

## **Piano Strutturale (ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 65/2014)**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Responsabile GIS*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**GEOPROGETTI Studio Associato**  
**Geol. Emilio Pistilli**  
*Studi geologici*



**Sorgente Ingegneria**  
**studio tecnico associato**

**Ing. Luca Rosadini**  
**Ing. Leonardo Marini**  
*Studi idraulici*

**Ing. Jacopo Taccini**  
*Collaborazione studi idraulici*

**PFM S.r.l. Società tra professionisti**  
*Studi agronomici e forestali*

**Arch. Alessandro Melis**  
*Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*

**Pian. Martina Franco**  
**Pian. Manuela Fontanive**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. Enzo Cacioli**  
*Sindaco*

**Silvia Lentucci**  
*Assessore all'urbanistica*

**Arch. Marco Novedratsi**  
*Responsabile dell'Ufficio  
pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente*

**Arch. Luigi Moffa**  
*Garante dell'informazione e  
della partecipazione*

Doc. **QC01**

### **Relazione del quadro conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali**

*Adottato con Del. C.C. n.                      del*



**Dicembre 2018**

**Indice**

<b>1. Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>2. La pianificazione comunale vigente</b> .....	<b>3</b>
2.1 La struttura del Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra.....	4
2.1.1 I Sistemi e Subsistemi.....	7
2.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).....	9
2.1.3 Il dimensionamento del P.S. di Castelfranco di Sopra.....	10
2.2 La struttura del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sopra.....	13
2.2.1 Il territorio agricolo .....	14
2.2.2 Gli insediamenti accentrati .....	17
2.2.3 Il dimensionamento del R.U. e la verifica degli standard pubblici di Castelfranco di Sopra.....	21
2.2.4 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente.....	23
2.3 La struttura del Piano Strutturale di Pian di Scò .....	24
2.3.1 Lo statuto del territorio: i Sistemi territoriali e gli Ambiti di paesaggio.....	26
2.3.2 Le strategie – le UTOE e il dimensionamento .....	29
2.4 La struttura del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò .....	34
2.4.1 La Disciplina locale – gestione degli insediamenti esistenti .....	35
2.4.2 La Disciplina locale – trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	38
2.4.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò.....	41
<b>3. Il quadro di riferimento ambientale</b> .....	<b>44</b>
3.1 La struttura idro-geomorfologica.....	44
3.2 La struttura insediativa.....	46
3.3 Gli aspetti demografici, sociali ed economici.....	48
3.3.1 Gli aspetti demografici e sociali .....	48
3.3.2 Il turismo .....	52
3.3.3 Le attività economiche: il sistema produttivo locale.....	56
3.4 La struttura agroforestale.....	57
3.5 Il patrimonio storico, culturale e ambientale.....	58
<b>4. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale di Castelfranco Piandiscò</b> .....	<b>62</b>

## 1. Premessa

Con la L.R. 32/2013 è stato istituito il nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò per fusione degli estinti comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò. La stessa legge, all'art.5, disciplina che *“Tutti i regolamenti, gli atti amministrativi generali, i piani, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31 dicembre 2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di Castelfranco Piandiscò”*. Al fine quindi di garantire una uniforme pianificazione e gestione del territorio, si è reso necessario redigere un piano unico riguardante l'intero nuovo ambito comunale.

In questo senso inoltre, la contemporanea occasione offerta dalla fusione dei comuni, dall'entrata in vigore della nuova legge regionale e dall'approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana (che riveste anche valenza di piano paesaggistico), fornisce lo spunto per una rilettura complessiva del territorio e delle sue strategie di sviluppo.

A tal fine, è stato redatto dal Responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica Edilizia e Ambiente, in fase di Avvio del Procedimento, un documento denominato *“Linee guida per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò”*, approvato con Del. G.C. n. 115 del 05.08.2016. Il documento ha lo scopo di definire alcune linee guida di sviluppo del *“neo-nato”* territorio comunale, in maniera tale da indirizzare il lavoro dei progettisti incaricati verso le finalità dettate dall'Amministrazione pubblica.

Pertanto con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 28.06.2018, è stato approvato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 6572014, **l'Avvio del Procedimento** per la formazione del *nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo* con contestuale **avvio della Valutazione Ambientale Strategica**, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

In corso di formazione dei due nuovi strumenti urbanistici comunali, con Del.C.C. n. 60 del 18.12.2018 avente ad oggetto *“Formazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò – Atto di indirizzo”*, è stato deliberato di procedere nella formazione dei nuovi strumenti della pianificazione attraverso la **separata adozione del Piano Strutturale dal Piano Operativo**. Contestualmente è stato rimodulato il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dei singoli atti di pianificazione, anche in considerazione delle novità apportate dalla delibera stessa e dall'esperienza maturata nelle attività sino ad ora svolte, al fine di consentire una corretta attività del *Garante dell'informazione e della partecipazione*, nominato nella persona dell'**Arch. Luigi Moffa**.

Per la formazione del Piano Strutturale si deve far riferimento alla L.R. 65/2014 ed in particolare agli artt. 92 e 93.

L'art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che il Piano Strutturale sia composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia dello sviluppo sostenibile.

Il Quadro Conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile.

## 2. La pianificazione comunale vigente

E' opportuno, prima di descrivere gli aspetti principali del Quadro Conoscitivo del nuovo Piano Strutturale, descrivere gli atti di pianificazione territoriale, tutt'ora vigenti, di entrambi gli ex comuni.

### Il territorio dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra

Il territorio dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra è dotato di **Piano Strutturale (Variante per aggiornamento del quadro conoscitivo)** approvata con Delibera di C.C. n. 49 del 29.12.2013.

Il territorio dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra è inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico (Variante per l'aggiornamento delle previsioni)** approvato con Del. C.C. n.49 del 29.12.2013. In seguito si sono susseguite le seguenti varianti allo strumento urbanistico comunale:

- Variante al RU, con oggetto "l'area R1.01 e all'art. 49 delle NTA a seguito della decadenza delle previsioni sopravvenuta per termine quinquennale", adottata con Del. C.C. n.41 del 14.08.2015;
- Variante al RU, con oggetto "l'area B4-04", adottata con Del. C.C. n.41 del 17.10.2016;
- Variante al RU, con oggetto "individuazione di una ulteriore area prevalentemente residenziale da riordinare denominata B2\_Area 2", adottata con Del. C.C. n.38 del 21.06.2017;
- Variante alle NTA, con oggetto "art.39 delle NTA", adottata con Del. C.C. n.39 del 21.06.2017.

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

- Avvio del procedimento per la Variante all'art. 31 delle NTA del RU, Del. C.C. n.72 del 29.11.2017.

### Il territorio dell'ex Comune di Pian di Scò

Il territorio dell'ex Comune di Pian di Scò è dotato di **Piano Strutturale (Variante Generale)** approvata con Delibera di C.C. n. 59 del 29.11.2011, e pubblicata sul B.U.R.T. n.1 del 04.01.2012; il precedente Piano Strutturale era stato approvato nel 2000.

Il territorio dell'ex Comune di Pian di Scò è inoltre dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.17 del 28.05.2013, e aggiornato in seguito con la "Variante 1", approvata con Del. C.C. n. 53 del 30.12.2013.

In seguito si sono susseguite le seguenti varianti allo strumento urbanistico comunale:

- Variante al RU, con oggetto "l'area AR5.02 il località Ontaneo", adottata con Del. C.C. n.50 del 24.09.2015;
- Variante al RU, con oggetto "le aree AT2.05.01 e AT2.05.02 a Pian di Scò per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", adottata con Del. C.C. n.27 del 20.04.2015 ed efficace con presa d'atto Del. C.C. n.51 del 24.09.2015 vista l'assenza di Osservazioni;
- Variante al RU, con oggetto "l'area AT3.01.1 a Faella per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", adottata con Del. C.C. n.26 del 20.04.2015 ed efficace con presa d'atto Del. C.C. n.52 del 24.09.2015 vista l'assenza di Osservazioni;
- Variante al RU, con oggetto "l'area AT2.02 a Pian di Scò per realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria", approvata con Del. C.C. n.62 del 30.11.2015;

- Variante al RU, con oggetto “riqualificazione area verde in località Vaggio”, adottata con Del. C.C. n.11 del 07.03.2016;
- Variante al RU, con oggetto “l’area di completamento AC3.04, all’interno dell’ex area PIP di Faella ubicata in località le Chiuse”, adottata con Del. C.C. n.39 del 17.10.2016;
- Variante al RU, con contestuale adozione di Piano Attuativo AT2.04 nell’abitato di Piandiscò, adottata con Del. C.C. n.54 del 26.07.2017.

Inoltre sono in fase di redazione le seguenti varianti:

- Avvio del procedimento per la Variante agli art. 144 e 152 delle NTA del RU, Del. C.C. n.72 del 29.11.2017;
- Verifica di assoggettabilità a VAS per Variante al RU per modifica alle norme sugli impianti di distribuzione di carburanti, Del. C.C. n. 66 del 19.04.2018.

## 2.1 La struttura del Piano Strutturale di Castelfranco di Sopra

Il Piano Strutturale (Variante per aggiornamento del quadro conoscitivo), è stata redatta per aggiornare i contenuti dello strumento strategico comunale a quanto disposto dalla L.R. 1/2005, precedentemente redatto ai sensi della L.R. 5/1995.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione
- Relazione di sintesi della fase conoscitiva e linee programmatiche
- Tavola 2.1 - Carta di inquadramento territoriale - risorse storiche, paesistiche e ambientali (da progetto di P.T.C.) – (1:25.000).
- Tavola 2.2 – Carta di inquadramento territoriale – principali strutture e infrastrutture - (da prog. Di P.T.C.)–(1:25.000)
- Tavola 3.1 - Fasce altimetriche (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 3.2 - Pendenze del suolo e terrazzamenti (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 3.3 - Bacini idrografici (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 4.1 Relazione
- Tavola 4.2 Nord Carta geologica (1:10.000)
- Tavola 4.2 Sud Carta geologica (1:10.000)
- Tavola 4.3 Nord Carta geomorfologica (1:10.000)
- Tavola 4.3 Sud Carta geomorfologica (1:10.000)
- Tavola 4.4 Nord Carta idrogeologica (1:10.000)
- Tavola 4.4 Sud Carta idrogeologica (1:10.000)
- Tavola 4.5 Nord Carta delle indagini (1:10.000)
- Tavola 4.5 Sud Carta delle indagini (1:10.000)
- Tavola 4.5.1 Dati di base Tomo 1
- Tavola 4.5.2 Dati di base Tomo 2

- Tavola 4.5.3 Dati di base Tomo 3
- Tavola 4.5.4 Dati di base Indagini geofisiche Tavola
- 4.5.5 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- Tavola 4.6.0 Carta geologico tecnica – (1:10.000)
- Tavola 4.6 Carta litologico tecnica – (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 4.6.1 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.6.2 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.6.3 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.6.4 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.6.5 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.6.6 Carta geologico-tecnica (1:2.000) Botriolo
- Tavola 4.7.1 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.7.2 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.7.3 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.7.4 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.7.5 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.7.6 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (1:2.000) Botriolo
- Tavola 4.7.7 Relazione illustrativa della Carta delle MOPS
- Tavola 4.8 Nord Carta della Pericolosità geologica (1:10.000)
- Tavola 4.8 Sud Carta della Pericolosità geologica (1:10.000)
- Tavola 4.8.1 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.8.2 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.8.3 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.8.4 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.8.5 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.8.6 Carta della aree a pericolosità geologica (1:2.000) Botriolo
- Tavola 4.9 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:10.000)
- Tavola 4.9.1 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Pulicciano
- Tavola 4.9.2 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Caspri
- Tavola 4.9.3 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Castelfranco di Sopra
- Tavola 4.9.4 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Certignano
- Tavola 4.9.5 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Fornace
- Tavola 4.9.6 Carta delle aree a pericolosità sismica locale (1:2.000) Botriolo
- Elaborato 4.10 Relazione idrologico idraulica
- Elaborato 4.10.1 Relazione idrologico idraulica integrativa
- Elaborato 4.10.2 Relazione idrologico idraulica integrativa
- Tavola 4.11 carta delle aree allagate – zona sud - 1:10.000
- Tavola 4.12.1 Carta delle aree a pericolosità idraulica (53/r) – zona nord - 1:10.000

- Tavola 4.12.2 Carta delle aree a pericolosità idraulica - (53/r) – zona sud - 1:10.000
- Tavola 4.12.3 Carta delle aree a pericolosità idraulica (53/r) dettaglio sistema botriolo e valecchi - 1:5.000
- Tavola Idr- 4.13.1 Carta delle aree a pericolosità idraulica – pai - zona sud 1:10.000
- Tavola Idr- 4.13.2 Proposta di modifica della carta delle aree a Pericolosità idraulica Pai – sistema Botriolo ai sensi dell’art. 32 del nta del piano di bacino del fiume arno, stralcio “assetto Idrogeologico - 1:5.000
- Tavola 5.1.1 - Uso del suolo (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 5.1.2 - Uso del suolo e delle aree edificate – Castelfranco di Sopra – (1:2.000)
- Tavola 5.1.3 - Uso del suolo e delle aree edificate – Centri minori – (1:2.000)
- Tavola 5.2 - Il mondo del lavoro – (1:10.000)
- Tavola 5.3.1 - Localizzazione e quantizzazione dei servizi – Castelfranco di Sopra – (1:2.000)
- Tavola 5.3.2 - Localizzazione e quantizzazione dei servizi – Centri minori – (1:2.000)
- Tavola 5.4 - Distribuzione della popolazione (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.1 - Erosione del suolo in atto (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.2 - Rischio potenziale di erosione del suolo (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 6.3 - Capacità d'uso agricolo-forestale (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 7.1 - Relazione storica
- Tavola 7.2 - Assetto delle principali strutture urbanistiche alla fine del XVI secolo – (1:10.000)
- Tavola 7.3 - Assetto delle principali strutture urbanistiche al 1821 – (1:10.000)
- Tavola 7.4 - Assetto delle principali strutture urbanistiche al 1936 – (1:10.000)
- Tavola 7.5.1 - La stratificazione negli insediamenti principali – Capoluogo – (1:2.000)
- Tavola 7.5.2 - La stratificazione negli insediamenti principali – Botriolo, Pulicciano, Caspri, Certignano – (1:2.000)
- Tavola 8.1 - Le risorse naturalistiche (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 8.2 - Morfologia del paesaggio agrario e della viabilità ambientale (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 9.1 - Carta di sintesi: articolazioni territoriali (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 9.2 - I vincoli (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 9.3 - Degrado in atto e vulnerabilità delle risorse naturali (a e b) – (1:10.000)
- Tavola 10.1 - Articolazione del piano: sistemi e subsistemi (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 10.1.bis - Articolazioni del piano: UTOE ed insediamenti accentrati (nord e sud) – (1:10.000)
- Tavola 10.2 - Articolazione del piano: le permanenze costruite (a e b) – (1:10.000)

Il piano agisce su quattro livelli di prescrizione.

Salvo specifiche prescrizioni di area, il primo livello interessa le risorse primarie e intrinseche in ogni parte del territorio comunale, quali *suolo e sottosuolo, acqua, aria, flora e fauna, aree correlate alla pericolosità idrogeomorfologica, il patrimonio culturale.*

Gli altri livelli di prescrizione interessano precisi ambiti corrispondenti alle articolazioni territoriali del piano: *i sistemi, i sottosistemi, le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)*.

### 2.1.1 I Sistemi e Subsystemi

Il P.S. definisce i *sistemi* come quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Corrispondono, precisati per la scala di rappresentazione, ai sottosistemi di paesaggio adottati dalla Provincia di Arezzo.

Ai sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo generale da perseguire nella politica territoriale di ambito. I sistemi sono:

- Conca intermontana (CI06), corrispondente a parte dell'unità provinciale di paesaggio Valdarno di Pian di Scò e Castelfranco (01);
- Appennino (AP09), corrispondente a parte dell'unità provinciale di paesaggio Pratomagno: alta valle del Resco (AP09-15); comprende anche la piccola porzione dell'alta valle del Ciuffenna (AP09-14).

I sistemi sono individuati con sigla e limite nella tavola 10.1

Per *sottosistemi* invece, il P.S. considera le entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti che ne hanno consentito l'individuazione e dalle quali conseguono le relative prescrizioni di piano.

I sottosistemi individuati sono:

<p><i>i sottosistemi ambientali</i>, articolazione specifica dei sistemi, composti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fondovalle e corsi d'acqua (FV)</li> <li>- bassa collina e balze (CB)</li> <li>- pianalto (PA)</li> <li>- collina terrazzata e bacino montano del Faella (CT)</li> <li>- bacino montano del Resco (BM2)</li> <li>- - bacino montano del Ciuffenna (BM3)</li> </ul>	<p><i>i sottosistemi funzionali</i>, articolazione trasversale rispetto ai sistemi e ai sottosistemi ambientali, composti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree "naturali" (N)</li> <li>- aree produttive agricole (A)</li> <li>- aree insediamenti accentrati (U)</li> <li>- mobilità e servizi (M) (S).</li> </ul>
--	--

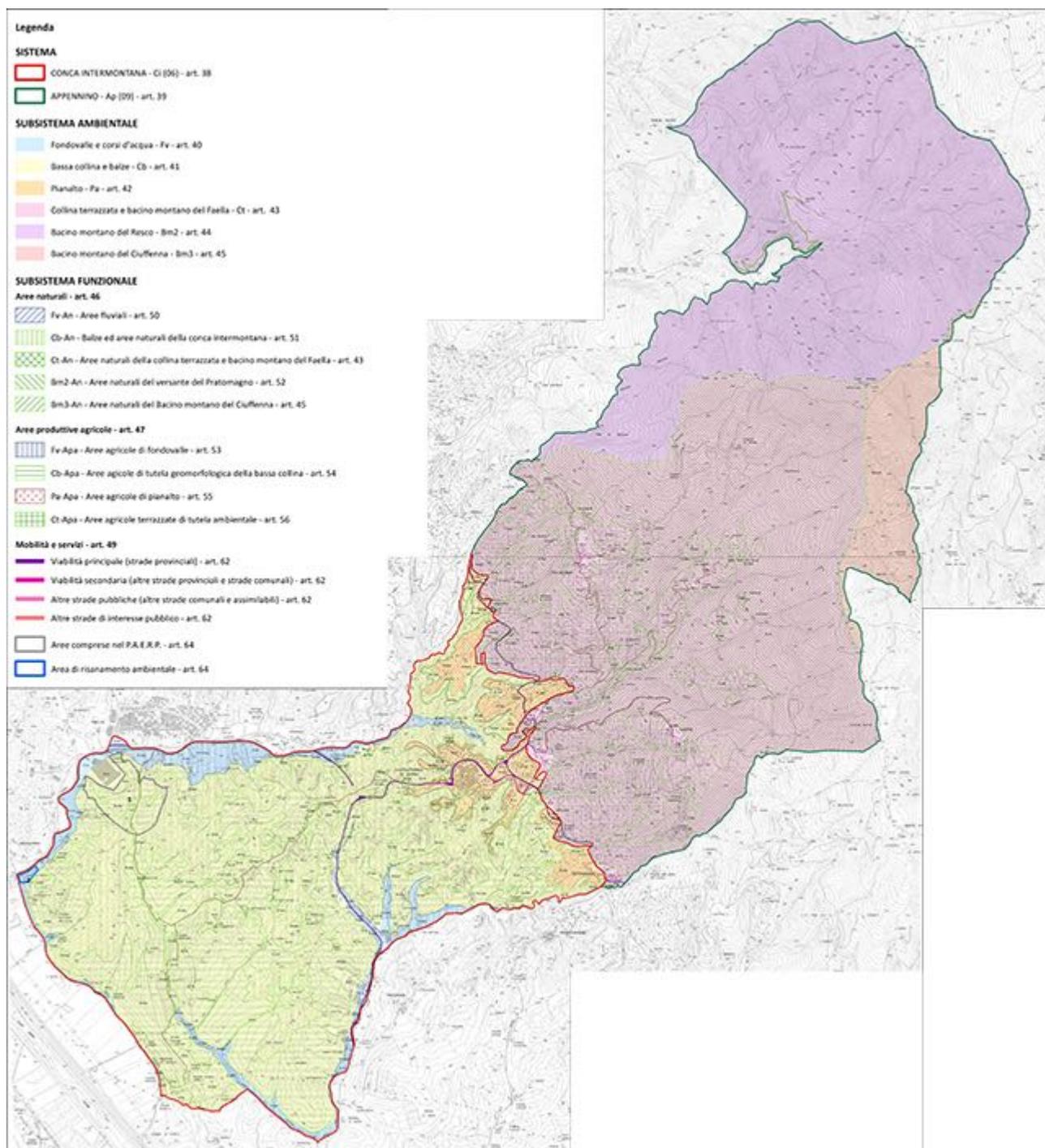
Ai sottosistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo specifico di sottosistema e prescrizioni tematiche. In particolare i sottosistemi ambientali contengono prescrizioni inerenti a limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di sottosistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti. I sottosistemi funzionali invece, contengono prescrizioni inerenti alle funzioni compatibili e previste nel sottosistema e le capacità massime individuate compatibili con essi.

L'assetto dei sottosistemi, corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico-urbanistiche, è da considerarsi una invariante del Piano Strutturale. Esso può subire precisazioni nel regolamento urbanistico in conseguenza del maggior dettaglio di scala delle previsioni.

Ai subsistemi si applicano inoltre le limitazioni inerenti i vincoli ricadenti nel territorio comunale individuati nella tavola 9.2, ivi compresi quelli che dovessero intervenire a seguito di leggi nazionali o regionali.

Nella tavola 9.1, quale sintesi del quadro conoscitivo, sono individuate all'interno dei subsistemi aree elementari omogenee per caratteri ambientali, storico-antropici e paesaggistici. Per ciascuna di esse, omogenee per vulnerabilità delle risorse primarie, limitazioni e attitudini agli usi, il piano strutturale indica obiettivi strategici. Il regolamento urbanistico, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del piano strutturale ma con possibilità di precisazione di scala e nei limiti che per esso sono definiti dal quadro legislativo e normativo vigente, definisce strumenti e metodi di perseguimento e di attuazione degli stessi obiettivi.

I subsistemi ambientali e i subsistemi funzionali sono individuati con perimetro e retino nella tavola 10.1.



Estratto tav. 10.1 "Sistemi e Subsistemi", del P.S. di Castelfranco di Sopra

**2.1.2 Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)**

Il P.S. definisce le *unità territoriale organica elementare* come la minima articolazione di territorio insediativo nella quale gli obiettivi, gli strumenti e i metodi di comportamento urbanistico concorrono unitariamente a formare una entità urbanistica organica e integrata nelle funzioni, nella morfologia, nel suo sviluppo compatibile anche in rapporto al resto del territorio comunale e agli effetti indotti su di esso.

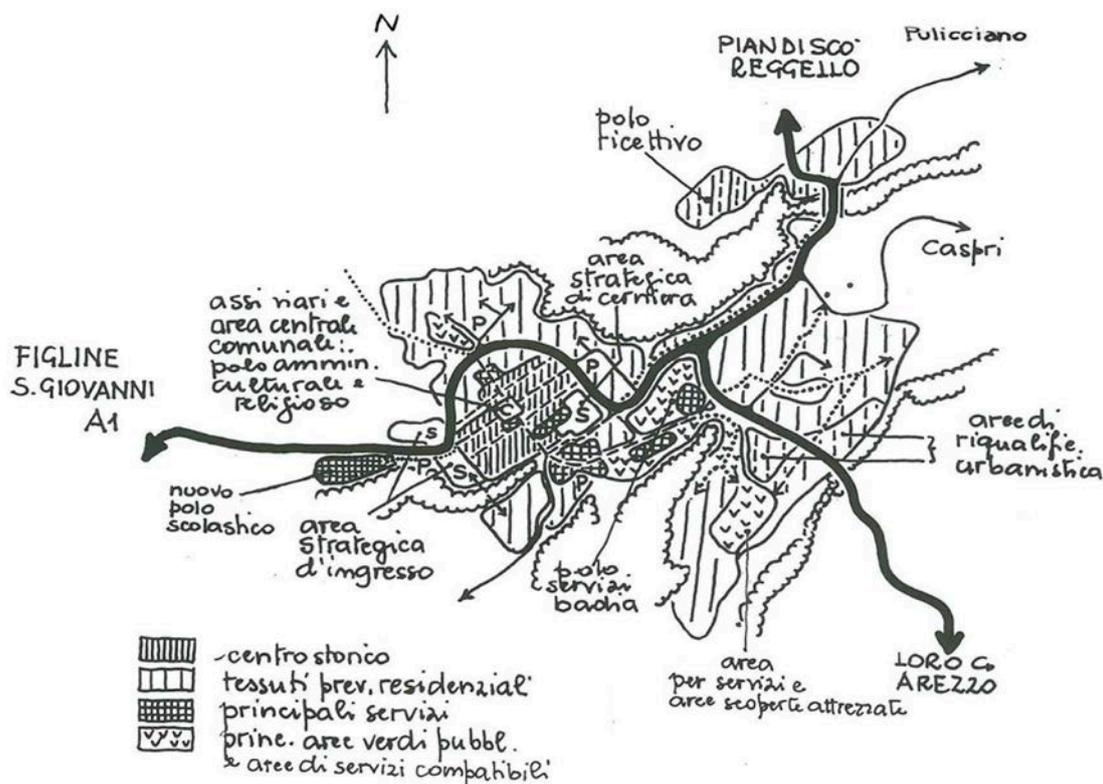
Le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), individuate nella tavola 10.1 bis, sono:

1 – Montagna	2 - Castelfranco e Certignano	3 - Botriolo	4 - Pratigliomi – Faella	5 – Urbini
--------------	-------------------------------	--------------	--------------------------	------------

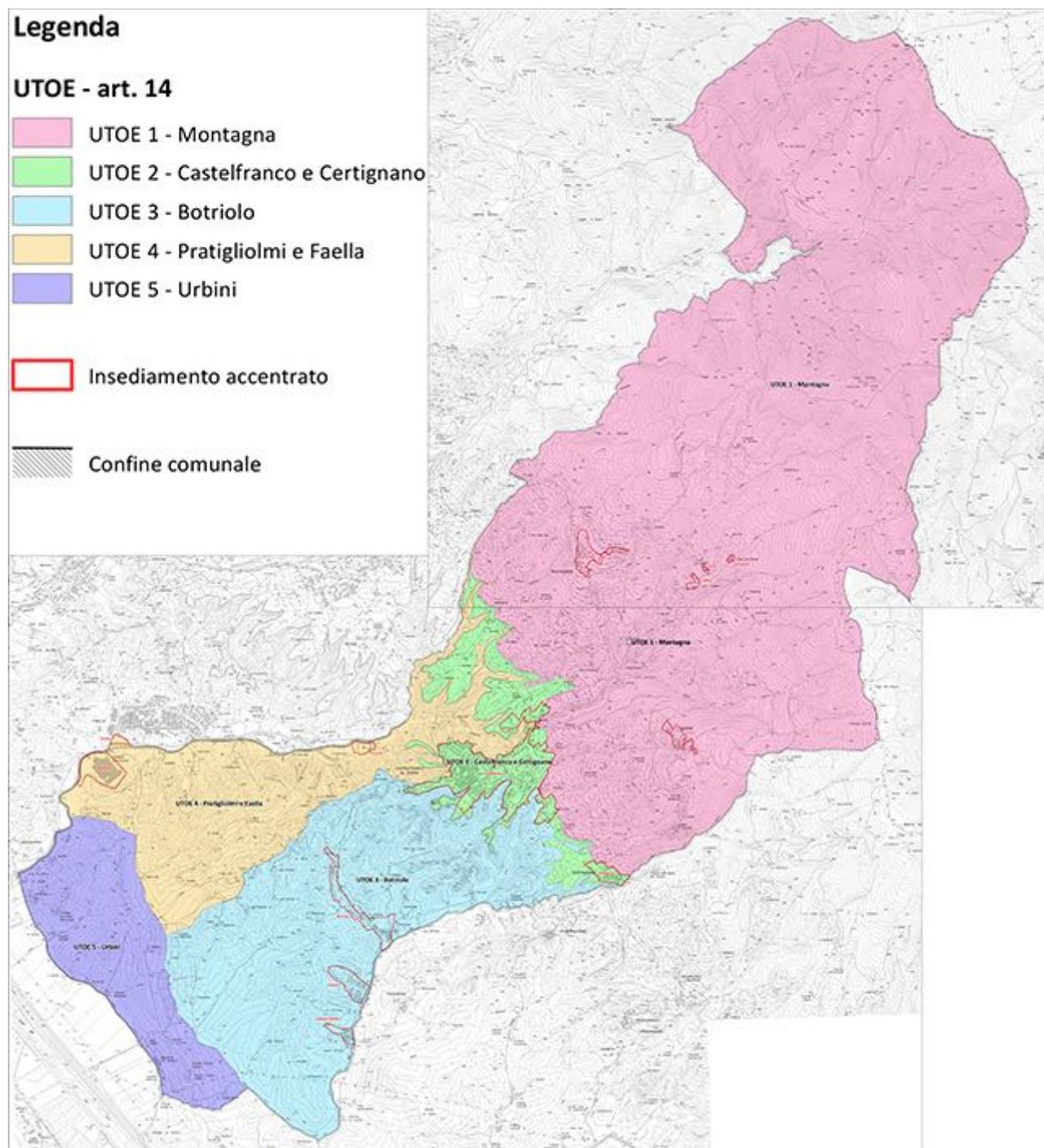
Alle U.T.O.E. corrispondono prescrizioni e previsioni di indirizzo e prescrizioni di azione urbanistica e di dimensione degli insediamenti e delle funzioni, ivi comprese le infrastrutture e i servizi necessari.

