



Oggetto: Comune di Castelfranco di Sotto (PI) – Varianti puntuale al P.S. ed al R.U. ai sensi dell’art.35 L.R. 65/2014
Procedura SUAP richiesta da Conceria INCAS S.p.a - Contributo di competenza.

Al Comune di Castelfranco di Sotto
Ufficio SUAP

E p.c. Al Responsabile del Settore
Pianificazione del Territorio

Con riferimento alla Conferenza dei servizi decisoria ex art.14, c.2, legge n.241/1990 relativa alla proposta di Varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art.35 co. 2 della L.R.65/2014, di cui all’oggetto, trasmettiamo il seguente parere formulato ai sensi dell’art. 11, co.2 dell’*Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione* (DGR n°1006 del 17/10/2016).

Il Comune di Castelfranco di Sotto, con nota registrata al protocollo regionale n. 204188 del 13/04/2018, ha convocato la Conferenza di Servizi finalizzata alla valutazione e eventuale approvazione del progetto e relativa procedura di Variante urbanistica al PS e al RU per la realizzazione di un opificio in ampliamento dell’attività esistente della Conceria Incas, su un’area ubicata in Via dei Tavi, nella zona industriale di Castelfranco di Sotto.

Dall’esame degli elaborati di Variante al PS e al RU, nonché del progetto architettonico di massima, si evince quanto segue:

- nell’ampliamento del fabbricato esistente non è prevista lavorazione ma solo spazi per lo stoccaggio, conservazione e magazzino;
- ai fini di consentire l’ampliamento del fabbricato esistente, le Varianti, nella sostanza, consistono nell’ampliamento dell’area classificata dal RU 52 (Azienda Conciaria); viene infatti modificata la Scheda Norma riferita all’isolato 52 con l’estensione di una nuova area definita 52A;
- poiché il progetto prevede l’ampliamento di una attività produttiva esistente, le Varianti al PS e al RU, ai sensi dell’art. 25, c. 2, lett. C) non sono soggette alla Conferenza di Copianificazione. A tal proposito si richiama il parere rilasciato al Comune di Castelfranco di Sotto dalla Regione Toscana - Direzione Generale Governo del Territorio in data 03/04/2015, prot. 84362;
- l’area interessata dall’ampliamento dell’Azienda è classificata dagli Strumenti della Pianificazione vigenti come Zona Agricola di Pianura ricompresa nelle UTOE (E2);

Il quadro vincolistico che interessa il comparto oggetto di variante e il fabbricato di progetto, si sostanzia nella presenza del “buffer” di 150 ml, relativo al Bene di cui all’art. 142, lett. C) del D.Lgs 42/2004 per la presenza dell’asta fluviale dell’Arno; si richiamano pertanto i contenuti normativi con particolare riferimento alle Prescrizioni di cui all’Elaborato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici – art. 8.3.

Valutati gli elaborati trasmessi, il contesto di riferimento nel quale è inserita l’area di variante e l’intervento edilizio prospettato, non emergono aspetti di contrasto e le Varianti risultano coerenti al PIT-PPR.

Con specifico riferimento all’elaborato “A – Progetto Nuovo edificio ampliamento attività produttiva Incas”:



- si suggerisce di studiare adeguate soluzioni relative alle coperture e tettoie che garantiscano una maggiore uniformità architettonica tra l'edificio originale ed il suo ampliamento;
- le nuove aree destinate a parcheggio non dovranno aumentare l'impermeabilizzazione del suolo e utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili;
- il verde posto tra il fiume e l'ampliamento dell'edificio dovrà essere progettato con alberature e vegetazione arbustiva coerente con la vegetazione ripariale e dovrà divenire occasione di qualità e valore aggiunto per il progetto sia in termini estetico percettivi sia per innalzare i livelli di qualità del paesaggio "di vita quotidiana" di chi lavora e vive l'area.

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

CB/MDB

Il Direttore e
Responsabile del Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio

Ing. Aldo Ianniello