

# Comune di Castelfranco Piandiscò

Provincia di Arezzo

## PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile GIS

**Pian. 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 srl. Società tra professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli**

Collaborazione studi ambientali e agronomici e forestali e VINCA

**Arch. Alessandro Melis**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**Dott. Enzo Cacioli**

Sindaco

**Caterina Galli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Luigi Moffa**

Responsabile dell'ufficio pianificazione urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Relazione di coerenza  
con il PIT-PPR**

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

Approvato con Del. C.C. n. del.

**Giugno 2023**

## **Indice**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 11 – VAL D'ARNO SUPERIORE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR.....</b>	<b>12</b>
<b>5. I BENI PAESAGGISTICI.....</b>	<b>13</b>
<b>6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI E NUCLEI RURALI.....</b>	<b>16</b>
<b>7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B E B1 DELLE NTA.....</b>	<b>17</b>
<b>8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....</b>	<b>26</b>

## 1. PREMESSA

---

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

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. 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.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 28.06.2018, è stato approvato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, **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.



## **2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014**

---

Il Piano Operativo ha recepito l'individuazione fatta del Territorio Urbanizzato dal PS di Castelfranco Piandiscò il quale, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4. Si riporta di seguito quanto già indicato nel Doc. **QP01 – Relazione generale** e Doc. **QP03 – Relazione di coerenza con il PIT-PPR**, del P.S..

In specie l'art.4 comma 3 recita:

*“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”*

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei due ex comuni.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio comunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo. Ad influenzare questa perimetrazione, è stata anche l'analisi del PTC della Provincia di Arezzo, il quale apporta un significativo contributo alla pianificazione del territorio, individuando delle specifiche aree di tutela delle aree urbane e dei centri storici.

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del “teorico” Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo convenzionato (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.



### **3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 11 – VAL D'ARNO SUPERIORE**

---

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale il quale è stato redatto in conformità al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati.

Il Comune di Castelfranco Piandiscò ricade nell'**AMBITO 11 – Val d'Arno superiore** insieme ai comuni di Bucine (AR), Castiglion Fibocchi (AR), Cavriglia (AR), Figline e Incisa Val D'Arno (FI), Laterina (AR), Loro Ciuffenna (AR), Montevarchi (AR), Pelago (FI), Pergine Valdarno (AR), Reggello (FI), Rignano Sull'Arno (FI), San Giovanni Valdarno (AR), Terranuova Bracciolini (AR).

Gli *indirizzi per le politiche* contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la presente scheda d'ambito sono stati individuati quattro gruppi di indirizzi: il primo riferito ai *sistemi della Montagna e della Dorsale*; il secondo riferito ai *sistemi della Collina*, il terzo ai *sistemi di Pianura e Fondovalle* e il quarto inerente le aree riferibili a *sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito*.

Verranno riportati solo gli indirizzi concernenti il territorio comunale di Castelfranco Piandiscò.

Per ogni *indirizzo* è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

---

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Montagna e della Dorsale*

1. Al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani (con particolare riferimento al crinale del Pratomagno [...]), contrastare, anche attraverso adeguati sostegni economici, fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri abitati e del relativo territorio rurale:

- favorendo la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e il riuso del patrimonio abitativo esistente;
- sviluppando forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi ecc.);
- potenziando l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
- promuovendo forme innovative per riabitare la montagna (villaggi ecologici, forme di cohousing) e per la promozione della cultura locale.

**Coerenza:** Il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale in conformità agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, il quale, con apposita variante, è stato conformato al PIT-PPR, e del Piano di Paesaggio del Pratomagno. Gli interventi ammessi dal P.O. nel territorio rurale sono tutti volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali, coordinate con una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente.

**2.** Al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei territori montani favorire, anche attraverso forme di sostegno economico, il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali:

- promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione;
- contrastando gli abbandoni colturali;
- favorendo la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici;
- evitando, in particolare per il crinale del Pratomagno, ulteriori processi di artificializzazione riconducibili soprattutto alla realizzazione di nuovi impianti eolici o di ripetitori e promuovendo interventi di riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con il paesaggio.

**Coerenza:** Come indicato al punto precedente, il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale volta ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali, coordinate con una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente. Nei sistemi della *Montagna* e della *Dorsale* non sono inoltre previsti ulteriori processi di artificializzazione o realizzazione di impianti tecnologici.

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Collina, Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine*

**3.** Indirizzare la pianificazione delle espansioni insediative in modo da:

- salvaguardare la stabilità dei versanti, soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neoquadernari a litologie alternate;
- evitare l'impermeabilizzazione di superfici strategiche per l'assorbimento dei deflussi e la ricarica degli acquiferi, localizzate prevalentemente nel sistema del Margine.

