1, C2						
UTOE	monitoraggio 2008			monitoraggio 2012		
	SUL attuata al 2008 (mq)	SUL da attuare (mq)	Totale SUL (mq)	SUL attuata al 2012 (mq)	SUL da attuare calcolata con indice RU vigente (mq)*	Totale SUL (mq)
P3A - P3C - Castelfranco di Sotto *	50.283,60	90.407,40	140.691,00	37.665,65	77.945,50	115.611,15
C3A - Orentano	38.117,75	40.509,95	78.627,70	31.957,80	37.305,05	69.262,85
C3D - Chimenti	5.682,00	2.363,60	8.045,60	2.190,00	5.167,20	7.357,20
C3C - Galleno	3.489,75	3.081,65	6.571,40	3.508,45	1.461,80	4.970,25
C3B - Villa Campanile	7.783,50	25.513,75	33.297,25	4.426,40	14.639,15	19.065,55
Pianura	50.283,60	90.407,40	140.691,00	37.665,65	77.945,50	115.611,15
Collina	55.073,00	71.468,95	126.541,95	42.082,65	58.573,20	100.655,85
TOTALE	105.356,60	161.876,35	267.232,95	79.748,30	136.518,70	216.267,00
Nota *: dal calcolo della SUL da attuare è esclusa la SUL dell'ex PEEP Isolato 14						
Tabella di monitoraggio 2008/2012 zone D produttive e commerciali						
UTOE	monitoraggio 2008			monitoraggio 2012		
	SUL attuata al 2008 (mq)	SUL da attuare (mq)	Totale SUL (mq)	SUL attuata al 2012 (mq)	SUL da attuare calcolata con indice RU vigente (mq)	Totale SUL (mq)
P2A - P3A - P3B - Castelfranco di Sotto	191.315,80	195.632,80	386.948,60	63.418,10	241.835,10	305.253,20
C3A - Orentano	0,00	9.509,60	9.509,60	0,00	0,00	0,00
C3D - Chimenti	17.914,40	51.695,20	69.609,60	14.607,20	19.420,80	34.028,00
C3C - Galleno	7.868,00	15.970,40	23.838,40	0,00	6.367,20	6.367,20
C3B - Villa Campanile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pianura	191.315,80	195.632,80	386.948,60	63.418,10	241.835,10	305.253,20
Collina	25.782,40	77.175,20	102.957,60	14.607,20	25.788,00	40.395,20
TOTALE	217.098,20	272.808,00	489.906,20	78.025,30	267.623,10	345.648,40

5.2. Verifica dello stato di attuazione del R.U. vigente al 2012

Come evidenziato al punto 1 e 2 della presente relazione, l'avvio della fase 2 del monitoraggio al primo R.U. ha comportato una ulteriore verifica sullo stato di attuazione del R.U. vigente, in seguito ai processi partecipativi effettuati rispetto alla prima fase di monitoraggio e soprattutto in considerazione dei processi reali verificatisi negli anni 2009-2012 nella realtà economica e sociale dell'Italia e nel territorio comunale.

Nel corso di tale periodo gli obiettivi posti nel 2009 per la seconda fase del monitoraggio e per la stesura della Variante generale al R.U. si sono pertanto arricchiti di nuovi contenuti frutto dei processi di partecipazione e delle analisi ulteriori effettuate nella realtà del territorio comunale che hanno portato a sostanziali modifiche del R.U. vigente arricchendolo di contenuti così come evidenziati al punto 2.

La prima riflessione è scaturita da un approfondimento dell'analisi circa l'attuazione delle previsioni del primo R.U..