Per ogni U.T.O.E., il PS individua gli *insediamenti accentrati*, quali località e/o nuclei urbani situati all'interno della stessa UTOE, per ognuno dei quali sono definite prescrizioni e indirizzi prescrittivi anche tramite l'ausilio di "norme figurate". Nell'UTOE 5 non ricadono insediamenti accentrati. Gli insediamenti accentrati suddivisi per UTOE sono i seguenti:

UTOE 1:	UTOE 2:	UTOE 3:	UTOE 4:
- Pulicciano	- Castelfranco	- Botriolo	- Pratigliomi
- Caspri	- Certignano	- Chiusoli	- Faella
- La Lama e Galligiano		- Campo Cellani	- La Fruscola



Esempio di norma figurata: "Schema funzionale – Castelfranco"



Estratto tav. 10.1 bis "U.T.O.E. ed insediamenti accentrati", del P.S. di Castelfranco di Sopra

### 2.1.3 Il dimensionamento del P.S. di Castelfranco di Sopra

Il PS definisce la capacità insediativa massima ammissibile articolata per U.T.O.E. comprendente anche il territorio agricolo ad essa afferente, per quando concerne il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per ciascun centro abitato sono definiti obiettivi specifici miranti a strutturarne l'assetto, a costituire i riferimenti vincolanti per la formazione del R.U. e a guidare le azioni politiche conseguenti.

## Capacità insediativa del Piano Strutturale:

U.T.O.E.		Recupero del p.e.e. urbano (1)	Recupero del p.e.e. agricolo (1a)	Maggior carico urban. (2)	Riordino tessuti e ristr. urb. (3)	Aree interstiziali e capacità residua (4)	Nuove quote (3)	Totale	SUL produttiva
Montagna	mq Sul	1.500	3.000	700	600	450	2.250	8.500	-
Castelfranco Certignano	mq Sul	2.750	2.000	7.200	16.000	7.300	12.000	47.250	2.250 (6)
Botriolo (5)	mq Sul	-	9.000	900	-	-	-	9.900	24.350
Pratigliolmi Faella	mq Sul	-	2.500	500		-	1.100	4.100	3.000
									550 (6)
Urbini (7)	mq Sul	-	6.350	150	450	-	-	6.950	1.000
<b>TOTALE</b>	<b>mq Sul</b>	<b>4.250</b>	<b>22.850</b>	<b>9.450</b>	<b>17.050</b>	<b>7.750</b>	<b>15.350</b>	<b>76.700</b>	<b>31.150</b>

(1) Tutte le aree urbane in cui sia presente patrimonio edilizio esistente.

(1a) Tutte le aree extra-urbane in cui sia presente patrimonio edilizio esistente. Il dimensionamento è stato calcolato mediante l'individuazione degli edifici esterni agli insediamenti accentrati con Sc maggiore di 100 mq.

(2) Maggiore carico: non inferiore a  $U_f = 0,50$  mq/mq in tutte le aree poste a valle della S.P. n. 1 dei Sette Ponti, non inferiore a  $0,35$  mq/mq in tutte le aree poste a monte della stessa strada, o corrispondenti  $U_t$  per le nuove quote di espansione.

(3) Le quote di  $S_u$  comprensive degli edifici esistenti sono specificate negli articoli da 58 a 63.

(4) Capacità residua dello strumento urbanistico vigente al 1999 nelle previsioni riconfermate dal piano strutturale.

(5) La capacità residua del P.F. vigente è espressa in mq. di Sc.

(6) Destinazione turistica.

(7) La capacità insediativa comprende l'area di risanamento ambientale di Ponte al Bernino (art. 66).

## CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO STRUTTURALE SUDDIVISA PER FUNZIONI:

UTOE	Residenziale (a)						Industriale e artigianale (b)	Commerciale (c)			Turistico - ricettivo				Direzionale (d)					
	recupero del P.E.E. Urbano	recupero del P.E.E. Agricolo	maggiore carico urbanistico (1)	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	aree interstiziali e capacità residua	nuove quote (2)		recupero del P.E.E. Urbano	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	recupero del P.E.E. Agricolo	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE	recupero del P.E.E. Urbano	maggiore carico urbanistico	riordino tessuti e ristrutturazione urbanistica	nuove quote (2)	TOTALE
	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq		SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq	SUL - mq
Montagna	1.000	3.600	850	600	450					1.000	500			1.500						
Castelfranco e Certignano	1.650	1.200	6.400	12.000	7.300		600	1.000	1.600	800	2.000	2.750	5.550	500	800	1.000	500	2.800		
Botriolo		7.000	900			24.350							2.000							
Pratigliomi - Faella		2.500	500			3.000						550		550						
Urbini		5.350	150	450		1.000							1.000							
<b>TOTALE</b>	<b>2.650</b>	<b>19.650</b>	<b>8.800</b>	<b>13.050</b>	<b>7.750</b>	<b>28.350</b>	<b>600</b>	<b>1.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>3.300</b>	<b>10.600</b>	<b>1.000</b>	<b>800</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>2.800</b>	<b>2.800</b>	

(a) Il dimensionamento del residenziale è comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato

(b) Il dimensionamento dell'industriale e artigianale è comprensivo delle attività commerciali all'ingrosso e dei depositi

(c) Il dimensionamento del commerciale è relativo alle medie strutture di vendita

(d) Il dimensionamento del direzionale è comprensivo delle attività private di servizio

(1) Comprendono gli ampliamenti del P.E.E. in ambito urbano ed agricolo.

(2) Le edificazioni con nuovo consumo di suolo

## 2.2 La struttura del Regolamento Urbanistico di Castelfranco di Sopra

Il Regolamento Urbanistico (Variante per l'aggiornamento delle previsioni) è stato redatto ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005. In particolare la Variante è scaturita dalle seguenti esigenze:

1. Aggiornare il quadro conoscitivo del piano strutturale e del regolamento Urbanistico con particolare riferimento agli aspetti geologici, idraulici e sismici, in ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento regionale 53/R e dall'Autorità di bacino del Fiume Arno;
2. Aggiornare la pianificazione Urbanistica Comunale ai dettami del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT).
3. Effettuare un monitoraggio sulla prima applicazione del Regolamento Urbanistico per verificarne gli effetti e il rispetto del dimensionamento.
4. Redigere lo strumento su basi digitali al fine di poter implementare la strumentazione urbanistica su Sistemi Informativi Territoriali (SIT).
5. Effettuare la valutazione del piano ai sensi della L.R. 10/2010 (Valutazione Ambientale Strategica).

Il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sopra è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico
- 2.1 – Norme di attuazione territoriali
- 2.2 – Norme di attuazione per gli interventi sul patrimonio di interesse storico
- 3.1 – Destinazioni urbanistiche del territorio comunale - scala 1:10.000 (nord e sud)
- 3.2.1 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: capoluogo – scala 1:2.000
- 3.2.2 – Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati: centri minori – scala 1:2.000
- 4.1 – Perimetro dei centri abitati: capoluogo – scala 1:2.000
- 4.2 – Perimetro dei centri abitati: centri minori – scala 1:2.000
- 5 – Tipologie insediative e interventi di tutela del patrimonio esistente del territorio comunale – scala 1:10.000
- 6.1.1 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000
- 6.1.2 – Tipologie insediative degli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000
- 6.2.1 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – capoluogo - scala 1:1.000
- 6.2.2 – Gli interventi di tutela del patrimonio esistente negli insediamenti accentrati – centri minori - scala 1:1.000
- 7.1 – Relazione idraulica
- 7.1.1 – Relazione – integrazione
- 7.2 – Relazione di fattibilità
- 7.3 – Schede di fattibilità
- 8 – Carta dei vincoli - scala 1:10.000 (nord e sud)
- Allegato A alle Norme di attuazione territoriali – Schede di trasformazione
- Allegato B alle Norme di attuazione territoriali – Dimensionamento e verifica standard

- Peba – Relazione quadro conoscitivo
- Peba – QC schede di rilievo: edifici ed attrezzature di uso pubblico, spazi urbani
- Peba – QC schede di rilievo: strade urbane
- Peba – QC fruibilità in autonomia – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC fruibilità in autonomia – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC stato di manutenzione – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC stato di manutenzione – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC comfort – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC comfort – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – QC sicurezza – Castelfranco e Certignano – scala 1:4.000
- Peba – QC sicurezza – Pulicciano, La Villa, Caspri – scala 1:4.000
- Peba – Progetto: relazione e schede degl'interventi

Il R.U. suddivide e disciplina il territorio dell'ex comune di Castelfranco di Sopra, secondo quattro subsistemi principali, composti da ulteriori aree tematiche:

<i>Subsistema naturale e di garanzia della qualità ambientale, composto da:</i>	<i>Subsistema produttivo agricolo, composto da:</i>	<i>Subsistema degli insediamenti accentrati, composto da:</i>	<i>Subsistema delle aree e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, composto da:</i>
- aree di pertinenza fluviale	- aree agricole della Conca intermontana	- tessuti consolidati	- servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- aree naturali di tutela	- aree agricole del versante di Pratomagno	- tessuti da riqualificare o potenziare	- infrastrutture della mobilità
- aree naturali di trasformazione	- aree agricole periurbane o intercluse	- aree e tessuti da trasformare	

Ogni area tematica, disciplina il territorio dell'ex comune di Castelfranco di Sopra in base ad uno "zoning" che definisce e disciplina i vari gradi di trasformabilità del territorio.

Il RU individua inoltre le aree speciali che presentano particolari *situazioni di degrado e vulnerabilità ambientale*, quali:

- Aree di lavaggio materiali inerti;
- Area naturale protetta di interesse locale "Le Balze del Valdarno".

### 2.2.1 Il territorio agricolo

Il territorio agricolo è composto dal subsistema naturale e di garanzia della qualità ambientale, e dal subsistema produttivo agricolo.

Il primo è costituito dalle parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico, e per i fenomeni che sottendono, sono preposti a garantire equilibrio e corretto funzionamento ai processi fisici e biologici del territorio. Per tale motivo il RU dispone che in esse deve essere privilegiata la tutela delle

dinamiche naturali, o il loro ripristino al grado più elevato nel caso di una loro compromissione, per ridurre o evitare situazioni di degrado ambientale e garantire corrette condizioni di evoluzione ai processi ambientali.

Esso comprende: i corsi d'acqua, anche se in assetto modificato da interventi umani, e le aree di prima pertinenza fluviale naturali o previste dal piano stralcio di bacino; quelle boscate, cespugliate, a prati stabili e quelle sterili delle balze; le aree interessate da forme di naturalizzazione in atto su impianti ex agrari o previste in aree agricole marginali o caratterizzate da severe limitazioni, in abbandono non convenientemente recuperabili; aree con forti limitazioni provocate da intervento umano con necessità di risanamento ambientale (cave, discariche, ecc.). Comprende inoltre le aree interamente ricadenti nel subsistema con previsione di funzioni ritenute con esso compatibili.

In tali aree naturali il RU ritiene che debbano prevalere i processi di evoluzione spontanea e che le azioni umane debbano essere finalizzate al massimo ottenimento degli obiettivi di subsistema e di area.

Per tali aree il RU detta i seguenti obiettivi, in linea con quanto indicato nel PS:

- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino e la ricostruzione, per quanto compatibile, di condizioni ecologiche e naturalistiche adeguate, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale delle risorse presenti compatibile con le finalità di subsistema;
- riconfigurazione della morfologia dei suoli e ricostituzione di condizioni idonee in aree oggetto di interventi di risanamento ambientale finalizzate a quanto sopra.

Il subsistema produttivo agricolo invece comprende le parti di territorio:

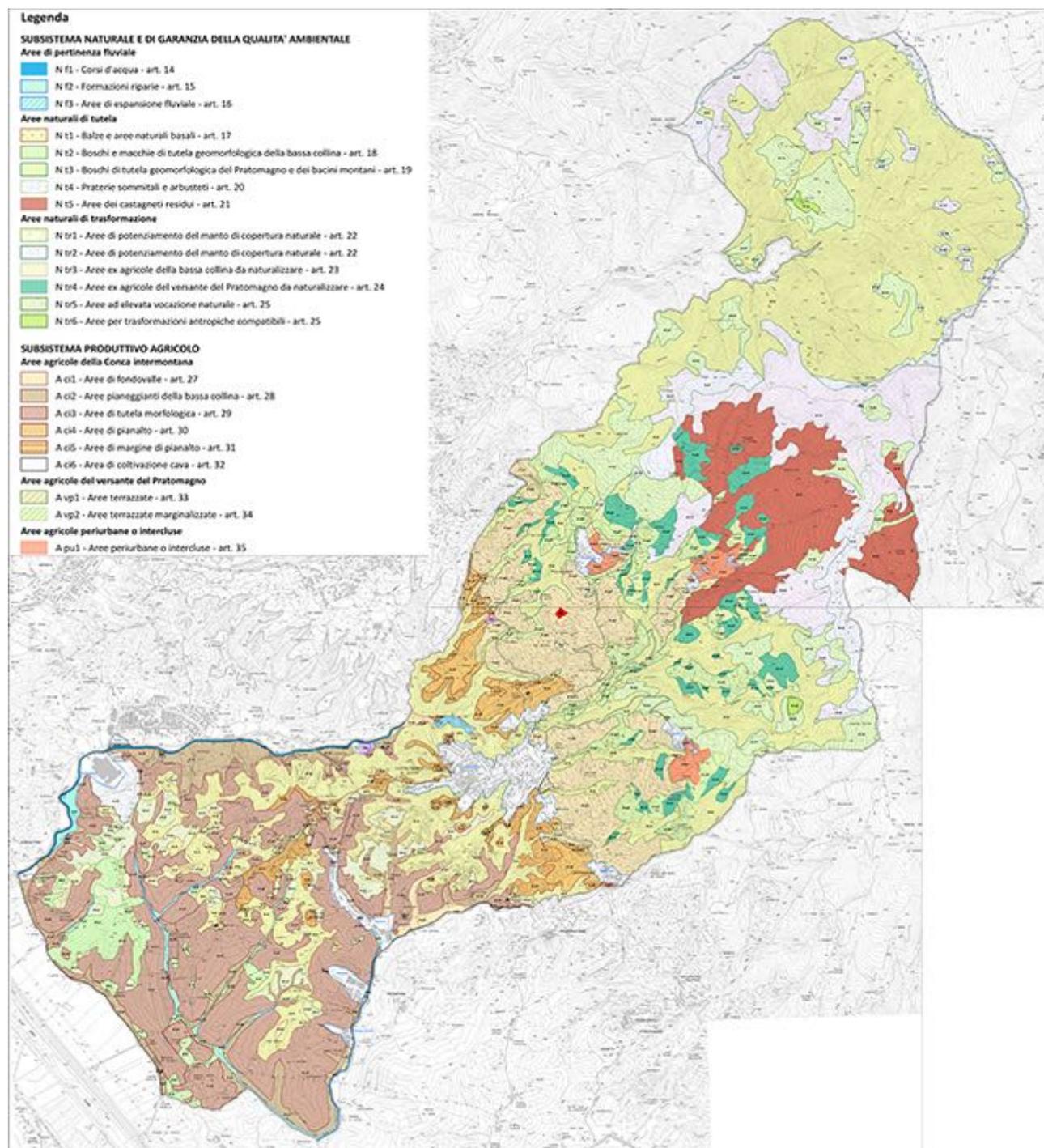
- attualmente finalizzate ad esclusiva o prevalente funzione agricola, che sono state riconfermate tali dal Piano Strutturale in conseguenza dei loro caratteri fisici, funzionali e storici;
- che, per caratteri fisici, attitudinali, storici possono essere produttivamente suscettibili di analoga destinazione.

Esse sono pertanto destinate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità attraverso la coltivazione della terra, l'allevamento del bestiame e le altre attività collaterali e integrative dei redditi ad esse connesse. Il subsistema produttivo agricolo è articolato in ambiti omogenei (aree agronomiche) coerenti con i caratteri e le previsioni del Piano Strutturale e del P.T.C. della Provincia di Arezzo. Secondo quanto prescritto dal piano strutturale, per tali aree il R.U. detta i seguenti obiettivi da perseguire con le azioni di intervento:

- sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun subsistema ambientale. L'obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva;
- sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali;
- ferma restando la possibilità di recupero e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente ove consentito dalle norme, massima compressione della nuova edificazione per scopo residenziale ivi compresa quella rurale. L'edificazione di annessi è da sottoporre alle limitazioni poste dalle norme vigenti.

- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, per altre funzioni, in primo luogo quella di residenza stabile, cui può essere connessa una congrua ricettività turistica.

La normativa del RU per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune a tutto il territorio comunale, e da norme specifiche per le varie aree agronomiche. La normativa comune disciplina le modalità di realizzazione dei nuovi edifici rurali, suddivisi in *Abitazioni rurali* e *Annessi rurali*; all'interno delle aree agronomiche invece è indicato in quale misura sono ammessi tali interventi. Disciplina infine gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso, secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina scaturisce anche in base a quanto disposto dal P.T.C. della Provincia di Arezzo.



Estratto tav. 3.1 "Destinazioni urbanistiche del territorio comunale", del R.U. di Castelfranco di Sopra

## 2.2.2 Gli insediamenti accentrati

Il subsistema degli insediamenti accentrati comprende le parti di territorio interessate dai centri e dai nuclei esistenti ed edificati con continuità, ivi comprese le aree aperte intercluse e quelle interessate dalle nuove quote di sviluppo previste nel Regolamento Urbanistico.

Le aree degli insediamenti accentrati comprendono i centri abitati di: Castelfranco, Certignano, Pulicciano, Caspri, Botriolo, Campo Cellani, Chiusoli, Faella, Fruscola, Galligiano, Lama, Pratigliolmi, Trebbio. Le strategie messe in atto dal R.U. per i diversi insediamenti sono i seguenti:



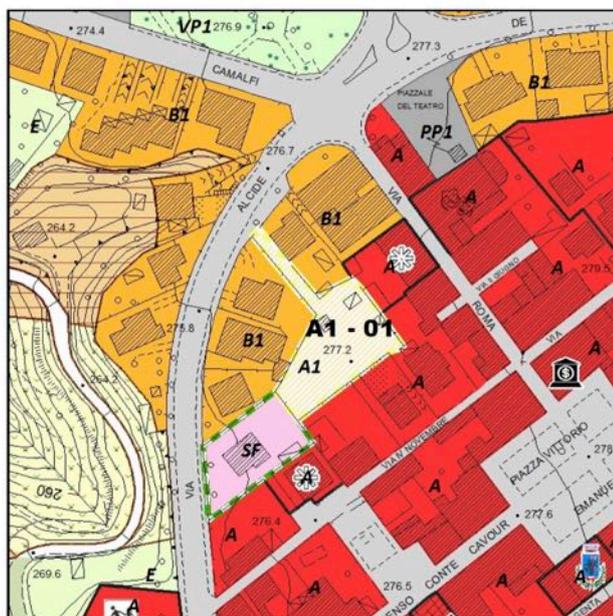
**SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI ACCENTRATI****Tessuti consolidati**

-  A - Aree di interesse storico - art. 37
-  B0 - Tessuti dell'edilizia popolare post-bellica - art. 38
-  B1 - Tessuti prevalentemente residenziali omogenei - art. 39
-  D1 - Tessuti prevalentemente produttivi omogenei - art. 40

**Tessuti da riqualificare o potenziare**

-  A1 - Aree interstiziali di recupero urbano - art. 41
-  B2 - Tessuti e aree prevalentemente residenziali da riordinare - art. 42
-  B3 - Tessuti residenziali da potenziare - art. 43
-  B4 - Intervento diretto convenzionato residenziale - art. 44
-  D2 - Tessuti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli - art. 45
-  T - Tessuti ricettivi da potenziare - art. 47
-  E - Aree ortive marginali o intercluse interne all'insediamento accentrato - art. 48

Il R.U. inoltre provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni. Per queste aree e tessuti da trasformare, il R.U. individua specifiche schede normative che dettano i dati urbanistici massimi ammissibili, le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione, misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e idraulici. Tali schede sono riportate nell'Allegato A alle NTA del RU. Riportiamo di seguito un esempio di scheda norma.

**A1 - 01****RSA**

Estratto della tavola 3.2 del Regolamento Urbanistico - scala 1:2.000

Superficie Utile Lorda (SUL)	MQ	400
Parcheggi pubblici (PP2)	MQ	-
Verde pubblico (VP2)	MQ	-
Nr. massimo piani fuori terra	NR.	2
Altezza massima	ML	7,5
Distanze dai confini	5 ML o in aderenza Distanze diverse possono essere concordate con i confinanti	
Distanza dalle pareti finestrate	10 ML	
Destinazione	Attrezzature e servizi finalizzati all'ampliamento dell'RSA	
Attuazione	Intervento diretto	
Indirizzi e prescrizioni	Previsione di collegamento pedonale fra il nuovo edificio e quello esistente	

## Scheda di fattibilità dell'intervento

SCHEDA A1 - 01 RSA	CASTELFRANCO
TAVOLA DI FATTIBILITÀ N. 2	ZONA A1, AREE INTERSTIZIALI DI RECUPERO URBANO
GEOLOGIA	Limi di Pian di Tegna (LAT)
LITOTECNICA	Sabbie limose (SM)
GEOMORFOLOGIA	L'area è posta al centro del pianalto, in corrispondenza dei depositi di chiusura della conoide.
IDROGEOLOGIA	
ASPETTI IDRAULICI	L'area risulta in sicurezza idraulica.
ASPETTI SISMICI (MOPS)	Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per presenza di depositi di conoide alluvionale su substrato arenaceo.
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	Pericolosità geologica bassa (G.1) Pericolosità geologica media (G.2) Pericolosità geomorfologica PAI moderata (P.F.1)
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Pericolosità idraulica bassa (I.1)
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	Pericolosità sismica media (S.2)
FATTIBILITÀ GEOLOGICA	Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F1) Fattibilità geologica con normali vincoli (F2)
FATTIBILITÀ IDRAULICA	Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F1)
FATTIBILITÀ SISMICA	Fattibilità sismica con normali vincoli (F2)
NOTE	Il progetto dovrà essere supportato da una adeguata campagna geognostica e geofisica, così come previsto dalla normativa vigente, con particolare attenzione alle risposte sismiche dei litotipi presenti e del loro contrasto di impedenza.

## 2.2.3 Il dimensionamento del R.U. e la verifica degli standard pubblici di Castelfranco di Sopra

Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento del RU vigente.

## RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI PREVISTI DAL R.U.

TERRITORIO COMUNALE	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE R.U.	FABBISOGNO
ATTREZZATURE SCOLASTICHE *	14.737	-	<b>14.737</b>	18.605
VERDE PUBBLICO E PER IMPIANTI SPORTIVI	39.238	47.234	<b>86.472</b>	46.513
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE	30.672	1.089	<b>31.761</b>	14.884
PARCHEGGI PUBBLICI	14.464	9.627	<b>24.091</b>	9.303

\* Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del Comune di Pian di Scò in quanto i plessi scolastici dei due comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo.



#### 2.2.4 La disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

Per il R.U. di Castelfranco di Sopra, il patrimonio urbanistico comprende la viabilità storica e ambientale, esistente in tutto o in tracce, nelle sue varie articolazioni geometriche e morfologiche, il sistema dei mulini, le sistemazioni agrarie storiche omogenee di area (terrazzamenti e ciglionamenti, disegno generale dell'impianto agrario, elementi costruiti o vegetazionali continui, ecc.), tessuti storici, storicizzati o consolidati di insediamenti accentrati, complessi edilizi di edifici sparsi, le aree aperte storicamente integrate ai nuclei storici.

Ad ogni complesso edilizio di case sparse e ad ogni porzione organica o isolato di insediamento accentrato è associata una scheda descrittiva dei caratteri e delle specifiche prescrizioni per gli interventi.