**Coerenza:** Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

**4.** Al fine di preservare il patrimonio paesaggistico del territorio rurale collinare, garantire azioni e programmi volti a:

- tutelare la struttura insediativa di lunga durata costituita dai nuclei storici e dalla relativa viabilità fondativa, con particolare riferimento alla collana di centri di mezza costa disposti lungo la Cassia Vetus o Via dei Sette Ponti (Reggello, Pian di Sco', Castelfranco di Sopra, Loro Ciuffenna, San Giustino Valdarno, Castiglion Fibocchi), preservandone l'integrità morfologica e le visuali panoramiche da e verso tali insediamenti ed evitando urbanizzazioni diffuse e saldature lungo la viabilità di crinale e di mezza costa;
- favorire, ove possibile e anche attraverso adeguati sostegni economici, il mantenimento dei tessuti coltivati d'impronta tradizionale e delle relative sistemazioni di versante, con particolare riferimento a quelli posti attorno ai nuclei storici e lungo la viabilità fondativa.

**Coerenza:** Il PO, in conformità al PS, ha individuato i centri storici e i nuclei rurali presenti nel territorio, e i loro rispettivi ambiti di pertinenza, redigendo un apposito album di dettaglio che ne disciplina gli interventi ammessi volti al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto.

5. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

**Coerenza:** Come indicato al punto precedente, il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale volta ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali, coordinate con una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente.

6. Sul versante occidentale del Pratomagno, il cui paesaggio è fortemente caratterizzato dalle balze, indirizzare gli interventi di trasformazione attraverso incentivi pubblici, che vadano verso:

- la conservazione di queste importanti emergenze geomorfologiche;
- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali);
- la migliore gestione della continuità delle frange boscate che si insinuano nel tessuto dei coltivi e si connettono alle formazioni principali.

**Coerenza:** Come indicato al punto precedente, il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale volta ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali, coordinate con una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente. In merito all'area delle *balze* il PO ha individuato uno specifico sottosistema territoriale ove sono fortemente limitati gli interventi al fine di tutelare le visuali da e verso le emergenze morfologiche.

8. Prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

**Coerenza:** Non pertinente

Nelle aree riferibili ai *sistemi della Pianura e Fondovalle*

9. Al fine di riqualificare le aree di pianura e fondovalle, garantire azioni e programmi volti a:

- limitare ulteriori processi di impermeabilizzazione e consumo di suolo agricolo da parte dell'urbanizzato e delle infrastrutture;

- evitare processi di saldatura dell'urbanizzato stesso e preservare i varchi ineditati, gli spazi aperti (agricoli e naturali) residui e le direttrici di connettività esistenti. [...]  
[...]
- evitare processi di frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione;
- migliorare i livelli di sostenibilità delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche, razionalizzando i siti estrattivi esistenti ed evitando la realizzazione di nuovi che interferiscano con tali emergenze. Tale indirizzo è prioritario per la pianura agricola di Laterina e le aree contigue alle Riserve Naturali.

**Coerenza:** Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

Nelle aree riferibili a *sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito*

**12.** Indirizzare la pianificazione in modo da conservare le direttrici di connettività trasversali alle aree più intensamente artificializzate (tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, [...]), favorire azioni volte a conservare i nodi degli agroecosistemi (indicati nella carta della rete ecologica) e a migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio agricolo, [...];

**Coerenza:** Il P.O. individua i nuovi interventi all'interno del Territorio Urbanizzato, limitando previsioni al margine dello stesso ed evitando la saldatura tra i singoli sistemi insediativi. Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B e B1, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

**13.** In ambito forestale garantire azioni volte a promuovere:

- il recupero dei castagneti da frutto;
- la conservazione degli importanti complessi forestali montani, con particolare riferimento alle faggete, alle abetine ai boschi misti di faggio e abete, [...];
- il miglioramento della gestione dei boschi planiziali e ripariali;

**Coerenza:** Non pertinente

**14.** Favorire iniziative e programmi volti a tutelare e valorizzare il patrimonio storico culturale dell'ambito costituito dai sistemi di pievi, complessi religiosi [...], borghi, fortificazioni, ville-fattoria e



dalla rete della viabilità storica di valore paesaggistico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti [...].

**Coerenza:** Il PO, in conformità al PS, ha individuato i centri storici e i nuclei rurali presenti nel territorio, e i loro rispettivi ambiti di pertinenza, redigendo un apposito album di dettaglio che ne disciplina gli interventi ammessi volti al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto. Inoltre è stata redatta una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente e sugli interventi ammissibili sullo stesso.

---

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.11 Val d'Arno superiore. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Castelfranco Piandiscò.

Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

**Obiettivo 1 - Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale.**

**1.1** - mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, [...];

**1.2** - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

**1.3** - evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;

**1.4** - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

**1.5** - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

**1.6** - tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, [...] anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.

**Coerenza:** Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, individua i nuovi interventi all'interno del Territorio Urbanizzato, limitando previsioni al margine dello stesso ed evitando la saldatura tra i singoli sistemi insediativi. Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante. Inoltre il P.O. ha previsto numerosi piani di recupero volti a recuperare e rigenerare porzioni di tessuto insediativo ritenuti incongrui rispetto al contesto urbano nel quale si inseriscono.

