



COMUNE DI
CASTELFRANCO PIANDISCO

Comune di Castel Franco Piandisco Provincia di Arezzo

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI SCO NELL'AREA
ADIACENTE ALLA ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AR5.02 A
PIANDISCO LOCALITA' CASA TUFA-ONTANETO**

Richiedente: Eredi Castellucci Mario

Il tecnico: Arch: Marco Mazzucco



COMUNE DI
CASTELFRANCO PIANDISCÒ

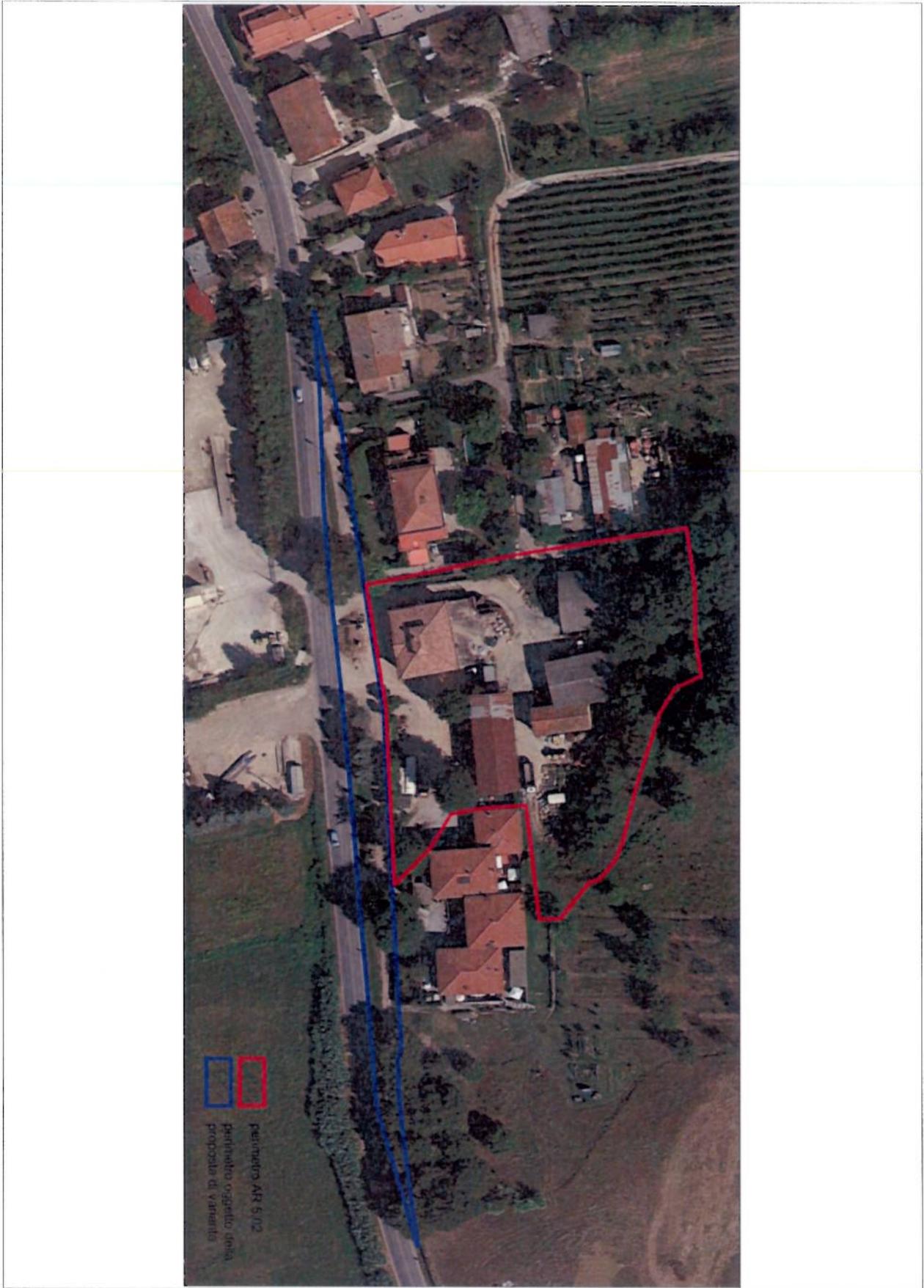
Comune di Castel Franco Piandiscò Provincia di Arezzo

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO
COMUNE DI PIAN DI SCO NELL'AREA ADIACENTE ALLA ZONA
DI RIQUALIFICAZIONE AR5.02 A PIANDISCO LOCALITA' CASA
TUFA ONTANETO**

DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA A VAS

INQUADRAMENTO E RELAZIONI

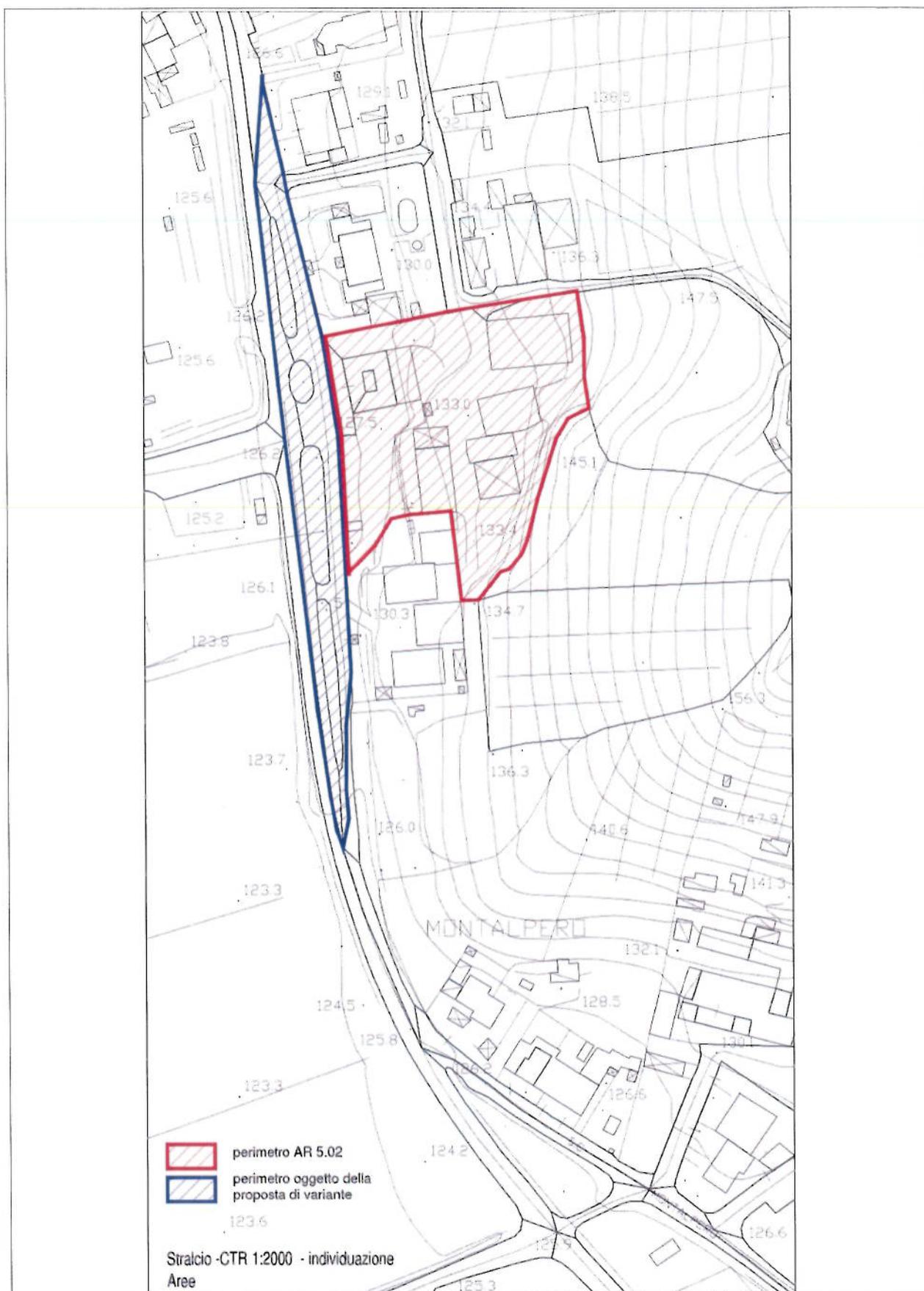
- ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO
- ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO
- ESTRATTO CTR CON INDIVIDUATA AREA DI INTERVENTO
- ESTRATTO RU
- RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
- ESTRATTO DI NORME TECNICHE
- RELAZIONE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
- ALLEGATI



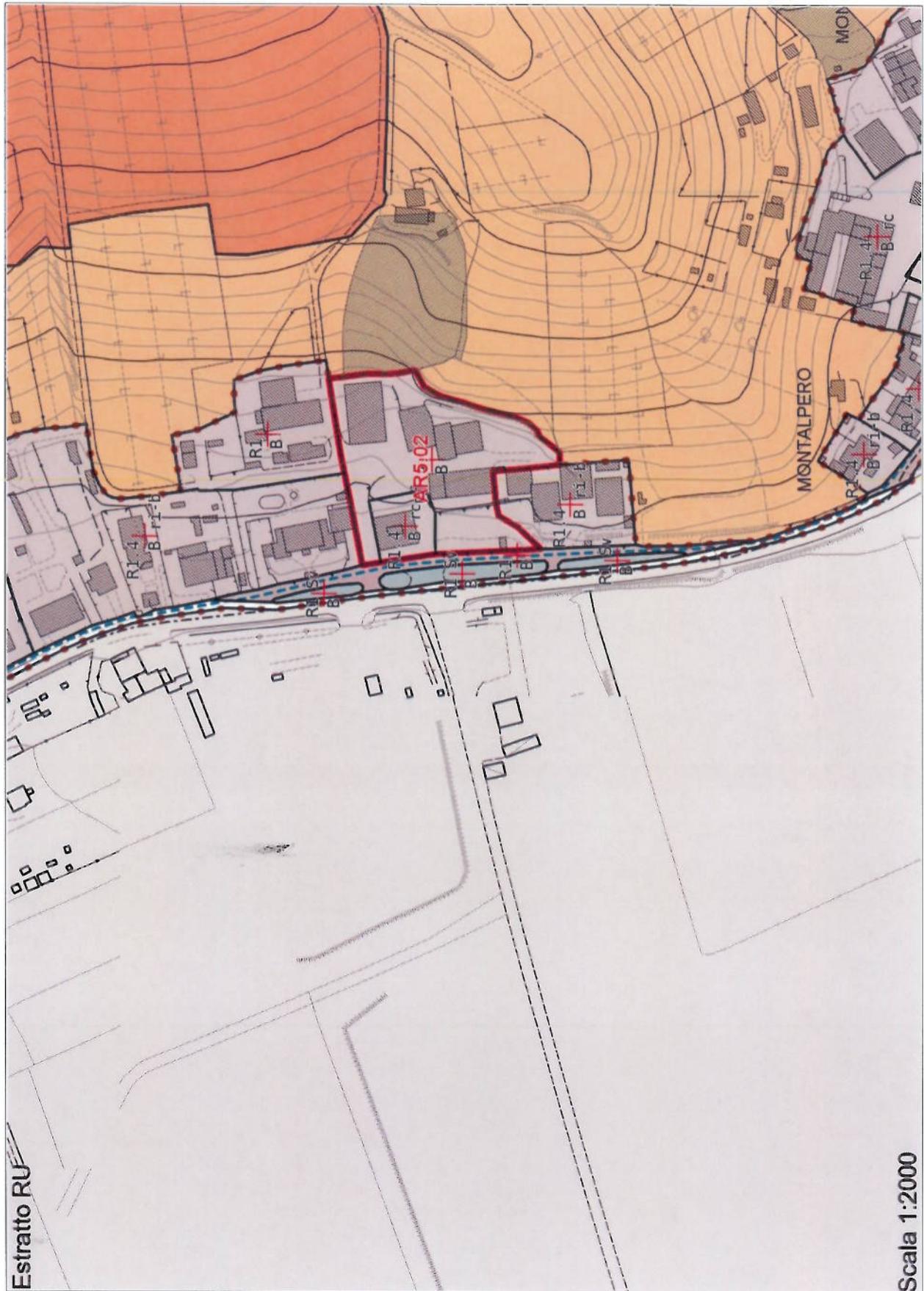
Vista aerea con individuazione area di intervento



