



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
Provincia di Pisa



studio masoni & conservi
studio tecnico associato

Ing. R.Masoni - Geom. P.Conservi - Geom. C.Li Vecchi - Geom. A.Lapi - Ing. F.Masoni

Via Allende 2-56029 Santa Croce sull'Arno tel 0571/32690 - 30477 C.F. e P.Iva 01235210505

Geometra Rotonda Fabio

Castelfranco di Sotto (PI) Fraz. Villa Campanile - Via Del Cerro 52
telefono/ Fax 0583 23403 Cell. 347/9204347

**VARIANTE SEMPLIFICATA PER PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

U.T.O.E. di Chimenti (C3D) - Isolato 1 - ZONA "D4"

Proprietà: CESE S.p.A., ARBI IMMOBILIARE s.r.l. e Altri

Progettista e Direttore dei Lavori:

ING. ROBERTO MASONI

GEOM. FABIO ROTONDA

RELAZIONE TECNICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto prevede per l'area di proprietà delle Società CESE S.p.A., ARBI IMMOBILIARE s.r.l. e altri ubicata lungo la Strada provinciale Romana Lucchese n°15 al limite nord dell'isolato 1 di Chimenti e rappresentati nel foglio di mappa 8 dalle particelle 589 porz, 676 porz., 677 porz., 678 porz., 607, 681, 682, 683, 684, 687, 688, 689, 679, 680, 685, 686 e 690 la destinazione "zona D6 – Aree per il deposito e stoccaggio di materiali inerti" soggetta a piano attuativo.

La variante in oggetto prevede di destinare questa area a "Zona D4 – Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale" già previste nell'isolato 1 di cui questa area fa parte anche per venire incontro alle richieste della collettività che individua la destinazione a deposito e stoccaggio inerti come squalificante e portatrice di polveri e rumori.

L'area in oggetto si sviluppa per una superficie territoriale complessiva di mq. 18048. La potenzialità edificatoria rispecchia quella prevista per le restanti zone "D4" e cioè: S.U.L./S.T. = 40% e R.C./S.F. = 40%

Il cambio di destinazione d'uso di quest'area da "D6" a "D4" porta ad avere per l'intero isolato 1 dell'UTOE C3d-Chimenti, una zona con destinazione "D4" della superficie complessiva di mq.43578 ed una zona con destinazione "D6" della superficie di mq.11812 contro rispettivamente i mq.25530 e mq. 29860 previsti nel Regolamento Urbanistico vigente.

Di conseguenza la S.U.L. delle zone artigianali/industriali (zona D4+D6) dell'intero isolato 1 ha un incremento di mq.5414 passando da mq. 13198 a mq.18612 che risulta abbondantemente inferiore alla potenzialità complessiva prevista per queste zone dalla variante generale al R.U. quantificata in mq. 22000 (vedi pag,28 della relazione illustrativa allegata al R.U.)

La variante proposta non richiede l'assoggettabilità alla VAS in quanto rientra tra le potenzialità complessive previste dalla variante generale al