## **Obiettivo 2 - Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno**

**2.1** - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume.

*Orientamenti:*

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

**2.2** - razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alla emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, [...];

[...]

**2.4** - riqualificare e recuperare la fruibilità [...] dei paesaggi fluviali correlati

*Orientamenti:*

[...]

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, [...].

**2.5** - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.

**Coerenza:** Il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale in conformità agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, il quale, con apposita variante, è stato conformato al PIT-PPR. Gli interventi ammessi dal P.O. nel territorio rurale sono tutti volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali. In merito alle aree estrattive il PO si è adeguato al Piano Regionale Cave approvato, individuando i giacimenti e le *AdE* a seguito di analisi multicriteriali che ne hanno indicato i valori, le tutele e le criticità delle aree al fine di consentire una corretta gestione delle risorse escavabili e al coltempo la tutela del territorio.

## **Obiettivo 3 - Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle**

**3.1** - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

**3.2** - contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati

*Orientamenti:*

- favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive;
- favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi);
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

**3.3** - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno

*Orientamenti:*

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

**3.4** - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi [...], dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento [...] ai borghi compatti delle valleciole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

**3.5** - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti [...].

**Coerenza:** Come detto al punto precedente, il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali. Gli eventuali nuovi interventi sono tutti stati corredati di apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari.

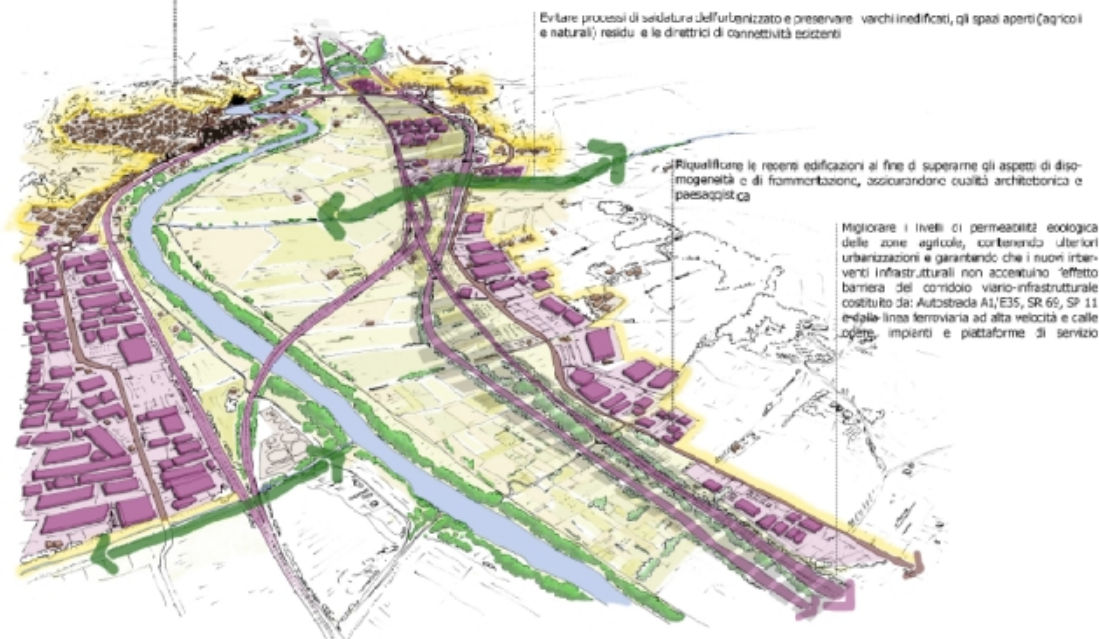
#### **Obiettivo 4 - Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno**

**4.1** - evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;

**4.2** - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.

**Coerenza:** Come indicato al punto precedente, il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale volta ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali, coordinate con una attenta disciplina sul Patrimonio Edilizio Esistente. Nei sistemi della *Montagna* e della *Dorsale* non sono inoltre previsti ulteriori processi di artificializzazione o realizzazione di impianti tecnologici. In merito agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è stata elaborata una specifica tavola che indica le aree dove sono consentiti i nuovi impianti a terra: essi rimangono nella parte pianeggiante del territorio comunale, lontano dal Pratomagno e dalle sue pendici.

Contenimento dei carichi insediabili entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale



Evitare processi di saldatura dell'urbanizzato e preservare i varchi inediti, gli spazi aperti (agricoli e naturali), residui e le direttrici di connettività esistenti

Ritqualificare le recenti edificazioni al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica

Migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viano-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 66, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio

#### **4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR**

---

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art.5 della l.r. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Partendo da tali presupposti il PS si è conformato alla Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico individuando le quattro invarianti strutturali e precisamente l'Invariante I (I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), l'Invariante II (I caratteri ecosistemici del paesaggio), l'Invariante III (Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali), l'Invariante IV (I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali). Per ciascuna di esse il PSI ha recepito gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e ha stabilito delle disposizioni per la sua tutela.