Da tale analisi si è potuto verificare che lo stato di attuazione delle previsioni di sviluppo come registrato nel 2008/2009 e riportato nella tabelle di sintesi di cui al punto 5.1. è risultato inferiore passando dal 39,42 % al 29,84% per quanto riguarda le funzioni di tipo urbano e dal 44,31% al 15,92% per quanto riguarda le funzioni a carattere produttivo-tecnologico e commerciale, come si può evincere dal confronto delle due tabelle. Ciò è dovuto al fatto, per quanto riguarda le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale, che nella fase di monitoraggio del 2008/2009 la quota attuata ricomprendeva anche i piani approvati, pur se non ancora in fase di attuazione, piani che nel periodo successivo non hanno avuto un seguito convenzionale per ragioni legate alla crisi economica; per quanto riguarda le UTOE a carattere produttivo, tecnologico e commerciale le ragioni della riduzione dello stato di attuazione sono di due tipi: per quanto riguarda la collina, ed in particolare nelle UTOE di Galleno e Orentano, le previsioni si sono rivelate oggettivamente difficoltose, salvo che per Chimenti; mentre per la pianura alcuni piani, pur approvati hanno avuto difficoltà attuative per ragioni legate alla crisi economica sopraggiunta e alla difficoltà a risolvere in maniera adeguata problematiche idrauliche in seguito all'emanazione di nuove disposizioni di legge in materia di difesa idraulica.

La seconda riflessione ha evidenziato comunque una crescita della popolazione nel periodo 2009-2012 pur in presenza di un rallentamento dello sviluppo urbano sopra evidenziato, riducendo il rapporto SUL/Ab.Res. rispetto a quanto registrato nella formazione del I R.U..

La terza riflessione è legata al dibattito in materia urbanistica innescato a livello generale sulla necessità di ridurre il consumo di suolo e sulla necessità di puntare di più sulla riqualificazione urbana; a livello locale sulla necessità di affinare meglio la struttura normativa in modo da facilitare la corresponsabilità degli operatori privati e dei cittadini nei processi di trasformazione urbana in maniera organica e unitaria, da un lato rendendo più cogenti i meccanismi di perequazione urbanistica e più chiara e vincolante l'attuazione per unità minime d'intervento o stralci funzionali, dall'altro introducendo anche la perequazione " a distanza" come criterio vincolante e obbligatorio per la riqualificazione urbana, superando la facoltatività già contenuta nel primo R.U., che comunque qualche risultato l'aveva pur dato; sulla necessità di introdurre forme di social housing per rispondere ad una domanda di edilizia a minor costo, superando l'esperienza delle aree Peep di

difficile attuazione per i costi di esproprio delle aree.

Tali considerazioni hanno fatto sì che la Variante generale al R.U. ha ridotto le originarie previsioni di crescita eliminando le previsioni non attuate che si configuravano come espansione dei centri urbani, confermando invece quei comparti di trasformazione che si configuravano come tasselli dei tessuti urbani necessari al completamento delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici e per dare completezza urbana organica agli insediamenti, ricucendo i margini degli stessi.

A tale scopo sono stati ridisegnati alcuni comparti non attuati, ma necessari al fine di renderli più facilmente attuabili e più funzionali al contesto circostante e per superare alcune difficoltà e problematiche di tipo ambientale (elettrodotti).

La riduzione dimensionale in S.U.L., per quanto riguarda gli insediamenti di tipo urbano, è pari al 19%, dovuta in parte alla riduzione del consumo di suolo ed in parte alla riduzione degli indici di edificabilità.

Pertanto la Variante generale al R.U. tende a favorire il recupero edilizio sia in loco che con trasferimento di volumi da aree non idonee urbanisticamente e ambientalmente in ambiti urbani con il meccanismo della perequazione "a distanza": operazione codificata attraverso schede norma, con l'individuazione di un'area di atterraggio nell'isolato 14 del capoluogo nell'area ex-PEEP decaduto e non attuato, e attraverso la struttura normativa che individua in maniera vincolante e incentivante i meccanismi operativi di trasferimento.

