

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il Comune di Castelfranco di Sotto è dotato di **P.R.G.**, del quale negli anni sono state approvate alcune varianti delle quali l'ultima è quella approvata dal C.R.T con delibera n° 288 del 22 / 3 / 1999, di un Piano di Recupero del Centro Storico di Castelfranco approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n° 5631 in data 16 / 6 / 1986, di una Variante urbanistica per le zone agricole approvata con Delibera della Giunta Regionale Toscana n° 7415 in data 29 / 8 / 1988 e di un P.E.E.P. in buona parte attuato; nella sua fase attuativa il P.R.G. ha consentito di attivare piani di iniziativa privata a carattere residenziale (piani di lottizzazione) e a carattere produttivo (piano di lottizzazione macrolotto); nel corso degli anni sono state approvate poi altre piccole varianti parziali allo strumento urbanistico generale.

In data 13/26/2001 con delibera C.C. n°14 è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della Legge Regionale 5/95, del quale il presente Regolamento Urbanistico costituisce la prima attuazione operativa.

Il presente Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 28 della legge 5/95 e dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

I contenuti del presente R.U. discendono pertanto dalle linee del Piano Strutturale vigente, il cui Quadro Conoscitivo e Programmatico è premessa e parte integrante del presente strumento urbanistico.

Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Relazione
- Tav. 2 – Planimetria 1:5000: Quadro Conoscitivo, Invarianti Strutturali, Vincoli ambientali, paesaggistici e di rispetto.
 - A – Territorio Comunale Sud
 - B – Territorio Comunale Centro
 - C – Territorio Comunale Nord
- Tav. 3 – Planimetria 1:5000: Individuazione cartografica di Subsistemi e UTOE individuati nel P.S. e Zone Omogenee di cui al D.M. 1444/68.
 - A – Territorio Comunale Sud
 - B – Territorio Comunale Centro
 - C – Territorio Comunale Nord
- Tav. 4 – Planimetria 1:2000: Individuazione cartografica delle UTOE individuate nel P.S. e delle Zone Omogenee di cui al D.M. 1444/68.
 - A – UTOE P3A e P3B – Castelfranco Zona Residenziale e Zona Produttiva
 - B – UTOE P3B e P2A – Castelfranco Zona Produttiva e Parco Tecnologico
 - C – UTOE C2A – Staffoli
 - D – UTOE C3E – Galleno
 - E – UTOE C3A – Orentano
 - B – UTOE C3B e C3D – Villa Campanile e Chimenti
- Tav. 5 – Schede grafiche per “Isolato” relative alle UTOE costituite da analisi conoscitiva e da normativa di Piano con parametri urbanistici.
 - A – UTOE P3A – Castelfranco – Isolati 1-25.
 - B – UTOE P3A – Castelfranco – Isolati 26-49.
 - C – UTOE P2A – P3A – P3B – Castelfranco – Isolati 50-66.
 - D – UTOE C3A – Orentano.
 - E – UTOE C2A – C3B – C3D- C3E – Staffoli, Villa Campanile, Chimenti, Galleno
- Tav. 6 – Elenco degli edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale con le relative categorie d’intervento
 - A – Edifici in Zona Extraurbana
 - B – Edifici in Zona Urbana

Tav. 7 – Norme Tecniche di Attuazione.

Tav. 8 – Valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95 e della D.G.R.T. 1154/98.

Tav. 9 – Indagini geologiche

A – Carta della Fattibilità – Territorio Comunale Sud

B – Carta della Fattibilità – Territorio Comunale Centro

C – Carta della Fattibilità – Territorio Comunale Nord

D – Legenda delle Carte di Pericolosità e di Fattibilità

E – Relazione tecnica

Inquadramento territoriale

Il Comune ha una **superficie** di Kmq. 48,32 ed una **popolazione** di 11474 abitanti (dati riferiti al 31 / XII / 2001).