Il Piano Operativo è stato di conseguenza redatto sulla base degli indirizzi e dalla struttura del PS, approfondendo la disciplina del territorio rurale suddividendolo in specifiche zone E riferite ai Sistemi e sottosistemi del PS, in base al grado di tutela e trasformabilità del territorio. Per quanto concerne l'ambito urbano, le zone che definiscono il territorio urbanizzato sintetizzano quelli che sono i morfotipi della città contemporanea individuati dal PIT-PPR secondo il seguente raggruppamento:

<b>Morfotipi della città contemporanea</b>	<b>Zone del PO</b>
TS – Tessuto storico	A1 – A2
TR7 - TR12	B0
TR2 – TR6 – TR8	B1
TR3 – TR4	B2 – B3
TR10	TR10
TR11	TR11
TPS1 – TPS2	D1 – D2 – D3

## **5. I BENI PAESAGGISTICI**

---

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 1 - Vincoli sovraordinati, già rappresentati dal Piano Strutturale. In particolare nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò sono presenti:

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

- Zone al culmine del Pratomagno Aretino (D.M. 18/10/1952 – G.U. 59 del 1976);
- Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena (non concluso).

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

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
- Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; (art.142; c.1; lett.d; D.Lgs. 42/2004)
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
- le zone di interesse archeologico (articolo 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

### **Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Badia di San Salvatore a Soffena          | 12. Complesso architettonico di San Miniato a Scò e terreni         |
| 2. Palazzo Sassolini                         |   |
| 3. Ex asilo Brachetti-Cellai                 | 13. Chiesa e canonica di Santa Maria di Scò                         |
| 4. Complesso sacro di San Filippo Neri       | 14. Canonica del complesso parrocchiale di Sant'Andrea a Pulicciano |
| 5. Ex cappella Neri, (...), cappella Bianchi | 15. Cappella della Immacolata Concezione sec. XVII                  |
| 6. Ex villa del Seminario                    | 16. Edificio del sec. XVI   |
| 7. Casa rurale prato                         | 17. Complesso chiesa, ex canonica e colonica S. Donato              |
| 8. Chiesa di Santa Maria                     | 18. Chiesa di San Donato  |
| 9. Cappella di San Fortunato                 | 19. Ex canonica di San Donato                                       |
| 10. Villa tempi sec. XVIII                   | 20. Complesso parrocchiale di Sant'Andrea a Pulicciano              |
| 11. Ex canonica e chiesa di San Matteo       |   |

La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

- art. 43 Disciplina per i nuovi edifici rurali
- art. 44.2 Manufatti aziendali



- art. 44.3 Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 44.3.3 Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali
- art. 45 Aree boscate
- art. 46 Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- art. 48 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- art. 61 Beni Paesaggistici
- All.B1 per le Schede Norma che intercettano le aree vincolate
- All. C per i centri storici e nuclei rurali che intercettano le aree vincolate

In merito alla **Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena**, trattandosi di un'area per la quale non è ancora stato concluso il procedimento di apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 136 del Codice, il PO ha recepito l'individuazione proposta dal PS da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica.