Estratto catastale con individuazione area di intervento



Estratto CTR con individuazione area di intervento



Estratto Regolamento Urbanistico

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

Area di intervento

L'area oggetto della presente variante è ubicata nel comune di Castelfranco Piandisco in località Ontaneto, in prossimità del confine comunale con il limitrofo Comune di Figline e Incisa Valdarno, e nello specifico l'area in oggetto è ricompresa tra la strada provinciale SP9 via Urbinese e il nucleo abitato presente in zona.

Urbanisticamente parte dell'area è caratterizzata dalla previsione del comparto AR 5.02 a destinazione d'uso residenziale e attività industriali ed artigianali limitatamente all'attività già insediata e la rimanente porzione identificata nello strumento urbanistico come viabilità e ,parchi e giardini.

Motivazioni per la variante e soluzione prevista

L'area di riqualificazione AR 5.02 disciplinata dall'articolo 156 delle NTA dell'estinto comune di Piandisco prevede una destinazione d'uso mista, nello specifico residenziale e industriale/artigianale correlata all'attività già in essere e insediata nell'area.

L'area è articolata in due parti , poste a quote differenti separati da un dislivello corrispondenti ad un terrapieno . La parte a monte , posta alla quota superiore è destinata ad ospitare l'attività produttiva , riorganizzata attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti, compreso quello di più antica formazione , e la successiva costruzione di nuovi corpi di fabbrica funzionali all'attività.

Nella parte a valle è ubicata invece la casa colonica leopoldina attualmente in corso di ristrutturazione e ricadente anch'essa all'interno dell'area di riqualificazione ar5.02.

All'interno dell'area di riqualificazione AR 5.02 è prevista la realizzazione di 1500 mq di SUL legati all'attività produttiva di cui sopra , mediante intervento diretto convenzionato con monetizzazione delle aree a standard richieste.

La particolare conformazione dell'area e l'attuale assetto viario, compatibilmente con la previsione del Regolamento Urbanistico di realizzare una pista ciclopedonale in aderenza all'area di riqualificazione AR5.02, rendono problematico il transito di ciclisti/pedoni con i mezzi che dovranno accedere all'area destinata all'attività produttiva nel caso in cui venga mantenuto il tracciato previsto.

Oltre a quanto sopra menzionato, quelle che attualmente sono individuate come zone verdi e giardini nello strumento urbanistico attuale, sono invece delle aree di risulta con caratteristiche fisiche e dimensionali tali da non poter essere in alcun modo assimilate ad area verde tantomeno giardino pubblico.

Tale area inoltre, probabilmente a causa della posizione marginale e della particolare conformazione , non è oggetto di alcuna manutenzione da parte del Comune e dei soggetti preposti, determinando al contempo una situazione di incuria con riflessi negativi sulla viabilità e sul decoro complessivo della zona.

La soluzione prevista consiste essenzialmente in una ridefinizione del tracciato della pista ciclopedonale, con spostamento dall'attuale posizione prevista dallo strumento urbanistico, in posizione tangente alla strada provinciale SP9 via Urbinese ,con contestuale variazione dell'attuale destinazione d'uso della porzione d'area attualmente occupata dalla strada.

Inoltre compatibilmente con l'art. 46 delle NTA relativo agli interventi diretti convenzionati , nella quale il richiedente assume lo specifico obbligo di realizzare opere o attrezzature di interesse pubblico, il richiedente proporrebbe la realizzazione della pista ciclopedonale ridefinendone il nuovo tracciato, in modo da eliminare le problematiche di viabilità alla luce degli assetti futuri dell'area adiacente, e al contempo inquadrandolo e coordinandolo in un contesto più ampio relativo alla prosecuzione del tracciato ciclopedonale ad di fuori dell'area in oggetto.