Il territorio è per il 20% circa pianeggiante e per l'80% collinare. La **parte pianeggiante** è costituita dalla pianura alluvionale del Fiume Arno, che costituisce il confine sud del Comune; la parte collinare è costituita dalle prime propaggini delle colline delle Cerbaie, che si sviluppano a nord del Canale Usciana, e proseguono sotto forma di altopiano verso la valle del Serchio in direzione di Altopascio/Lucca. Il **Capoluogo**, Castelfranco di Sotto, domina con i suoi insediamenti residenziali e produttivi la parte pianeggiante, mentre la parte collinare detta "il poggio", collocata oltre il sistema ambientale della foresta demaniale di Montefalcone, che divide il sistema della pianura dal sistema della collina, è dominata dai centri di **Orentano**, **Villa Campanile**, **Chimenti** e **Galleno** oltre al piccolo nucleo di **Staffoli**; questi ultimi tre centri sono condivisi con altri Comuni, Staffoli con S.Croce sull'Arno, Galleno con Fucecchio e S.Croce sull'Arno e Chimenti con Fucecchio; ad ovest di Orentano si stende la piana del padule di Bientina, bonificata alla metà del XIX sec. per il prosciugamento del Lago di Bientina.

Fra il sistema ambientale boscato che copre le pendici del sistema collinare oltre il canale Usciana, si trova la frazione di Staffoli facente parte del Comune di S.Croce sull'Arno, che di fatto interrompe la continuità territoriale del Comune, relegandola a due piccole strisce di territorio ad est e ad ovest attraversate dai due collegamenti nord-sud all'interno del Comune: tale conformazione territoriale-amministrativa è derivata dalla aggregazione al Comune di Castelfranco di Sotto della Frazione di Orentano, facente parte fino al 1910 del Comune di S.Croce sull'Arno.

Il Comune di Castelfranco **confina** a nord con Altopascio, in provincia di Lucca, ad est con Fucecchio in provincia di Firenze e con S.Croce sull'Arno, in provincia di Pisa, a sud con Montopoli Val d'Arno, ad ovest con S. Maria a Monte e Bientina, anch'essi in provincia di Pisa.

Il Sistema della Pianura è attraversato in senso est-ovest dalla **Strada Provinciale Francesca** che percorre centralmente l'abitato di Castelfranco e dalla **Nuova Francesca**, che corre a nord degli insediamenti residenziali e produttivi poco più a sud del canale Usciana. A nord il territorio comunale è lambito dalla **Strada Provinciale Bientina - Altopascio**; il centro abitato di Orentano è attraversato dalla **Strada Provinciale di Orentano per Altopascio** e i centri abitati di Galleno e Chimenti dalla **Strada Provinciale Lucchese-Romana**; Galleno è inoltre attraversato dalla **Strada Provinciale Val di Nievole**.

Il **PIT** regionale inquadra il Comune di Castelfranco di Sotto nel Sistema Territoriale della Toscana dell'Arno a forte connotazione industriale, commerciale e terziaria.

Il **PTC** provinciale inquadra il Comune di Castelfranco di Sotto nel Sistema industriale e terziario corrispondente alla **direttrice di sviluppo Pisa-Pontedera-S.Miniato**.

Più specificatamente Castelfranco di Sotto fa parte del **Sistema Economico Locale del Valdarno Inferiore**, costituito dai Comuni di S. Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno, S.Miniato e Fucecchio , in provincia di Firenze, comprensorio fortemente caratterizzato dalla filiera produttiva della conceria e della calzatura.

Obbiettivi e indirizzi generali

Insedimenti urbani

L'analisi già effettuata in sede di Piano Strutturale evidenziava che, al di là delle diversità presenti sul territorio e sopra delineate fra il sistema della pianura e quello della collina, il Comune di Castelfranco di Sotto è caratterizzato da uno **standard medio abitativo elevato** sia in termini di dotazione di servizi che di residenze e da una forte componente ambientale di tipo vegetazionale, faunistica e paesaggistica caratterizzante in particolare le aree collinari.

Il Regolamento Urbanistico nel riconoscere questi elementi di valore ambientale e urbanistico ha inteso sviluppare ulteriormente il grado di **qualità urbanistica e architettonica** degli insediamenti, valorizzare le **risorse paesaggistiche** e ambientali presenti sul territorio e al tempo stesso esaltare le **diversità territoriali presenti**, quali fattori da salvaguardare in quanto elementi caratterizzanti i due sistemi territoriali, che del resto il Piano strutturale già assumeva come elementi strutturali di pianificazione.

Uno dei primi obbiettivi che il R.U. si è dato è stato quello di definire in modo certo il **limite urbano degli insediamenti** sia di quelli collinari che di pianura, ciò per rendere più netta la differenziazione morfologica fra aree urbane ed extraurbane.