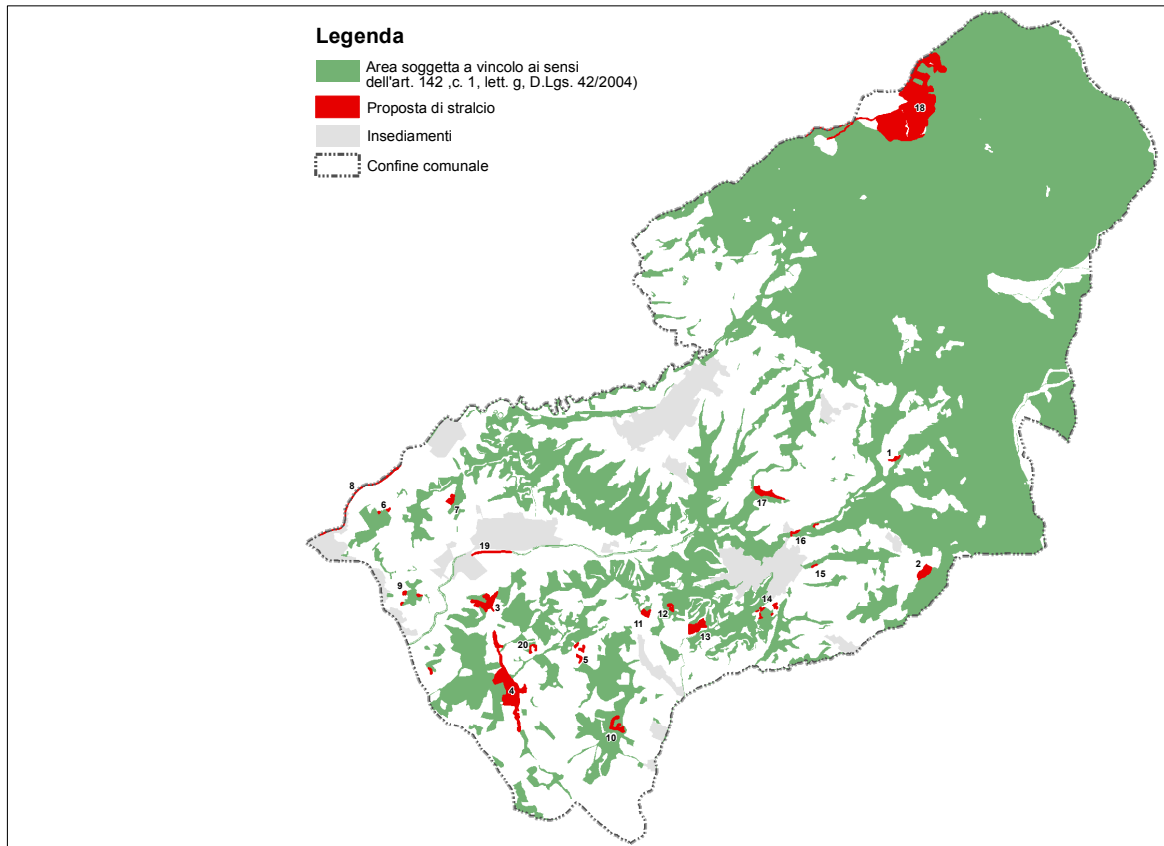


*Proposta di individuazione vincolo **Zona adiacente alla ex Abbazia di Soffena***

Inoltre il PO recepisce le proposte di PS di modifica alle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004.

Le aree in oggetto individuate nel territorio comunale di Castelfranco Piandiscò sono 20. Si tratta di aree occupate seminativi, arboricoltura, oliveti, vegetazione rada o vegetazione erbacea o da incolti con presenza

di alberi sparsi; alcune aree sono caratterizzate da filari alberati con spessore inferiore a 20 m o porzioni marginali occupate, in realtà dalla coltura adiacente.



Estratto delle proposte di modifica delle aree boscate

## **6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI E NUCLEI RURALI**

---

Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale, riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR, e degli ambiti periurbani ai sensi dell'art. 67 della L.R. 65/2014, individuandoli con apposito segno grafico nelle Tavole di PO. Tali ambiti individuano oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 35, 49 e 50 delle NTA, oltre che all'allegato C, gli interventi ammessi all'interno di tali ambiti, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.

## **7. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B E B1 DELLE NTA**

---

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti, **all.B** le Schede Norma senza presenza di vincolo paesaggistico e **all.B1** le schede norma con presenza di vincolo paesaggistico.

I Progetti Norma si suddividono in:

- ID n°: Intervento diretto;
- PUC n°: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- AT n°: Aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.
- RQ n°: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- OP n° Progetto di opera pubblica.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- 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 ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2019, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1 *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.




Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento. Le nuove strategie volte alla Riqualificazione Urbana individuata dal Piano Strutturale, sono state indicate con apposita sigla "-R". Tali aree si caratterizzano quali aree di atterraggio per volumetrie attualmente incongrue rispetto al contesto in cui sono inserite.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

<b>UTOE 2</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 1.3 Loc. Castelfranco di Sopra – Via del Moro Bianco</b>	