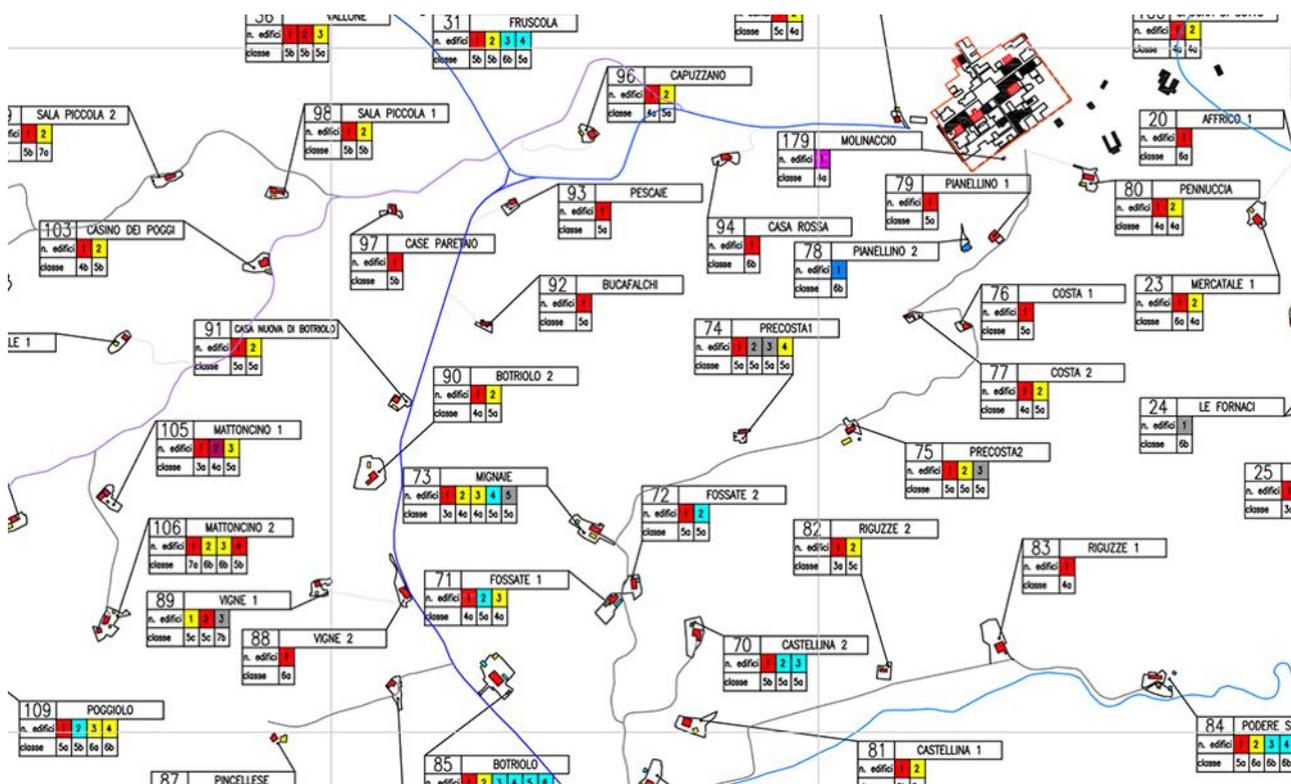
Il patrimonio edilizio comprende gli edifici e le costruzioni di qualsiasi natura e per qualunque uso realizzate (civile, agricolo, produttivo, religioso, ecc., ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere.

Ad ogni edificio ricadente in un complesso edilizio di case sparse o in porzione organica o isolato di insediamento accentrato è associata una scheda di edificio descrittiva dei caratteri e delle specifiche prescrizioni per gli interventi. Le schede dei singoli edifici sono individuate nelle schede di complesso di case sparse o di isolato.

Le metodologie e categorie di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio di interesse storico sono definite per categorie omogenee di edifici, tenuto conto dei loro caratteri specifici, del loro stato di conservazione e di leggibilità tipologica in funzione degli obiettivi perseguiti dal P.S. e dal R.U..

Le categorie omogenee di edifici sono individuate nelle tavole 6.1 e 6.2 del R.U. e comprendono:

- 1 – edifici vincolati alla L. 1089/39
- 2 – edifici di valore eccezionale equiparati a quelli L. 1089/39
- 3a – edifici di particolare valore tipologico integri o parzialmente alterati
- 3b – edifici di particolare valore tipologico profondamente alterati
- 4a – edifici di valore tipologico integri o parzialmente alterati
- 4b – edifici di valore tipologico profondamente alterati
- 5a – edifici di scarso valore tipologico integri o parzialmente alterati in contesto di pregio ambientale
- 5b – edifici di scarso valore tipologico profondamente alterati in contesto di pregio ambientale
- 5c – edifici di scarso valore tipologico in contesto profondamente alterato
- 6a – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale compatibili con esso
- 6b – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto di pregio ambientale non compatibili con esso
- 6c – edifici sostituiti, recenti o di valore inesistente in contesto profondamente alterato
- 7a – edifici allo stato di rudere con stato di consistenza leggibile in tutto o in parte
- 7b – edifici in fase avanzata di rudere.



Estratto tav. 5 "Tipologie insediative e interventi di tutela del patrimonio esistente del territorio comunale", del R.U. di Castelfranco di Sopra

## 2.3 La struttura del Piano Strutturale di Pian di Scò

Il Piano Strutturale (Variante generale), è stata redatta ai sensi della L.R. 1/2005, e in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, cioè al Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16/05/2000.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

### Elaborati del Quadro Conoscitivo

- Relazione
- Tavole:
  - B.01 Periodizzazione dell'edificato (scala 1:10.000)
  - B.02 Regolamento Urbanistico vigente: stato di attuazione (centri) (scala 1:5.000)
  - B.03 Richieste di variante e contributi (scala 1:10.000)
  - B.04 Vincoli sovraordinati ed aree di rispetto (scala 1:10.000)
  - B.05 Criticità e fragilità (scala 1:10.000)
- Album del rilievo del patrimonio edilizio; il documento fornisce una selezione delle informazioni raccolte nell'analisi del patrimonio edilizio dell'intero territorio comunale, integralmente riportate nel Sistema Informativo Territoriale del Comune e tramite esso consultabili interattivamente.
- Schede di rilievo degli insediamenti rurali di pregio (vol. I) e degli altri insediamenti rurali di antico impianto (vol. II) con allegato Quadro di unione (scala 1:10.000).

Elaborati delle indagini geologiche-tecniche di supporto al Piano

- Relazione
- Relazione idraulica
- Dati di base
- Tavole:
  - 1.0 Carta geologica (scala 1:10.000)
  - 2.0 Sezione geologica (scala 1:10.000)
  - 3.0-3.4 Carta litologica-tecnica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)
  - 4.0 Carta dei dati di base (scala 1:10.000)
  - 5.0-5.4 Carta geomorfologica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)
  - 6.0 Carta idrogeologica (scala 1:10.000)
  - 6.0.i Carta delle isofreatiche (scala 1:10.000)
  - 7.1-7.4 Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (scala 1:2.000)
  - 8.1 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica, livello di dettaglio, Stralci nn. 476, 477 e 510 (scala 1:10.000)
  - 8.2 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica, livello di sintesi, Stralci nn. 70 e 85 (scala 1:25.000)
  - 9.1 Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana, livello di dettaglio, Stralci nn. 409, 410, 443, 444, 476, 477, 478 (scala 1:10.000)
  - 9.2. Piano di Bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico, Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana, livello di sintesi, Stralci nn. 70 e 85 (scala 1:25.000)
  - 10.1 Carta delle inondazioni storiche (scala 1:10.000)
  - 10.2 Carta dei vincoli idraulici sovraordinati (scala 1:10.000)
  - 10.3 Carta dell'allagabilità per i centri abitati - stato attuale (scala 1:5.000)
  - 10.4 Interventi di mitigazione e carta dell'allagabilità allo stato modificato (scala 1:2.000)
  - 10.5 Carta delle aree allagabili - stato attuale e modificato (scala 1:10.000)
  - 11.0-11.4 Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (scala 1:10.000 e scala 1:2.000)
  - 12.0/a Carta delle aree a pericolosità idraulica - stato attuale (scala 1:10.000)
  - 12.0/p Carta delle aree a pericolosità idraulica - stato modificato (scala 1:10.000)
  - 12.1-12.4 Carta delle aree a pericolosità idraulica (scala 1:2.000)
  - 13.1-13.4 Carta delle aree a pericolosità sismica (scala 1:2.000)

Elaborati di Progetto

- Relazione
- Norme Tecniche
- Tavole:
  - C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E. (scala 1:10.000)
  - C.02 Invarianti strutturali (scala 1:10.000)

Elaborati di Valutazione

- Valutazione Integrata: Relazione di Sintesi, Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale.

Il PS, intenzionato a valorizzare le potenzialità e le pluralità delle risorse territoriali in modo sostenibile, ha individuato quattro temi quali elementi chiave dello Statuto e Strategie: Ambiente ed energia, Aree urbanizzate ed insediamenti diffusi, Spazi di relazione e Mobilità.

Lo *Statuto del territorio* individua e definisce le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale attraverso i sistemi e i sottosistemi territoriali e funzionali, le invarianti strutturali, i principi del governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali, la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali e le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico.

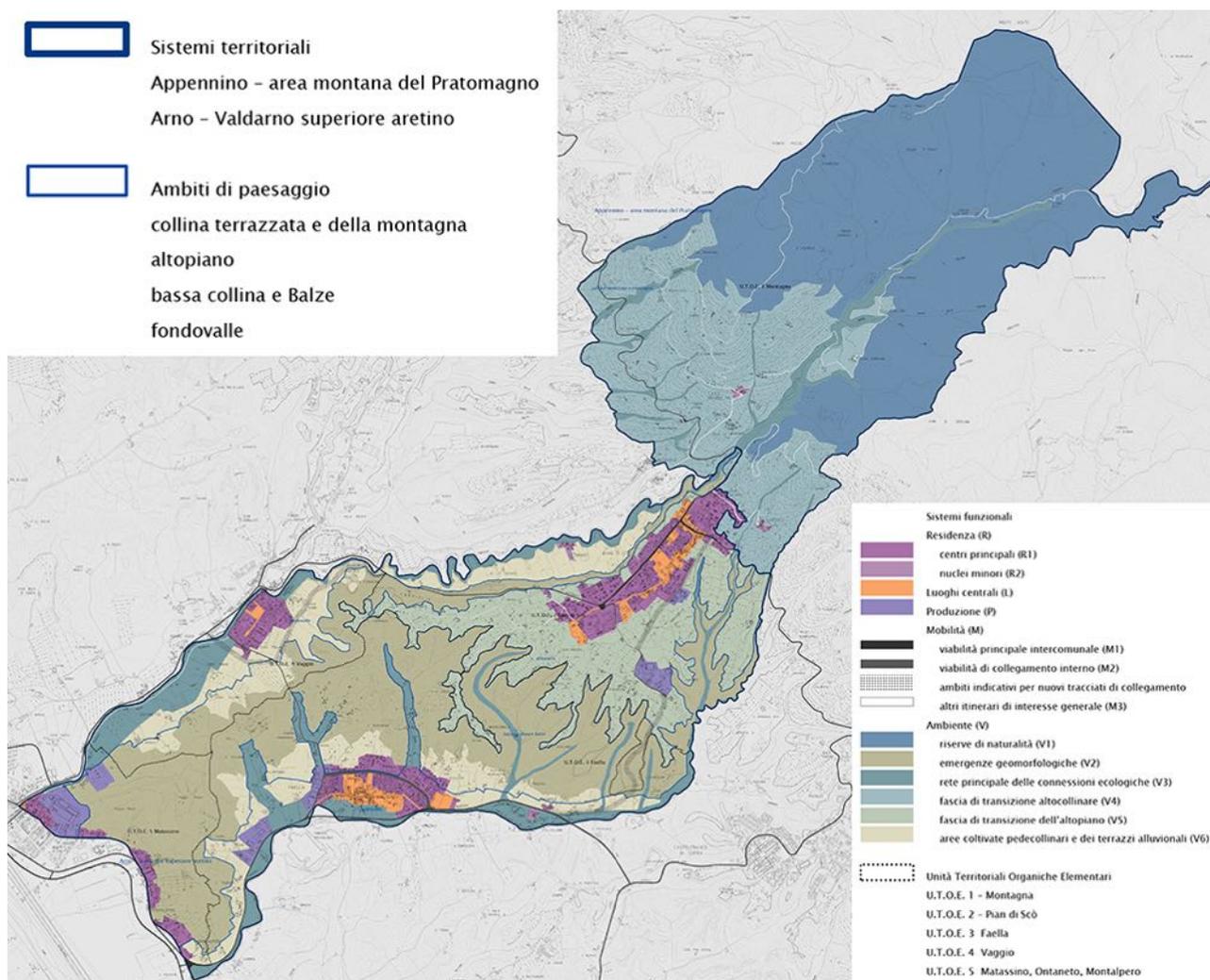
Le *Strategie* del Piano Strutturale invece, delineano lo sviluppo territoriale comunale e le sue prospettive future mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi, con gli indirizzi e le prescrizioni per gli atti di governo del territorio.

### **2.3.1 Lo statuto del territorio: i Sistemi territoriali e gli Ambiti di paesaggio**

I *Sistemi territoriali*, mutuati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, suddividono il territorio di Pian di Scò in due grandi ambienti, molto differenziati: quello montano (Pratomagno), corrispondente schematicamente all'area a monte della Setteponti e dell'area urbanizzata del capoluogo, e quello di fondovalle e collina (Valdarno superiore), a valle. Per ciascuno di essi sono definiti una serie di obiettivi che tengono conto della differente caratterizzazione e del grado disomogeneo di pressione antropica che interessa i due contesti.

I due sistemi sono ulteriormente articolati in *Ambiti di paesaggio*, cioè parti per le quali sono individuati specifiche vocazioni e limitazioni derivanti dai caratteri e conseguenti obiettivi di tutela e valorizzazione ed indirizzi per la disciplina del territorio urbano e rurale. Gli Ambiti di paesaggio individuati sono: la collina terrazzata e della montagna, l'altopiano, la bassa collina e balze, il fondovalle.

I *Sistemi funzionali* corrispondono alle componenti alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio: il Sistema dell'Ambiente, il Sistema della Mobilità e gli insediamenti urbani - Sistema della Residenza, Sistema dei Luoghi centrali e Sistema della Produzione -.



Estratto tav. C.01 "Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.", del P.S. di Pian di Scò

Entro questo quadro, il P.S. individua le *Invarianti*, cioè gli elementi che esprimono un carattere permanente, connotati da una specifica identità ed in quanto tali la loro tutela risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio. Esse comprendono sia le emergenze naturalistiche, le componenti strutturanti il sistema ambientale e la rete ecologica, sia la trama della struttura profonda che ha guidato l'insediamento, composta da nuclei, strade e sistemazioni agrarie e idrauliche. La conservazione e la valorizzazione delle Invarianti determina l'introduzione di limitazioni alla trasformabilità ed alla gestione del territorio, regolate dalle prestazioni definite dai Sistemi funzionali.

Tra le Invarianti riferite alle risorse naturali sono:

- le aree boscate
- le aree di elevato pregio naturalistico, corrispondenti al SIR Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno ed alle altre aree di interesse ambientale del sistema regionale delle Aree Protette individuato ai sensi della L.R. 49/95 e non ricomprese in parti del territorio sulle quali sia intervenuta l'istituzione di Parchi, Riserve o A.N.P.I.L.
- i geotopi, corrispondenti alle tre tipologie di area costituenti l'A.N.P.I.L. delle Balze
- il reticolo idrografico

- le aree di pertinenza fluviale con gli interventi per la riduzione del rischio idraulico, individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Rischio idraulico”.

Tra le Invarianti riferite al paesaggio ed ai documenti materiali della cultura sono:

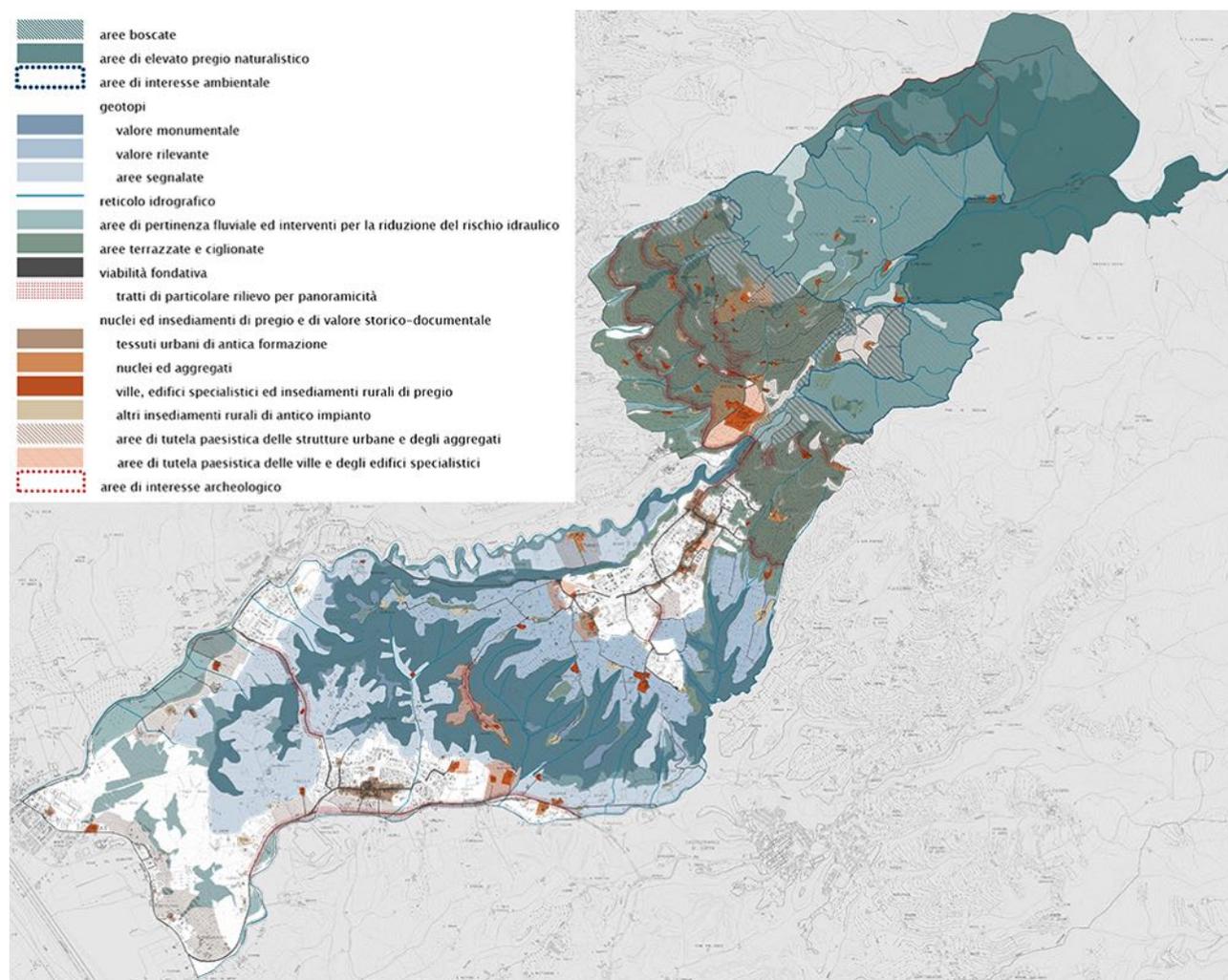
- le aree terrazzate e ciglionate.

Tra le Invarianti riferite città e sistema degli insediamenti ed alle infrastrutture sono:

- la viabilità fondativa, che individua le strade storiche il cui tracciato risulta ancora sostanzialmente coerente a quello presente al Catasto Lorenese ed i tratti di interesse paesistico, evidenziando quelli di particolare rilievo per panoramicità
- le aree di interesse archeologico
- i nuclei e gli insediamenti di pregio e di valore storico-documentale.

Questi ultimi sono articolati in più classi, secondo la tipologia e la rilevanza architettonica e storico-documentale, tenendo conto delle specifiche valenze e del grado di alterazione dei complessi, verificati con il supporto del rilievo del patrimonio edilizio esistente. I tessuti urbani di antica formazione corrispondono alle parti di impianto storico dei centri abitati, strutture lineari (borghi) ed aggregati collocati lungo i tracciati viari principali e nei punti strategici (nei nodi della rete dei percorsi, lungo il sedime del fosso macinante...). I nuclei, gli aggregati, le ville e gli edifici specialistici sono gli insediamenti individuati dal P.T.C.P. di Arezzo quali elementi prioritari da sottoporre a tutela. Analogamente sono comprese nelle Invarianti le pertinenze delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici ai fini della tutela paesistica disposta dal P.T.C.P. Il Piano Strutturale ha integrato gli ambiti da tutelare individuando ulteriori insediamenti rurali di pregio, in virtù del rilevante valore e della permanenza dei caratteri originari, ed altri insediamenti rurali di antico impianto, nei quali si riconosce comunque, nonostante la presenza di alterazioni e di modi che ai caratteri originari, la permanenza del principio insediativo e di elementi di interesse storico-documentale.

Il Piano Strutturale prescrive la valorizzazione ed il mantenimento della qualità storica, architettonica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti di pertinenza, preservando i caratteri morfologici dell'impianto originario in modo da conservarne la leggibilità, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.



Estratto tav. C.02 "Invarianti strutturali", del P.S. di Pian di Scò

### 2.3.2 Le strategie – le UTOE e il dimensionamento

Il progetto di Piano, come anticipato, ruota intorno a quattro temi: ambiente ed energia, mobilità, spazi di relazione, aree urbanizzate ed insediamenti diffusi. Per ogni tema il PS individua obiettivi generali e obiettivi specifici da perseguire nella pianificazione comunale attraverso lo strumento operativo, quale Regolamento Urbanistico).

E' in questo contesto che il PS definisce il dimensionamento del Piano, costruito sull'assunto di non incrementare le potenzialità ancora non attuate dello strumento urbanistico (allora) vigente - comunque coerenti al trend stabilmente riconosciuto per quanto riguarda la popolazione -, prevedendone una redistribuzione ed una riconfigurazione qualitativa e considerando nella capacità insediativa anche l'apporto derivante da operazioni di riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

Il riferimento specifico per la definizione degli insediamenti e delle trasformazioni sostenibili e per l'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale sono le *Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)*, che corrispondono a parti di territorio riconoscibili e con una loro autonomia ed identità, distinte in base ai caratteri ambientali, paesaggistici, economici, sociali e culturali. Per ciascuna di esse dunque il P.S. individua i temi salienti e gli obiettivi specifici, articola il dimensionamento in relazione alle

differenti potenzialità e criticità, ed indirizza il Regolamento Urbanistico disponendo criteri e condizioni per la sostenibilità e la compatibilità ambientale sulla base degli esiti delle valutazioni.

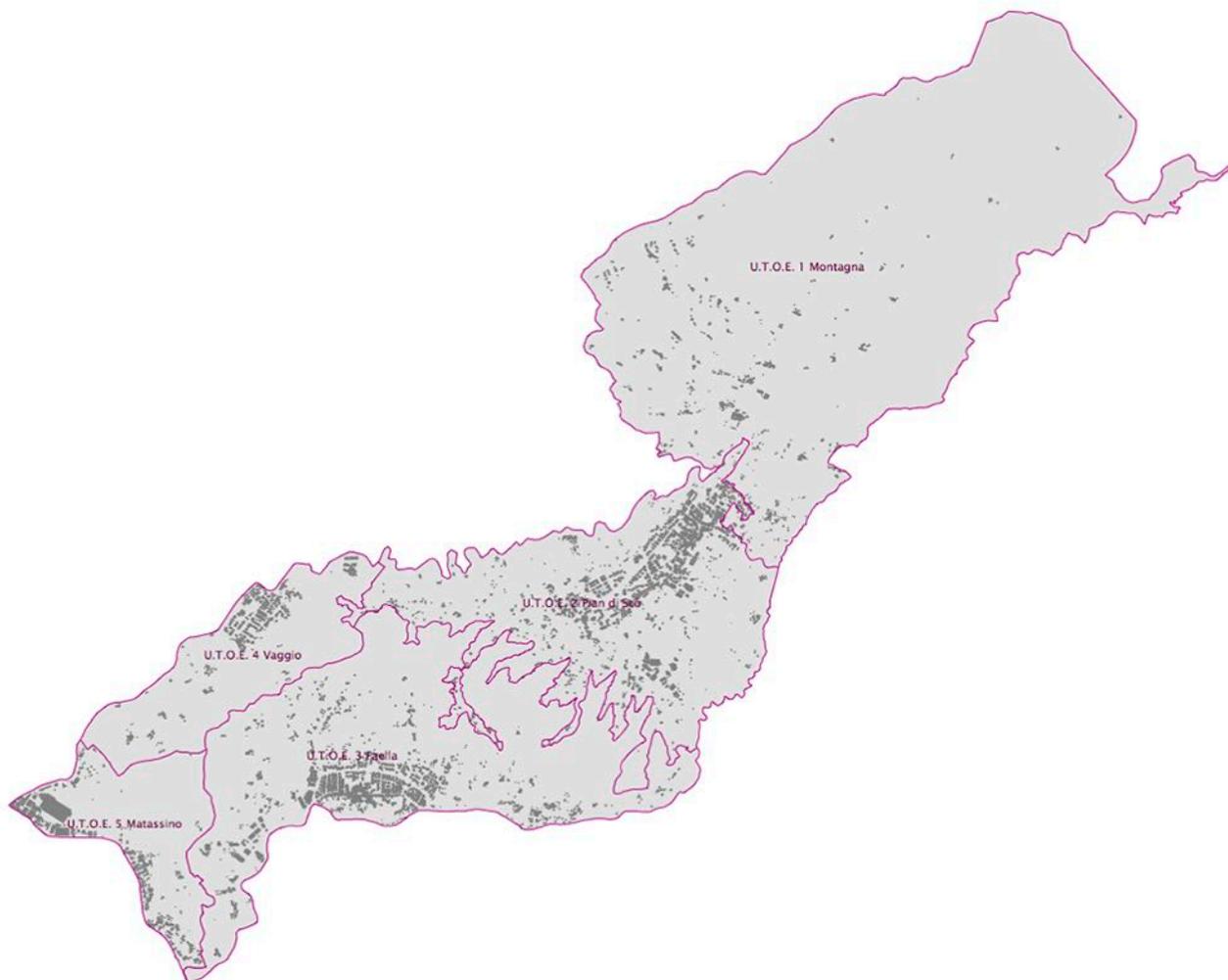
Le UTOE individuate dal PS sono le seguenti:

1- Montagnana

2- Pian di scò

3- Faella

4- Vaggio

5- Matassino,  
Ontaneto,  
Montalpero

Estratto "Relazione progetto", del P.S. di Pian di Scò

Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento per ogni UTOE.

dimensionamento degli insediamenti <b>U.T.O.E. 1 Montagna</b>	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
		recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta	totale nuove previsioni		
abitanti (31/12/2010)	228	135	0	0	0	135	363
Residenza (mq. S.U.L.)		5.000	0	0	0	5.000	
Industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	0	0	0	
attività ricettive (posti letto)	0	50		0	0	50	50

dimensionamento degli insediamenti <b>U.T.O.E. 2 Pian di Scò</b>	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
		recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta	totale nuove previsioni		
abitanti (31/12/2010)	2.598	108	741	0	741	849	3.447
Residenza (mq. S.U.L.)		4.000	27.400	0	27.400	31.400	
Industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	30.000	0	30.000	30.000	
attività ricettive (posti letto)	32	0		0	0	0	32

dimensionamento degli insediamenti <b>U.T.O.E. 3 Faella</b>	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	2.289	95	584	0	584	678	2.967
Residenza (mq. S.U.L.)		3.500	21.600	0	21.600	25.100	
Industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	16.000	0	16.000	16.000	
attività ricettive (posti letto)	0	30		0	0	30	30

dimensionamento degli insediamenti <b>U.T.O.E. 4 Vaggio</b>	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	797	27	131	83	214	241	1.038
Residenza (mq. S.U.L.)		1.000	4.845*	3.055	7.900	8.900	
Industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	1.000	1.000	1.000	
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0

\* la quantità indicata differisce da quella riportata nella tabella delle quantità edificabili residue del Regolamento Urbanistico nella Relazione del Quadro conoscitivo in quanto comprende anche la previsione di ristrutturazione urbanistica attribuita all'area della Fornacina, in territorio extraurbano.

dimensionamento degli insediamenti <b>U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero</b>	quantità attuali	quantità in progetto				totale in progetto	totale
		cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)				
			recupero	nuove previsioni residuo confermato	nuove previsioni in aggiunta		
abitanti (31/12/2010)	495	32	132	0	132	165	660
Residenza (mq. S.U.L.)		1.200	4.900	0	4.900	6.100	
Industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. S.U.L.)		0	0	1.500	1.500	1.500	
attività ricettive (posti letto)	0	0		0	0	0	0

Per quanto concerne le previsioni pubbliche, il PS detta il seguente dimensionamento degli standard:

stato attuale		verde		parcheggi		attrezzature di interesse collettivo		istruzione	
U.T.O.E.	abitanti (31/12/2010)	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.	mq.	mq./ab.
1 Montagna	228	705	3,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
2 Pian di Scò	2.598	36.241	13,9	12.402	4,8	10.924	4,2	12.213	9,7
3 Faella	2.289	29.700	13,0	11.319	4,9	6.192	2,7	9.547	9,3
4 Vaggio	797	10.440	13,1	2.545	3,2	0	0,0	0	0,0
5 Matassino, Ontaneto, Montalpero	495	2.634	5,3	1.807	3,6	558	1,1	0	0,0
totale	6.407	79.720	12,4	28.072	4,4	17.674	2,8	21.760	3,4
		147.227							

mq./ab.		23,0
---------	--	------

dimensionamento delle aree a standard		dotazione attuale	dotazione di progetto
mq. /ab.	verde	12,4	13
	parcheggi	4,4	4,5
	attrezzature di interesse collettivo	2,8	3
	servizi per l'istruzione	3,4	4,5
	<b>totale</b>	<b>23</b>	<b>25</b>

## 2.4 La struttura del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò

Il Regolamento Urbanistico è stato redatto ai sensi della L.R. 1/2005, e in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, cioè al Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16/05/2000.