Al fine di concretizzare la proposta si rende quindi necessaria la ridefinizione del perimetro attuale e delle destinazioni d'uso dell'area interessata

La variante in oggetto pertanto si può riassumere nei seguenti punti:

-spostamento del tracciato ciclopedonale di previsione in aderenza alla attuale viabilità

-cambio della destinazione d'uso della porzione di terreno non più occupato dal vecchio tracciato della pista ciclopedonale e eliminazione delle residuali aree a verde assimilandolo a zona di completamento.

-ridefinizione del perimetro dell'area interessata ed eventualmente inclusione nel perimetro dell'area di riqualificazione ar 5.02 senza variazione degli indici attualmente previsti

Estratti norme tecniche attuazione

Art. 122 Rete ciclopedonale, percorsi ciclopedonali e piste ciclabili

1. La rete ciclopedonale è destinata alla fruizione da parte di pedoni e ciclisti, per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo - anche come alternativa alla mobilità veicolare - e per il tempo libero o lo sport.

All'interno dei centri abitati rappresenta un'alternativa valida all'uso dell'auto privata per coprire piccole distanze. In ambito urbano essa è integrata dalla viabilità e dagli spazi aperti appartenenti al sistema dei Luoghi centrali, nei quali è comunque privilegiato l'uso pedonale.

Nei fondovalle e sull'altopiano si sviluppa prevalentemente su terreni pianeggianti ed è adatta a qualunque tipo di utenza; nell'area collinare ed altocollinare è caratterizzata da pendenze più rilevanti, quindi particolarmente adatta ad esempio per le mountain bike.

2. La rete ciclopedonale principale è costituita dalle strade appartenenti al sottosistema M3 e dagli itinerari individuati nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione come percorsi ciclopedonali. È ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti indicati.

3. I percorsi ciclopedonali in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano anche tracciati esistenti, in particolare nel territorio rurale. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni; nel caso di itinerari individuati lungo strade appartenenti ai sottosistemi M1 ed M2 i percorsi ciclopedonali dovranno essere sempre separati dalle corsie destinate al traffico carrabile.

4. Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno se possibile in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano (all'interno dei centri abitati).

5. Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.

6. Qualora non siano disponibili accessi carrabili alternativi, i percorsi ciclopedonali dovranno di norma consentire anche il transito lento di automezzi di emergenza.

7. Nel caso le dimensioni disponibili consentano la separazione degli spazi riservati al traffico ciclistico da quello pedonale, la larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso; esse dovranno essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 154- Disposizioni generali

1. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione individuano all'interno o al margine delle aree urbane quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

2. Tali aree si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.

3. Le Aree di Completamento e le Aree di Riqualificazione, individuate dalla viabilità che ne descrive la localizzazione, sono identificate da una sigla composta dall' di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione.

4. I successivi articoli definiscono, per ciascuna Area:

- destinazione d'uso;
- quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SUL, numero di alloggi, numero di piani, Rapporto di Copertura);
- opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
- specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 59 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun Sistema o Sottosistema agli artt. 94, 98, 104, 108, 116 e 124 delle presenti Norme.

Ai fini della verifica delle dotazioni degli standard urbanistici si fa riferimento ai parametri riportati all'art. 46 delle presenti Norme specificando le tipologie di standard urbanistici da realizzare ed in particolare i casi nei quali è prevista la destinazione totale delle aree a parcheggio pubblico nonché gli eventuali casi nei quali è prevista la monetizzazione delle aree a standard richieste, fermo restando il rispetto dei parametri quantitativi sopra esposti, ed i casi per i quali è richiesta la realizzazione di opere ed attrezzature diverse da giardini e parcheggi pubblici, in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard sopra richiamate. Nel caso in cui venga edificata una quantità di SUL inferiore al 60% di quella massima ammessa le dotazioni richieste sono calcolate sulla base della SUL effettiva in attuazione, fermo restando l'obbligo di realizzazione completa di eventuali opere ed attrezzature pubbliche in sostituzione e/o in aggiunta rispetto alle aree a standard.

5. Le regole per l'attuazione del progetto, ove opportuno per maggiore chiarezza e relazione con il contesto, sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento e delle disposizioni specifiche stabiliti dal Regolamento Urbanistico - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti seguenti:

- viabilità
sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
- piazze e spazi pedonali, parcheggi
la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Nelle Aree di Completamento e di Riqualificazione fino all'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, per gli edifici e le aree di pertinenza comprese nelle Aree di Completamento e di Riqualificazione saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio

Art. 156 Aree di Riqualificazione

AR5.02 via Urbinese, località Ontaneto

destinazione d'uso: Residenza, attività industriali ed artigianali limitatamente all'attività già insediata nell'area (impresa macchine movimento terra)

area di intervento (ST): 5.137 mq.

SUL massima: 500 mq. fuori terra, destinati all'attività produttiva, e 1.000 mq. interrati destinati a rimessa dei mezzi, da realizzare in corrispondenza del dislivello sotto descritto, con accesso a valle

numero piani massimo: 1 (altezza massima in gronda di 5 ml.) Rapporto di Copertura massimo: 0,4

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione delle aree a standard richieste.

disposizioni specifiche:

L'area è articolata in due parti, poste a quote differenti, separate dal dislivello corrispondente al terrapieno delimitato da un muro in cemento armato:

•la parte a monte, posta alla quota superiore e servita dalla viabilità interna sul lato nord, è destinata ad ospitare l'attività produttiva, riorganizzata attraverso la demolizione di tutte le strutture presenti, compreso l'edificio di più antica formazione attualmente in precarie condizioni di conservazione, e la costruzione di nuovi fabbricati funzionali all'attività; gli uffici ed i locali per il personale saranno localizzati nella parte ovest, in modo da rendere il complesso più integrato con il tessuto prevalentemente residenziale sottostante;

•la parte a valle, a quota inferiore, prospettante la vecchia via Urbinese, è destinata a residenza, attraverso il recupero della casa colonica leopoldina e la riqualificazione degli spazi tra questa e le abitazioni ubicate immediatamente a sud, oltre agli spazi indispensabili all'accesso dei mezzi alla rimessa interrata.