Per quanto riguarda le funzioni produttive e commerciali (medie e grandi strutture) si è operato un taglio nelle previsioni di S.U.L. e di consumo di suolo eliminando previsioni non attuate nelle U.T.O.E. di Galleno e Orentano e confermando sia pure in maniera minore le previsioni nell'U.T.O.E. di Chimenti in quanto più idonea a contenere funzioni produttive per la vicinanza delle zone produttive e commerciali di Altopascio e lo svincolo della A11 e per la presenza della via provinciale romana che l'attraversa.

Per quanto riguarda la pianura le previsioni produttive nell' U.T.O.E. P3B (isolato 61), esse non sono state ridotte ma caricate di un onere per la difesa idraulica trasformando una parte della S.U.L. prevista per acquisire e realizzare parte della cassa di compensazione idraulica nell'U.T.O.E. P2A, mentre le previsioni produttive del parco tecnologico sono state ridotte in termini di superficie fondiaria, ma non in termini di superficie territoriale, in quanto una parte consistente di questa, prima S.F., è ora prevista con destinazione di zona F1 per realizzare un parco-cassa di compensazione idraulica per gli isolati 62 e 63 dell'U.T.O.E. P2A e per l'isolato 61 dell'U.T.O.E. P3B, come già detto; tuttavia con l'indice perequativo applicato all'area del parco-cassa si ottiene anche una riduzione di S.U.L..

Complessivamente in pianura e in collina la percentuale di riduzione di S.U.L. per attività produttive, tecnologiche e commerciali è pari al 17% rispetto alle precedenti previsioni.

Oltre alle riduzioni di consumo di suolo e alla riduzione di S.U.L., in parte dovuta ad un minore consumo di suolo ed in parte ad una riduzione degli indici, la Variante generale al R.U. organizza la S.U.L. residua articolandola nelle varie funzioni previste dal regolamento 3/R/2007, *funzione residenziale* comprensiva di commercio di vicinato, artigianato di servizio, uffici privati non riconducibili al direzionale e di una consistente quota di social- housing, *funzione turistico-ricettiva*, compreso posti letto e servizi, *funzione direzionale*, riferibile a servizi privati di interesse generale, *funzione agricola* e *Parco fluviale dell'Arno*, S.U.L. da attribuire come eventuale maggiorazione alle funzioni sopracitate in tutte le U.T.O.E. a prevalente

carattere residenziale , scomponendo per quanto riguarda le funzioni di tipo urbano, il parametro di sintesi (S.U.L./Ab.Res.) che era stato adottato nella stesura del primo R.U., quando ancora il regolamento regionale suddetto non era stato introdotto. Per tutte le funzioni di cui sopra una quota pari al 20% è destinata al recupero, salvo che per la funzione agricola dove il recupero è fissato all'80% per ovvie ragioni legate alla tipologia della agricoltura locale. Il recupero è organizzato attraverso schede norma R ed Er.

Per quanto riguarda le funzioni produttive e commerciali già espresse in S.U.L. in maniera sintetica esse vengono articolate *in industriale e commerciale per medie e grandi strutture di vendita*, fermo restando che tale accorpamento è possibile in quanto le norme consentono solo in alcune aree le destinazioni di grande struttura e questa è comunque soggetta alle procedure di cui alla L.R. 53/2012. Vi sono piccole quote di S.U.L. produttiva attribuita con schede norma Ed ad attività produttive già presenti in campagna, e piccole quote di S.U.L. commerciale da attuare con recupero in ambito urbano definito con schede R di cui alla Tav.9b.

Nella presente Variante generale al R.U. è ammesso il trasferimento del dimensionamento tra le diverse U.T.O.E. nella misura massima del 20% ed il trasferimento fra funzioni simili, in modo da non incidere sulla sostenibilità delle risorse e quindi sulle valutazioni ambientali effettuate.