Scala 1:1.000

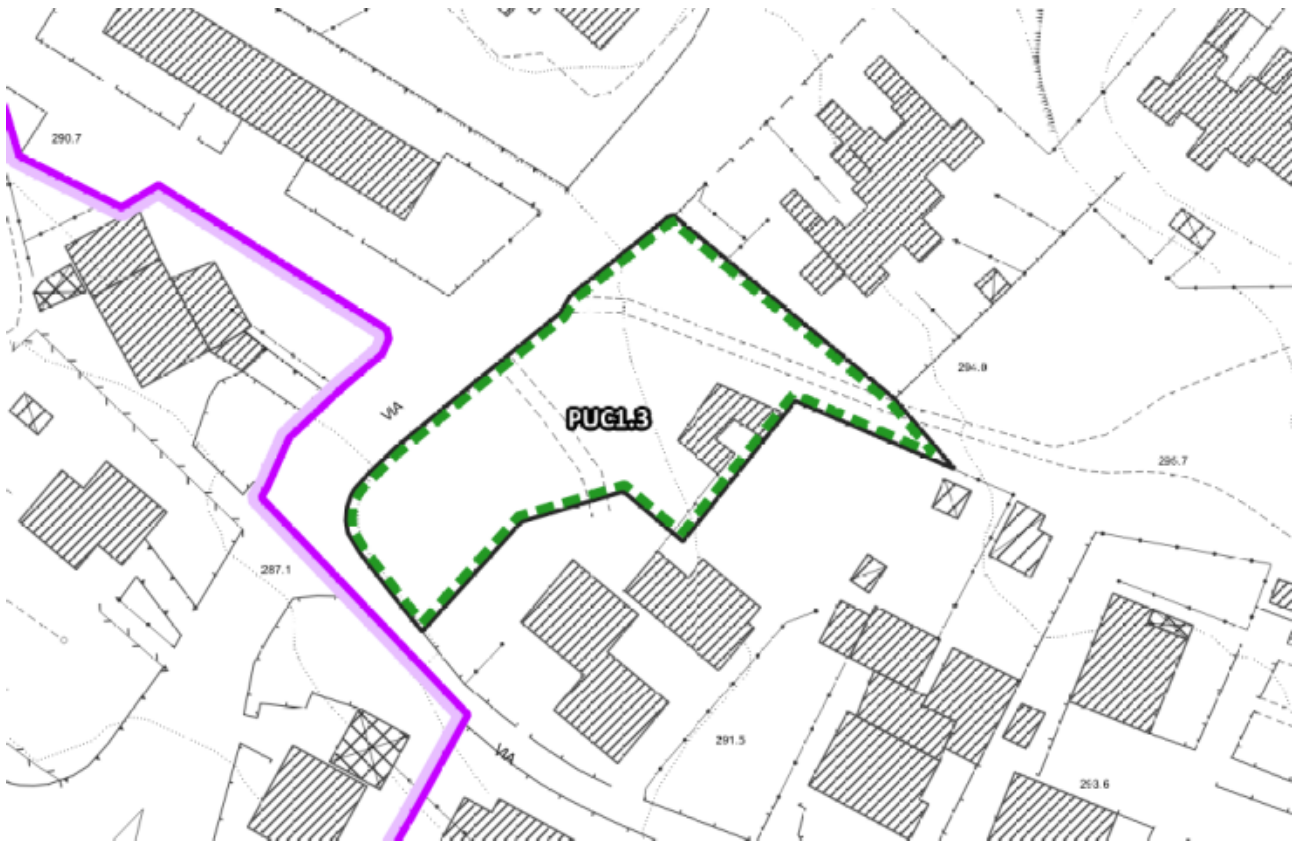
<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		1.693 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>		1.195 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		360 mq + 50% derivante dalla riqualificazione Urbana
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>		Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	90 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	400 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato





Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:1.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:1.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 52.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano di recente formazione della località Castelfranco di Sopra.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una **SE** massima di 360 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

È ammessa ulteriore 50% della SE assegnata, derivante dalla Riqualficazione Urbana con le modalità prescritte all'art. 52.2 delle NTA del P.O., pur mantenendo invariati i restanti parametri urbanistici-edilizi.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dai confini: 5 metri;
- Distanze di pareti finestrate da edifici antistanti: 10 metri.

La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Nelle more dell'attuazione della presente previsione non è consentita la recinzione delle aree private nelle quali insistono le reti fognarie e le reti di scolo.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 90 mq, lungo via Moro Bianco
- Percorso pedonale pubblico, nell'area indicata come F2.2, di collegamento tra via del Moro Bianco e l'area a verde pubblico esistente su Via Mario Benedetti, di larghezza non inferiore a 2 mt. Il tracciato riportato nello schema progettuale è da ritenersi indicativo. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale pubblico da realizzare sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'intervento è inoltre subordinato alla cessione della quota in proprietà del verde pubblico di progetto (F2.2), per una superficie minima parti a 400 mq, alla

---

-----  
Amministrazione Pubblica.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 52.1.2, delle NTA.

-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso
  - progettazione delle pertinenze e degli spazi a verde compatibili e coerenti con la struttura agraria ;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti
  - necessita di adeguamento e previsione di aree/tracciato per la mobilità lenta (viabilità pedonale)
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;
  - previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
  - progettazione edilizia ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- 

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

**Pericolosità sismica**

L'area ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica.

**Pericolosità da alluvioni**

Considerato il contesto collinare l'area è esterna a quelle che ricadono nella Pericolosità da alluvioni.

**Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

**Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Considerata la posizione dell'area, ubicata nella parte più alta dell'abitato di Castelfranco di Sopra, immediatamente al di sotto del contatto tra la formazione arenacea del Monte Falterona ed i depositi pleistocenici, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire l'eventuale presenza di coltri di alterazione e/o depositi colluviali, determinando anche gli spessori, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

In fase di indagine dovrà inoltre essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua, prevedendo se necessari, drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

L'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Una delle strategie fondanti del Piano Strutturale e il Piano Operativo è la *riqualificazione urbana*, finalizzata a riqualificare tutte le aree del territorio (rurale o urbanizzato) interessate da tessuti o fabbricati connotati da condizioni di degrado che costituiscono elementi di criticità paesaggistico-ambientale nonché di discontinuità con il sistema insediativo. Gli interventi di riqualificazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

Partendo dagli obiettivi di cui sopra, il P.O. ha individuato una selettiva disciplina delle aree oggetto di *Riqualificazione urbana*, incentrata sul trasferimento di volumetrie per favorire la demolizione e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore, collocati in contesti impropri o in aree da riqualificare; a tal fine il P.O. distingue le aree di atterraggio e le aree di decollo delle volumetrie oggetto di trasferimento.