Per l'edificio di matrice storica è previsto un intervento di restauro e risanamento conservativo, con ripristino dei prospetti originari (così come desumibili da documentazione iconografica storica, anche in riferimento a fabbricati analoghi presenti nel contesto) e demolizione della struttura aggiunta sul retro; la destinazione d'uso ammessa è residenza, per un massimo di 2 alloggi.

In relazione ai fenomeni di dissesto in corrispondenza della porzione superiore del versante ed alla difficoltosa regimazione ed al degrado dell'impluvio posto al limite settentrionale dell'area, dovranno essere rispettati le prescrizioni ed i condizionamenti definiti dalla Scheda di fattibilità, che comprendono in particolare la realizzazione con tecniche di ingegneria naturalistica di interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione dal punto di vista idrogeologico.

-Realizzazione della pista ciclo-pedonale a carico del proponente Ar 5.02

-Cessione aree residue a vantaggio del proponente e/o inclusione in Ar 5.02

nb. in rosso sono indicate le variazioni da apportare alla norma relativamente all'articolo interessato

RELAZIONE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

PREMESSA

In data primo gennaio 2014, in forza della legge regionale 32/2013 a seguito del processo di fusione dei due comuni di Castelfranco di Sopra e di Piandisco è nato il Comune unico di Castelfranco Piandiscò. Gli strumenti urbanistici che governano il territorio dei due estinti Comuni sono rispettivamente:

Ex Comune di Piandisco:

P.S. Approvato con DCC n. 59 del 29/11/2011

R.U. Approvato con DCC n. 17 del 28/05/2013 e successiva variante approvata con Delibera n. 53 del 30/12/2013;

Ex Comune di Castelfranco di Sopra:

Variante al P.S. E R.U. contestualmente approvate con DCC n. 49 del 29/12/2013;

I due strumenti conservano la loro efficacia nei territori che li hanno approvati fino alla redazione di nuovi strumenti urbanistici di pianificazione unitaria.

Le proposte di modifica di seguito descritte agiranno sugli atti di governo del territorio dell'estinto comune di Piandiscò.

Il presente documento viene redatto con il fine di identificare, descrivere e valutare i potenziali effetti sull'ambiente connessi alle previsioni di variante del R.U. per lo spostamento del tracciato della pista ciclopedonale prevista in località Ontaneto contestualmente all'eliminazione di aree verdi residuali.

Ai sensi dell'art.6 (commi 3 e 3bis) del D.lgs.152/2006, in via preliminare all'attivazione della procedura di VAS per piani e programmi inerenti piccole aree a livello locale o che comprendano modifiche di rilevanza minore, nonché per i piani e programmi, diversi da quelli di cui all'art. 6 comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, viene effettuata una verifica della necessità o meno di assoggettare i suddetti piani alla valutazione ambientale.

Tali piani e programmi sono soggetti a VAS qualora ne vengano accertati effetti significativi sull'ambiente, applicando la procedura di verifica indicata dall'art. 12 del decreto legislativo e facendo riferimento ai criteri dell'allegato I alla parte II dello stesso decreto.

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

1) CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA

Piano quale quadro di riferimento per progetti ed altre attività

La presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Piandisco fa riferimento alle modifiche da apportare al tracciato previsto per la realizzazione della pista ciclopedonale in prossimità dell'area di riqualificazione AR. 5.02 e alla ridefinizione del perimetro dell'area stessa con eliminazione di aree residuali individuate come verde pubblico e giardini

La variante proposta non stabilisce un quadro di riferimento per altre attività nell'area, ma ridefinisce soltanto i perimetri delle attuali previsioni, mantenendo inalterate le previsioni edificatorie delle aree interessate.

Nel dettaglio verrà apportata una modifica al tracciato della pista ciclopedonale prevista, che a differenza di quanto riportato nel RU dovrà passare in aderenza alla Via Urbinese SP9; verrà ridefinito il perimetro e la destinazione delle aree residuali previste.

In quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Non si rilevano influenze della variante con altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati, ad esclusione delle modifiche da apportare al Regolamento Urbanistico per permettere lo spostamento del tracciato della pista ciclopedonale di previsione e la ridefinizione dei perimetri delle aree interessate.

Pertinenza del piano con integrazione delle considerazioni ambientali

La variante proposta risulta essere coerente con le considerazioni ambientali avanzate in sede di VAS e non ne altera le conclusioni

Problemi ambientali relativi al programma

Vista l'entità dell'intervento previsto dalla variante, non si rilevano particolari problematiche ambientali legati all'attuazione della presente variante

Rilevanza del piano per attuazione normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La variante proposta non contiene aspetti rilevanti in merito all'attuazione delle politiche comunitarie nel settore dell'ambiente.

2) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE

Probabilità, durata , frequenza e reversibilità degli impatti

Nessun effetto per quanto concerne la biodiversità; l'effetto sulle componenti ambientali è irrilevante. A seguito della variante verrà riorganizzata la viabilità , ma l'assetto complessivo non avrà effetti rilevanti sull'attuale modalità di utilizzazione della stessa.
Si rimanda allo schema allegato per ulteriori chiarimenti.