5.3. Tabelle riepilogative del dimensionamento della Variante generale al R.U.

Tabelle del dimensionamento per funzioni della Variante Generale al R.U.							
lett. a) Residenziale ed esercizi di vicinato			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	46.809	10.141	56.950	59.000	20%
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale (2)	P3C	16.500	-	16.500	16.500	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	21.686	-	21.686	21.955	20%
	Villa Campanile	C3B	9.040	-	9.040	9.500	20%
	Galleno	C3C	809	-	809	850	20%
	Chimenti	C3D	3.177	-	3.177	3.250	20%
Territorio Aperto	Scheda norma Er1			2.500	6.445	6.445	-
	Scheda norma Er2			245			
	Scheda norma Er3		-	1.500			
	Scheda norma Er5			1.300			
	Scheda norma Er6			900			
Totale			81.521	16.586 (1)	98.107	101.000	20%

Nota (1): Tale quota comprende la S.U.L. pari a 9.626 mq relativa al comparto zona C2 posto all'interno dell'isolato 14 di Castelfranco derivante dalla volumetria dell'Ex PEEP decaduto e non utilizzato, da utilizzare come incentivo al recupero di trasferimento (artt.11, 27.6 delle NTA). La presente Variante di tale quota di S.U.L. utilizza mq 1.200 per il trasferimento di S.U.L. di recupero di cui alle Schede norma Er1, Er3.

Nota (2): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. e) Turistico-ricettivo			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	5.471	-	5.471	6.500	20%
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	1.532	-	1.532	3.000	20%
	Villa Campanile	C3B	904	-	904	1.900	20%
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto	Scheda norma Er9		700	-	3.600	3.600	-
	Scheda norma Er10		700	-			
	Scheda norma Er11		700	-			
	Scheda norma Er3		-	1.500			
Totale			10.007	1.500	11.507	15.000	20%

Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. f) Direzionale, Terziario, Servizi privati			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Castelfranco Residenziale	P3A	-	515	515	4.050	20%	
Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-	
Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-	
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	3.418	-	3.418	4.000	20%
	Villa Campanile	C3B	1.122	-	1.122	1.200	20%
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto	Scheda norma Er7		-	500	750	750	-
	Scheda norma Er8		-	250			
Totale			4.540	1.265	5.805	10.000	20%

Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. g) Agricolo e funzioni connesse			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Castelfranco Residenziale	P3A	-	-	-	-	-	
Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-	
Aree di pertinenza fluviale (1)	P3C	16.500	-	-	16.500	-	
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	-	-	-	-	-
Territorio Aperto			-	3.644	3.644	3.644	80%
Totale			-	3.644	3.644	3.644	80%

Nota (1): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

lett. c, d) Commerciale medie e grandi strutture di vendita			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	16.277	1.380	17.657	25.000	-
	Castelfranco Produttivo	P3B	-	-	-	-	-
	Aree di pertinenza fluviale	P3C	-	-	-	-	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	-	-	-	-	-
	Chimenti	C3D	3.890	-	3.890	5.000	-
Totale			20.167	-	21.547	30.000	-
lett. b) Artigianale, industriale			Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
Sistema Territoriale	UTOE		Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	150.304	-	150.304	160.000	-
	Castelfranco Residenziale	P3A	-	-	-	-	-
	Castelfranco Produttivo	P3B	109.996	-	109.996	115.000	-
	Aree di pertinenza fluviale	P3C	-	-	-	-	-
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	-
	Orentano	C3A	-	-	-	-	-
	Villa Campanile	C3B	-	-	-	-	-
	Galleno	C3C	5.238	-	5.238	6.000	-
	Chimenti	C3D	13.198	-	13.198	17.700	-
Territorio Aperto	Scheda norma Ed1		-	800	1.300	1.300	-
	Scheda norma Ed2		-	500			
Totale			168.740	1.300	280.036	300.000	-