Il Regolamento Urbanistico è formato dai seguenti elaborati:

### Elaborati di Progetto

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole:
  - PR.0 Sintesi del progetto (scala 1:10.000)
  - PR.1÷4 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: le aree urbane (scala 1:2.000, 4 tavole)
  - PR.5÷6 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio rurale (scala 1:5.000, 2 tavole)

### Elaborati di Fattibilità degli interventi

- Relazione
- Schede di fattibilità
- Tavole:
  - FG1÷4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti geologici (scala 1:2.000, 4 tavole)
  - FI1÷4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (scala 1:2.000, 4 tavole)
  - FS1÷4 Carta della Fattibilità in relazione agli aspetti sismici (scala 1:2.000, 4 tavole)

### Elaborati di Valutazione

- Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale; Sintesi non tecnica.

Documentazione conoscitiva allegata

- Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano redatto per il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche, Quadro conoscitivo:  
Relazione;  
Schede di rilievo: edifici ed attrezzature di uso pubblico, spazi urbani, strade urbane; Schede da questionari: strutture aperte al pubblico;  
Tavole: Fruibilità da parte di tutti in autonomia (scala 1:4.000, 4 tavole);
- Elaborati di aggiornamento del Piano Strutturale relativamente alle indagini geologiche:  
Relazione;  
Relazione illustrativa della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;  
Dati di base;  
Tavole:  
3G.1÷4 Carta geologico-tecnica (scala 1:2.000, 4 tavole)  
4.0 Carta delle indagini (scala 1:10.000)  
4.1÷4 Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (scala 1:2.000, 4 tavole)  
7.1÷4 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (scala 1:2.000, 4 tavole)  
11.0 Carta delle aree a pericolosità geologica (scala 1:10.000)  
11.1÷4 Carta delle aree a pericolosità geologica (scala 1:2.000, 4 tavole)  
13.1÷4 Carta delle aree a pericolosità sismica (scala 1:2.000, 4 tavole).

Gli obiettivi perseguiti dal Regolamento Urbanistico sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- risparmio energetico e compatibilità ambientale, in modo da preservare il territorio sia dal punto di vista paesaggistico che di protezione idrogeologica, vista anche la sua intrinseca fragilità;
- limitazione del nuovo consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il contenimento della volumetria di nuova edificazione e l'incentivazione al recupero degli edifici esistenti, favorendo gli interventi che possono dare risposta ad esigenze familiari;
- armonizzazione dei sistemi viari del capoluogo e delle frazioni e miglioramento delle prestazioni degli spazi per le diverse forme di mobilità;
- distribuzione razionale dei servizi sul territorio e potenziamento degli spazi pubblici e collettivi.

Cercando di perseguire questi obiettivi, il R.U. è stato elaborato sviluppando due aspetti principali: la definizione di strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

#### **2.4.1 La Disciplina locale – gestione degli insediamenti esistenti**

Il R.U. definisce per le differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione dei sistemi e sottosistemi funzionali operata dal P.S., le regole per la gestione degli insediamenti esistenti o comunque per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Rispetto all'individuazione di sistemi e sottosistemi del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico introduce una maggiore articolazione attraverso la quale sono precisate le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti. Per quanto riguarda i luoghi centrali vengono distinti i contesti corrispondenti alle attrezzature di uso pubblico da quelli connotati da mescolanza tra funzioni pubbliche ed usi privati.

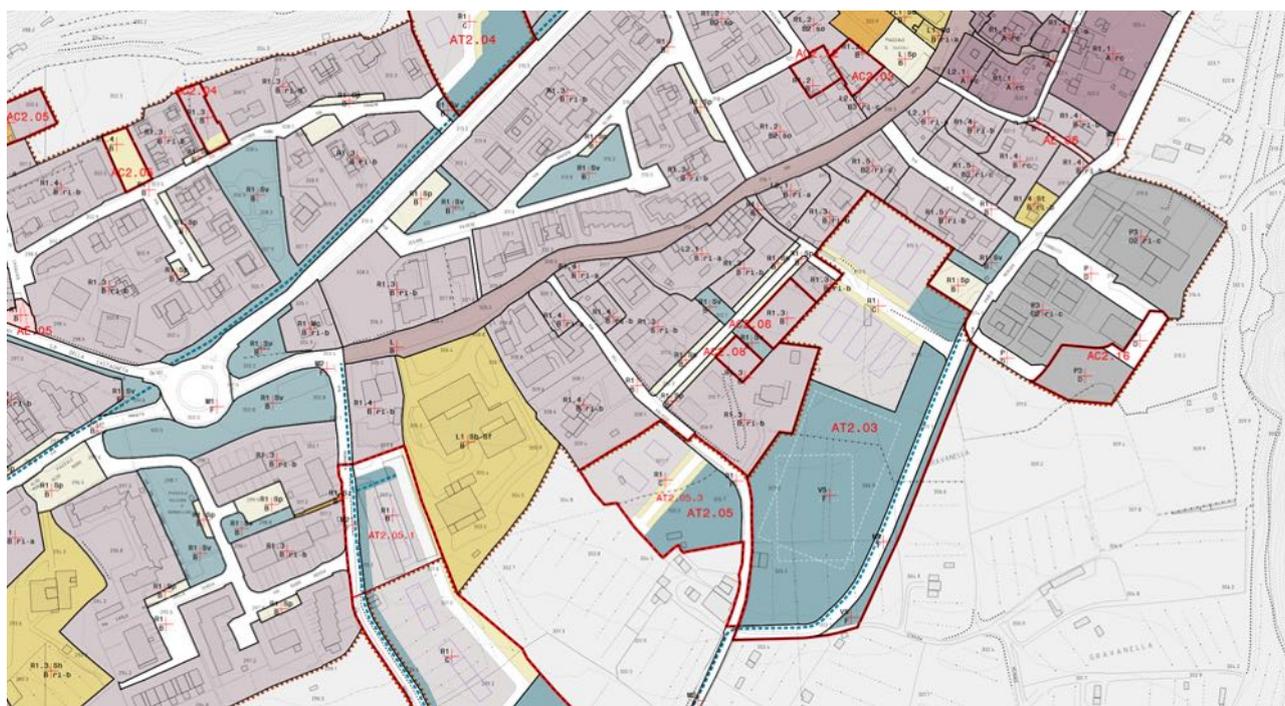
Nel caso della residenza gli ambiti vengono articolati in base al principio insediativo ed all'omogeneità del tessuto, alla densità, alla matrice di formazione ed alla presenza di altri usi o comunque alla disponibilità ad accoglierli. All'interno della produzione sono individuate le parti più strettamente vocate alle attività industriali ed artigianali rispetto a quelle miste e gli insediamenti isolati (Fornace e Pirotecnica).

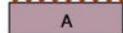
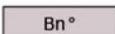
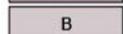
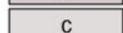
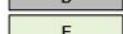
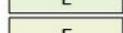
Il sistema della mobilità comprende inoltre la viabilità di interesse storico e paesistico ed i percorsi ciclopedonali. Nel sistema ambientale sono evidenziati alcuni ambiti con caratteristiche specifiche, come nel caso di Poggio alla Regina o di Poggio Rosso o di zone agricole di particolare pregio paesaggistico.

Per ciascun sottosistema o ambito il Regolamento Urbanistico definisce gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi, così come gli interventi caratterizzanti, ammessi ed esclusi. Nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico (Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione) per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: sistema/sottosistema/ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.

Nelle aree urbane la disciplina fa riferimento, per alcuni interventi che presuppongono modi che nell'assetto dello spazio di pertinenza in aree appartenenti a zone territoriali omogenee B oppure D, ad una classificazione in sottozona che dà indicazioni relativamente a numero dei piani e rapporto di copertura massimi ammissibili.

Per la disciplina del patrimonio edilizio esistente, il RU ha fatto riferimento alle informazioni contenute nelle schede di rilievo degli edifici, estese all'intero territorio comunale, prodotte in fase di elaborazione della Variante Generale al Piano Strutturale (da aprile 2010 a gennaio 2011), integrate da specifici sopralluoghi di verifica ed aggiornamento dello stato di fatto rilevato.

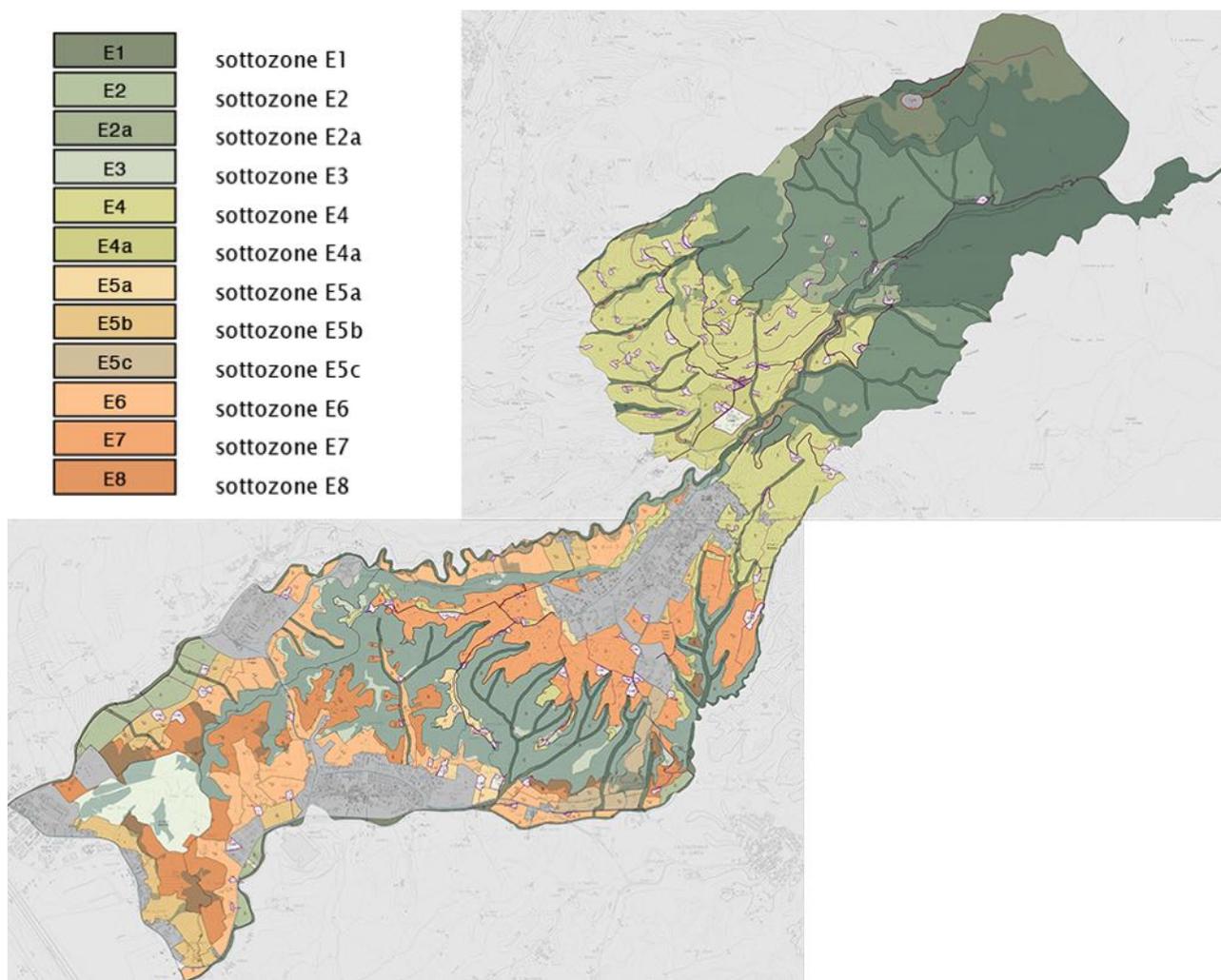


	Zone territoriali omogenee perimetro dei centri abitati		
	zone A		sottozone B (B1, B2, B3, B4)
	zone B		
	zone C		
	zone D		sottozone D (D1, D2)
	zone E		
	zone F		

Estratto tav. PR.1 "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: le aree urbane", del R.U. di Pian di Scò

L'articolazione in sottozone è assunta anche per la disciplina degli interventi nel territorio rurale, ai fini dell'applicazione dell'art. 41 della L.R. 1/2005, ciascuna sottozona – identificata dalla sigla E accompagnata da un numero o da numero e lettera minuscola (da E1 a E8) – individua gli interventi ammessi e le eventuali specifiche regole da osservare; la classificazione in sottozone E deriva dalla considerazione degli elementi evidenziati dallo Statuto del Piano Strutturale ed in particolare di quelli che costituiscono le invarianti strutturali, con le conseguenti tutele e salvaguardie. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi disposti dal Piano Strutturale, la disciplina è orientata a dare risposta alle esigenze reali che la cura ed il presidio del territorio pongono e in tale prospettiva introduce opportuni criteri e limitazioni per garantire il corretto inserimento paesaggistico ed evitare utilizzi impropri.

Le norme per il territorio rurale comprendono inoltre la disciplina per il patrimonio edilizio esistente e per il mutamento della destinazione agricola, in modo da garantire che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio o una sua trasformazione in un ambiente suburbano periferico.



Estratto tav. PR.5 "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio rurale", del R.U. di Pian di Scò

#### 2.4.2 La Disciplina locale – trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il RU disciplina le aree di trasformazione degli assetti insediativi, suddividendole per aree tematiche di intervento. Queste sono:

- Aree di Completamento ed Aree di Riqualificazione, in ambito urbano, che 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; le aree sono segnalate da perimetro e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Tali previsioni si attuano tramite intervento diretto convenzionato, in quanto presuppongono l'impegno a realizzare opere pubbliche o comunque di interesse collettivo. Per ogni Area sono definite: 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. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.



Riportiamo di seguito un esempio di scheda norma:

*Art. 165 Area di Trasformazione via del Palagio, via P. Neruda (AT2.03)*

**1. Obiettivi:**

- ridefinizione dell'area urbana a completamento ed integrazione del tessuto insediativo nella fascia retrostante via Roma;
- completamento e miglioramento della viabilità lungo la direttrice est, parallela a via Roma, con realizzazione del nuovo tratto viario di connessione tra via Neruda e via del Palagio, e completamento del collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali adiacenti;
- individuazione di spazi pubblici ed in particolare di aree verdi da destinare al tempo libero, al gioco ed alla pratica sportiva.

**2. Destinazione d'uso: Residenza**

**3. Modalità di attuazione ed unità minime di intervento: Piano Attuativo; unità minima di intervento unica.**

**4. Dimensionamento:**

area di intervento (ST): 26.442 mq.

SUL massima: mq. 4.500

numero alloggi massimo: 48

quota di SUL minima riservata ad edilizia residenziale con finalità sociali (alloggi permanentemente destinati a contratti di locazione a canone controllato o, per una quota non superiore al 30%, alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato): 2.000 mq.

numero piani massimo: 3

Rapporto di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv): 2.735 mq.

parcheggi (Sp): 915 mq.

strade: nuovo tracciato di collegamento tra via P. Neruda e la strada vicinale di S. Lorenzo e con la viabilità della lottizzazione il Corbezzolo (320 ml.); allargamento ed adeguamento del primo tratto della strada vicinale di S. Lorenzo (50 ml.)

aree da cedere: 8.300 mq. per la realizzazione di verde pubblico ed attrezzature sportive all'aperto e parcheggi.

**5. Disposizioni specifiche:**

La nuova viabilità di collegamento tra via P. Neruda e via del Palagio dovrà configurarsi come viale alberato, dotato di adeguati ed ampi spazi anche per la circolazione pedonale e ciclabile; pur favorendo la scorrevolezza del traffico, il disegno della viabilità non dovrà incentivare una percorrenza veloce, in modo da garantire alti livelli di sicurezza per tutte le componenti. Il collegamento con la viabilità di servizio alle aree residenziali vicine dovrà privilegiare la continuità dei percorsi pedonali verso le aree centrali del capoluogo. L'insediamento residenziale dovrà essere localizzato nella parte nord, in continuità con il tessuto urbano esistente. I nuovi edifici dovranno raccordarsi con le modalità architettoniche tradizionali del luogo, adottando forme elementari nelle coperture, semplicità cromatica, materiali di finitura adeguati al contesto. L'edificazione dovrà rapportarsi con il tessuto urbano esistente commisurando in particolare le altezze a quelle dei fabbricati adiacenti, più bassi su via Carducci, e riprendendo, ove possibile, gli allineamenti presenti. Gli spazi verdi di uso pubblico, da concentrare nella parte centrale e a sud, dovranno essere organizzati in modo da permettere la realizzazione di campi per la pratica sportiva ed il gioco, anche ad integrazione delle attrezzature sportive principali attualmente localizzate nell'area dello stadio. È prevista inoltre la sistemazione a giardino dell'area già di proprietà pubblica su via Neruda. La sistemazione degli spazi aperti dovrà fare riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio rurale, anche per quanto riguarda la vegetazione arborea ed arbustiva, evitando nuovi assetti estranei al contesto. Il progetto dovrà garantire il miglioramento della percezione visuale degli insediamenti di antica formazione, anche attraverso l'opportuna predisposizione di elementi di filtro, soprattutto verso le zone produttive, e il mantenimento di aperture visuali verso la campagna dell'altipiano e le incisioni delle Balze, in particolare lungo via del Palagio. È previsto il recupero dell'edificio esistente su via del Palagio destinando i locali a supporto delle attività di servizio di uso pubblico, con

intervento di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b).

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere verificate le eventuali necessità di potenziamento delle infrastrutture esistenti e le condizioni per interventi di rinnovo della rete di approvvigionamento dell'acquedotto, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato. E' previsto il completo interrimento della linea elettrica a media tensione che attraversa l'area di intervento.

### 2.4.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Pian di Scò

Riportiamo di seguito la tabella del dimensionamento riferita all'intero territorio di Pian di Scò e il dimensionamento suddiviso per UTOE.

*Dimensionamento per l'intero territorio comunale*

dimensionamento	Piano Strutturale			interventi realizzati prima dell'adozione del R.U.			Regolamento Urbanistico			residuo			
	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica	totale	cambio d'uso (territorio rurale)	aree di completamento e di riqualificazione	aree di trasformazione	totale	cambio d'uso (territorio rurale) recupero	espansione, completamento, ristrutturazione urbanistica (aree urbane e limitrofe)	totale
residenza (mq. SUL)	14.700	61.800	76.500	133	2.283	2.416	14.567	5.470	24.230	44.267	0	29.817	29.817
industria e artigianato, direzionale, commercio (mq. SUL)	0	48.500	48.500	0	4.760	4.760	0	13.225	740	13.965	0	29.775	29.775
attività ricettive (posti letto)	80	0	80	0	0	0	80	0	0	80	0	0	0

#### U.T.O.E. 1 Montagna

Il Regolamento Urbanistico non prevede alcun intervento di trasformazione. Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, coincidente con l'intera superficie della U.T.O.E. 1, ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 5.000 mq., equivalente a 135 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 50 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale.

#### U.T.O.E. 2 Pian di Scò

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 3.150 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 7.090 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 9.950 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 4.000 mq., equivalente a 108 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale. Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari a circa il 45% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 33% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. Il potenziale incremento di abitanti è di 381 unità.

#### U.T.O.E. 3 Faella

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 1.730 mq. di SUL nelle Aree di Completamento/Riqualificazione a destinazione residenziale
- 9.350 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale
- 2.765 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione produttiva/direzionale/terziaria
- 740 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 3.500 mq., equivalente a 95 nuovi abitanti) e in attività ricettive (per 30 posti letto); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale. Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 58% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 22% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. Il potenziale incremento di abitanti è di 394 unità.

#### U.T.O.E. 4 Vaggio

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 110 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 7.790 mq. di SUL nelle Aree di Trasformazione a destinazione residenziale.

Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.000 mq., equivalente a 27 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale. Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al totale della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale: la percentuale consistente messa in gioco dal nuovo R.U. è correlata alla rilevanza strategica delle cospicue ed importanti operazioni di interesse pubblico previste. Il potenziale incremento di abitanti è di 241 unità.

#### U.T.O.E. 5 Matassino, Ontaneto, Montalpero

Le quantità di nuova edificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico sono pari a:

- 480 mq. di SUL nelle Aree di Completamento a destinazione residenziale
- 510 mq. di SUL nelle Aree di Riqualificazione a destinazione produttiva/direzionale/terziaria.

In questo caso è compresa anche la potenzialità residua, confermata dal nuovo R.U. per l'ambito della Pirotecnica dove è in programma il consolidamento dell'attività con la realizzazione di alcuni nuovi fabbricati (in conformità al progetto già approvato). Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ed in particolare è consentito il cambio d'uso in residenza (per una SUL massima di 1.200 mq., equivalente a 32 nuovi abitanti); tale dimensionamento corrisponde alle quantità massime ammesse dal Piano Strutturale. Complessivamente il dimensionamento previsto, compreso il recupero attraverso gli interventi con cambio d'uso nel territorio rurale, è pari al 28% della quantità massima ammessa dal Piano Strutturale per la destinazione residenziale e al 34% per le destinazioni produttiva, direzionale e terziaria. Il potenziale incremento di abitanti è di 45 unità.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Regolamento Urbanistico prescrive parametri ben superiori ai minimi per tutti gli interventi comportanti incremento del carico urbanistico (non solo nei casi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo), esclusi solo quelli di dimensione effettivamente irrilevante. Di conseguenza ha previsto di raggiungere dotazioni anche migliori di quella attuale che è pari a 23 mq. per abitante, in conformità al Piano Strutturale che individua la dotazione di progetto in 25 mq. ad abitante. Inoltre è prevista anche la cessione di parte delle aree coinvolte dalle trasformazioni principali, in modo da consentire alla comunità di disporre di spazi sui quali potrà in futuro intervenire.

L'obiettivo che il Regolamento Urbanistico si è posto, è anche qualitativo, oltre che quantitativo, per evitare l'eccessiva frammentazione delle aree a standard e la scarsa fruibilità che caratterizza alcuni degli spazi esistenti.

### 3. Il quadro di riferimento ambientale

Il presente capitolo descrive il quadro conoscitivo di riferimento necessario alla redazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Piandiscò. Le informazioni di base sono state in parte desunte dai Quadri Conoscitivi dei due Piani Strutturali vigenti ed in parte derivano dall'aggiornamento effettuato in fase di redazione del Piano Strutturale.

Questa parte si articola in:

- La struttura idro-geomorfologica
- La struttura insediativa
- Gli aspetti demografici e sociali ed economici
- La struttura agroforestale
- Il patrimonio storico e culturale

#### 3.1 La struttura idro-geomorfologica

Il Comune di Castelfranco Piandiscò si estende sul versante orientale del bacino del Valdarno Superiore, ed il suo territorio ha una forma allungata sud-ovest nord-est, trasversale rispetto all'asse del bacino del Fiume Arno, disposto sud-est nord-ovest.

Il territorio comunale si estende dalla pianura alluvionale dell'Arno fino alla catena del Pratomagno, con una altimetria minima di circa 125 metri in corrispondenza dell'abitato di Matassino, fino a 1.533 metri in corrispondenza del Poggio dell'Uomo di Sasso.

La morfologia del territorio, estremamente variabile, ma strettamente legata alla litologia dei terreni affioranti, si sviluppa in paesaggi fortemente differenti tra loro, che mostrano andamenti all'incirca paralleli all'asse del bacino.

La pianura alluvionale dell'Arno occupa una porzione estremamente limitata del territorio comunale, che si estende ad Ovest della Strada Provinciale degli Urbini, giungendo verso nord fino all'abitato di Matassino, che segna il confine con il territorio del Comune di Figline Valdarno.

Due corsi minori, affluenti del Fiume Arno, segnano i limiti comunali nelle porzioni di fondovalle: Il Torrente Faella a Nord ed il Torrente Resco a Sud.

Altri corsi minori, comunque importanti, sono il Borro della Spina ed il suo affluente destro Borro del Mulinaccio.

La fascia di territorio che si trova immediatamente a monte dei depositi alluvionali, delimitata da quelli deposti dall'Arno, dal Faella e dal Resco, presenta forme dolci tipiche dei depositi palustro-lacustri a litologia limoso-argillosa. Questa morfologia è il frutto dell'azione delle forme dovute alla gravità ed all'azione delle acque, sia libere che incanalate, che agendo su litologie limoso-argillose, generano forme stondate.

A monte di questa zona dalle forme dolci è presente una fascia con forme molto più aspre, dovute alla presenza di depositi granulari costituiti da sabbie, ghiaie e ciottolami. Si tratta delle "balze", unità morfologica tipica del Valdarno Superiore.

Al tetto delle balze è presente un pianalto, corrispondente alla superficie di chiusura dei depositi fluvio-lacustri del Valdarno Superiore, che raccorda le balze al massiccio del Pratomagno.