Carattere cumulativo degli impatti

Nessun impatto cumulativo

Natura transfrontaliera degli impatti

Nessuno

Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad esempio in caso di incidenti)

Nessuno

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Nessun impatto

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa :

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite
- dell'utilizzo intensivo del suolo

L'area interessata non presenta speciali caratteristiche naturali e i livelli di qualità ambientale non subiranno variazioni . Inoltre non è previsto un uso intensivo del suolo in termini volumetrici o di altra natura.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'area interessata ricade in ambito del R.U. con destinazione d'uso viabilità per la realizzazione di una pista ciclopedonale. Eventuali elementi di tutela saranno mantenuti e la variante prevista non avrà alcun impatto significativo.

CONCLUSIONI

In conclusione i possibili effetti che la variante proposta avrà sul territorio sono in definitiva quelli previsti in sede di redazione del RU, in quanto la possibilità di realizzare la pista ciclopedonale rientra nelle previsioni dello strumento urbanistico approvato, così come quanto previsto per l'area di riqualificazione AR 5.02. Per quanto attiene alle aree verdi trattandosi di porzioni residuali di entità irrilevante, la loro eliminazione non comporta effetti significativi su alcuna delle componenti ambientali, pertanto sulla base dei contenuti e delle valutazioni affrontate all'interno del presente documento, relativamente agli effetti ambientali riconducibili alle varianti in esame, si ritiene che le previsioni introdotte **non producano potenziali effetti significativi** sull'ambiente tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.).

Allegati:

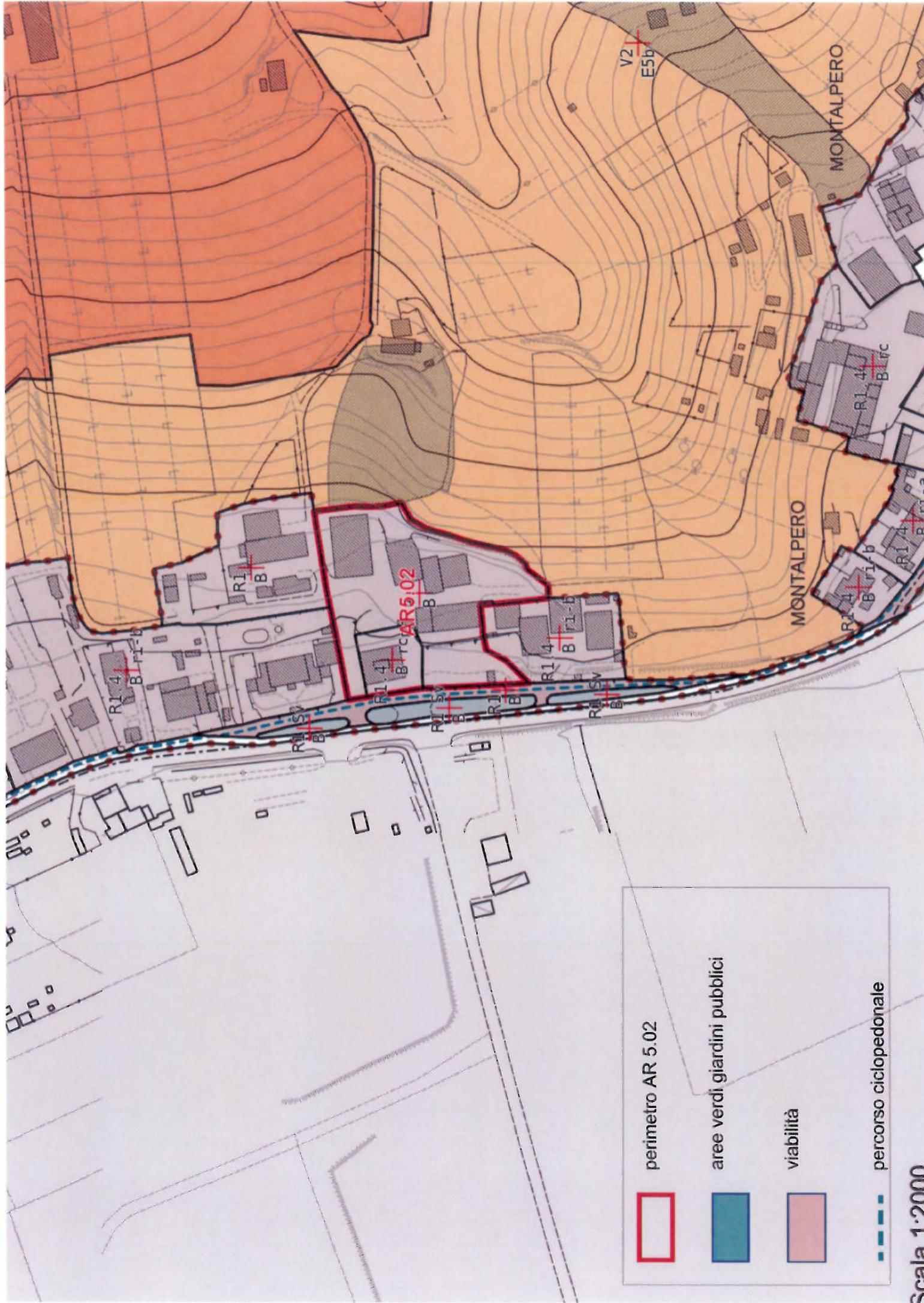
- Documentazione fotografica
- Estratto del Regolamento Urbanistico vigente
- Estratto del Regolamento Urbanistico con le modifiche da apportare
- Schemi accessi all'area pre e post intervento