Altro obiettivo è stato quello di prefigurare una **riorganizzazione urbana interna** agli abitati cercando di utilizzare le nuove aree di espansione urbanistica come occasione per la ridefinizione complessiva dell'**identità urbana** degli insediamenti, tenendo naturalmente di conto delle situazioni preesistenti e consolidate; a tale scopo le aree di nuova espansione sono state disegnate urbanisticamente con lo scopo di prefigurare le **connessioni con il tessuto urbano** esistente indicando nel contempo alcune ipotesi tipologiche degli aggregati futuri che si ponessero in rapporto di continuità con gli insediamenti esistenti.

Ciò non ha la pretesa di imporre in modo categorico l'organizzazione interna alle aree soggette a piani attuativi, tant'è che gli operatori privati possono **proporre anche soluzioni diverse**, purché non si penalizzi la quantità degli spazi destinati a standards e non si rendano marginali questi ultimi rispetto al contesto urbano, piuttosto di **indirizzare le scelte degli strumenti urbanistici operativi** con i quali verrà attuato il R.U. in modo tale che lo strumento urbanistico generale possa produrre reali effetti di **unitarietà e qualità urbana**. Spetterà alla Amministrazione Comunale e ai suoi organi tecnici interloquire con gli operatori privati sulla base degli indirizzi e delle linee

contenuti nel presente Regolamento Urbanistico per raggiungere gli obiettivi di pianificazione in esso contenuti.

La maggior parte delle aree destinate a **standards pubblici** sono state inserite all'interno delle zone soggette a piani attuativi, in modo da evitare che in seguito alla **decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici** e alla cronica difficoltà della Pubblica Amministrazione ad acquisire entro tale arco di tempo le relative aree si verificasse con la decadenza degli stessi l'annullamento delle previsioni del R.U. per la difficoltà alla **reiterazione dei vincoli** a causa dell'obbligo alla **indennità di esproprio** in virtù della sentenza della Corte Costituzionale n°179/99 e della sentenza del Consiglio di Stato n°24/99. Gli standards sono stati definiti come **aree da realizzare** sotto forma verde attrezzato, infrastrutture e parcheggi pubblici da realizzare a cura degli operatori privati o semplicemente come **aree da cedere** alla pubblica amministrazione nel caso di previsioni di infrastrutture di interesse più generale. In quest'ultimo caso la cessione delle aree destinate ad uso pubblico dà diritto ai proprietari di queste di partecipare alla stesura e alla proposizione alla Pubblica Amministrazione dei **Piani di iniziativa privata** disponendo di una potenzialità edificatoria, anche sulle aree destinate ad uso pubblico.

Il **criterio perequativo** così delineato, attuato attraverso una estensione del concetto di Piano di Lottizzazione, trova una ulteriore e più ampia proposizione nella UTOE di Castelfranco negli isolati 61, 64 e 65. In questo caso alle aree F2 destinate a parco urbano-fluviale dell'Arno contenute negli isolati 64 e 65 nella UTOE P3A di Castelfranco è stata attribuita una potenzialità edificatoria da attuare all'interno dell'isolato 61 nella UTOE P3B a prevalente carattere produttivo: tale trasferimento, da attuare consensualmente da parte dei proprietari dei terreni interessati consente di acquisire al demanio comunale in modo gratuito aree da destinare a finalità collettive e di elevato valore ambientale (parco urbano e fluviale), e di permettere ai proprietari di dette aree di percepire un ristoro economico molto più ampio rispetto ai valori correnti delle indennità di esproprio; per favorire tale operazione, che stante le normative di legge vigenti, deve avvenire in forma consensuale e concordata con l'Amministrazione Comunale, le normative del Regolamento Urbanistico conferiscono anche un premio, da tradursi in maggiore potenzialità edificatoria, ai proprietari già inseriti nel comparto 61 della UTOE produttiva proprietari delle aree da lottizzare, al fine di incentivare gli stessi a favorire tale processo di pianificazione attuato con criteri perequativi. Nelle Schede di Isolato e nelle Norme tecniche di attuazione sono evidenziati in modo più preciso i parametri e le modalità attuative del criterio perequativo; è indubbio tuttavia, anche in considerazione del dibattito urbanistico corrente, che questa possa essere una strada praticabile per ovviare all'annoso problema del **regime dei suoli** che dal dopoguerra inesorabilmente condiziona la pianificazione urbanistica impedendo di fatto una programmazione

territoriale rispettosa dei diritti dei privati ma anche della necessità di dotare i centri urbani di servizi e attrezzature sempre più qualificati.