Tabelle riepilogative del dimensionamento della Variante Generale al R.U.					
Funzioni (art.7 Regolamento 3/R, LR 1/2005)	Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
	Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
lett. a) Residenziale ed esercizi di vicinato	81.521	16.586 (1)	98.107	101.000	20%
lett. e) Turistico-ricettivo	10.007	1.500	11.507	15.000	20%
lett. f) Direzionale, Terziario, Servizi privati	4.540	1.265	5.805	10.000	20%
lett. g) Agricolo e funzioni connesse	-	3.644	3.644	3.644	80%
Parco fluviale (2)	16.500	-	16.500	16.500	-
Totale	112.568	22.995	135.563	146.144	-
Nota (1): Tale quota comprende la S.U.L. pari a 9.626 mq relativa al comparto zona C2 posto all'interno dell'isolato 14 di Castelfranco derivante dalla volumetria dell'Ex PEEP decaduto e non utilizzato, da utilizzare come incentivo al recupero di trasferimento (artt.11, 27.6 NTA).					
Nota (2): Tale quota corrisponde alla S.U.L. prodotta calcolata con indice perequativo pari a 0,10 S.U.L./S.T. sulla superficie del Parco fluviale ricompreso negli Isolati 64 e 65 di Castelfranco, da attribuire in quota parte come maggiorazione alle varie funzioni in tutte le U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.					
Funzioni (art.7 Regolamento 3/R, LR 1/2005)	Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.	
	Nuove realizzazioni (S.U.L. mq)	Recupero (S.U.L. mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (S.U.L. mq)	Nuove realizzazioni e recupero (S.U.L. mq)	Percentuale minima di recupero (%)
lett. c, d) Commerciale medie e grandi strutture di vendita (1)	20.167	1.380	21.547	30.000	-
lett. b) Artigianale, industriale	278.736	1.300	280.036	300.000	-
Totale	298.903	2.680	301.583	330.000	-
Nota (1): Si è unificata la funzione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita fermo restando che per la previsione della grande struttura di vendita si dovrà procedere secondo le procedure indicate nella L.R. 52/2012.					

5.4. Tabelle riepilogative degli standards urbanistici.

Tabella degli Standards urbanistici - comparti residenziali								
Sistema Territoriale	UTOE		STANDARD ESISTENTI AL 2002 (Mq.)	STANDARD ATTUATI DAL 2002 (Mq.)	STANDARDS PROGETTO (Mq.)	TOTALE STANDARD (Mq.)	TOTALE STANDARD PIANURA/COLLINA (Mq.)	MQ STANDARD PER ABITANTE (%)
					VARIANTE AL RU *			
Pianura	Castelfranco Residenziale	P3A	216.000	89.228	261.937	567.165	567.165	56
Collina	Staffoli	C2A	-	-	-	-	236.169	58
	Orentano	C3A	67.000	56.322	39.068	162.390		
	Villa Campanile	C3B	31.000	3.753	21.738	56.491		
	Galleno	C3C	3.000	4.960	2.074	10.034		
	Chimenti	C3D	0	2.636	4.618	7.254		
Totale / Media			317.000	156.899	329.435	803.334	803.334	57

Nota *: Gli isolati 64 e 65 dell'UTOE P3A sono stati ricompresi nel conteggio degli standards.

Tabella degli Standards urbanistici- comparti commerciali e produttivi

Sistema Territoriale	UTOE		STANDARD ESISTENTI AL 2002 (Mq.)	STANDARD ATTUATI DAL 2002 (Mq.)	STANDARDS PROGETTO (Mq.)	TOTALE STANDARD (Mq.)
					VARIANTE AL RU *	
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	-	3.387	61.949	65.336
	Castelfranco Residenziale	P3A	-	9.272	31.949	41.221
	Castelfranco Produttivo	P3B	172.000	9.729	84.575	266.304
Collina	Orentano	C3A	-	-	0	0
	Galleno	C3C	-	-	3.225	3.225
	Chimenti	C3D	-	9.771	11.330	21.101
Totale			172.000	32.159	193.028	397.187

Nota *: La zona F1 ricompresa nell'isolato 63 di Castelfranco (UTOE P2A) destinata a parco-cassa non è stato computato ai fini del calcolo degli standards.