Quest'ultimo paesaggio è rappresentato dal versante occidentale della catena montuosa preappenninica ove affiorano estesamente depositi arenacei di origine torbida.

Dal punto di vista geomorfologico, le forme del paesaggio sono fortemente legate alla natura litologica dei terreni che determina una differente risposta alla dinamica morfologica.

All'interno del territorio sono riconoscibili tre ambienti principali: la zona montana e pedemontana, la zona collinare e di pianalto, e la zona di fondovalle.

La zona montana e pedemontana è caratterizzata dall'affioramento di terreni litoidi riferibili all'unità litostratigrafica delle Arenarie del Monte Falterona.

Nella porzione altimetricamente più elevata del territorio, le valli sono impostate principalmente in corrispondenza di lineamenti tettonici; appaiono profondamente incise dai corsi d'acqua ed orlate da scarpate che sviluppano dislivelli anche di decine di metri. In alcuni casi, lungo queste scarpate si sviluppano crolli di blocchi o massi.

Il paesaggio è segnato da alcuni gradini morfologici di evidente origine tettonica, segnati da scarpate di faglia, confermate queste ultime sia da forme tettoniche tipo "faccette triangolari", o "faccette trapezoidali", che da evidenze cinematiche alla scala dell'affioramento (specchi di faglia, strie, discontinuità con rigetti, ...).

I dissesti sono in diretta connessione con l'assetto geologico e si concentrano essenzialmente nei tratti di versanti impostati su superfici di strato o in cui gli strati presentano un assetto a franapoggio meno inclinato del pendio, ed in aree in cui si rileva una fratturazione spinta.

Nei tratti dei versanti a reggipoggio o a traverpoggio, i dissesti si manifestano solo in presenza di aree intensamente fratturate e/o con elevato grado di alterazione, o in corrispondenza di scarpate di faglia.

Tali fenomeni sono generalmente superficiali, ed interessano prevalentemente le coperture detritiche (spesso non cartografabili a causa del loro limitato spessore o della loro scarsa continuità areale) e la porzione superficiale più alterata dell'ammasso roccioso.

La parte più bassa della zona montana è stata oggetto nel tempo di sistemazioni agrarie ed idraulico-forestali come i terrazzamenti ad oliveto, attualmente in parte abbandonati, e le briglie lungo i corsi d'acqua.

La zona collinare e di pianalto è impostata su terreni plio-pleistocenici fluvio-lacustri e palustro-lacustri, la cui litologia condiziona la morfologia dei luoghi.

Nei terreni granulari si rilevano frequentemente scarpate acclivi, denominate localmente "balze", in erosione attiva testimoniata da fenomeni di crollo che hanno interessato e possono interessare intere pareti così come blocchi o massi isolati.

Nell'inverno 2012/2013, in particolare, a seguito di intensi e particolarmente prolungati fenomeni meteorologici, si verificò la riattivazione di numerosi cigli di frana con sviluppo di fenomeni di colamento.

L'Amministrazione Comunale di Castelfranco di Sopra commissionò in quell'occasione un volo, sulla cui base fu redatta la carta geomorfologica a supporto del PS vigente.

I terreni coesivi limoso-argillosi sviluppano versanti con pendenze dolci e forme tondeggianti, contraddistinte generalmente da estesi movimenti di versante che possono concretizzarsi in fenomeni tipo soliflusso oppure in delle vere e proprie frane di colamento a cinematica lenta.

Le "balze", che possono raggiungere altezze superiori ai 15 metri, delimitano verso valle aree frastagliate, per lo più pianeggianti impostate sulle Sabbie del Tasso e sui Limi di Pian di Tegna, che costituiscono dei veri e propri pianalti morfologici sui quali sono ubicati i due centri principali: Castelfranco di Sopra e Piandiscò.

La zona di fondovalle comprende le pianure alluvionali del Fiume Arno, del Torrente Faella, del Torrente Resco, del Borro della Spina e del Borro del Mulinaccio.

In queste aree la dinamica fluviale prevale nettamente tra gli agenti morfogenetici e si individuano vari ordini di terrazzi alluvionali sovente bordati verso valle da scarpate (orli di terrazzo).

Lungo il corso del Torrente Faella, in corrispondenza dell'omonimo centro abitato, sono presenti anche alcuni argini realizzati per la difesa idraulica.

Su tutto il territorio sono stati individuati fenomeni di erosione incanalata in corrispondenza dei corsi d'acqua.

### 3.2 La struttura insediativa

Come riporta il PIT-PPR, il sistema insediativo del Valdarno è di matrice etrusco/romana e medievale; è stato un territorio conteso tra le due potenze regionali Firenze e Arezzo, che hanno attuato una politica territoriale basata su città di fondazione. L'origine e le modalità di trasformazione degli insediamenti sono da ricercare nella funzione di corridoio di comunicazione dalla Val d'Arno; incentrata attorno alla Strada Regia di fondovalle (oggi SR 69 di Valdarno) e la viabilità storica di mezzacosta (oggi detta Strada dei Setteponti).



*Sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta del Valdarno superiore e del Pratomagno*

I due centri principali dell'ambito comunale sono Castelfranco di Sopra, insediamento di origine etrusca, urbanizzato in epoca romana e fortificato nel Medioevo, e Pian di Scò, che si sviluppa su un pianalto attorno a una pieve di origine romanica; entrambi sono insediamenti di mezzacosta e sorgono sulla strada consolare Cassia antica che collega Arezzo e Fiesole. Come deducibile dal PIT i due centri appartengono alla figura componente il sistema insediativo del Valdarno superiore, identificata come "Il sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta del Valdarno superiore e del Pratomagno". I centri hanno mantenuto

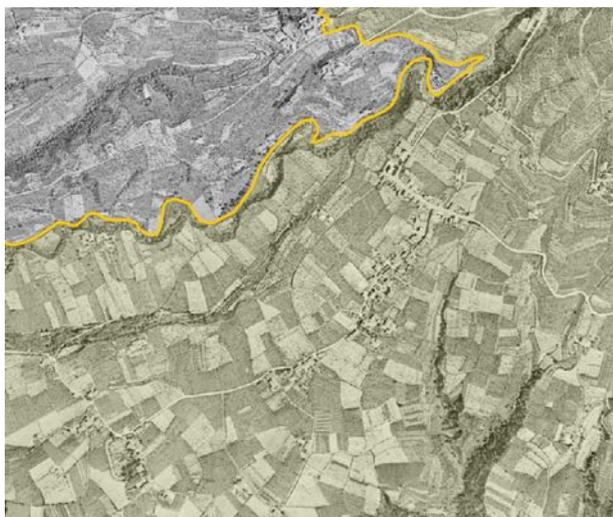
dimensioni contenute fino agli anni '50 del Novecento, in particolare Castelfranco rimane confinato alle mura medievali, mentre Pian di Scò è un agglomerato di poche case attorno alla pieve. Anche le altre frazioni nel territorio comunale hanno dimensioni analoghe a Pian di Scò; sono gli insediamenti di Ontaneto, Montalpero, Faella, Matassino, Vaggio, Pulicciano, Certignano.



*Castelfranco, OFT 1954*



*Castelfranco, OFT 2010*



*Pian di Scò, OFT 1954*



*Pian di Scò, OFT 2010*

La piana di fondovalle è interamente occupata da coltivazioni che si estendono sulle pendici collinari, mentre in quota dominano i pascoli e i boschi. Il sistema agrario organizza il territorio attraverso strade poderali che collegano ville, fattorie e poderi.

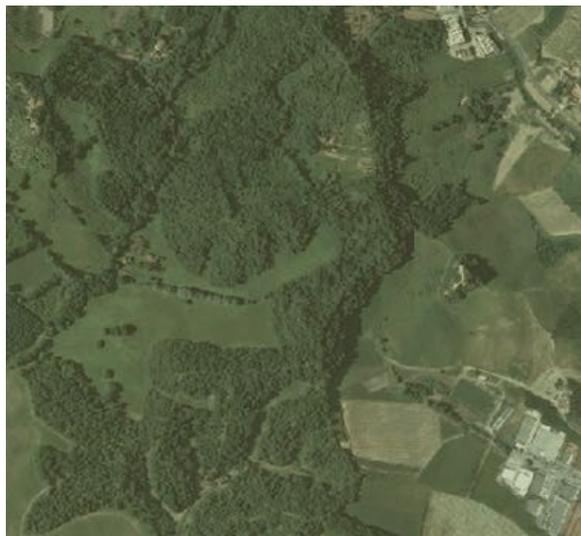
La rete infrastrutturale è organizzata dal sistema di fondovalle che percorre parallelamente il fiume Arno, costituito dalla ferrovia Firenze-Roma (anni '60 del sec. XIX), l'Autostrada del Sole (1966) e, successivamente, la ferrovia Direttissima (1992); in funzione di queste linee di comunicazione il territorio comunale ha subito una forte trasformazione. Trasversalmente a queste linee le strade provinciali risalgono i crinali dalle vallecole e incontrano l'antica via Cassia, strada di mezzacosta. Trasversalmente a queste linee le strade provinciali risalgono i crinali dalle vallecole e incontrano l'antica via Cassia, strada di mezzacosta.

Nella seconda metà del Novecento, quindi si assiste a uno sviluppo dei centri; Castelfranco si amplia oltre le mura, mentre le frazioni si espandono, alcune fino a raggiungere le dimensioni che prevalgono sul nucleo storico (Faella, Vaggio, Matassino).

Nel fondovalle sono presenti isole specializzate con capannoni di medie e piccole dimensioni a funzione industriale e commerciale, che si sono inserite nel territorio agricolo lungo le principali strade di comunicazione di fondovalle (Ontaneto, Il Pelago, Matassino). Il territorio rurale di collina e montagna è maggiormente soggetto all'abbandono delle attività agropastorali e dei piccoli insediamenti; si assiste quindi ad una ricolonizzazione dei terreni da parte delle vegetazione nei terreni a pascolo e con oliveti semplici e terrazzati.



*Seminativi in località Botriolo, OFT 1954*



*Seminativi in località Botriolo, OFT 2010*

Il territorio di comunale è caratterizzato anche da aree estrattive, da considerare all'interno del sistema insediativo poiché ne hanno influenzato lo sviluppo, in particolare quello infrastrutturale locale, e ne influenzano l'aspetto paesaggistico.

### 3.3 Gli aspetti demografici, sociali ed economici

In questo paragrafo vengono inseriti una serie di dati demografici, sociali ed economici derivanti dall'incrocio di informazioni reperite sul web dal sito ISTAT e di altri istituti di analisi e statistiche, con quelli dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelfranco Piandiscò. Vista la recente formazione del Comune di Castelfranco Piandiscò, le informazioni principalmente sono successive all'anno 2014; per gli anni precedenti è stata considerata la somma dei singoli dati relativi all'ex comune di Castelfranco di Sopra e all'ex comune di Piandiscò.

#### 3.3.1 Gli aspetti demografici e sociali

La popolazione residente del territorio di Castelfranco Piandiscò, negli ultimi venti anni circa, mostra un costante incremento, seppur di modeste unità, con un dato di partenza di 8.161 residenti nel 2001 (dati ISTAT) e 9.831 nel 2018 (31 Ottobre, dati Ufficio Anagrafe comunale).

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia	Fonte dati
2001	31 dicembre	8.161	-	-	-	ISTAT
2002	31 dicembre	8.267	+1,30%	-	-	ISTAT
2003	31 dicembre	8.380	+1,37%	2.966	2,82	ISTAT
2004	31 dicembre	8.477	+1,16%	3.031	2,79	ISTAT
2005	31 dicembre	8.611	+1,58%	3.101	2,77	ISTAT
2006	31 dicembre	8.782	+1,99%	3.204	2,73	ISTAT
2007	31 dicembre	9.054	+3,10%	3.364	2,68	ISTAT
2008	31 dicembre	9.253	+2,20%	3.482	2,65	ISTAT
2009	31 dicembre	9.399	+1,58%	3.562	2,63	ISTAT
2010	31 dicembre	9.506	+1,14%	3.637	2,61	ISTAT
2011	31 dicembre	9.475	-0,33%	3.711	2,55	ISTAT
2012	31 dicembre	9.513	+0,40%	3.728	2,54	ISTAT
2013	31 dicembre	9.624	+1,17%	3.790	2,53	ISTAT
2014	31 dicembre	9.633	+0,09%	3.823	2,51	ISTAT
2015	31 dicembre	9.632	-0,01%	3.852	2,49	ISTAT
2016	31 dicembre	9.739	+1,11%	3.906	2,49	ISTAT
2017	31 dicembre	9.778	+0,40%	3.954	2,46	ISTAT
2018	31 ottobre	9.831	+0,54%	-	-	Ufficio Anagrafe



L'Ufficio Anagrafe del Comune, inoltre ha fornito i dati relativi alla distribuzione della popolazione residente nel territorio comunale divisi per Sezione elettorale. In questo modo è possibile comprendere la distribuzione della popolazione rispetto ai centri abitati principali, oltre a mostrare un dato quantitativo nel rapporto tra abitanti in centro abitato e in territorio agricolo.

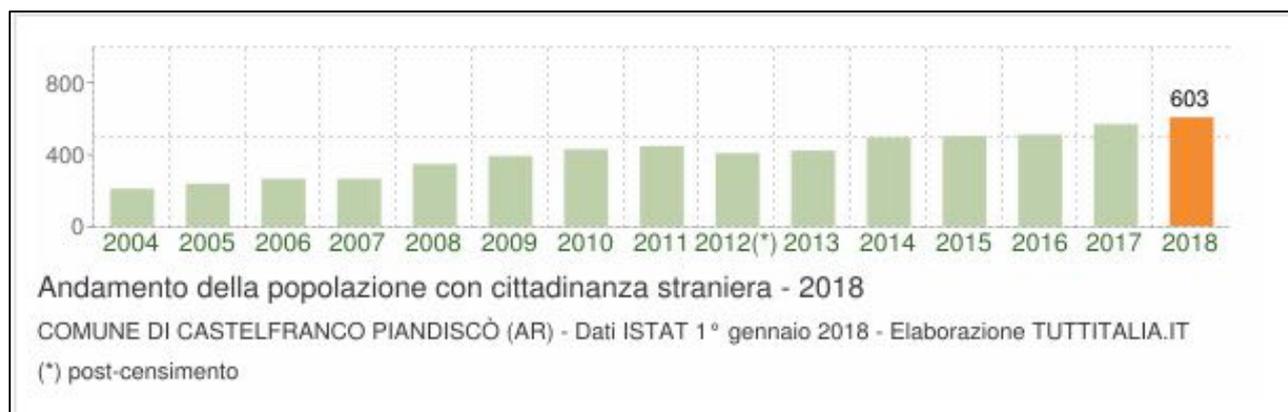
Dati della popolazione residente per Sezione elettorale – Fonte: Ufficio Anagrafe comunale				
Sezione elettorale	Località	N° abitanti		Totale generale
		Centro abitato	Territorio aperto	
SEZIONE 1	Pian di scò	1.540	342	
SEZIONE 2	Pian di scò	1.087		
SEZIONE 3	Faella	1.136	250	
SEZIONE 4	Faella	974		
	Casariccio – Il Pino	72		
SEZIONE 5	Vaggio	681	33	
	Ontaneto	202		
	Montalpero	152		
	Matassino	174		
SEZIONE 6	Castelfranco di Sopra	1.004	0	
SEZIONE 7	Castelfranco di Sopra	954		
SEZIONE 8	Pulicciano	49	689	
	Caspri	48		
	Certignano	124		
	Botriolo	52	267	
<i>totale</i>		8.249	1.582	<b>9.831</b>

Sintetizzando i dati sopra riportati si evince che solamente il 16% degli abitanti presenti nel Comune di Castelfranco Piandiscò è stanziato nel territorio aperto, mentre l'84% ha la propria residenza in centri abitati.

Località	Abitanti esistenti al 31.10.2018
Castelfranco di Sopra	1.958
Pian di scò	2.627
Faella	2.110
Vaggio	681
Matassino	174
Ontaneto	202
Montalpero	152
Botriolo	52
Casariccio – Il Pino	72
Certignano	124
Pulicciano	49
Caspri	48
Territorio aperto	1.582
<b>TOTALE</b>	<b>9.831</b>

Un altro dato analizzato è relativo alla popolazione straniera residente a Castelfranco Piandiscò, come riporta il grafico seguente, il quale considera i dati forniti da ISTAT dall'anno 2004 (primo dato disponibile) fino al

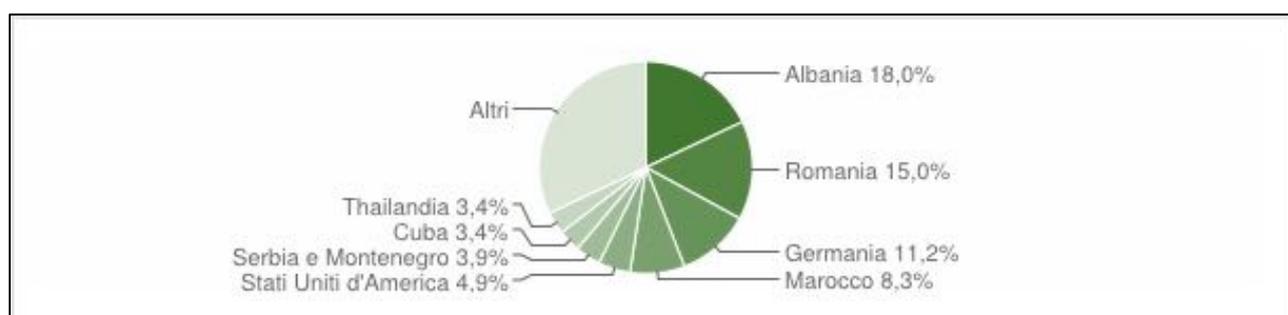
2018 (1° gennaio). Per popolazione straniera residente si considera le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



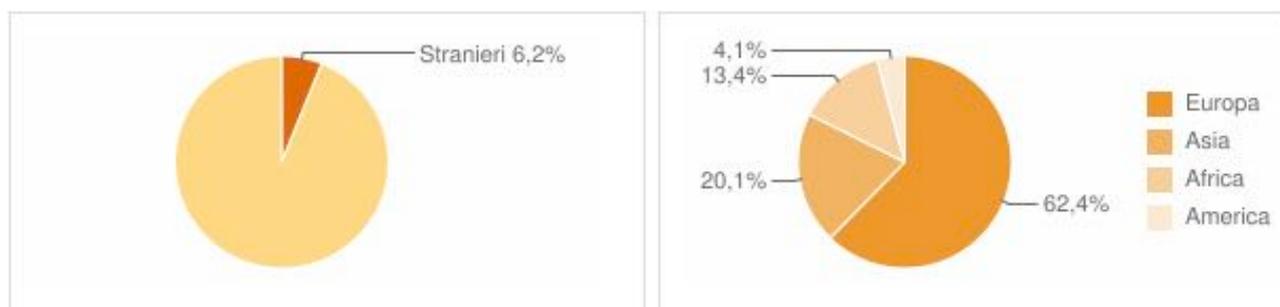
Gli stranieri residenti a Castelfranco Piandiscò al 1° gennaio 2004 sono **206** e rappresentano il 2,5% della popolazione residente.



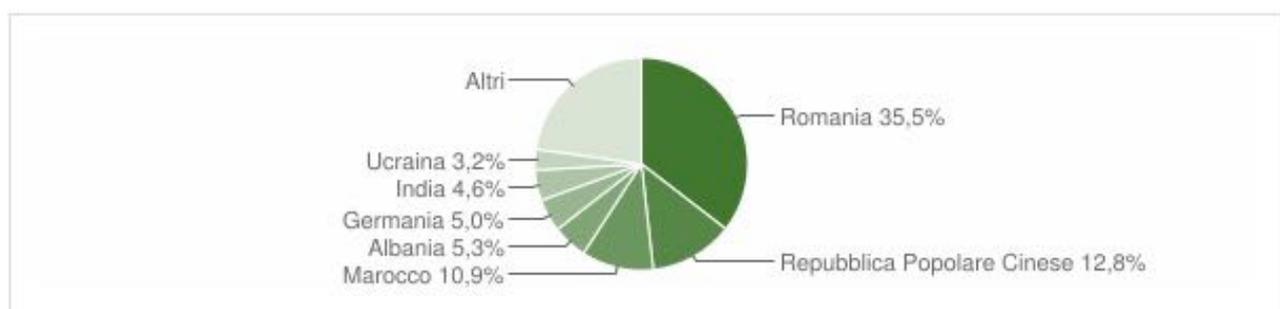
La comunità straniera più numerosa (al 2004) è quella proveniente dall'**Albania** con il 18,0% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania** (15,0%) e dalla **Germania** (11,2%).



Invece i dati relativi al 2018 (1° Gennaio), mostrano un incremento. Gli stranieri residenti a Castelfranco Piandiscò con un totale di **603** abitanti, corrispondenti al 6,2% della popolazione residente.



In questi vent'anni si è assistito ad un forte incremento della comunità **Romana** (35,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio), seguita dalle nuove comunità, rispetto al 2004, della **Repubblica Popolare Cinese** e del **Marocco** (rispettivamente il 12,8% e 10,9% di rappresentanza sul totale degli stranieri).



### 3.3.2 Il turismo

L'offerta turistica del territorio di Castelfranco Piandiscò, nel 2017, è pari a 479 posti letto distribuiti in 28 strutture ricettive suddivise in diverse tipologie che vengono elencate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	NR.	POSTI LETTO	CAMERE
Alberghi - hotel	1	18	11
Residenze turistico - alberghiere	1	15	15
Agriturismi	18	267	122
Affittacamere	1	8	4
Alloggi privati	2	14	7
Casa per vacanze	3	127	40
Residence	1	21	9
Residenze d'epoca	1	9	3
<b>TOTALE</b>	<b>28</b>	<b>479</b>	<b>210</b>

Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2018

Dal grafico emerge la maggior presenza di posti letto negli **Agriturismo** (55,7% della capacità ricettiva totale), al secondo posto le Case per vacanze (26,5%) ed al terzo i Residence con 4,4% dei posti letto complessivi.

L'offerta turistica ha avuto, nel periodo 2010-2016, un trend positivo sia per quanto riguarda il numero degli esercizi che quello dei posti letto. La tabella seguente confronta il dato al 2010 e quello al 2016 (dati Osservatorio Turistico della Regione Toscana).

TIPOLOGIA	2010		2016	
	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA	NUMERO	CAPACITA' RICETTIVA
Alberghi - hotel	1	18	1	18
Residenze turistico - alberghiere	1	15	1	15
Agriturismi	18	254	18	267
Affittacamere	1	8	1	8
Alloggi privati	1	12	2	14
Casa per vacanze	3	127	3	127
Residence	1	21	1	21
Residenze d'epoca	0	0	1	9
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>455</b>	<b>28</b>	<b>479</b>

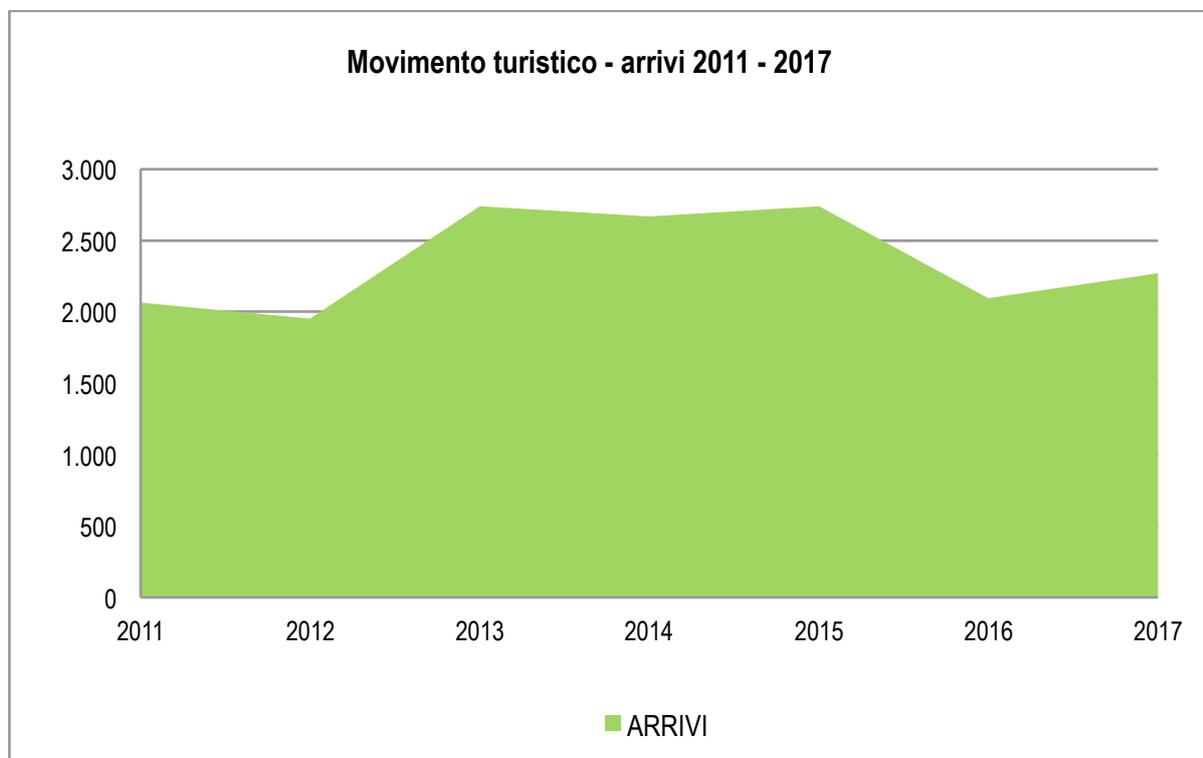
Le tabelle successive analizzano i flussi turistici. Per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati nel periodo considerato; mentre per **presenze** si sommano il numero delle notti trascorse negli esercizi ricettivi.