Pur essendo il Comune di Castelfranco di Sotto dotato di un **livello di standards superiore alla media**, anche grazie al fatto che sin dal dopoguerra gli interventi di crescita urbana sono stati attuati con piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, il presente Regolamento Urbanistico **aumenta la dotazione di standards per abitante** portandola da mq. 28 a mq 49 ma soprattutto cerca di distribuirli in modo diffuso utilizzandola come connettivo urbano degli insediamenti: ciò vale in particolare per le aree a verde pubblico, che senza sacrificare i piccoli spazi di verde attrezzato di quartiere, viene concepito e concentrato in **ampie aree a parco urbano**, da circondare come nel caso del capoluogo, tutto l'insediamento urbano sotto forma di **cintura urbana verde**; la stessa cosa vale per i parcheggi pubblici che nella prefigurazione grafica contenuta nelle tavole di R.U. hanno una distribuzione localizzativa diffusa per facilitare la sosta evitando l'ingombro delle strade pubbliche con gli autoveicoli. La **viabilità di quartiere** è definita secondo le dimensioni stabilite dalla recente normativa tecnica di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti 5/11/2001. Sono altresì individuate **piste ciclabili** a servizio dei principali centri di Castelfranco, Orentano e Villa Campanile.

I tradizionali indici volumetrici e metrici vengono sostituiti con parametri legati alla **Superficie Lorda di Calpestio (S.L.C.)** e al **numero dei piani** definendo per ognuno di essi altezze minime e massime secondo la destinazione d'uso: ciò al fine di consentire una **maggiore flessibilità** nella progettazione degli interventi architettonici suscettibile di produrre una **migliore qualità architettonica**; gli elementi considerati come **pertinenze** dei fabbricati vengono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici e consentiti nell'ambito di certi limiti definiti nelle norme. Il **Rapporto di Copertura (R.C.)** dei fabbricati non supera il 30% per gli interventi a carattere residenziale ed il 40% per quelli a carattere produttivo, ciò al fine di mantenere un buon livello di permeabilità dei suoli; è consentito un rialzamento del piano di calpestio dei fabbricati per ragioni igieniche e di sicurezza idraulica.

Territorio extraurbano

Per quanto riguarda il territorio agricolo sia di pianura che di collina, il R.U. conferma e attua le direttive già contenute nel Piano Strutturale che fanno riferimento **alla Legge Regionale 64/95** e successivi modifiche e aggiornamenti nonché al **P.T.C.** della Provincia di Pisa.

Le aree extraurbane sono articolate in **Subsistemi territoriali e ambientali articolati come Zone omogenee** E Il **Sistema territoriale della pianura** è articolato nel **subsistema territoriale**

agricolo di pianura, nel **subsistema territoriale dell'Usciana** e nel **subsistema ambientale dell'Arno**. Questi ultimi delimitano a nord e a sud il primo all'interno del quale sono ricomprese l'UTOE residenziale di Castelfranco e quella degli insediamenti produttivi; all'interno del Subsistema territoriale dell'Usciana è individuata l'UTOE del Parco Tecnologico, area destinata ad attività produttive ad alto contenuto tecnologico e a basso impatto ambientale con forte valenza di servizi a carattere sovracomunale. Il **Subsistema ambientale dell'Arno** riveste forti valenze di carattere ambientale : le norme del R.U. tendono a sviluppare la salvaguardia di questo territorio favorendone l'utilizzazione turistica e per il tempo libero , escludendo qualunque tipo di intervento edificatorio che non sia il recupero a fini ambientali o turistici di manufatti esistenti come per la fornace esistente nella gola d'Arno ad est del Capoluogo.

La previsione di un ampio **parco urbano in adiacenza degli argini dell'Arno** ricompresa nella **UTOE delle aree agricole di pertinenza fluviale** ha lo scopo di favorire la valorizzazione del sistema ambientale dell'Arno dotandolo di quei servizi ricreativi e sportivi che non possono trovare collocazione nell'ambito del subsistema.

Il **Sistema territoriale della collina** è articolato nel **Subsistema insediativo agricolo e delle corti**, che costituisce il tessuto connettivo delle UTOE residenziali di Orentano, Villa Campanile, Galleno e Chimenti, nel **Subsistema ambientale delle Cerbaie**, ai margini del quale si trova il piccolo insediamento di Staffoli, e nel **Subsistema ambientale del lago di Bientina**. Per questi due subsistemi l'obiettivo è quello della **tutela e della salvaguardia ambientale**, sono inibite nuove edificazioni ad esclusione di interventi sul patrimonio edilizio esistente , sono favoriti interventi di tipo agricolo compatibile e di valorizzazione turistica e per il tempo libero. Nel **Subsistema agricolo di collina**, a prevalente funzione agricola, sono consentiti tutti gli interventi consentiti dalla **L.R. 64/95 e dal P.T.C. provinciale**.