5.5. Considerazioni finali

Le tabelle di cui sopra consentono di fare le seguenti considerazioni. La Variante generale al R.U. in seguito alla seconda fase di monitoraggio e ai processi di partecipazione ha prodotto i seguenti effetti:

- a) riduzione del consumo di suolo e di S.U.L.;
- b) utilizzo della S.U.L. residua suddivisa per le varie funzioni ai sensi del regolamento 3/R/2007;
- c) introduzione all'interno della S.U.L. residua di forme di social-housing come standard sociale nella misura minima del 10%;
- d) definizione di quote di recupero edilizio e urbanistico nella misura del 20%;
- e) introduzione di parametri perequativi per l'acquisizione di aree per parchi (Parco fluviale dell'Arno) e compensazione idraulica (Parco- cassa del Parco tecnologico) al fine di migliorare la sostenibilità delle aree produttive e del parco tecnologico/Apea;
- f) mantenimento, pur con le previsioni ridotte, di un elevato rapporto standard/abitante (mq. 57)
- g) riduzione del rapporto SUL/Ab.Res., più adeguato alla situazione esistente in questa fase, ai fini della proiezione in abitanti dello sviluppo urbanistico comunale;
- h) possibilità di attuazione degli obiettivi individuati al punto 2 della presente Relazione.

Acronimi, sigle ed abbreviazioni.

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati della Variante Generale al R.U.:

A.C.	– Amministrazione Comunale.
A.R.P.A.T.	– Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
art.; artt.	– articolo; articoli.
B.U.R.T.	– Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
C.C.	– Consiglio Comunale.
D.C.R.	– Delibera di Consiglio Regionale.
Del.	– Delibera.
D.G.R.	– Delibera di Giunta Regionale.
Dir. CE.	– Direttiva della Comunità Europea.
D. Lgs.	– Decreto Legislativo.
D.M.	– Decreto Ministeriale.
D.P.R.	– Decreto del Presidente della Repubblica.
etc.	– eccetera
L.	– Legge Nazionale.
L.R.	– Legge Regionale.
e s.m.e i.	– e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
N.T.A.	– Norme Tecniche di Attuazione.
P.A.	– Piano/i attuativo/i
P.A.E.R.P.	– Piano delle Attività Estrattive di Recupero Provinciale
P.A.I.	– Piano di Assetto Idrogeologico
P.C.C.A.	– Piano di Comunale di Classificazione Acustica.
P.I.T.	– Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
P.R.A.E.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)
P.R.A.E.R.	– Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
P.S.	– Piano Strutturale (Comunale).
P.T.C.P.	– Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
Pub.Amm.	– Pubblica Amministrazione.
Q.C.	– Quadro Conoscitivo.
R.D.	– Regio Decreto.
R.E.	– Regolamento Edilizio.
Reg. CE	– Regolamento della Comunità Europea.
Reg. Reg.	– Regolamento Regionale.
R.U.	– Regolamento Urbanistico (Comunale).
S.A.U.	– Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
S.C.	– Strada Comunale.
S.E.L.	– Sistema Economico Locale.
S.I.C.	– Sito di Interesse Comunitario (direttiva Habitat Dir. 1992/43/CEE)
S.I.R.	– Sito di Interesse Regionale (LR 56/2000)
S.I.R.A.	– Sistema Informativo Regionale Ambientale.
S.I.T.	– Sistema Informativo Territoriale.
S.P.	– Strada Provinciale.
S.R.	– Strada Regionale.

- S.U.L. – Superficie Utile Lorda
Tav.; Tavv. – tavola; tavole.
U.T.C. – Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
U.T.O.E. – Unità Territoriali Organiche Elementari.
vd. – vedere a ...
V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica
Z.P.S. – Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (direttiva Uccelli Dir. 2009/147/CEE).