Castelfranco Piandisco

22/06/2015







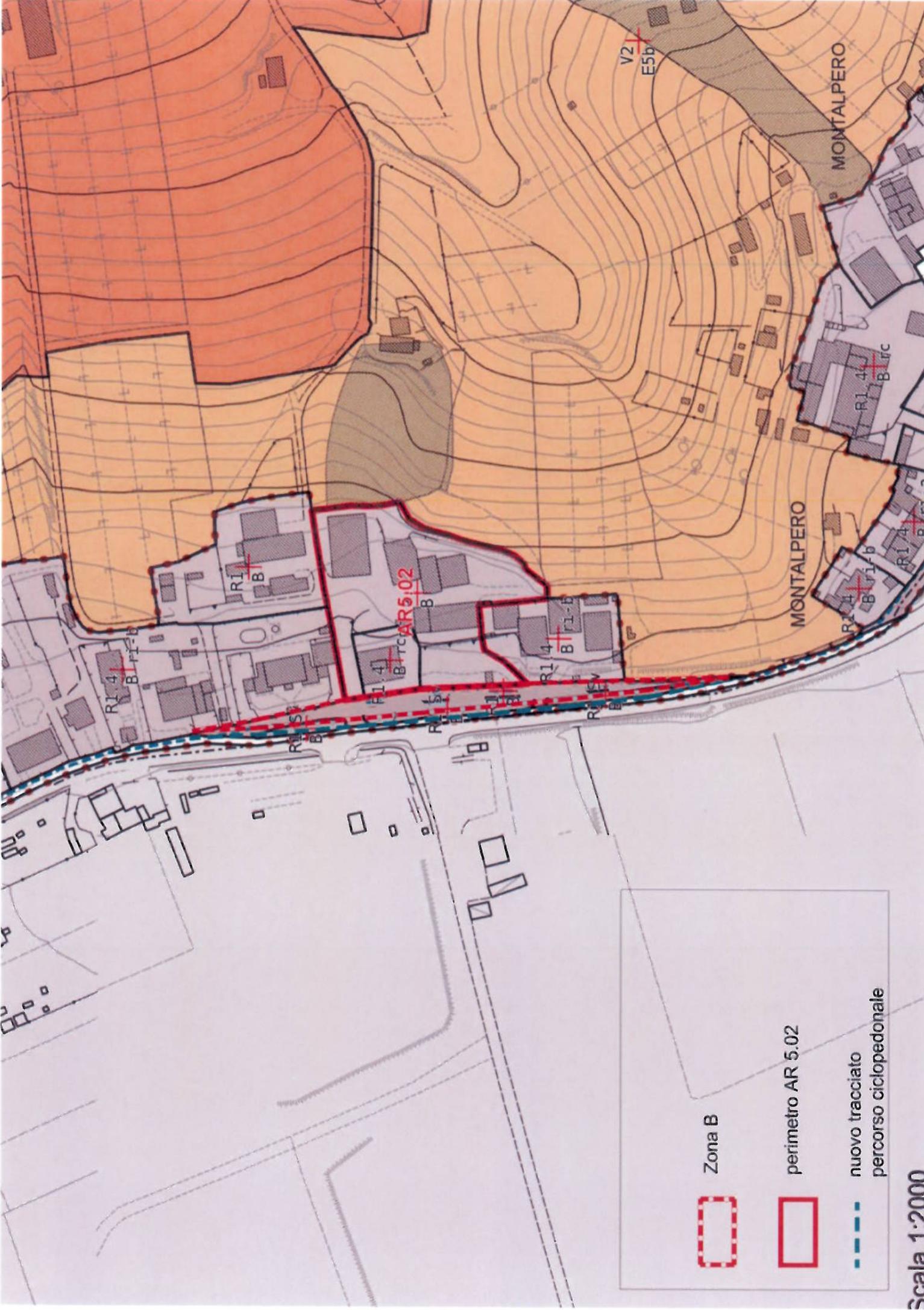
perimetro AR 5.02

aree verdi giardini pubblici

viabilità

percorso ciclopedonale

Scala 1:2000



Zona B

perimetro AR 5.02

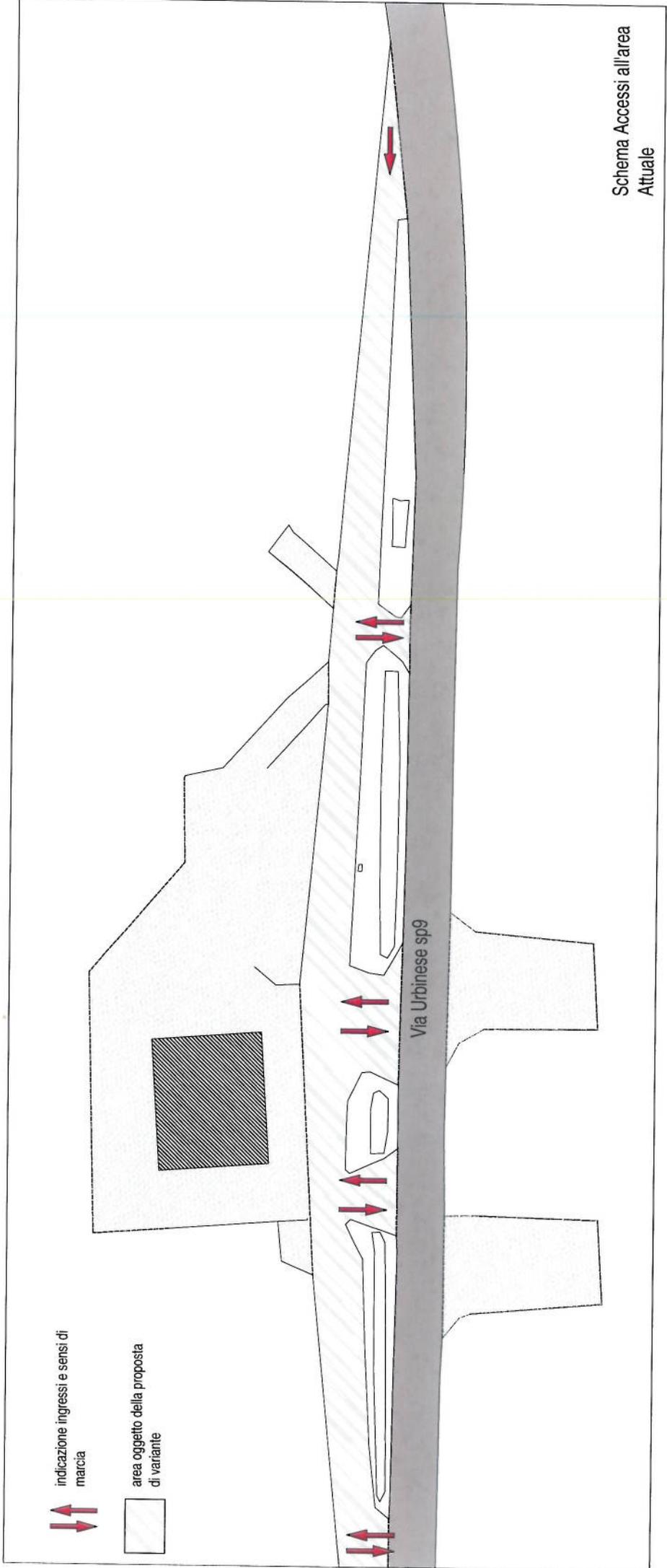