Sia nelle aree agricole di pianura che in quelle collinari oltre alle attività agricole sono consentiti tutti quegli interventi tesi al **recupero del patrimonio edilizio esistente** anche con possibilità di **ampliamenti "una tantum"** per gli edifici di civile abitazione o non più utilizzati a scopo rurale: l'obiettivo è quello di favorire la permanenza umana in campagna ai fini di una tutela del territorio anche con **attività agricole part-time** e quello di una **valorizzazione turistica** e per il tempo libero delle zone agricole in particolare di quelle collinari.

Oltre agli ampliamenti "una tantum" dei fabbricati abitativi è prevista anche la costruzione di **piccoli annessi ad uso domestico** per coloro che pur coltivando piccoli appezzamenti di terreno non sono agricoltori e non dispongono delle superfici minime previste dalla L.R. 64/95: anche in questo caso l'obiettivo è quello di favorire la coltivazione di piccoli appezzamenti di terreno da

parte di persone che svolgono altri lavori pur abitando in campagna, in molti casi anziani e pensionati, che possono svolgere un utile funzione di tutela ambientale.

Edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale.

Il R.U. ha approfondito l'analisi di tutti gli edifici contenuti nelle tavole delle **Invarianti Strutturali** del Piano Strutturale attribuendo a ciascuno di essi una categoria d'intervento regolamentata all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi previsti vanno dalla **tutela massima** per alcuni edifici di particolare valore architettonico alla possibilità di **tutela condizionata** anche con possibilità di ampliamento per quegli edifici di valore puramente ambientale o che pur in origine storicizzati hanno perso nel corso del tempo il loro valore storico e architettonico, anche in virtù di interventi di ristrutturazione cui sono stati sottoposti.

Nella tav. n° 2 del R.U. sono riportati con un **numero di identificazione** tutti gli edifici individuati nella carta delle Invarianti Strutturali del P.S., l'elaborato n° 6 contiene gli Elenchi dei suddetti edifici con l'attribuzione a ciascuno di essi di una **categoria d'intervento** corrispondente al grado di tutela da perseguire.

Per quanto riguarda il **Centro Storico** di Castelfranco, definito come Zona omogenea A si fa riferimento al Piano di Recupero vigente e alle categorie d'intervento in esso contenute.

Per gli **edifici "a corte"** presenti nel Sistema Collinare, nelle Norme sono stati individuati gradi di tutela e possibilità di ampliamento "una tantum" a determinate condizioni.

Criteria di pianificazione urbanistica

UTOE di Castelfranco

Castelfranco costituisce il capoluogo del Comune e il centro abitato più importante. La sua struttura urbana è costituita dal **Centro Storico**, di origine medievale, a pianta quadrata organizzata lungo assi ortogonali fra loro secondo i quattro punti cardinali, che il R.U. ha definito come zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68, dalla **cintura edilizia immediatamente esterna** fino alla prima circonvallazione, oggetto del Piano di Ricostruzione postbellico, definita come zona saturata di completamento B1 a prevalente carattere residenziale, e dagli **insediamenti più recenti** frutto della pianificazione urbanistica degli anni successivi alla ricostruzione, definite come zona di completamento B2 di completamento a prevalente carattere residenziale.

Il R.U. ha cercato di ricondurre ad unità queste tre fasi di sviluppo urbano individuando una **maglia viaria di circonvallazione** a nord-ovest e nord-est, al fine di allontanare il traffico di semplice attraversamento dall'abitato di Castelfranco, consentendo altresì di servire in modo più razionale e funzionale i nuovi quartieri a nord-ovest e nord-est sia quelli esistenti che quelli di nuova previsione (Zona C).

Tale circonvallazione che delimita l'UTOE a nord intercetta la viabilità proveniente dall'interno dell'abitato in alcuni punti risolti di intersezione definiti con rotatorie, viabilità che ripercorre vecchie strade vicinali della campagna circostante.

Un' **ampia fascia verde** divide tale viabilità di scorrimento dal nuovo tessuto urbano di previsione che si innesta sulle frange edilizie esistenti completandole in modo definitivo.