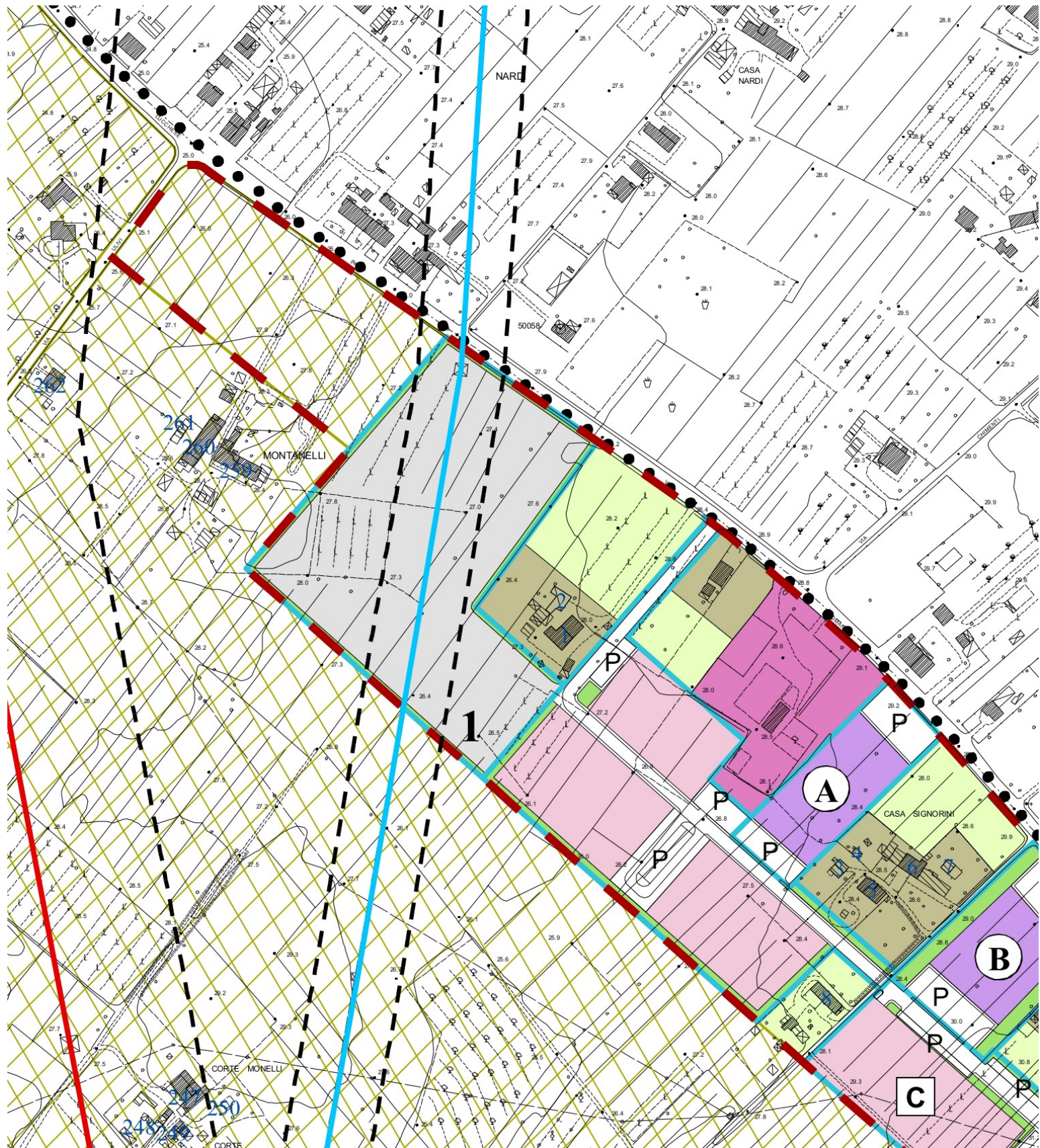
Regolamento Urbanistico che aveva avuto la necessaria Valutazione Ambientale in occasione della sua approvazione definitiva.

In allegato:

- Estratto Regolamento Urbanistico vigente;
- Estratto tabelle parametriche R.U. vigente;
- Estratto relazione illustrativa R.U. vigente;
- Stralcio Regolamento Urbanistico – Variante
- Estratto tabelle parametriche R.U. – Variante.

I Progettisti

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



ESTRATTO TABELLE PARAMETRICHE R.U. VIGENTE

UTOE C3D - Chimenti

Isolato 1	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		16.472	35%	30%	3							
	Zona D2 A	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		6.565	4.432	0	2.133	0	0	0	25%	40%	7	1.641
	Zona D2 B	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		8.995	3.762	2.370	2.863	0	0	0	25%	40%	7	2.249
	Zona D2 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		10.491										
	Zona D4	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		25.530	16.082	2.323	2.745	4.380	0	0	40%	40%	7	10.212
	Zona D4 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		7.769										
	Zona D6	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		29.860	27.422	2.438	0	0	0	0	10%	10%	7	2.986

Isolato 2	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		10.664	35%	30%	3							
	Zona C1	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		2.760										