nuovo tracciato
percorso ciclopedonale

Scala 1:2000

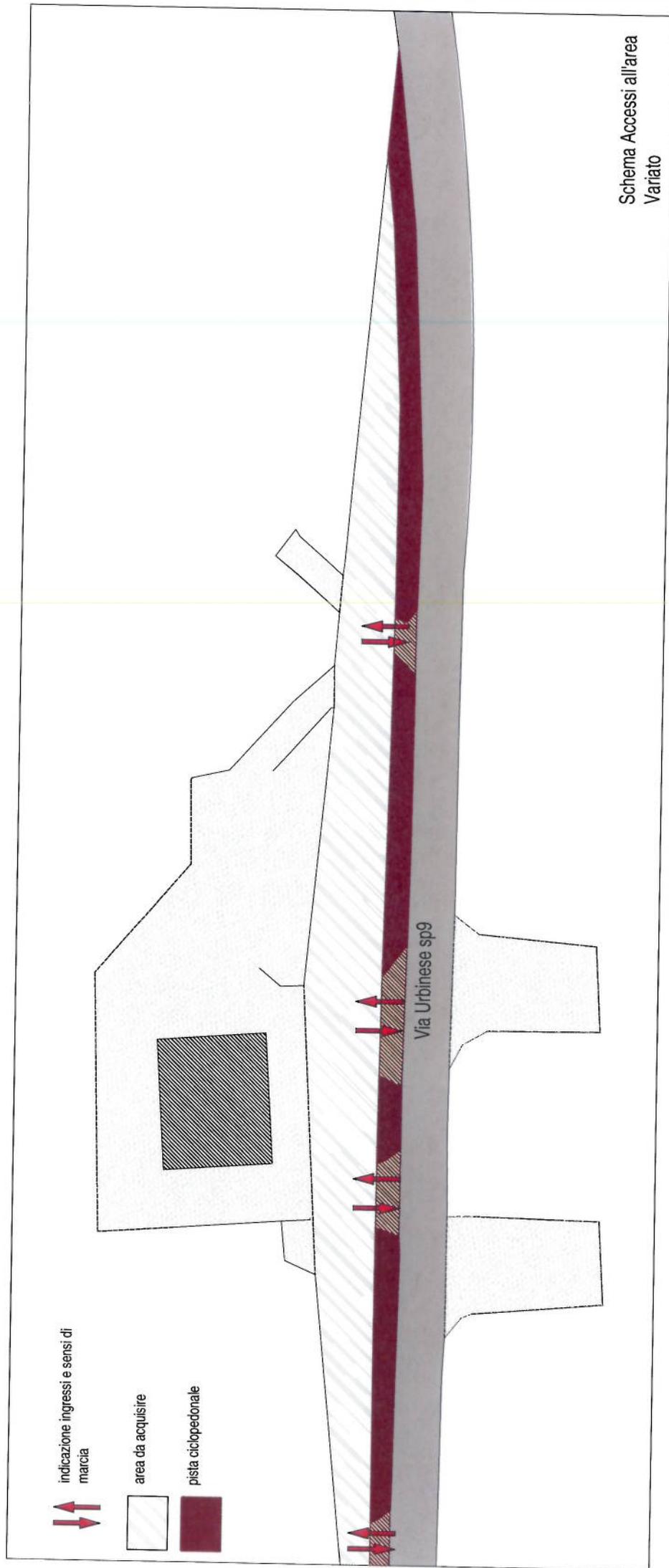
indicazione ingressi e sensi di marcia



area oggetto della proposta di variante



Schema Accessi all'area Attuale



Schema Accessi all'area
Variato