Tale circonvallazione dopo l'incontro a nord con la via Usciana prosegue verso la zona industriale e dal lì verso la **Bretella del Cuoio** nel Comune di S. Croce s/A, strada di collegamento della nuova Francesca con la Superstrada FI-PI-LI.

A sud del centro abitato in adiacenza del Fiume Arno sono previste ampie fasce verdi destinate a **parco urbano-fluviale**, ad est e a sud della vecchia strada Francesca gli insediamenti vecchi e nuovi vengono circoscritti attraverso un **nuovo collegamento viario** proveniente dalla rotatoria collocata in prossimità del ponte sull'Arno; a nord della Strada Provinciale gli insediamenti esistenti a carattere produttivo costituiscono l'elemento di congiunzione con le zone produttive poste ad est lungo il confine con S. Croce sull'Arno e ad esse viene attribuito con il nuovo R.U. un carattere prevalentemente commerciale (D1 e D2). Aree agricole facenti parte del subsistema agricolo di pianura filtrano l'UTOE residenziale di Castelfranco con l'UTOE degli insediamenti produttivi.

Quattro rotatorie , due lungo l'asse della vecchia Strada Provinciale Francesca una ad est e l'altra ad ovest , due lungo l'asse ponte sull'Arno e Via Usciana , una a sud esistente e l'altra a nord di nuova previsione , ripropongono a distanza dal centro storico il tema delle **“quattro porte” della città** confermando in tal modo lo schema già contenuto nella struttura urbana storicizzata, identificando la **matrice urbanistica originaria** come elemento centrale dello **Statuto dei Luoghi** dell'UTOE di Castelfranco.

Servizi sociali, culturali, scolastici e ricreativi connotano ciascuno dei quattro quadranti urbani, impianti sportivi e cimitero a nord-est, strutture sanitarie a sud-est, servizi scolastici a sud-ovest, servizi commerciali a sud-ovest; in quest'ultimo oggetto delle maggiori previsioni urbanistiche le ampie fasce verdi di contorno e interne e consentono indirizzare in questo settore urbano altri servizi di carattere generale, in modo da riequilibrare complessivamente su tutto l'abitato le attrezzature pubbliche e collettive.

UTOE degli Insediamenti produttivi

L'UTOE ricomprende gli **insediamenti produttivi più antichi** posti a sud e a nord della Strada Provinciale Francesca , dove sono presenti diversi opifici a carattere conciario, i nuovi **insediamenti commerciali** posti a sud della stessa strada e ad ovest delle aree produttive sopradette, il **macrolotto** collocato a nord in proseguimento delle aree di più antico impianto e le **nuove previsioni** contenute nel P.S. che tendono a completare tutto il sistema produttivo sopra delineato verso la nuova Strada Provinciale Francesca.

Il R.U. prefigura graficamente lo schema urbanistico principale , confermando l'**asse viario centrale** che viene collegato attraverso una rotatoria con la nuova Francesca e con l'UTOE del Parco Tecnologico posta a nord della stessa.

All'interno dell'isolato 61 è previsto un comparto produttivo da attuare attraverso il **meccanismo perequativo**, cioè con il trasferimento su quest'area della potenzialità edificatoria attribuita alle aree F2 a parco prevista per gli isolati 64 e 65. Tale operazione, come precedentemente detto è facoltativa, e basata esclusivamente su accordi fra proprietari e Amministrazione comunale sulla base di parametri e normative definiti nelle norme tecniche di attuazione e nelle schede di isolato 61, 64 e 65. L'UTOE è articolata in zone omogenee D3 e D4 a prevalente carattere produttivo oltre alle aree a destinazione pubblica (F2) e a verde privato (F4).

UTOE del Parco Tecnologico e Servizi

L'UTOE è collocata all'interno del **Subsistema territoriale dell'Usciana** che ricomprende le aree poste fra il canale Usciana e la nuova Strada Provinciale Francesca.

All'interno dell'UTOE sono collocate alcune attività legate al recupero e riciclaggio di rifiuti industriali.

L'obiettivo è quello di una **riqualificazione complessiva dell'area** attraverso l'inserimento in essa di **attività produttive ad alto contenuto tecnologico e a basso impatto ambientale**, attività terziarie, servizi, attività commerciali.