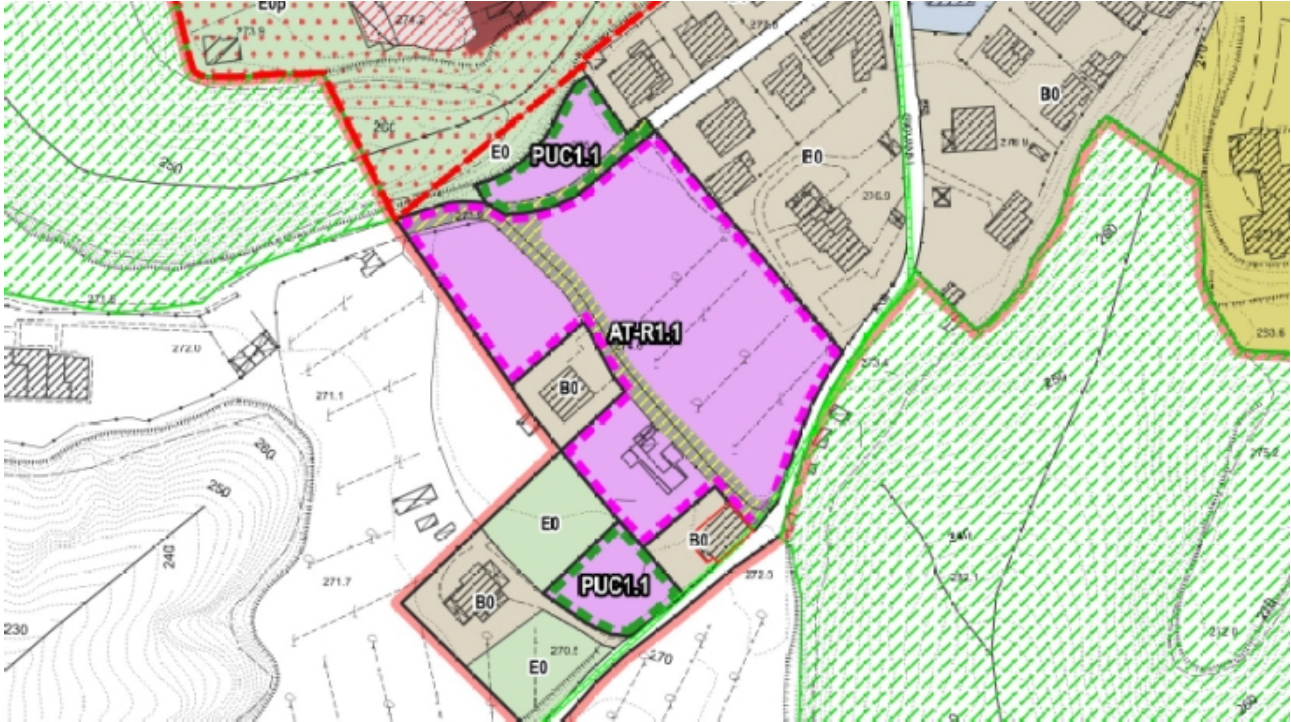
Aree di decollo: il P.O. definisce e individua (in alcuni casi) gli immobili per i quali è ammessa la demolizione, la conseguente acquisizione di un credito edilizio e il trasferimento di tale credito in altra area definita area di atterraggio. L'obiettivo cardine del P.O. è quello di individuare le volumetrie che rappresentano un elemento di criticità per il territorio di Castelfranco Piandiscò (da un punto di vista ambientale-paesaggistico-funzionale) e trasferirne il credito edilizio in specifiche aree ben definite. Gli immobili oggetto di *decollo* sono quelli appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
- gli immobili realizzati dopo il 1954 (valore nullo) che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata da provvedimento della Giunta Comunale.
- gli immobili ricadenti in apposita scheda norma RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
- gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi;
- gli immobili che ricadono all'interno delle aree appositamente individuate come Dr;
- gli immobili che ricadono nell'ambito delle zone TR11 con destinazione d'uso, valutata al momento dell'adozione del Piano Operativo, diversa da quella residenziale ovvero agricola e funzioni connesse.

Aree di atterraggio: sono le aree appositamente definite ed individuate dal P.O. esclusivamente all'interno del Territorio Urbanizzato, per le quali è ammesso l'atterraggio delle volumetrie delle aree di decollo; in questo modo il P.O. assicura la riqualificazione soprattutto dell'ambito rurale, trasferendo le volumetrie incongrue all'interno del Territorio Urbanizzato in aree più congrue. In queste aree il dimensionamento ammesso dal P.O. è indirizzato a prediligere la riqualificazione urbana anziché la nuova edificazione, salvo casi di pubblica utilità finalizzati all'attuazione di opere pubbliche di importanza strategica. Tali aree si distinguono in:



- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE Superficie Edificabile di atterraggio;
- aree disciplinate dalle Schede Norma PUC, AT o RQ che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla riqualificazione urbana.