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		PERMANENZA MEDIA IN GIORNI
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	
2011	858	2.970	1.205	10.221	2.063	12.444	6,0
2012	840	2.187	1.113	8.719	1.953	10.906	5,6
2013	1.157	3.259	1.583	11.249	2.740	14.508	5,2
2014	1.463	3.929	1.204	8.532	2.667	12.461	4,7
2015	1.170	2.958	1.569	11.454	2.739	14.412	5,3
2016	863	2.285	1.232	8.040	2.095	10.325	4,9
2017	886	2.693	1.384	8.760	2.270	11.453	5,0

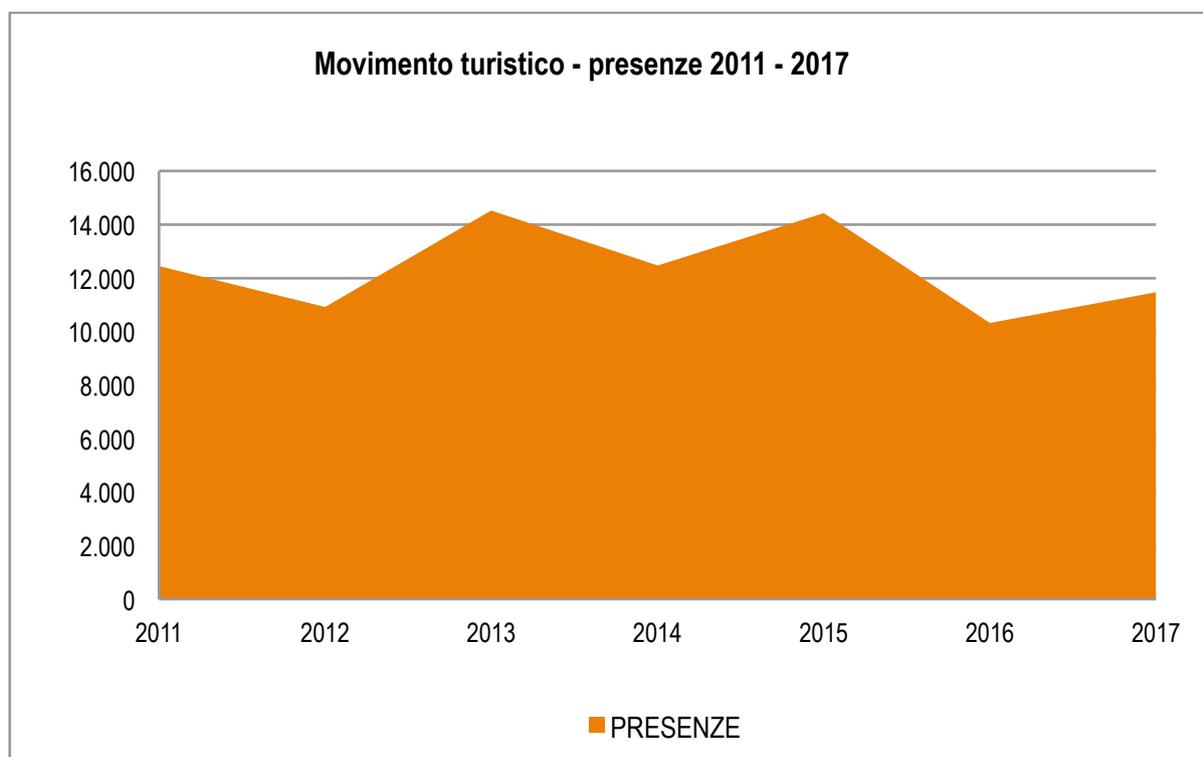
Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2018

Gli arrivi hanno avuto, nel periodo 2011-2017, un andamento altalenante una crescita tra il 2012 e il 2013, un periodo pressochè stabile fino al 2015. Nel 2016 si assiste ad un marcato calo degli arrivi con una parziale ripresa nel 2017. Le presenze, nel periodo analizzato hanno subito, invece, un andamento altalenante con un

marcato calo nel 2016. Infine la permanenza media in giorni si è mantenuta intorno ai 5 giorni: i turisti stranieri hanno una permanenza media maggiore (7,2 giorni) rispetto a quelli italiani (2,8 giorni). (elaborazione dati Ufficio Regionale di Statistica).



Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2018



Elaborazioni "Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2018

Il Comune di Castelfranco Piandiscò, all'interno della Provincia di Arezzo, si pone al 22° posto per gli arrivi e al 23° posto per le presenze riferite all'anno 2017.

Nr.	Comune	Arrivi 2017
1	Arezzo	194.494
2	Cortona	53.979
3	Castiglion Fiorentino	28.430
4	Sansepolcro	27.490
5	Terranuova Bracciolini	24.765
6	Poppi	21.200
7	Cavriglia	17.961
8	Loro Ciuffenna	17.506
9	Montevarchi	15.986
10	Laterina	13.233
11	Bucine	12.213
12	Chiusi della Verna	11.629
13	Bibbiena	9.842
14	Monte San Savino	9.664
15	Pieve Santo Stefano	8.449
16	Anghiari	6.826
17	Pratovecchio Stia	6.351
18	Foiano della Chiana	6.290
19	Civitella in Val di Chiana	4.932
20	Subbiano	4.928
21	Pergine Valdarno	2.737
<b>22</b>	<b>Castelfranco Piandiscò</b>	<b>2.270</b>
23	Lucignano	2.091
24	Badia Tedalda	1.879
25	San Giovanni Valdarno	1.761
26	Castel San Niccolò	1.425
27	Montemignaio	1.064
28	Marciano della Chiana	1.051
29	Caprese Michelangelo	1.016
30	Ortignano Raggiolo	984
31	Talla	926
32	Capolona	615
33	Castiglion Fibocchi	555
34	Castel Focognano	250
35	Monterchi	193
36	Sestino	127
<b>Provincia di Arezzo</b>		<b>515.112</b>

Nr.	Comune	Presenze 2017
1	Arezzo	370.389
2	Cortona	186.866
3	Cavriglia	99.526
4	Bucine	80.063
5	Castiglion Fiorentino	74.392
6	Poppi	66.024
7	Sansepolcro	60.723
8	Terranuova Bracciolini	59.486
9	Loro Ciuffenna	46.431
10	Montevarchi	36.854
11	Bibbiena	28.552
12	Anghiari	27.847
13	Monte San Savino	25.612
14	Chiusi della Verna	25.007
15	Subbiano	19.961
16	Laterina	18.812
17	Pratovecchio Stia	18.260
18	Pieve Santo Stefano	17.948
19	Civitella in Val di Chiana	17.772
20	Pergine Valdarno	17.216
21	Foiano della Chiana	16.448
22	Lucignano	13.677
<b>23</b>	<b>Castelfranco Piandiscò</b>	<b>11.453</b>
24	San Giovanni Valdarno	10.526
25	Montemignaio	6.950
26	Ortignano Raggiolo	6.367
27	Badia Tedalda	5.487
28	Castel San Niccolò	5.223
29	Marciano della Chiana	4.583
30	Caprese Michelangelo	3.705
31	Talla	3.411
32	Castiglion Fibocchi	3.157
33	Capolona	2.317
34	Castel Focognano	1.907
35	Monterchi	1.372
36	Sestino	310
<b>Provincia di Arezzo</b>		<b>1.394.634</b>

Movimento turistico per comune. Fonte ed elaborazione da Ufficio Regionale di Statistica" su dati Istat - 2018

### 3.3.3 Le attività economiche: il sistema produttivo locale

Il presente paragrafo analizza il sistema delle attività economiche presenti sia nel territorio di Castelfranco Piandiscò. Le tabelle successive riportano le unità attive (UA), gli addetti e la dimensione media della UA. I dati sono relativi al 2016 (dati Istat, <http://dati.istat.it>)

Settore di attività economica (ateco 2007)	unità attive (UA)	Numero addetti	Dimensione media UA
attività manifatturiere	149	1.022	6,9
fornitura en. elettrica, gas, vapore e aria cond.	1	14	14,0
costruzioni	152	257	1,7
commercio all'ingrosso e al dettaglio	137	233	1,7
trasporto e magazzinaggio	11	47	4,3
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	36	79	2,2
servizi di informazione e comunicazione	7	15	2,1
attività finanziarie e assicurative	14	26	1,9
attività immobiliari	33	43	1,3
attività professionali, scientifiche e tecniche	67	91	1,4
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	9	32	3,6
istruzione	1	1	1,0
sanità e assistenza sociale	24	29	1,2
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5	4	0,8
<b>TOTALE</b>	<b>674</b>	<b>1.933</b>	<b>3,0</b>

ISTAT, Censimento Imprese, 2018

Le attività economiche prevalenti sono quelle relative alle “attività manifatturiere” seguite dal “commercio all'ingrosso e al dettaglio” e dalle “attività professionali, scientifiche e tecniche”.

Nel 2016 si contavano 1.933 addetti distribuiti in 674 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente e con il maggior numero di addetti sono le “Attività manifatturiere” che presentano 1.022 addetti (il 52,9 % del totale comunale) e 149 UA (il 22,1% del totale comunale).

Il secondo settore per consistenza sono le “costruzioni” che presenta invece 257 addetti (il 13,3% del totale comunale) che si distribuiscono in 152 UA (il 23,3 % del totale comunale).

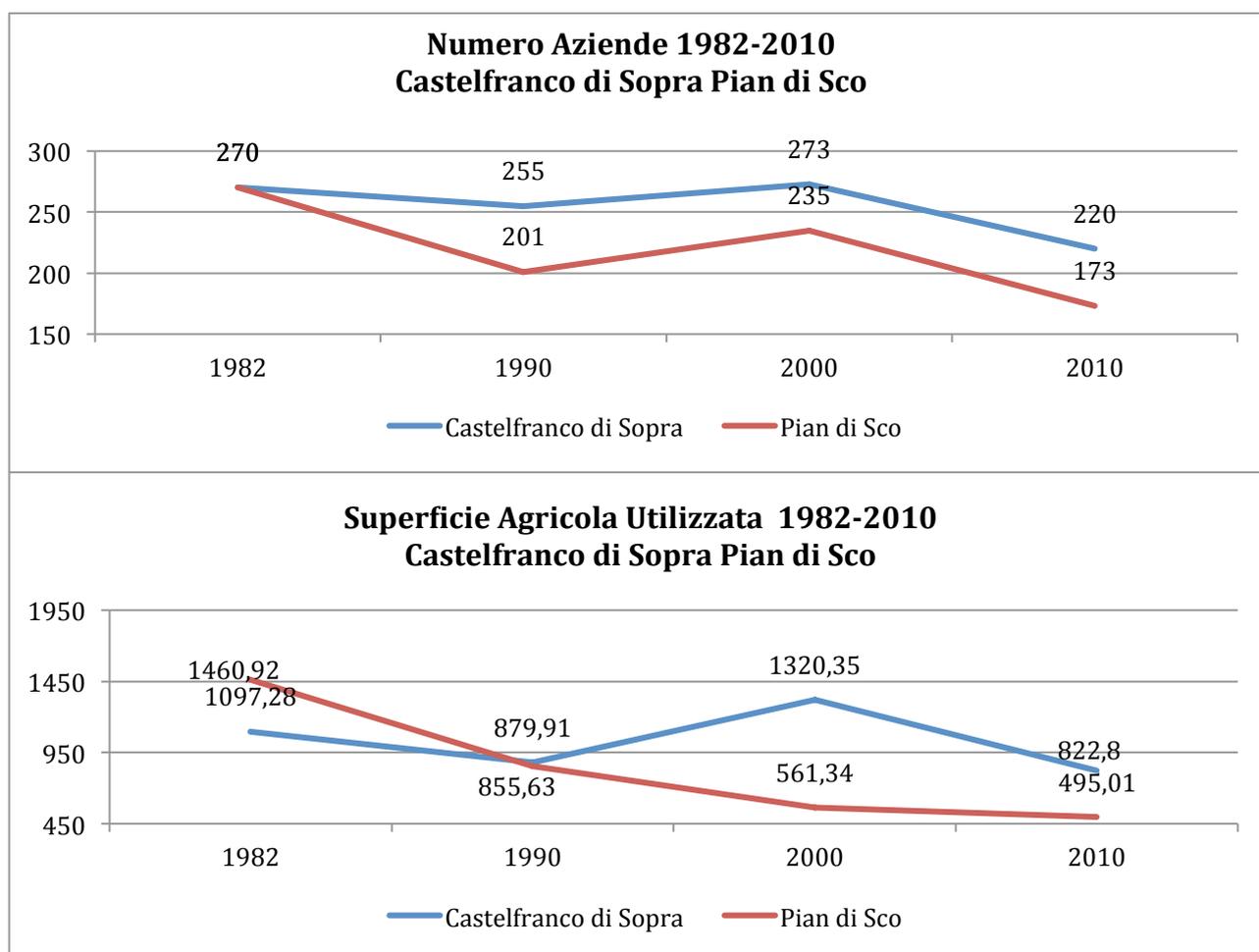
Al terzo posto si posiziona, per consistenza in termini di unità attive e di addetti, il settore del “commercio all'ingrosso e al dettaglio” con 233 addetti e 137 UA (rispettivamente il 12,1% e il 20,3% del totale comunale).

La dimensione media delle Unità Attive, intesa come numero medio annuo di addetti, è pari a 3. Dalla tabella emerge che le "fornitura energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata" presentano una dimensione media più alta (14 addetti).

### 3.4 La struttura agroforestale

Il territorio comunale è caratterizzato da circa 393 aziende agricole secondo l'ultimo censimento ISTAT del 2010 con una riduzione del 23% dal 1982. Secondo gli ultimi dati ARTEA le aziende agricole che hanno presentato nel 2018 un Piano Colturale Grafico sono circa 55 con superfici destinate a Actinidia, Pascoli, Erbai, Frumento, Orzo, Mais, Ortive, Olivi, Vigne e Vivai.

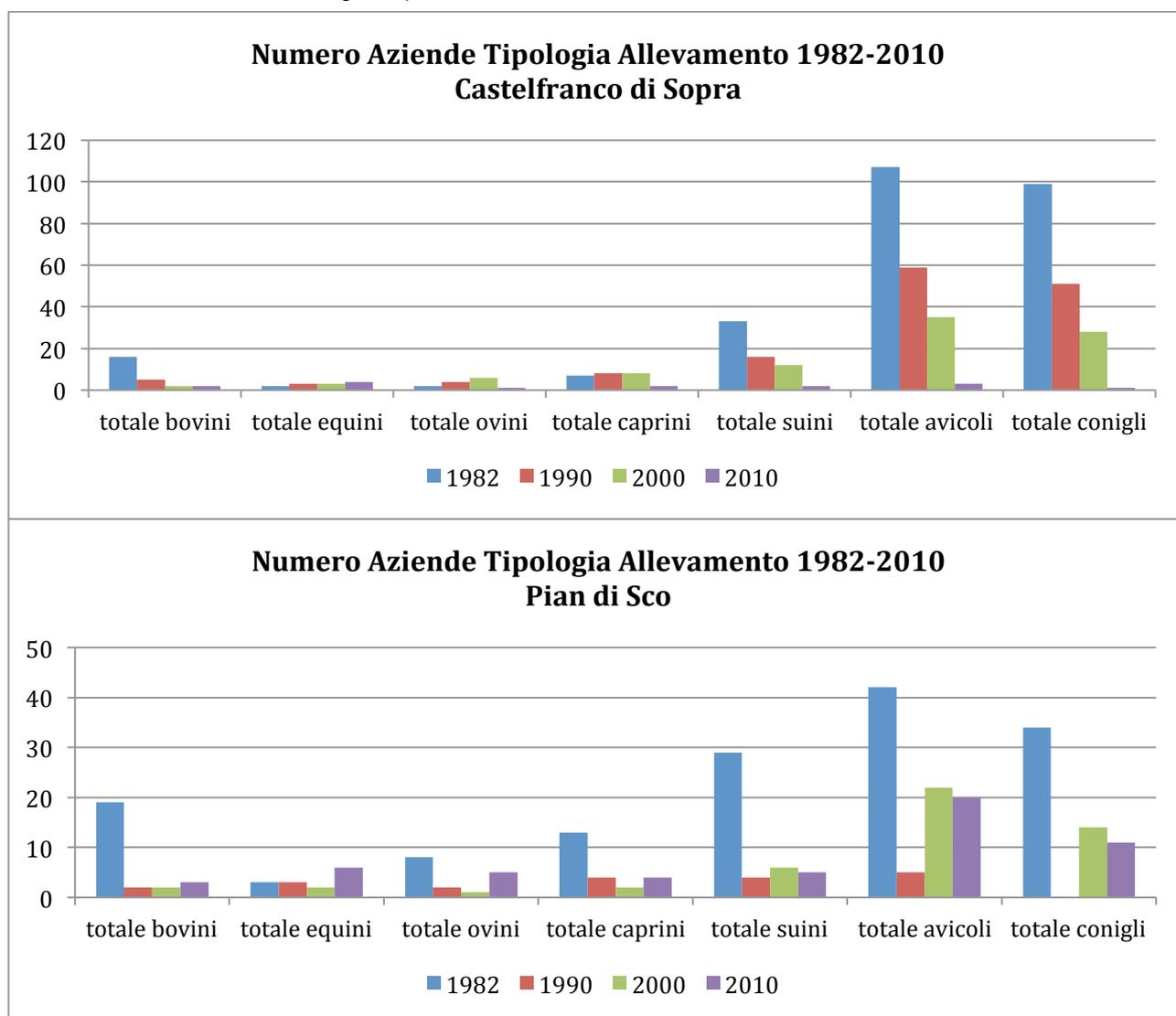
Anche per quanto alla SAU aziendale si è assistito ad un trend complessivo di riduzione dal 1982 in entrambe i territori; in particolare nell'Ex comune di Pian di Sco si è ridotta di circa del 67%, mentre nell'Ex comune di Castelfranco di Sopra si è assistito tra il 1982-1990 ad una riduzione di circa il 20% che nel decennio successivo ha subito un trend inverso incrementando del 54% la SAU.



Per quanto alle aziende agricole con allevamenti si è assistito dal 1982 al 2010 ad una riduzione complessiva di tutte le tipologie di allevamento presenti nel territorio comunale di Castelfranco di Sopra, mentre nel

Comune di Pian di Sco nell'ultimo decennio alcune tipologie di allevamento hanno subito un lieve incremento, quali: bovini, equini, ovini e caprini.

Dalla verifica dell'elenco operatori biologici della Toscana (EROB), approvato con decreto n. 7132/2017, le aziende con certificazione biologiche presenti all'interno del Comune sono 16.



Le aree boscate secondo i dati di Regione Toscana ricoprono circa 3.314 ha di cui 314 ha occupati da boschi di latifoglie, 54 da boschi di conifere e 112 da boschi misti. Inoltre, sono presenti sul territorio circa 114 ha di "Aree ad evoluzione naturale" che ai sensi della LR 39/2000, non sono ancora definibili bosco, ma risultano abbandonati da alcuni anni.

Ulteriori approfondimenti in merito sono stati fatti all'interno del Doc. **QC04** – *Relazione Agronomica*, costituente parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

### 3.5 Il patrimonio storico, culturale e ambientale

Il territorio comunale, come già indicato, è attraversato dalla strada dei Setteponti, una strada che collega Arezzo e Firenze, seguendo il tracciato della antica via Cassia Vetus sul versante destro dell'Arno. È una

strada che attraversa nel territorio agricolo oliveti, vigneti e casolari e intercetta pievi e borghi, tra cui Castelfranco di Sopra e Pian di Scò. Quest'ultimo si sviluppa infatti intorno alla pieve romanica di Santa Maria di Scò, mentre in prossimità di Castelfranco si trova il complesso della badia di San Salvatore a Soffena, composto dalla chiesa, dal chiostro e dal convento. La badia, di epoca medievale, è citata per la prima volta in un documento del XI secolo. Lo stesso borgo di Castelfranco di Sopra è medievale, di mezzacosta, e la pianta è progetto di Arnolfo di Cambio; del progetto si sottolinea la piazza, le antiche mura parzialmente distrutte e la torre, espressione della commissione fiorentina.

*Pieve Romanica di Pian di Scò**Badia San Salvatore a Saffena**Castelfranco, veduta aerea.*

All'interno del borgo si trovano: la chiesa di San Filippo Neri del XVII secolo, con all'interno opere della Bottega Fiorentina di Andrea del Sarto e di Matteo Rosselli (XVI° e XVII° sec.); la chiesa parrocchiale di San Tommaso situata nel centro del borgo e precedente all'edificazione del castello; la Cappella de' Bianchi e l'annesso oratorio della Compagnia del SS. Sacramento; infine si cita, il teatro comunale, di recente formazione, che è dedicato all'attrice Wanda Capodaglio, cittadina onoraria del paese. Inoltre Castelfranco Piandiscò fa parte dell'associazione privata "I borghi più belli d'Italia", volta a promuovere i piccoli centri abitati d'Italia ai quali è riconosciuta una qualifica di spiccato interesse storico e artistico.



Vista aerea del tessuto storico di Pian di Scò



Vista aerea del tessuto storico di Faella

Sono presenti elementi di interesse storico e culturale anche in territorio extraurbano. Il castello dei Conti Guidi è un sito archeologico situato a 914 m s.l.m. su Poggio della Regina, al confine con il comune di Reggello; il castello era situato in una posizione strategica di rilevanza tra Valdarno e Casentino e si sta rivelando come uno dei più importanti insediamenti fortificati di altura del Valdarno.

Il borgo di Casabiondo è un piccolo nucleo abitato, del quale fa parte la Cappella dell'Immacolata Concezione, di epoca rinascimentale e con la facciata in stile barocco.

Tra le emergenze naturalistiche si riportano le balze, inserite all'interno dell'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L. Le Balze).



*Sito archeologico Poggio della Regina*



*Le balze (ANPIL)*

#### 4. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale di Castelfranco Piandiscò

All'interno del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune Castelfranco Piandiscò l'obiettivo principale del lavoro è stato quello di dare una lettura unitaria al territorio, analizzandone le sue caratteristiche peculiari. Le nuove cartografie del P.S. sono state elaborate partendo dai contenuti dei Piani Strutturali precedenti dei due comuni.

In linea con le strategie regionali recepite dal PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015, le tematiche trattate nelle suddette cartografie affrontano differenti aspetti, come quelli relativi al sistema insediativo, ma anche quelli riguardanti le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei territori.

Qui di seguito sono state analizzate le singole elaborazioni.

##### **Tav.QC01- Inquadramento territoriale**

Nella tavola di Inquadramento territoriale è stato rappresentato l'assetto funzionale del comune oggetto di piano. Per un adeguato inquadramento dell'area sono stati inseriti due tipologie di dati, la prima riguarda tutti i servizi d'interesse territoriale, come: i servizi di interesse comune, le sedi scolastiche, gli impianti sportivi e la sede comunale. La seconda tipologia di dati riguarda le reti delle infrastrutture viarie comunali, provinciali. Entrambi i dati riportati all'interno di questa elaborazione sono stati reperiti dalla cartografia tecnica regionale fornita dalla Regione Toscana. Per realizzare un adeguato inquadramento territoriale, all'interno della tavola è stato riportato un estratto della cartografia degli ambiti di paesaggio disciplinati dal PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015, nello specifico il comune di Castelfranco Piandiscò ricade all'interno della Scheda d'ambito numero 11 – Val d'Arno superiore. Infine, è stato elaborato un ulteriore approfondimento, in forma ideogrammatica riguardante la struttura morfologica e la rete dei collegamenti e dei servizi territoriali, in cui sono state riportate le sedi delle strutture ospedaliere, universitarie, scolastiche e le stazioni ferroviarie presenti nei territori limitrofi l'area d'interesse.



**Legenda**

**Viabilità di interesse territoriale**

- Viabilità Provinciale
- Viabilità Comunale

**Servizi di interesse territoriale**

- Istruzione
- Sede comunale
- Impianti sportivi
- ★ Servizi di interesse comune

**Rete dei collegamenti e dei servizi territoriali**

- Stazione ferroviaria
- Sede Universitaria
- Scuola secondaria di secondo grado
- Aeroporto
- Struttura ospedaliera
- Ambito Montano
- Collina Abitata
- Colline delle batze
- Pianura Agricola



*Estratto della Tav.QC01 Inquadramento territoriale*

**Tav.QC02- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti**

Nella tavola degli Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti sono state riportate alcune elaborazioni appartenenti ai P.S. del comune di Castelfranco di Sopra e del comune di Pian di Scò.

Le cartografie inserite per il comune di Castelfranco di Sopra sono:

- Tav. 10.1 bis UTOE ed insediamenti accentrati
- Tav. 10.1 Sistemi e subsistemi
- Tav. 10.2 Permanenze costruite

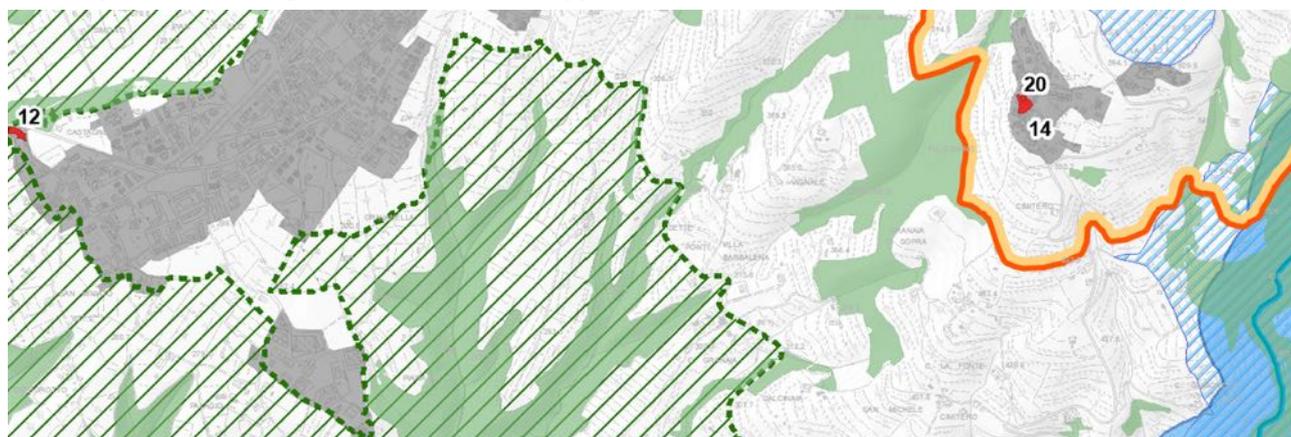
Le cartografie inserite per il comune di Pian di Scò sono:

- Tav. C.01 Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, UTOE
- Tav. C.02 Invarianti strutturali

Per una completa ricostruzione e comparazione dei Piani Strutturali previgenti sono state riportate anche le tabelle dei dimensionamenti comunali riferiti alle UTOE dei due comuni.

**Tav.QC03- Carta dei vincoli sovraordinati**

La carta dei vincoli sovraordinati riporta le aree naturali soggette a tutela e protezione, suddivise tra Siti Natura 2000 e Aree naturali protette, i beni paesaggistici e i beni architettonici come identificati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923. I dati utilizzati sono provenienti da Geoscopio RT; nel caso del vincolo sul bosco (aree tutelate per legge, art.142, lett. g), il dato di livello regionale è stato verificato con la copertura del bosco dell'uso del suolo. L'area boscata presente nella tavola corrisponde al territorio boscato individuato dal PIT-PPR al netto delle proposte di stralcio presenti nell'allegato QC02 Ricognizione dei beni paesaggistici.