A tale scopo i **parametri urbanistici** contenuti nelle schede di isolato 62 e 63 attribuiscono all'area una **limitata potenzialità edificatoria** da attuare comunque con forte **presenza di verde** al contorno.

Anche in questo caso il R.U. prefigura graficamente l'assetto **urbanistico interno** e il collegamento con la nuova Francesca e con la via Usciana, entrambe le intersezioni risolte con rotatorie, che costituiscono gli unici accessi dall'esterno: l'asse centrale viario proveniente dalla zona produttiva si innesta attraverso una rotatoria sull'asse centrale interno all'UTOE posta in senso parallelo alla Francesca e all'Usciana fino a ricongiungersi con la via Usciana a ovest.

UTOE di Orentano

L'UTOE ricomprende l'**insediamento esistente** di Orentano e le **nuove espansioni** residenziali previste dal Piano strutturale.

L'obiettivo principale è stato quello di **riorganizzare l'assetto interno**, in molti casi disorganico, frutto di uno sviluppo urbano sorto su nuclei ex agricoli con viabilità insufficienti e mancanza di standards, in particolare parcheggi.

La precedente normativa aveva introdotto anche per i comparti parzialmente costruiti l'obbligo di predisporre piani di comparto relativi a più proprietà che di fatto ha reso di difficile attuazione le previsioni del P.R.G., con la conseguenza di un immobilismo diffuso.

Il R.U. ha prefigurato una **riorganizzazione complessiva interna** eliminando l'obbligo del comparto per gli insediamenti esistenti e trasformando il tessuto urbano esistente come **zona omogenea di completamento B2** dove l'intervento è legato al lotto minimo, consentendo altresì ai fabbricati esistenti che avessero esaurito la propria potenzialità edificatoria la possibilità di **ampliamenti "una tantum"** pari al 20% della S.L.C. esistente oltre ad altre opportunità relative alle **pertinenze**.

Viceversa le nuove aree sono state pianificate come **aree di espansione C** e attraverso di queste si è prefigurata, riorganizzandola, la viabilità interna alla frazione oltre che dotare il tessuto urbano di nuovi spazi pubblici a parcheggio e a verde attrezzato.

Una **circonvallazione a nord** lato Altopascio e Villa Campanile e **viabilità di contorno a sud** consentono di definire in modo certo il **limite urbano** nei confronti della campagna circostante, spostando altresì il baricentro verso Villa Campanile che insieme ad Orentano costituiscono due entità di uno stesso sistema insediativo collinare.

All'interno della frazione è stata prevista anche una **piccola zona artigianale** ad uso locale e **due ampie aree F3** destinate ad attrezzature private di interesse pubblico una destinata in particolare alle attività del Carnevale e l'altra ad attività turistico-ricettive.

UTOE di Villa Campanile

E' il centro collinare più importante dopo Orentano; è collocato lungo la strada di collegamento Orentano- Chimenti e insieme alla frazione più grande costituisce un unico sistema insediativo collinare.

Analogamente ad Orentano il R.U. prevede il **nuovo sviluppo edilizio in direzione di Orentano** lato Piazza Pertini, quasi a confermare un **avvicinamento ideale fra le due più importanti frazioni collinari** collegate anche da una nuova previsione di pista ciclabile.

La prefigurazione grafica dei nuovi insediamenti segue **l'ordine e la razionalità** già presente nell'insediamento di Villa Campanile e attraverso il disegno delle nuove viabilità di contorno viene anche in questo caso definito in modo più netto il **limite urbano** nei confronti della realtà agricola circostante.

Oltre ai nuovi insediamenti l'UTOE viene dotata di **nuovi standards a verde e parcheggi pubblici** da realizzare prevalentemente nell'ambito di piani attuativi di iniziativa privata (zona C). Anche in questo caso l'introduzione delle **zone B2** di completamento residenziale consente di eliminare la precedente normativa legata ai comparti di difficile attuazione.

UTOE di Galleno

L'UTOE di Galleno riguarda in realtà solo una parte dell'abitato di Galleno, quella posta a sud della vecchia strada romana-lucchese, mentre la parte nord fa parte del Comune di Fucecchio in provincia di Firenze.

L'insediamento è di modeste dimensioni e le previsioni del R.U. non fanno altro che confermare la struttura urbana esistente ampliandola verso il limite agricolo nel Comune di S.Croce sull'Arno.

Di un certo rilievo è la **piccola zona artigianale** collocata all'ingresso del paese in prossimità dell'incrocio della Via Valdinievole con la strada romana lucchese ; l'insediamento esistente risente di una origine quasi spontanea ed è carente di parcheggi e adeguata viabilità.