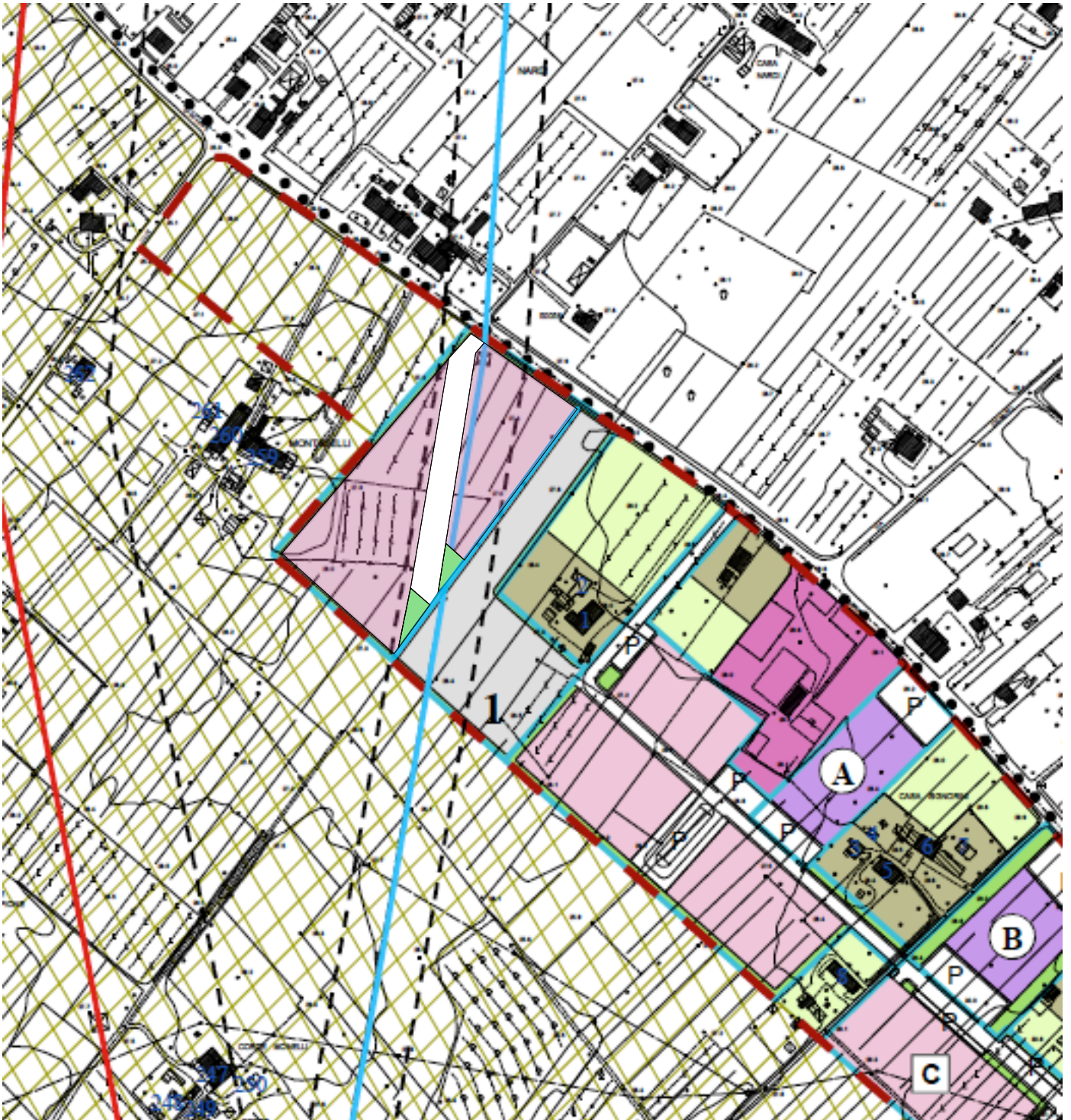
Isolato 3	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		15.118	35%	30%	3							
	Zona C1	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		2.715										
	Zona C2	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	S.U.L.
		8.210	3.190	1.119	600	3.301	0	0	11%	30%	3	903

Isolato 4	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		8.445	35%	30%	3							
	Zona C2	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	S.U.L.
		15.160	9.728	2.082	819	2.531	0	0	15%	30%	3	2.274

ESTRATTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA R.U. VIGENTE

lett. b) Artigianale, industriale		Previsioni Variante Generale al R.U.			Potenzialità complessiva Variante Generale al R.U.		
Sistema Territoriale	UTOE	Nuove realizzazioni (SUL mq)	Recupero (SUL mq)	Totale previsioni della Variante Generale al R.U. (SUL mq)	Nuove realizzazioni e recupero (SUL mq)	Percentuale minima di recupero (%)	
Pianura	Parco Tecnologico	P2A	150.304	-	150.304	154.000	-
	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	22.000	-
Territorio Aperto	Scheda norma Ed1		-	800	1.500	3.000	-
	Scheda norma Ed2		-	500			
	Scheda norma Ed4		-	200			
Totale			278.736	1.500	280.236	300.000	-

STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE



Zone D4 - Aree di espansione produttiva a prevalente carattere artigianale e industriale

ESTRATTO TABELLE PARAMETRICHE R.U. - VARIANTE

UTOE C3D - Chimenti

Isolato 1	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		16.472	35%	30%	3							
	Zona D2 A	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		6.565	4.432	0	2.133	0	0	0	25%	40%	7	1.641
	Zona D2 B	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		8.995	3.762	2.370	2.863	0	0	0	25%	40%	7	2.249
	Zona D2 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		10.491										
	Zona D4	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		43.578	30.620	2.982	5.596	4.380	0	0	40%	40%	7	17.431
	Zona D4 c	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		7.769										
	Zona D6	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Ml.	S.U.L.
		11.812	10.847	965	0	0	0	0	10%	10%	7	1.181
Isolato 2	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		10.664	35%	30%	3							
	Zona C1	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		2.760										
Isolato 3	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		15.118	35%	30%	3							
	Zona C1	S.F.	(Per i parametri urbanistici si fa riferimento a quelli del piano attuativo già approvato)									
		2.715										
	Zona C2	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	S.U.L.
		8.210	3.190	1.119	600	3.301	0	0	11%	30%	3	903
Isolato 4	Zona B2	S.F.	S.U.L. / S.F.	S.C. / S.F.	H max Piani							
		8.445	35%	30%	3							
	Zona C2	S.T.	S.F.	Verde pubblico	P	Strade	Aree da cedere	Verde privato	S.U.L. / S.T.	S.C. / S.F.	H max Piani	S.U.L.
		15.160	9.728	2.082	819	2.531	0	0	15%	30%	3	2.274