**Legenda****Siti Natura 2000**

 SIC - ZCS : Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno

**Aree naturali protette**

 ANPIL - Le balze

**Beni paesaggistici****Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art.136)**

 Zona del culmine del Pratomagno Aretino (Art.136 Codice)

 Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena (Art.136 Codice) - non concluso

**Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, art.142)**

 Lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

 Reticolo idrografico

 Lett. d) Montagne per la parte eccedente a 1.200 m slm

 Lett. g) Territori coperti da foreste e boschi

 Lett. m) Zone di interesse archeologico

**Beni architettonici**

 Beni architettonici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, Parte II

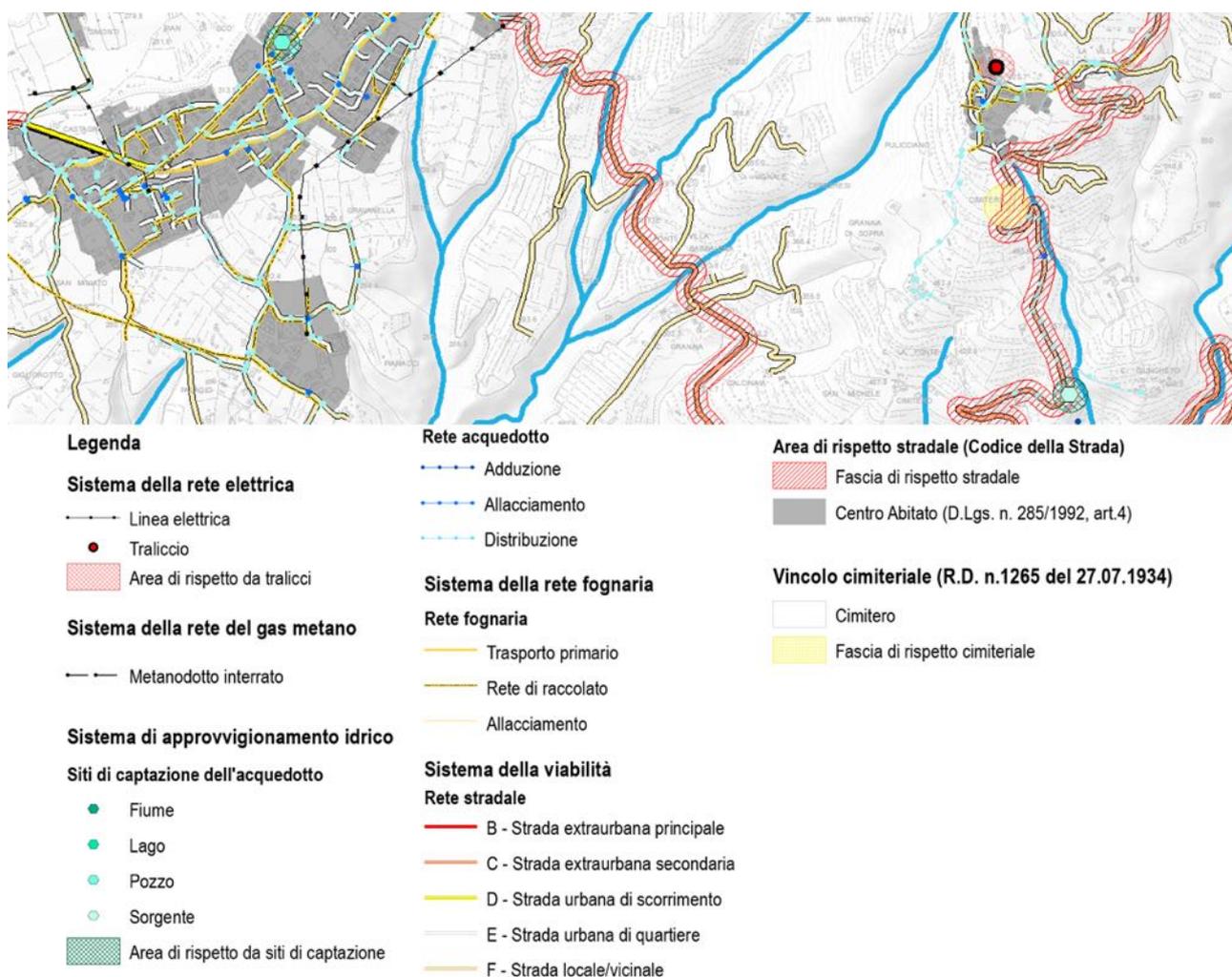
**Vincolo idrogeologico**

 Vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923)

*Estratto della Tav.QC03 Carta dei vincoli sovraordinati*

**Tav.QC04- Carta delle reti tecnologiche e delle aree di rispetto**

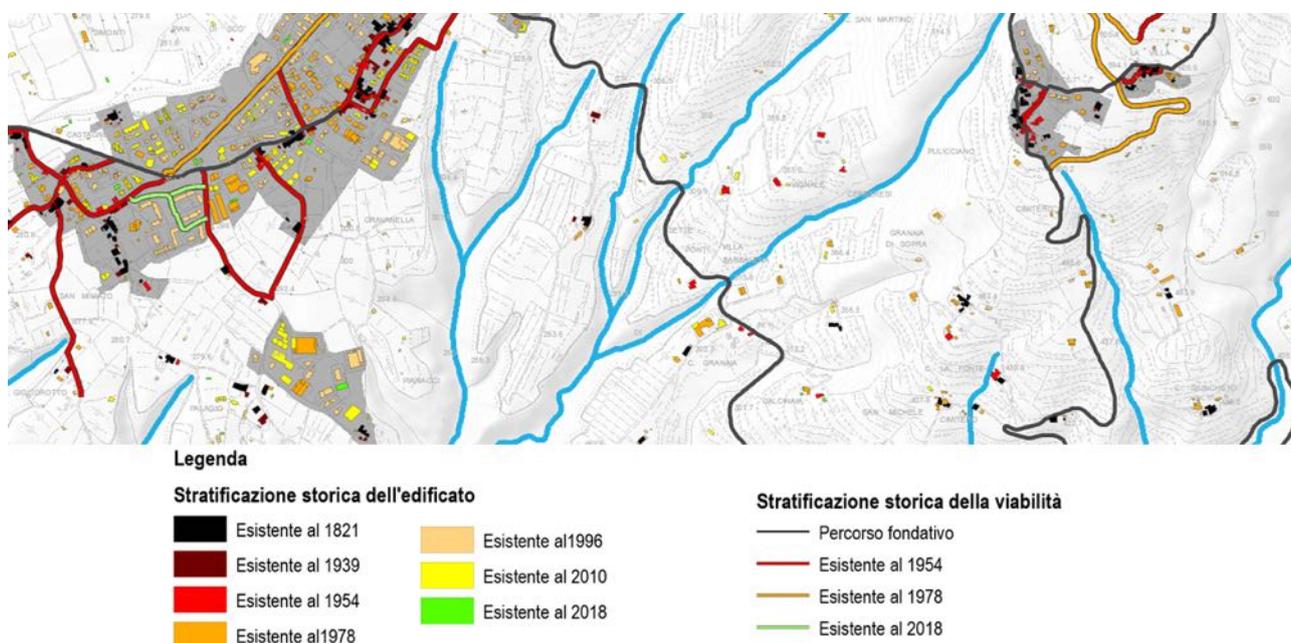
La tavola QC.04 riporta le reti tecnologiche, infrastrutture e le relative aree di rispetto. Le fonti utilizzate sono molteplici rispetto al sistema indicato. Per il sistema della rete elettrica si è utilizzato la codificazione della Carta Tecnica Regionale, individuando la linea elettrica e i tralicci; l'area di rispetto fa riferimento ai tralicci, in quanto sul territorio sono presenti esclusivamente tratti linee a bassa tensione. Le informazioni del sistema di approvvigionamento idrico e della rete fognaria sono state fornite da Publiacqua; le aree di rispetto fanno riferimento a siti di captazione. Per la rete stradale si è utilizzato come dato vettoriale il grafo stradale di livello regionale, integrandolo con le informazioni delle viabilità di maggiore dettaglio ricavate dal SIT comunale; in base alle informazioni ottenute e nell'ottica di un inquadramento generale, le strade riportano la classificazione del Codice stradale e le aree di rispetto individuate sono riferite esclusivamente alle strade B – Extraurbana principale e C – Extraurbana secondaria, interrotte in corrispondenza dei centri abitati (art. 4, Codice della strada). Infine, sono riportate le aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto, ridotte a 50 m.



*Estratto della Tav.QC04 Carta delle aree di rispetto*

### Tav.QC05- Stratificazione storica degli insediamenti

La tavola della stratificazione storica mostra l'evoluzione del sistema insediativo. Gli edifici e le strade sono periodizzati fino al 1821. Le informazioni sono state recuperate principalmente da Geoscopio RT attraverso le ortofoto; in particolare, per l'edificato esistente al 1821 è stato utilizzato il catasto leopoldino, per l'edificato al 1939 è stata utilizzata la schedatura fornita dai comuni; per il 1954 il dato di riferimento è la foto aerea del Volo GAI, mentre per gli anni 1978, 1996 e 2010 sono state utilizzate le Ortofoto Carte regionali; infine il dato attuale fa riferimento alla Ortofoto 2016 AGEA Consorzio TeA ed è aggiornato sulla base delle immagini satellitari Google Earth e delle informazioni fornite dal comune. Per la viabilità sono stata individuate quattro periodi: attuale, esistenti al 1978, esistenti al 1954 e i percorsi fondativi riconducibili al 1821; in particolare, per il dato dei percorsi fondativi è stato utilizzato quello del PIT- PPR. A lato della tavola sono riportati gli schemi sintetici dell'evoluzione del sistema insediativo.



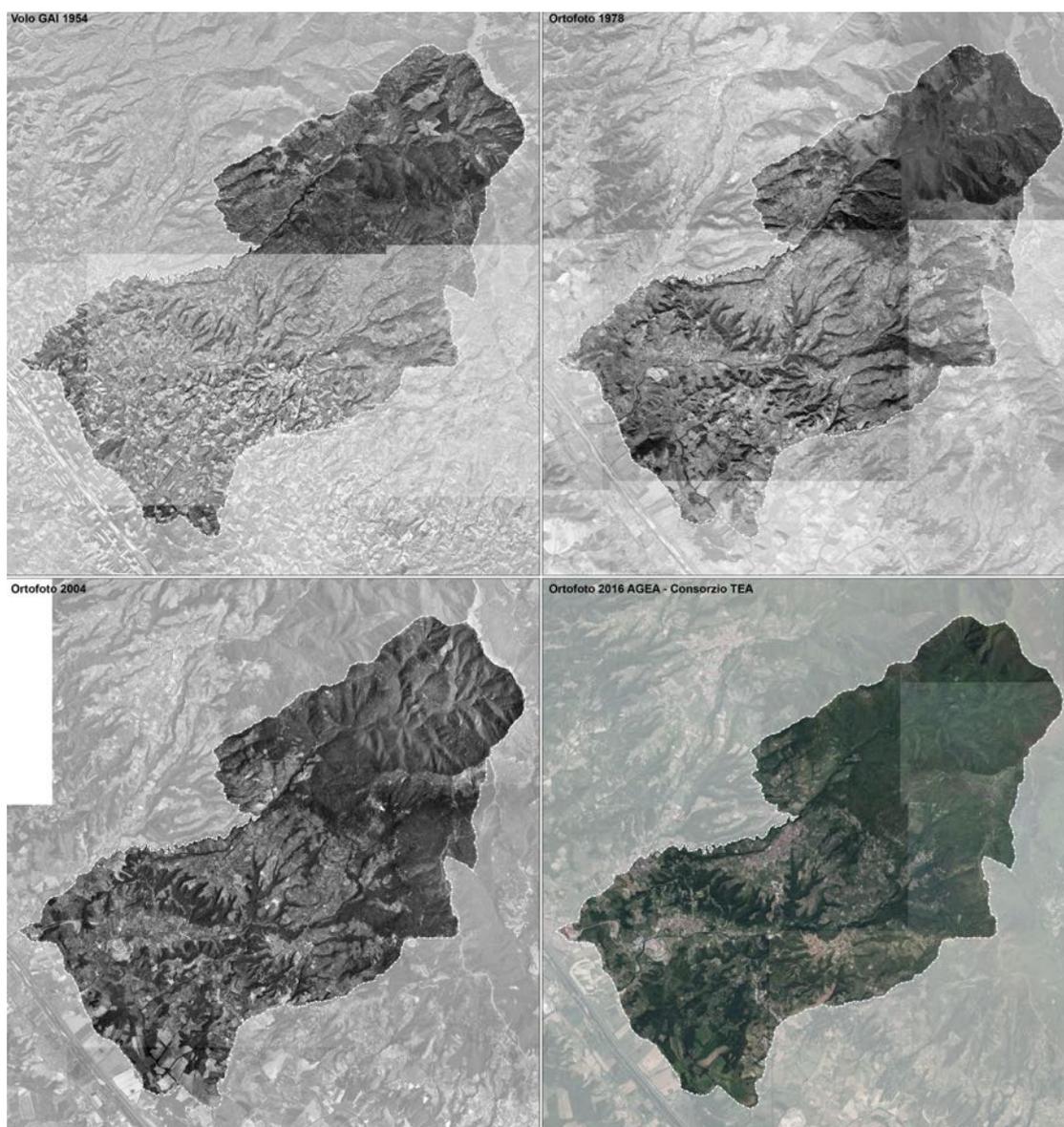
*Estratto della Tav.QC05 Stratificazione storica degli insediamenti umani*

### Tav.QC06- Carta delle trasformazioni territoriali

Nella tavola delle trasformazioni territoriali si mostrano le macrotrasformazioni del territorio a livello di insediamenti, infrastrutture e copertura del suolo, prendendo in considerazione quattro date significative:

- 1954, foto aerea del Volo GAI, come fonte più storica,
- 1978, Ortofoto carta regionale, data di riferimento per il periodo successivo al forte sviluppo economico ed edilizio,
- 2004, Ortofoto carta regionale, per il periodo di "assestamento" edilizio,
- 2016, Ortofoto AGEA Consorzio TeA, come data disponibile più recente.

Le ortofoto sono recuperate da geoscopio RT. A lato della tavola i quattro schemi mettono in evidenza i cambiamenti di copertura del suolo.



*Estratto della Tav.QC06 Carta delle trasformazioni territoriali*

### **Tav.QC07- Individuazione delle attrezzature pubbliche e delle funzioni prevalenti**

Nella tavola QC.07 sono individuate le principali attrezzature pubbliche e i luoghi di interesse pubblico, oltre alle principali funzioni e attività a livello urbano ed extraurbano. Per le attrezzature e i luoghi di interesse pubblico il dato di partenza deriva dai regolamenti urbanistici vigenti, verificato e aggiornato con le informazioni fornite dal comune. Per le attività e le funzioni prevalenti, i dati dei regolamenti urbanistici vigenti sono stati integrati dall'analisi dei tessuti da informazioni ottenute dal comune. La tavola è quindi suddivisa in "Attrezzature e funzioni pubbliche e di interesse pubblico", presenti principalmente a livello urbano, e "Attività e funzioni urbane/extraurbane prevalenti", con la distinzione di funzioni residenziale, produttiva/commerciale e attività turistiche; l'area urbana è caratterizzata da residenze o attività produttive e commerciali, mentre le attività ricettive sono distribuite nel territorio rurale. A lato della sono riportati gli zoom urbani dei principali centri abitati, al fine di distinguere meglio le attrezzature presenti.



### Legenda

#### Attrezzature e funzioni pubbliche e di interesse pubblico

- Servizi per l'istruzione
  - Scuola dell'infanzia
  - Scuola primaria
  - Scuola media inferiore
- Verde pubblico ed impianti sportivi
- Servizi di interesse comune
- Servizi tecnologici
- Parcheggio
- Cimitero
- Luogo di Culto
- Sede di Servizio Socio Assistenziale

#### Attività e funzioni urbane/extraurbane prevalenti

##### Struttura ricettiva

- Agriturismo
- Albergo
- Affittacamere
- Casa vacanza
- RTA
- Area pertinenziale ricettiva

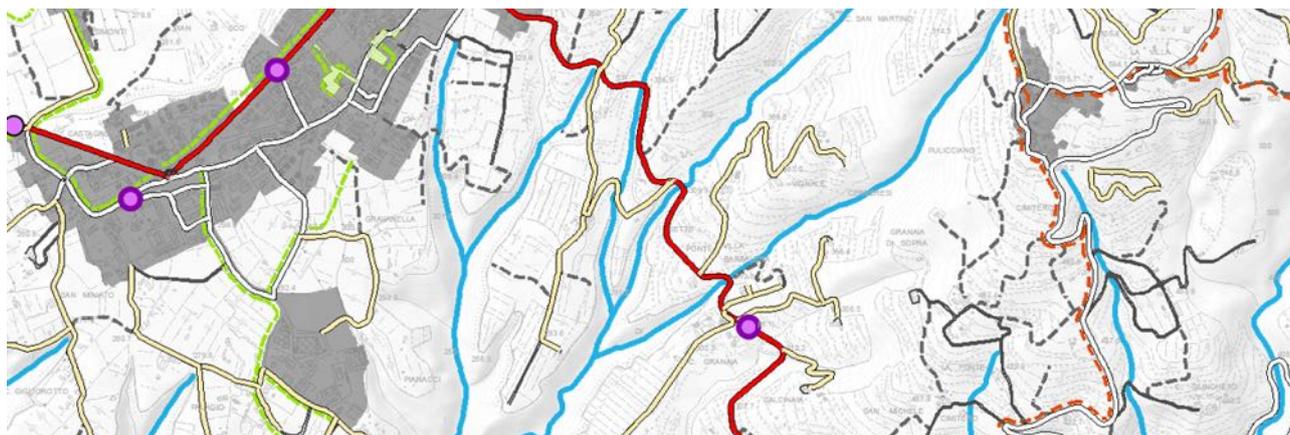
##### Funzioni urbane

- Tessuto a prevalente funzione residenziale
- Tessuto a prevalente funzione produttiva e commerciale

*Estratto della Tav.QC07 Individuazione delle strutture pubbliche e delle funzioni prevalenti*

### Tav.QC08- Rete della mobilità

La tavola della mobilità permette di inquadrare il sistema stradale e le diverse modalità di spostamento all'interno del territorio comunale. È riportato il sistema della rete viaria, distinguendo le viabilità di interesse sovralocale e locale. Il dato di partenza è il grafo stradale regionale integrato delle informazioni recuperate dal SIT comunale e classificato in base all'ente gestore. È individuato il percorso ciclopedonale e le aree pedonali, sulla base delle informazioni ottenute dal SIT comunale e dai regolamenti urbanistici vigenti; sono inseriti anche i tratti non asfaltati e/o da potenziare, talvolta individuati attraverso segnaletica stradale. Nella rete della sentieristica sono compresi i sentieri CAI al 2005, ricavati da Geoscopio RT e le strade campestri e i sentieri e le mulattiere, come indicati dalla Carta Tecnica Regionale. Infine, sono inserite le informazioni sul trasporto pubblico; sono state individuate le linee del trasporto pubblico sovralocale che interessano il territorio comunale e le fermate delle stesse presenti sul territorio comunale. Le informazioni sono state ricavate dai documenti online delle aziende di trasporto del bacino di riferimento, principalmente Etruria Mobilità. A lato della tavola, sono riportati separatamente i sistemi della mobilità al fine di averne una più facile individuazione.

**Legenda****Rete della viabilità**

(Classificazione per ente gestore)

**Strade di interesse sovralocale**

— Strada provinciale

**Strade di interesse locale**

— Strada comunale

— Strada vicinale

— Viabilità minore/non classificata

— Percorso ciclopedonale

— Area pedonale - Piazza

**Rete della sentieristica**

— Strada campestre, non asfaltata

- - - Sentiero - CAI 2005

- - - Sentiero, mulattiera

**Servizio di trasporto pubblico****Localizzazione delle fermate comunali**

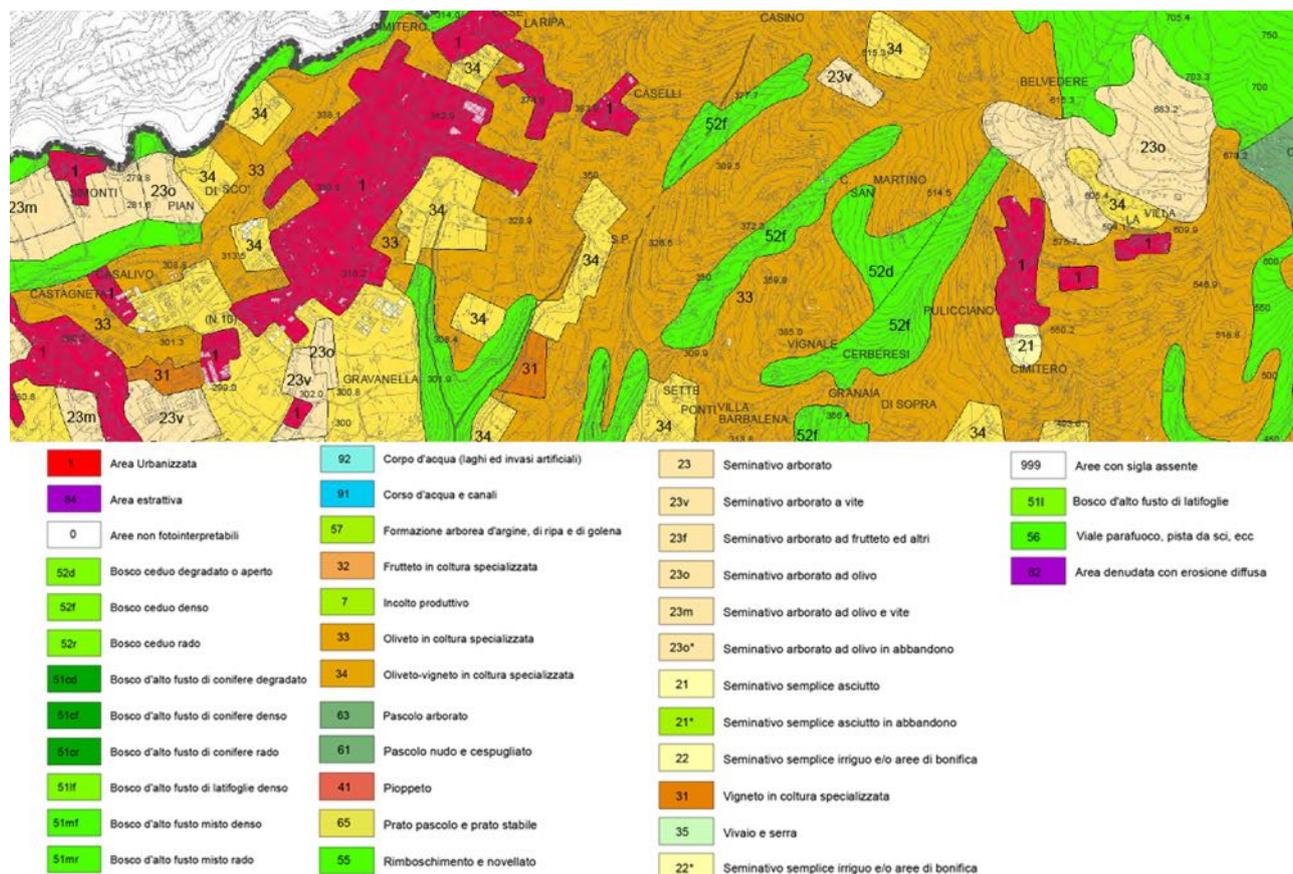
● Linea AL10 - Pian di Scò-Loro Ciuffenna-S. Giovanni V.no

● Linea AL11 - Pian di Scò-Figline V.no-Montevarchi

● Fermate coincidenti delle linee AL10-AL11

*Estratto della Tav.QC08.1 Rete della mobilità***Tav.QC09.1- Uso del suolo al 1978**

La tavola dell' *Uso del suolo al 1978* è stata redatta a partire dalla "Carta dell'Uso del Suolo – 1a edizione – anno 1985 della Regione Toscana – Giunta Regionale". Tale carta fu redatta mediante foto interpretazione del volo regionale 1978. Con il presente lavoro si è provveduto ad una vettorializzazione dei dati presenti su carta in modo da poter procedere ad una interrogazione degli stessi ed un loro confronto con la situazione attuale.

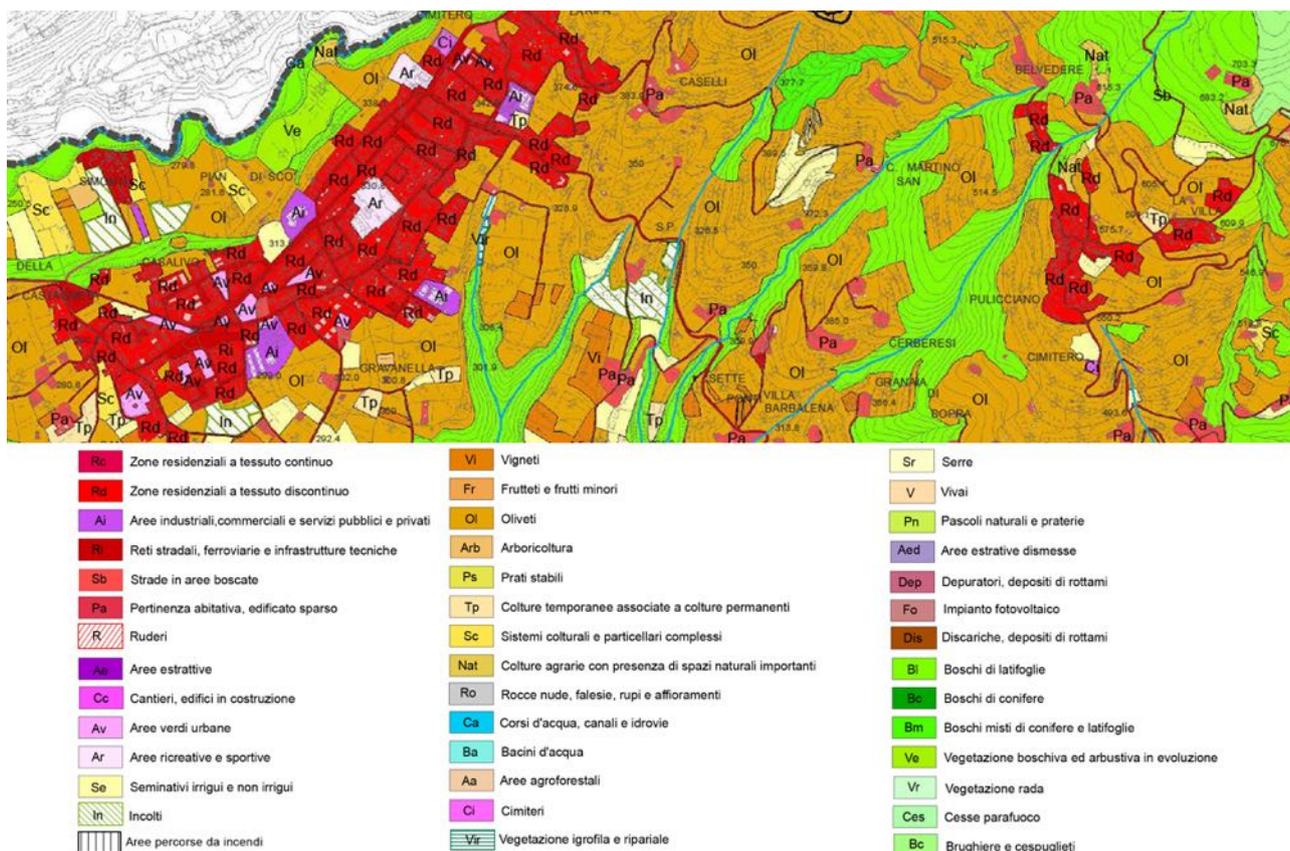


Estratto della Tav.QC09.1 Uso del suolo al 1978

### Tav.QC09.2- Uso del suolo attuale

La tavola dell'Uso del suolo attuale è stata redatta attraverso ricognizione e approfondimento dell'uso del suolo all'anno 2013 fornito dalla Regione Toscana e dei Piani Colturali Grafici disponibili sul portale ARTEA, seguita da un'analisi accurata delle ortofoto del 2016 in scala 1: 2.000. Successivamente la cartografia è stata validata da rilievi di campagna effettuati nell'autunno 2018.