Il R.U. propone una soluzione che da un lato consente di **ampliare la piccola zona artigianale** dotandola dei relativi standards pubblici , e al tempo stesso individua una deviazione della Via Valdinievole **circonvallando la piccola zona artigianale** ad est della stessa fino ad innestarsi con una intersezione a rotatoria sulla strada romana lucchese in corrispondenza dell'inizio della nuova circonvallazione nord nel Comune di Fucecchio : in tal modo oltre ad alleggerire il traffico nel centro di Galleno proveniente dalla via valdinievole , tale soluzione consente anche di servire in modo più funzionale la piccola zona artigianale.

UTOE di Chimenti

Anche l'UTOE di Chimenti non corrisponde a tutto l'abitato della frazione essendo questa divisa fra il Comune di Castelfranco a sud della strada romana lucchese e il Comune di Altopascio a nord della stessa strada.

Attualmente l'abitato di Chimenti è costituito da un insieme di **nuclei prevalentemente ex agricoli** collocati in ordine sparso lungo la strada provinciale. Il R.U. attraverso le nuove previsioni contenute nel P.S. cerca di dare un **certo ordine urbano** al piccolo insediamento, definendo in modo netto il **limite urbano** verso la campagna a sud e distinguendo la parte ovest e più consistente a prevalente **carattere produttivo-commerciale** da quella più ridotta collocata verso est a prevalente **carattere residenziale**.

Le aree a prevalente carattere commerciale sono previste lungo la Strada Provinciale protette da un'ampia **fascia verde** mentre la parte più propriamente produttiva è collocata nell'interno lungo una strada di piano parallela alla strada romana-lucchese.

Tutto l'insediamento viene dotato di adeguati parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

UTOE di Staffoli

L'UTOE di Staffoli è costituita da un piccolo lembo di territorio collocato nella frazione di Staffoli nel Comune di S.Croce sull'Arno posto lungo la strada proveniente da Castelfranco.

L'insediamento è costituito da una serie di abitazioni unifamiliari frammiste a segherie e spazi di verde privato.

Il P.S. **non prevede incrementi insediativi** e il R.U. si limita a dettare normative relativamente al **patrimonio edilizio esistente** anche con possibilità di ristrutturazioni urbanistiche per i manufatti produttivi esistenti.

Dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Nelle Tabelle riportate vengono sintetizzati il **dimensionamento del RU** e la **dotazione di Standards urbanistici**.

Nelle stesse Tabelle vengono riportati i dati del PS vigente rispetto al quale sono state operate le relative verifiche.

Per quanto riguarda il dimensionamento del RU questo è stato definito come numero di **nuovi abitanti insediabili** rispetto ai dati del 1998, considerato come dato attuale del PS, parametro già assunto dallo stesso.

Per la valutazione della nuova capacità insediativa si è fatto riferimento al **rapporto SLC/abitante** rilevata nel Sistema insediativo di Collina (115 mq/abitante) e in quello di Pianura (125 mq/abitante) proiettato nel complesso delle UTOE sia in termini di nuova Espansione edilizia, che di Completamento edilizio o di Ristrutturazione Urbanistica.

In questo calcolo non si è attribuito nessun potenziale incremento alle aree agricole e pertanto per queste ultime si è assunto il dato anagrafico esistente al 1998.

Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Abitanti attuali ed insediabili

Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Standards comparti residenziali

Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Standards comparti commerciali e produttivi

INDICE

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	1
REGOLAMENTO URBANISTICO.....	1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	1
Premesse	2
Elaborati del Regolamento Urbanistico	3
Inquadramento territoriale	5
Obbiettivi e indirizzi generali.....	7
Insediamenti urbani	7
Territorio extraurbano	9
Edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale.....	11
Criteri di pianificazione urbanistica	12
UTOE di Castelfranco	12
UTOE degli Insediamenti produttivi.....	13
UTOE del Parco Tecnologico e Servizi	14
UTOE di Orentano	14
UTOE di Villa Campanile	15
UTOE di Galleno	15
UTOE di Chimenti	16
UTOE di Staffoli	16
Dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	18
Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Abitanti attuali ed insediabili	19
Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Standards comparti residenziali	20
Dimensionamento del Regolamento Urbanistico e verifica con le previsioni del Piano Strutturale – Standards comparti commerciali e produttivi	21
INDICE	22