*Estratto intervento AT-R 1.1 (Area di atterraggio) oggetto di Riqualificazione urbana*

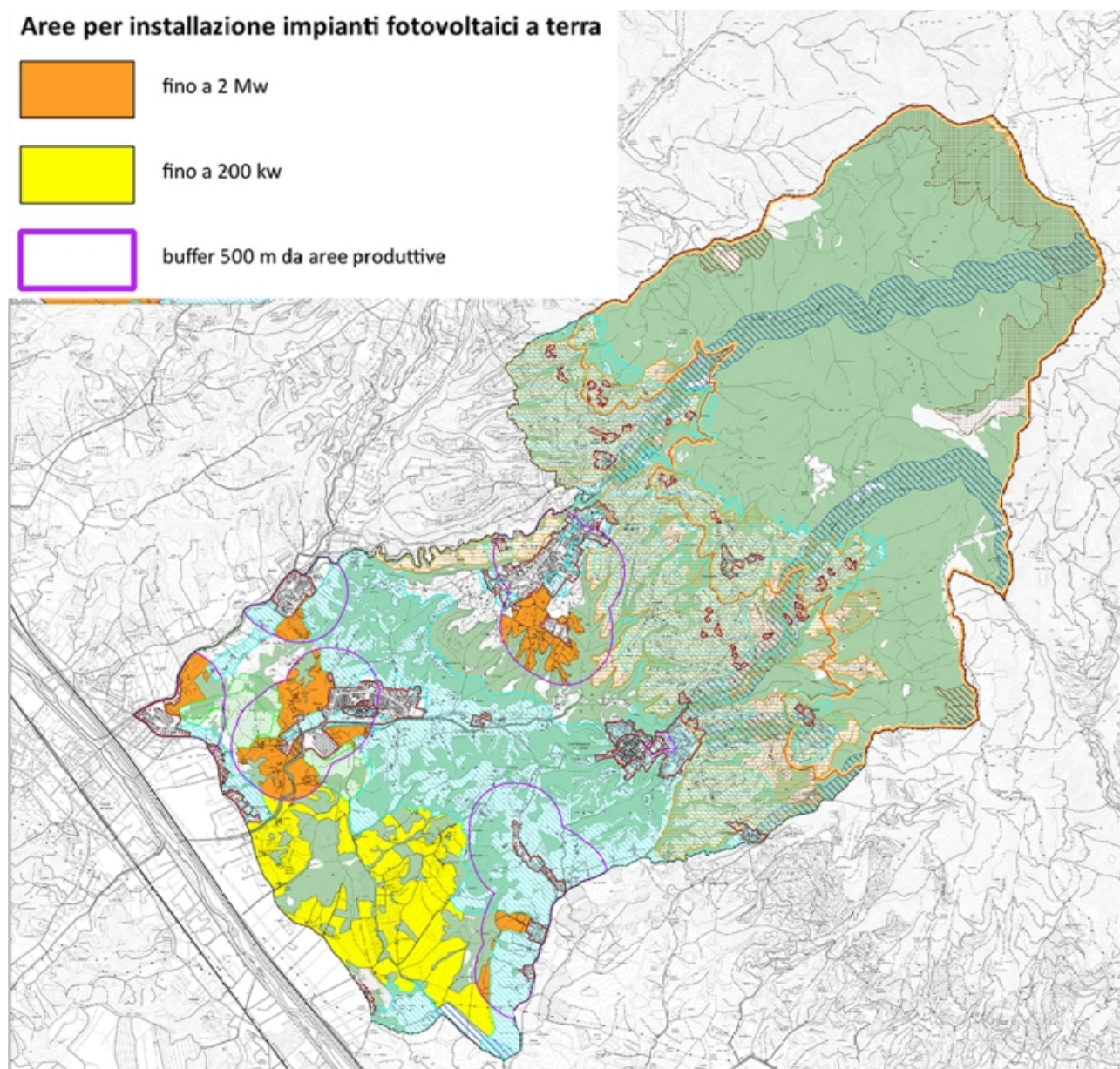


## 8. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- *Art. 54 – Impianti fotovoltaici e solari termici:* specifico riferimento alle prescrizioni dell’Elaborato 8b del PIT-PPR;
- *Art. 55 – Impianti a biomasse:* specifici riferimenti all’Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- *Art. 56 – Impianti eolici:* specifici riferimenti all’Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR

E’ stata inoltre redatta una specifica tavola denominata Tav.8 – *Limitazioni per installazione impianti fotovoltaici*, la quale individua tutti gli elementi da tutelare presenti nel territorio e dalla risultanza degli stessi indica quali aree sono più propense all’installazione di impianti fotovoltaici a terra.



Estratto Tav.8 – *Limitazioni per installazione impianti fotovoltaici*, del PO