Il rilievo mediante sopralluoghi diretti di campagna è stato necessario sia per seguire l'evoluzione di questi ultimi 2 anni, nonché per meglio definire quanto interpretato dalla documentazione ortofotografica, poiché le informazioni desumibili dalle fotografie aeree sono di fatto parziali ed inoltre, possono descrivere una realtà superata.



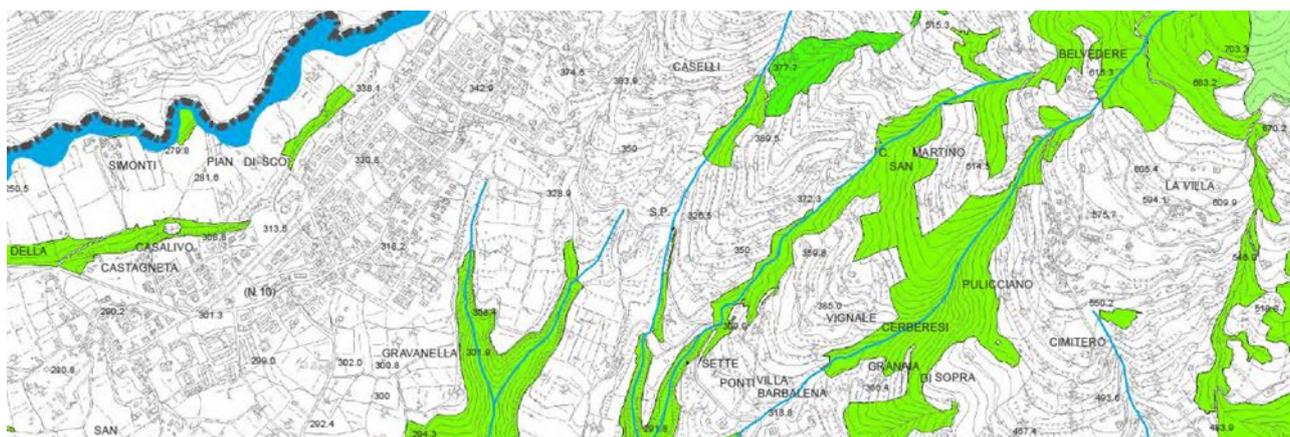
Estratto della Tav.QC09.2 Uso del suolo

### Tav.QC09.3- Carta della copertura forestale

La carta della copertura forestale è stata redatta con le medesime metodologie descritte per la carta dell'uso del suolo. In base alla definizione di bosco, ai sensi della L.R. 39/2000 e del Regolamento di attuazione n. 48/R del 2003, sono state individuate le classi di uso del suolo ad essa collegate. Il Comune di Castelfranco Piandiscò è caratterizzato per la presenza di aree boscate eterogenee, sia per composizione, sia per formazione e sia per forma di governo.

Le aree delle balze e quelle prossime alle frazioni abitate, sono caratterizzate dalla presenza di boschi di neoformazione, in prevalenza di latifoglie. La specie forestale maggiormente rappresentata è la roverella, poi il carpino bianco e nero, la farnia e il leccio. In molte zone, specie in quelle di nuova formazione, l'acacia risulta la specie maggiormente rappresentata. Tali formazioni rappresentano un elemento di criticità per l'ecosistema, in quanto la Robinia risulta essere una specie molto invasiva che può progressivamente sostituirsi alle cenosi sia erbacee che arboree preesistenti, andando a ridurre la biodiversità presente sul territorio.

Le aree afferenti ai versanti del Pratomagno, indicativamente a monte delle aree terrazzate coltivate ad olivo, sono interessate dalla presenza di faggi nelle porzioni sommitali, carpini, castagni, querceti misti e rimboschimenti di conifere (abete bianco, douglasia e pino nero) nelle porzioni sottostanti. Queste aree boscate ricadono in buona parte all'interno del perimetro del SIC e nel complesso demaniale forestale Pratomagno Valdarno.

**Copertura forestale**

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">BI</span> Boschi di latifoglie	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bm</span> Boschi misti di conifere e latifoglie
<span style="background-color: #3CB371; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bc</span> Boschi di conifere	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bc</span> Brughiere e cespuglieti

*Estratto della Tav.QC09.3 Carta delle coperture forestali*

**Tav.QC09.4- Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse**

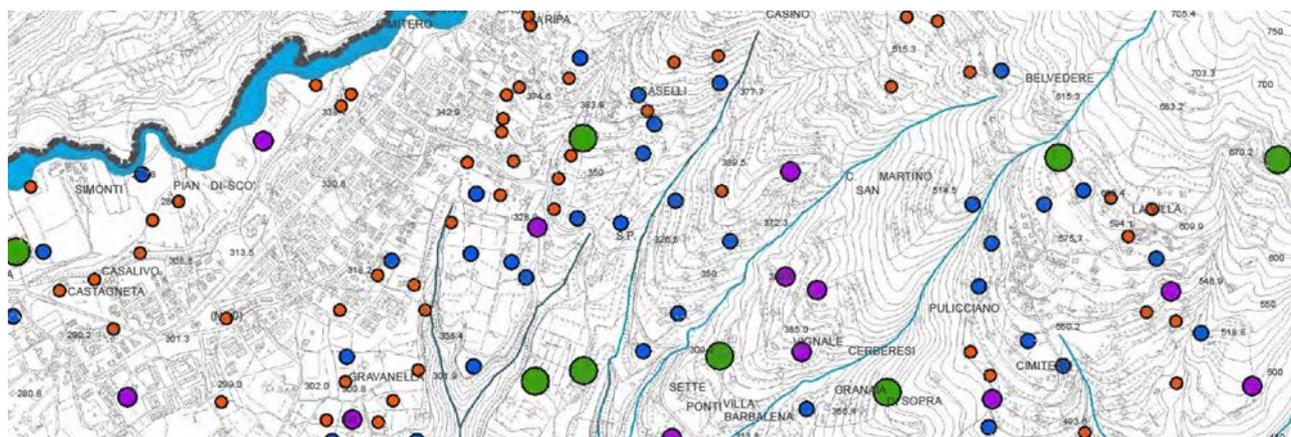
La carta delle aziende agricole è stata redatta a partire dai dati reperiti dal sistema informativo ARTEA in riferimento all'estensione sul territorio comunale di Castelfranco Piandiscò non tenendo conto di eventuali superfici extra territorio comunale. Il dato rileva la conduzione e non la proprietà. Si è proceduto in seguito a suddividerle per classi di superficie catastale:

- > 50 ha
- 30 ha < > 50 ha
- 10 ha < > 30 ha
- 3 ha < > 10 ha
- 1 ha < > 3 ha
- < 1 ha

Da una prima analisi visiva dello stralcio, il dato che salta subito all'occhio è la presenza di aziende agricole con superficie catastale maggiore di 50 ha nell'ambito collinare- montano boscato, oltre alla presenza di un'unica azienda a sud del territorio comunale. Tali aziende riguardano "quasi esclusivamente" aree boscate e da oliveti. Aziende invece comprese fra i 30 ha e i 50 ha, sono situate prevalentemente nella fascia di centrale che investe l'area degli oliveti terrazzati.

Per quanto concerne le aziende agricole comprese fra i 10-30 ha, queste risultano ripartite abbastanza uniformemente all'interno del territorio, escludendo la porzione boscata a nord, come le aziende ricomprese tra 3 ha e 10 ha e quelle tra 1 ha e 3 ha.

Infine, le conduzioni al di sotto di 1 ha sono costituite prevalentemente da piccoli seminativi destinati a orto con la presenza di essenze arboree miste, o piccoli allevamenti avicoli.



#### Estensione delle conduzioni agricole

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ● tra 0 ed 1 ha    | ● tra 10 e 30 ha    |
| ● tra 1 ha e 3 ha  | ● tra 30 ha e 50 ha |
| ● tra 3 ha e 10 ha | ● > 50 ha           |

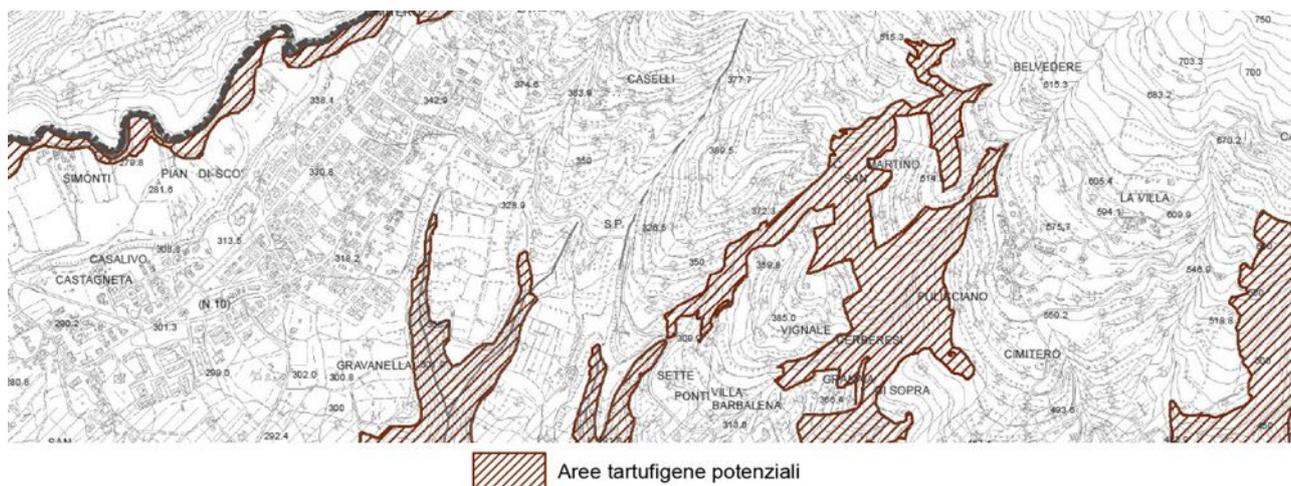
*Estratto della Tav.QC09.4 Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse*

#### Tav.QC09.5 - Carta delle Aree tartufigene potenziali

Data l'importanza produttiva, ambientale e paesaggistica della risorsa tartufo in ambito regionale sono state individuate aree tartufigene produttive e/o potenziali da valorizzare e tutelare quali ecosistemi peculiari in attuazione di quanto disposto da:

- Deliberazione 25 Luglio 1989 n° 333 "Zone geografiche di provenienza del tartufo".
- L.R. 16 Gennaio 1995 n° 5 "Norme per il governo del territorio" successive modifiche ed integrazioni;
- L.R. 11 Aprile 1995 n° 50 "Norme per la raccolta, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni"; attualmente in fase di rivisitazione da parte della Regione Toscana
- L.R. 13 Agosto 1998 n° 60 "Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali";
- L.R. 21 Marzo 2000 n° 39 "Legge forestale";
- Reg. C.E.E. 1257/99 come recepito nel "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana 2000-2006"

Rilevato che la Regione Toscana ha individuato alcune zone geografiche di provenienza del tartufo in forza delle pressioni esercitate dai vari territori (Zona del Tartufo Bianco del Mugello, delle Colline Sanminiatesi, del Bianco del Casentino, della Valle Tiberina, delle Crete Senesi e della Zona del Tartufo Marzuolo del Litorale della Maremma Grossetana) nei quali insistono le Associazioni Tartufai Toscane e pertanto non ricoprenti tutto l'areale regionale nelle quali rientra anche il territorio in oggetto abbiamo ritenuto approfondire questa realtà in quanto risaputo che anche qui ci sono tartufai attivi e ritrovamenti anche di importanza.

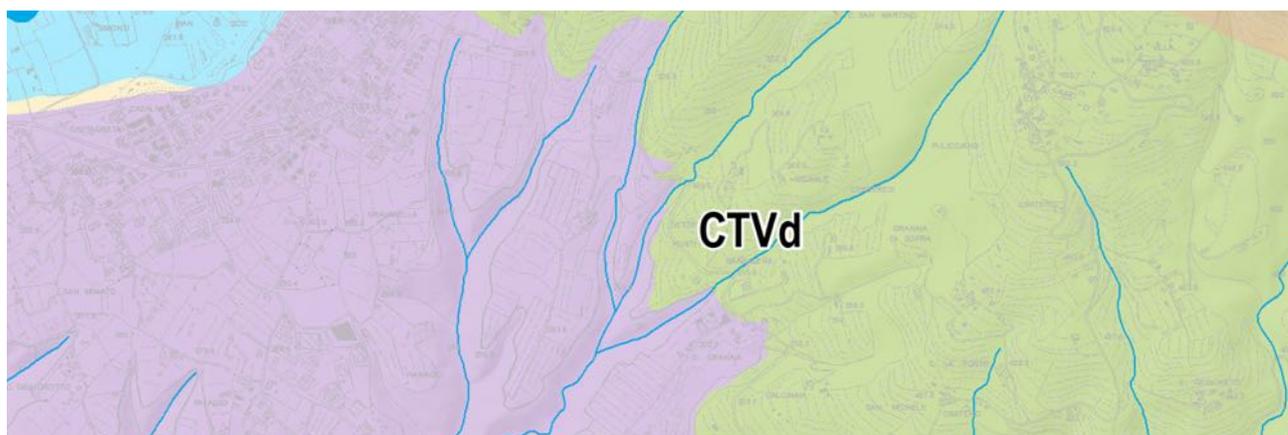


*Estratto della Tav.QC09.5 Carta delle aree tartufigene potenziali*

### **Tav.QC10.1- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici**

Nella carta dei Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici è stata recepita l'Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici del PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015. Tale elaborazione è utile per comprendere la struttura geologica, geomorfologica, idrologica, pedologica e la loro evoluzione. Nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò si individuano i seguenti sistemi morfogenetici:

- Sistema morfogenetico delle pianure e fondovalle  
Fondovalle – FON
- Sistema morfogenetico di margine  
Margine – MARI
- Sistema morfogenetico delle colline dei bacini neo-quadernari  
Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt
- Sistema morfogenetico della collina  
Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti – CBLr  
Collina a versanti dolci sulle unità toscane – CTVd
- Sistema morfogenetico della montagna  
Montagna silicoclastica – MOS
- Sistema morfogenetico della dorsale  
Dorsale silicoclastica - DOC



### Legenda

#### Sistema morfogenetico delle Pianure e Fondovalle

Fondovalle - FON

#### Sistema morfogenetico di Margine

Margine - MARI

#### Sistema morfogenetico delle Colline dei Bacini Neo-Quaternari

Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate - CBAAt

#### Sistema morfogenetico della Collina

Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti - CBLr

Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane - CTVd

#### Sistema morfogenetico della Montagna

Montagna silicoclastica - MOS

#### Sistema morfogenetico della Dorsale

Dorsale silicoclastica - DOS

*Estratto della Tav.QC10.1 Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici*

### Tav.QC10.2- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica

Nella carta dei Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica è stata recepita l'Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio del PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015. Tale elaborazione è utile per poter comprendere la struttura biotica del paesaggio dei due comuni, ed è stata realizzata utilizzando un aggiornamento dell'uso del suolo regionale. Nella tavola sono stati riportati i morfotipi ecosistemici, gli elementi funzionali e strutturali della rete ecologica:

- Rete degli ecosistemi forestali
  - Nodo primario forestale
  - Nodo secondario forestale
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Matrice forestale di connettività
  - Corridoio ripariale
- Rete degli ecosistemi agropastorali
  - Nodo degli agroecosistemi
  - Agroecosistema frammentato attivo
  - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
  - Agroecosistema intensivo
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

- Ecosistemi palustri e fluviali  
Zone umide e archi idrici
- Ecosistemi rupestri e calanchivi  
Ambienti rocciosi o calanchivi
- Superficie artificiale  
Reti stradali  
Insediamenti
- Elementi funzionali della rete ecologica  
Area critica per processi di abbandono  
Area critica per processi di artificializzazione  
Direttrice di connettività da riqualificare



**Legenda**

**Elementi strutturali della rete ecologica**

**Rete degli ecosistemi forestali**

- Nodo primario forestale
- Nodo secondario forestale
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Matrice forestale di connettività
- Corridoio ripariale

**Rete degli ecosistemi agropastorali**

- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Matrice agroecosistemica collinare
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

**Ecosistemi palustri e fluviali**

- Zone umide e archi idrici

**Ecosistemi rupestri e calanchivi**

- Ambienti rocciosi o calanchivi

**Superficie artificiale**

- Reti stradali
- Insediamenti

**Elementi funzionali della rete ecologica**

- Area critica per processi di abbandono
- Area critica per processi di artificializzazione
- Direttrice di connettività da riqualificare

*Estratto della Tav.QC10.2 Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica*

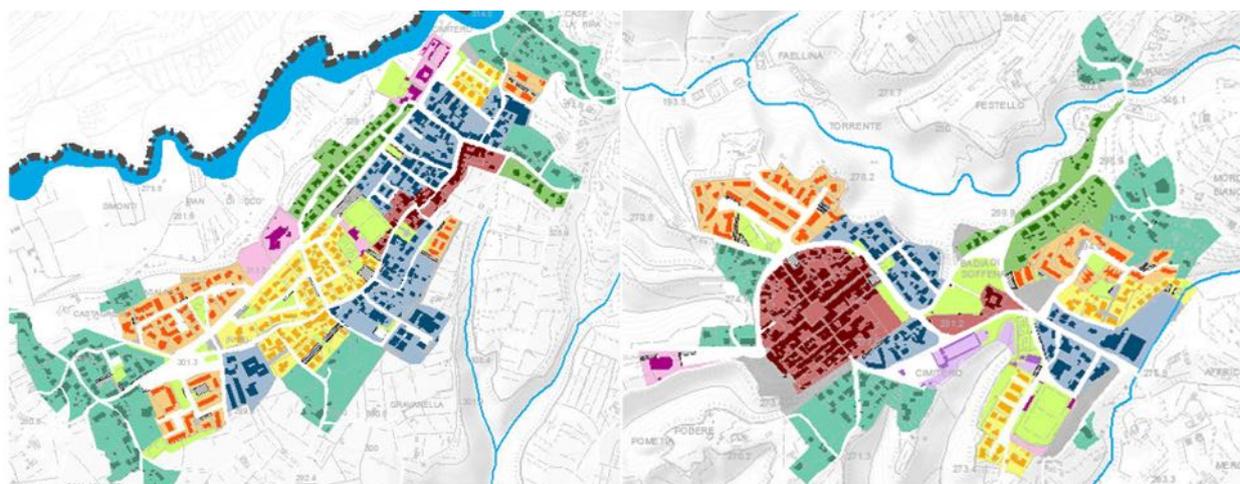
**Tav.QC10.3- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi**

Nella carta dei Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi è stata recepita l'Invariante III – Caratteri policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali del PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015. In corrispondenza con le indicazioni contenute all'interno degli Abachi regionali dell'invariante III del PIT-PPR sono stati elaborati due schemi relativi ai morfotipi insediativi presenti all'interno del territorio comunale che mette in evidenza i centri abitati all'interno del:

- Sistema dei centri di fondovalle
- Sistemi dei centri di mezzacosta

Nel territorio comunale sono state individuati i seguenti tessuti insediativi:

- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
  - T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - T.R.6 Tessuto a tipologie miste
  - T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.8 Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
  - T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  - T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - T.P.S.3 Insule specializzate



**Legenda**

**TS - Tessuto storico**

**Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto**
- TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**
- TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**
- TR 6 - Tessuto a tipologie miste**
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine**

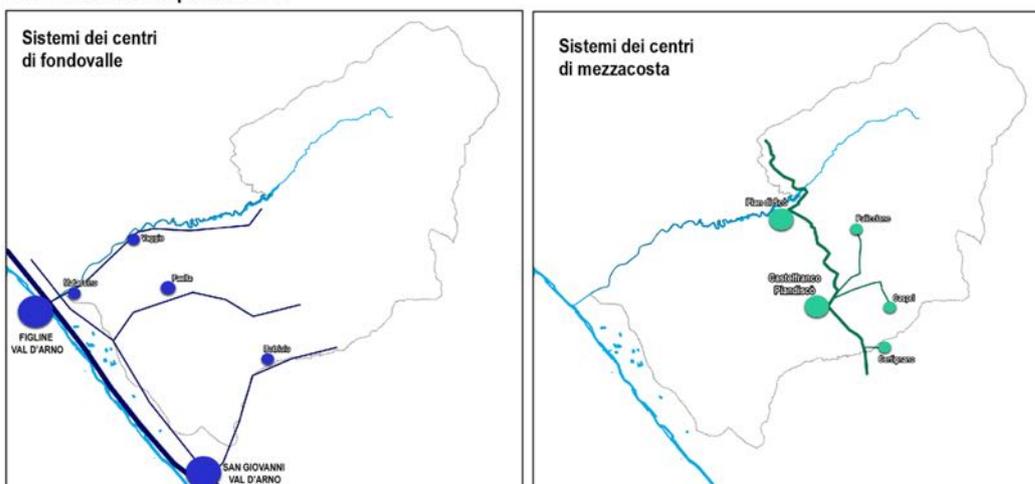
**Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista  
Frangie periurbane e città diffusa**

- TR 8 - Tessuto lineare**
- TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani**

**Tessuti della città produttiva e specialistica**

- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare**
- TPS 2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali**
- TPS 3 - Insule specializzate**

**Schema dei morfotipi insediativi**



*Estratto della Tav.QC10.3 Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi*

**Tav.QC10.4- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali**

Nella carta dei Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali è stata recepita l'Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali del PIT-PPR approvato con Del. C.R. n.37 del 27/03/2015. Nella suddetta tavola sono stati messi in evidenza i caratteri identitari del paesaggio rurale in cui emergono: la struttura della maglia agraria storica, le infrastrutture rurali e il rapporto, talvolta problematico, con il sistema insediativo. I morfotipi rurali individuati all'interno del territorio comunale sono:

- Morfotipo delle colture erbacee
- 2 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna

- 6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- Morfotipo delle colture arboree
- 12 – Morfotipo dell'olivocultura
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali
- 15 – Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 19 – Morfotipo del mosaico culturale boscato

**Legenda****Morfotipo delle colture erbacee****2 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna**

Pascoli naturali e praterie

Brughiere e cespuglieti

Vegetazione rada

**6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle**

Seminativi irrigui e non irrigui

**Morfotipi delle colture arboree****12 - Morfotipo della olivicoltura**

Oliveti

**Morfotipi complessi delle associazioni colturali****15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto**

Seminativi irrigui e non irrigui

Vigneti

**19 - Morfotipo del mosaico culturale boscato**

Frutteti

Arboricoltura

Oliveti

Seminativi irrigui e non irrigui

Vigneti

Colture temporanee associate a colture permanenti

Sistemi colturali e particellari complessi

*Estratto della Tav.QC10.1 Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali*

### Tav.QC11- Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici

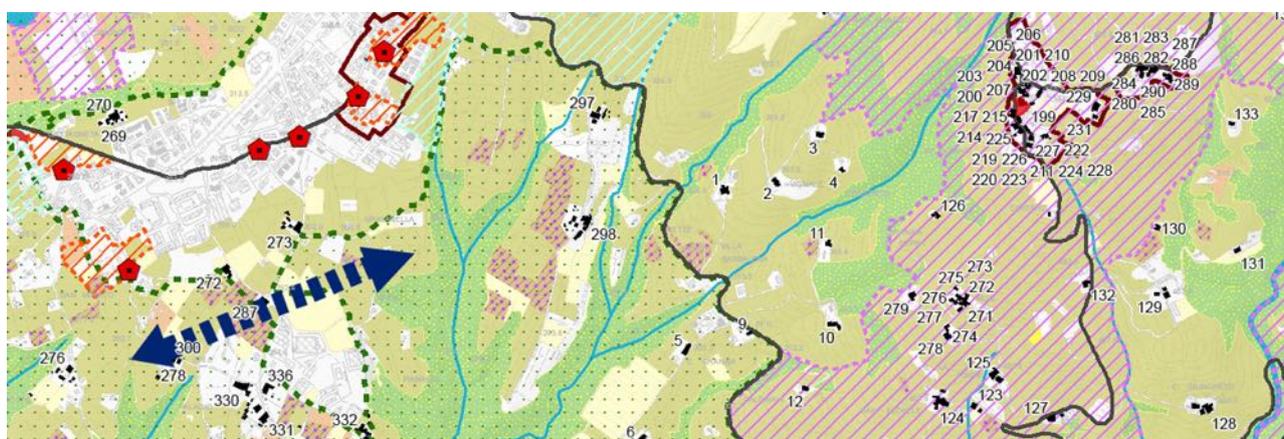
Nella tavola QC.11 sono riportate le emergenze territoriali, ovvero gli elementi territoriali di maggior valore, individuate sulla base delle tavole di analisi precedenti e classificate in quattro gruppi, rispetto alla loro principale rilevanza:

- le aree a tutela
- le emergenze antropiche
- le emergenze ambientali
- le emergenze paesaggistiche

I dati, rielaborati e riclassificati, sono originariamente acquisiti da Geoscopio RT. Sono inserite nelle emergenze antropiche gli edifici censiti del patrimonio edilizio esistente, precedenti alla data 1954. Sono

inseriti tra le emergenze paesaggistiche le aree a tutela di ville e aggregati insediativi individuati dal PTCP di Arezzo (D.G.P. n° 72 del 16/05/2000). A lato della tavola sono riportati:

- lo schema delle criticità, in cui sono messi in evidenza i punti deboli o da potenziare del territorio comunale; alcuni elementi hanno valenza sovracomunale o ne sono esterni ma hanno ripercussioni al suo interno, per cui è opportuno affrontarli alla scala adeguata.
- Lo studio della visibilità rispetto all'emergenza delle balze; attraverso la mappa riportata si può individuare le porzioni di territorio comunale da cui le formazioni rocciose sono più visibili.
- Lo schema dei morfotipi insediativi propri secondo i quali è articolato il sistema insediativo del territorio comunale.
- Lo schema riassuntivo delle emergenze territoriali.



**Legenda**

**Aree tutelate**

- ANPIL - Le balze
- SIC - ZCS : Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno

**Emergenze antropiche**

- Ville
- Beni architettonici
- Patrimonio edilizio esistente - Edifici censiti
- Insediamiento di altura di età etrusca e romana
- Percorsi fondativi
- Insedimenti storici

**Emergenze ambientali**

- Corso d'acqua principale
- Corso d'acqua minore
- Area umida di pertinenza fluviale
- Seminativi irrigui e non irrigui
- Vigneti
- Frutteti
- Oliveti
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Pascoli
- Aree boscate
- Formazioni rocciose delle balze

**Emergenze paesaggistiche**

- Fulcro visivo delle balze
- Varchi

**Aree a tutela di ville e aggregati insediativi (PTCP Arezzo, approvato con D.G.P. n° 72 del 16/05/2000)**

- Area di tutela paesistica degli aggregati
- Area di tutela paesistica degli edifici specialistici
- Area di tutela paesistica delle strutture urbane
- Area di tutela paesistica delle ville

Estratto della Tav.QC11 Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici