



## **Nuovo Piano Strutturale e Nuovo Piano Operativo**

**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**

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

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

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

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

**Dott. Enzo Cacioli**  
*Sindaco*

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

## **Relazione esplicativa per la Conferenza di Copianificazione**

**Ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014**

## **Indice**

<b>1. Premessa</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Inquadramento Territoriale</b> .....	<b>4</b>
<b>3. L'individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione</b> .....	<b>11</b>
4.1 La pianificazione del nuovo Piano Strutturale fuori dal Territorio Urbanizzato .....	11
4.1.1 Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente fuori dal Territorio Urbanizzato .....	11
4.1.2 Le nuove previsioni di P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato.....	19
4.1.3 Le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato .....	26
4.2 La progettazione del nuovo Piano Operativo fuori dal Territorio Urbanizzato .....	31
4.2.1 Le previsioni del P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo.....	31
4.2.2 Le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo.....	40
<b>5. Il Dimensionamento delle strategie progettuali</b> .....	<b>43</b>
5.1 Dimensionamento del Piano Strutturale .....	43
5.2 Dimensionamento del Piano Operativo .....	44
<b>6. La coerenza delle strategie con il PIT</b> .....	<b>45</b>
<b>7. Elenco Elaborati</b> .....	<b>47</b>

## 1. Premessa

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; e 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 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. E' 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.

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 rende 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, 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 l'Avvio del Procedimento al nuovo Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo comunale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014, e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., a seguito dell'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, si è resa necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 in merito ad alcune strategie che il PS e il PO intendono perseguire al di fuori del suddetto T.U.

La presente relazione, volta ad analizzare le strategie che il PS e il PO intendono adottare, è da considerarsi esclusivamente come documentazione esplicativa in vista della Conferenza di Copianificazione. Per una più facile lettura degli interventi, la presente relazione e le tavole grafiche di corredo, saranno suddivisi tra interventi riguardanti il Piano Strutturale da quelli riguardanti il Piano Operativo, visto che la Conferenza di Copianificazione riguarderà i due piani in modo autonomo e separati tra loro, con esiti specifici per i due strumenti.

## 2. Inquadramento Territoriale

Come riporta il PIT, 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 pianato 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.

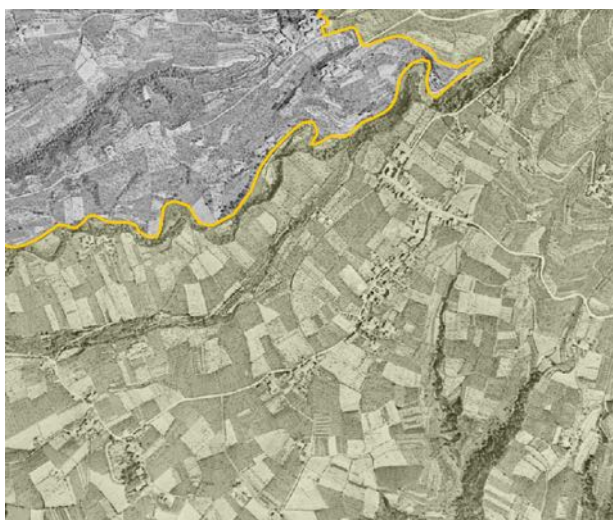




*Castelfranco, OFT 1954*



*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 sistemadi 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 piccoli 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. L'individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. 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.”* Al comma 4 dello stesso articolo, la Legge continua dicendo che: *“L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”*.

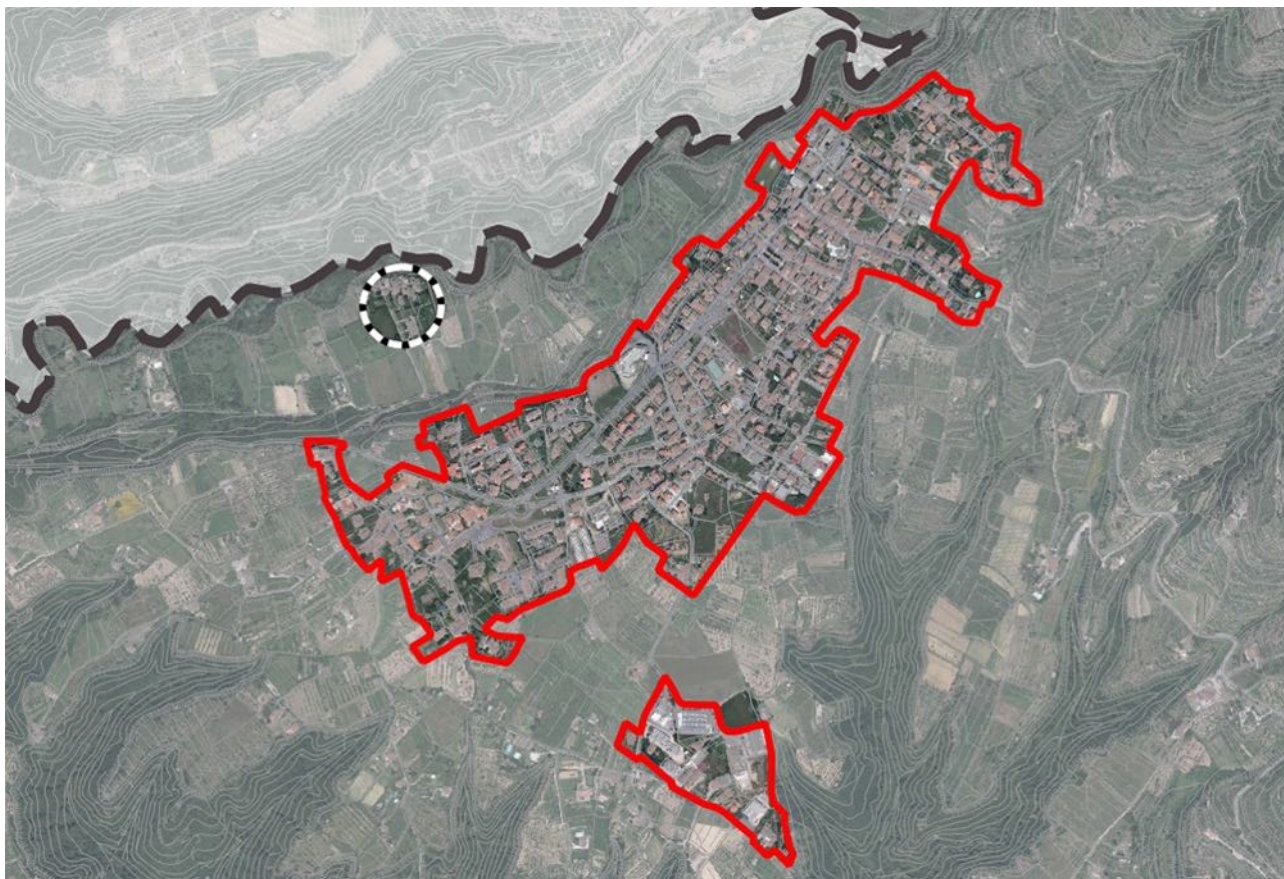
In fase di Avvio del procedimento si è provveduto ad individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, del territorio comunale di Castelfranco Piandiscò. Tale individuazione è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente 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 grande 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 quelle 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 conto della reale consistenza del tessuto urbano, permettendo 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, di progettazione urbanistica.

E' stata quindi prodotta una tavola che individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, e contestualmente in allegato, un documento che mostra e specifica le analisi sopra riportate.

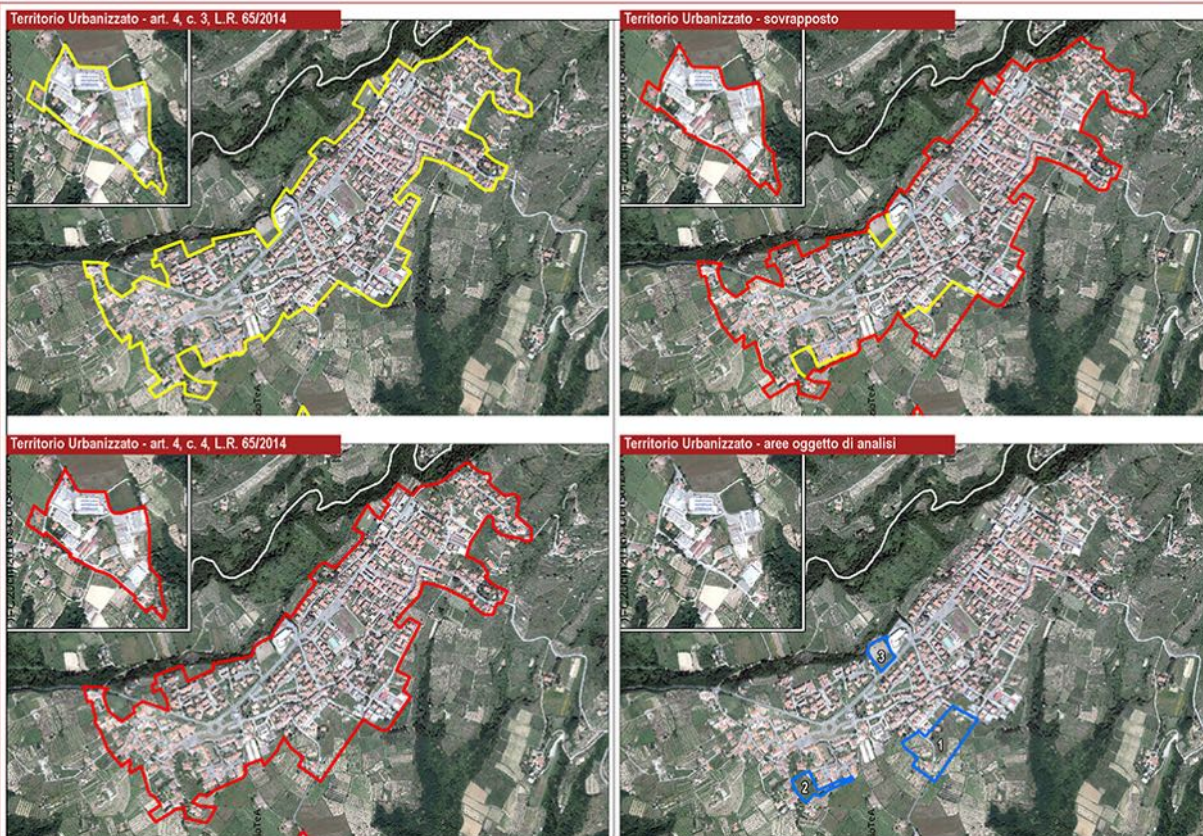




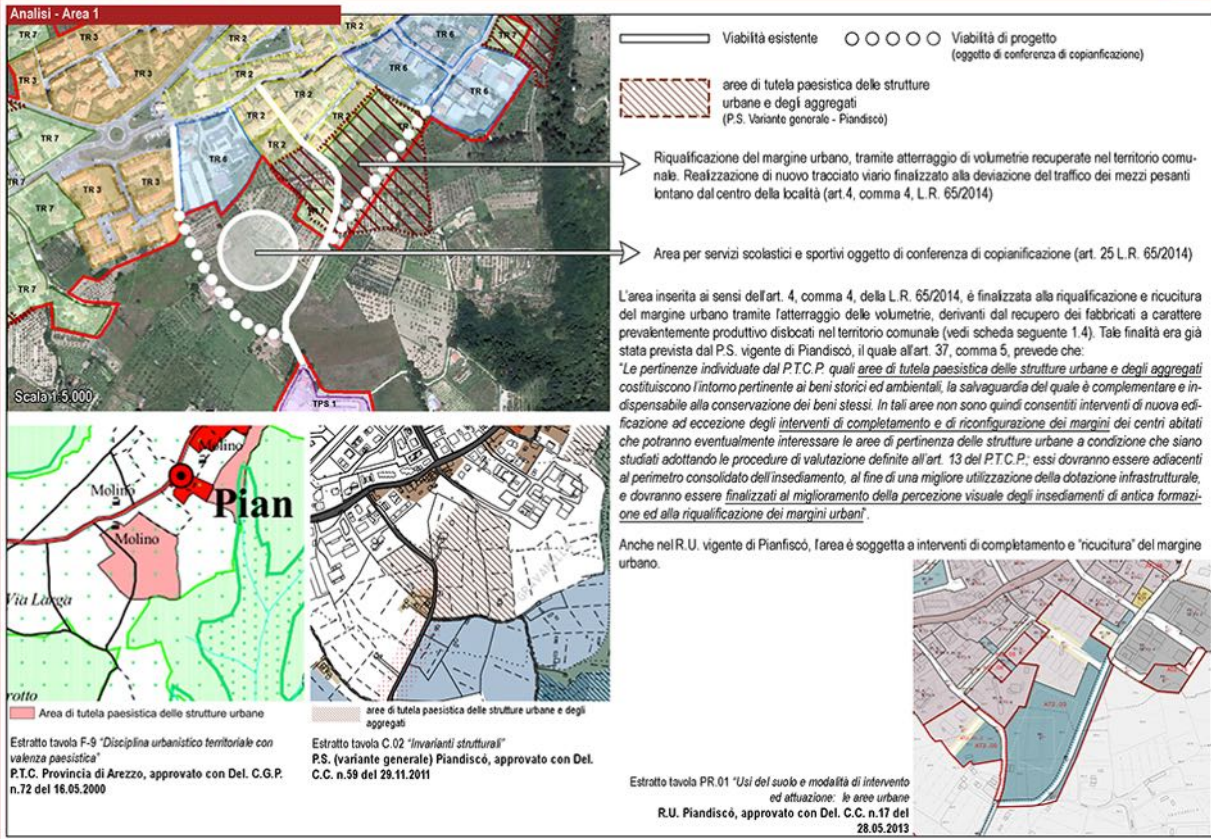
Estratto Tavola 5 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali" dell'Avvio del Procedimento

loc. PIANDISCO' e PALAGIO

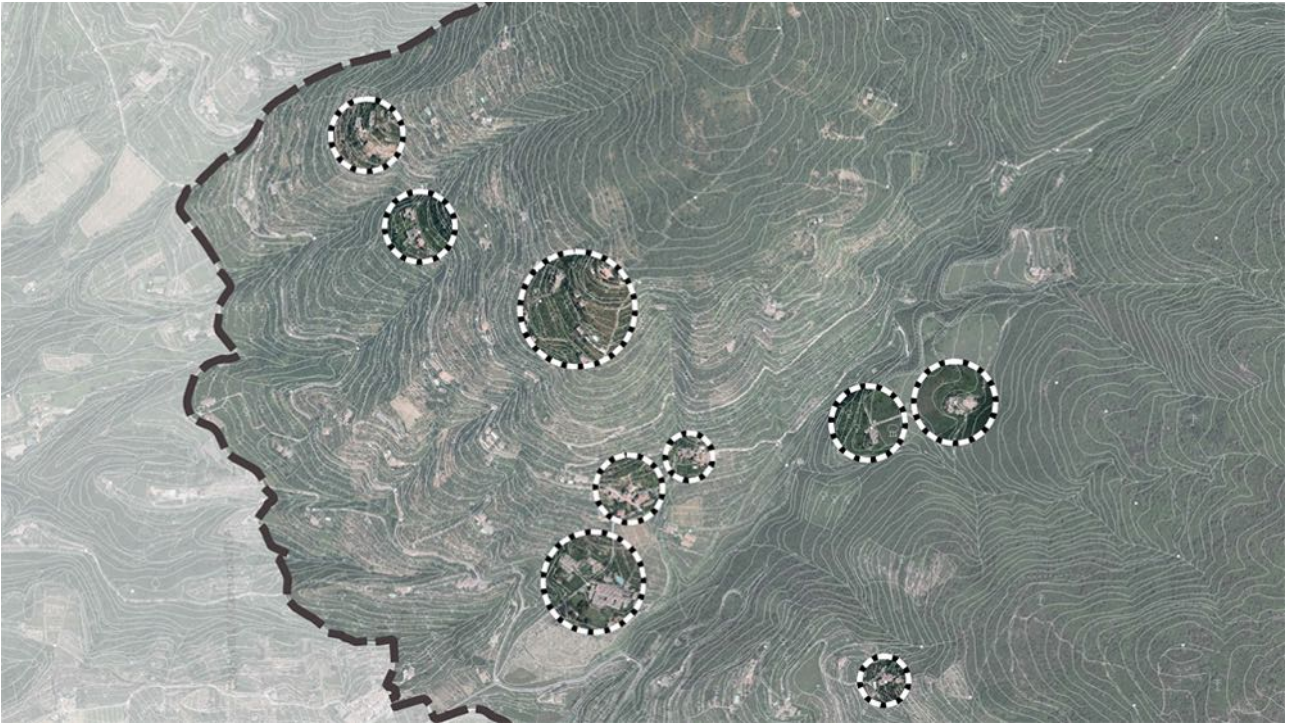
1.6







E' stata redatta una prima individuazione dei Nuclei Rurali, corrispondenti per lo più a nuclei storici che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. Specifichiamo che l'individuazione è attualmente solo puntuale; la stessa dovrà tenere conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti (derivante da un avanzamento più "maturo" del lavoro), che consentirà di individuarne l'effettivo contesto e ambito di pertinenza.



*Estratto Tavola 5 "Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali" dell'Avvio del Procedimento*

## 4. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione

Con la stesura del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, in merito alle strategie che i nuovi strumenti urbanistici comunali intendono adottare per lo sviluppo del proprio territorio, che non ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 come precedentemente descritto.

Di seguito saranno descritte tali previsioni, suddivise principalmente tra Piano Strutturale e Piano Operativo nelle seguenti tematiche:

1. La pianificazione del nuovo Piano Strutturale fuori dal Territorio Urbanizzato
  - *le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente fuori dal Territorio Urbanizzato*
  - *le nuove previsioni del P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato*
  - *le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato*
2. La progettazione del nuovo Piano Operativo
  - *le previsioni del P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo*
  - *le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo*

### 4.1 La pianificazione del nuovo Piano Strutturale fuori dal Territorio Urbanizzato

In questo capitolo saranno descritte le aree che la Pubblica Amministrazione ha intenzione di inserire nel proprio strumento strategico comunale, al di fuori del Territorio Urbanizzato. Si specifica che tali aree non necessariamente troveranno riscontro o saranno previste con il primo Piano Operativo. Avendo una validità ventennale, si ipotizza che tali previsioni potranno essere inserite anche in strumenti operativi successivi, previa Conferenza di Copianificazione in merito allo strumento urbanistico comunale.

#### 4.1.1 Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente fuori dal Territorio Urbanizzato

A seguito della perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, sono rimaste escluse da tale perimetro porzioni di aree del territorio comunale sulle quali il vigente Regolamento Urbanistico comunale individua nuove previsioni a carattere produttivo e turistico-ricettivo. In particolare sono state individuate le seguenti aree:

1. *Il completamente dell'area produttiva di Pian di Scò;*
2. *Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo;*
3. *Nuova area produttiva, loc. Chiusoli;*
4. *Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina*

##### 1. Il completamento dell'area produttiva di Pian di Scò

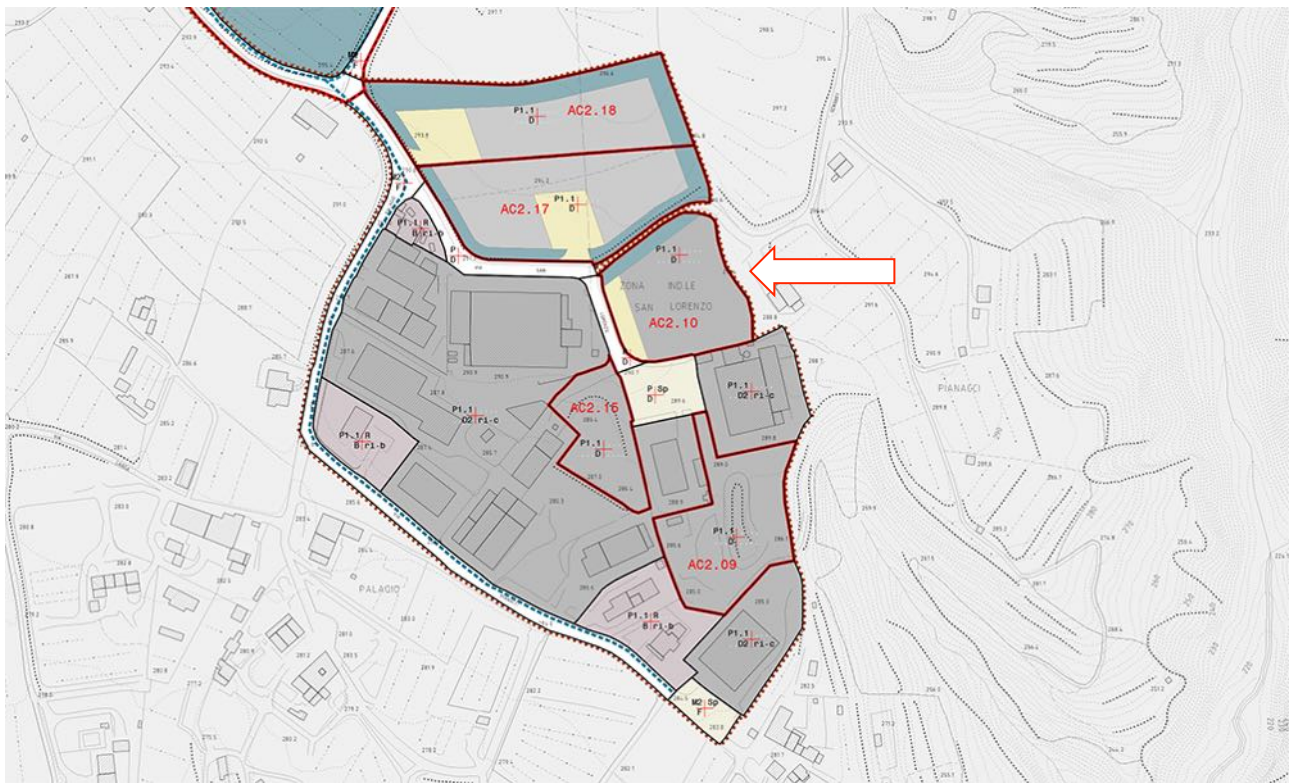
Dall'individuazione del Territorio Urbanizzato (descritta al precedente capitolo) risulta essere esclusa un'area limitrofa al margine del Territorio Urbanizzato, nella zona produttiva di Pian di Scò, attualmente inutilizzata sia per scopi agricoli che antropici, ove cresce una vegetazione spontanea e naturale.





Su tale area il Regolamento Urbanistico vigente dell'ex Comune di Pian di Scò ha previsto un nuovo intervento a destinazione industriale ed artigianale di dimensioni pari a 1.600 mq di SUL, con possibilità di realizzare un alloggio per il custode di 90 mq di SUL, identificato con la sigla "AC 2.10" (Area di completamento).





Estratto Tav PR1 “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione – le aree urbane” del R.U. vigente

La nuova previsione produttiva è posta in continuità con la zona produttiva esistente in località Palagio, di cui ne costituisce un ampliamento e completamento del tessuto. Infatti l’area è “racchiusa” a nord e a ovest dalla viabilità, e a sud dalla zona produttiva, assumendo le sembianze di lotto di completamento dell’intera area produttiva. Si specifica inoltre che il R.U. vigente ha previsto a nord di questa area, ulteriori interventi a carattere produttivo, identificata dagli interventi AC 2.17 e AC 2.18; riteniamo di non confermare tali interventi in quanto rappresentano una espansione dell’area produttiva verso il centro abitato di Pian di Scò, e quindi in contrasto con la politica di rigenerazione e qualificazione dell’ambiente urbano e della previsione di un nuovo polo scolastico-servizi pubblici posto nelle vicinanze di queste aree (vedi paragrafo 4.1.2 della presente relazione). A differenza loro, l’intervento AC 2.10 appare circoscritto all’area produttiva, risultando un mero completamento del tessuto produttivo, circoscritto dalla viabilità esistente.





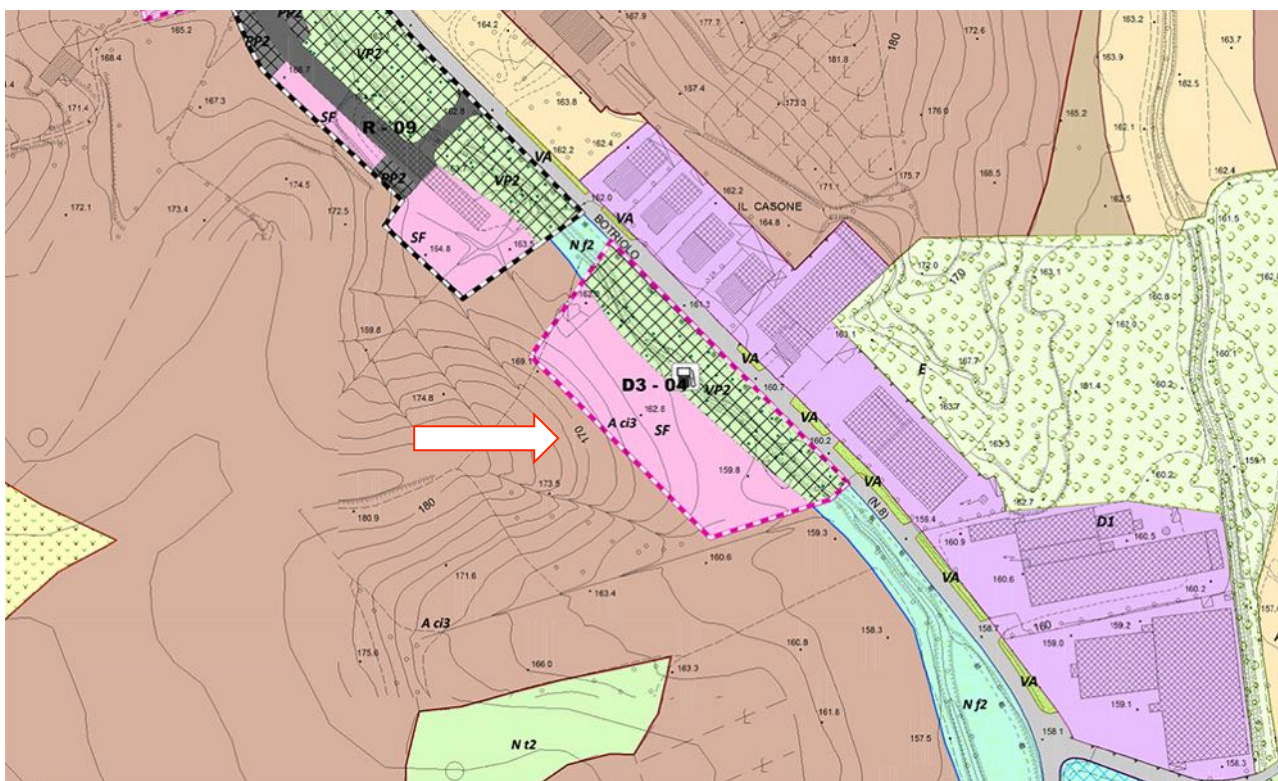
Estratto Tav. 2 “Le previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianficazione”

Il nuovo Piano Strutturale intende proporre la conferma della previsione e del dimensionamento previsto dall'attuale scheda norma pari a 1.600 mq di SUL per una Superficie Territoriale pari a 7.360 mq, con destinazione d'uso a “attività industriale ed artigianale (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiale) e alloggio del custode annesso all'attività”.

#### 2. Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo

Il R.U. vigente dell'ex. Comune di Castelfranco di Sopra, ha previsto in località Botriolo, un nuovo intervento, identificato dalla sigla “D3-04”, destinato alla realizzazione di una stazione di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio). Tale area di intervento, posta in continuità con l'area produttiva esistente lungo la S.P. di Botriolo, ricade al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuato e descritto al precedente capitolo della seguente relazione.





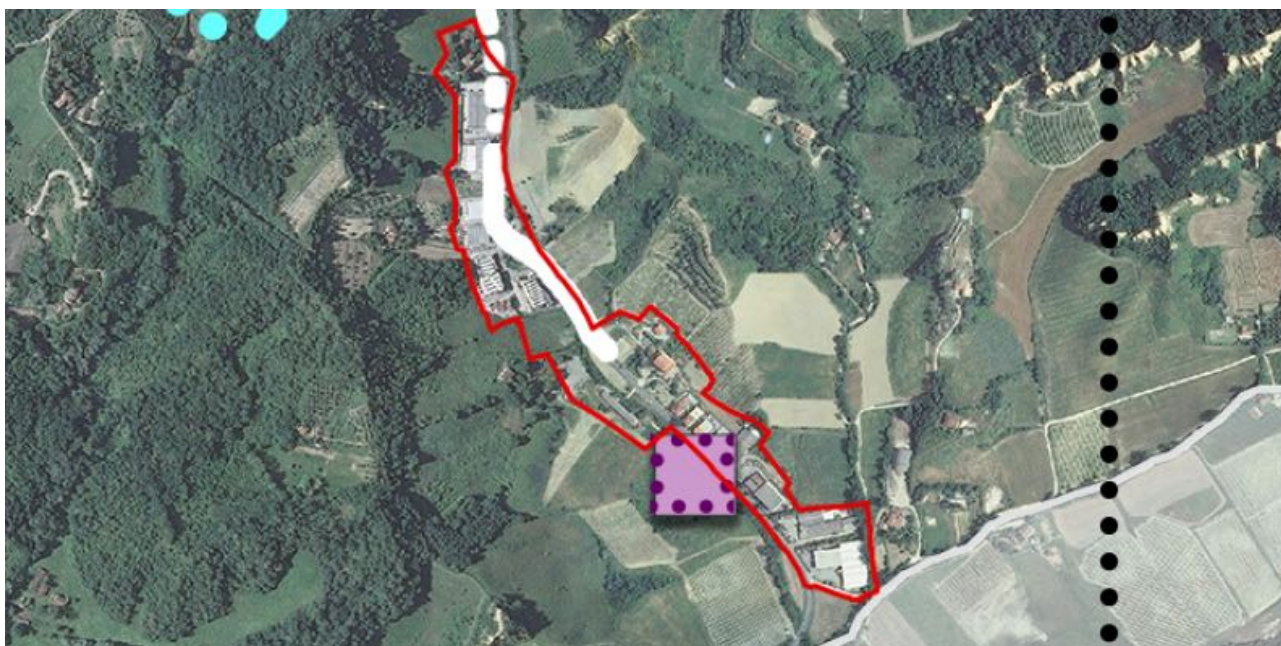
Estratto tav. 3.2.2 "Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati – Centri minori", del R.U. vigente

E' volontà dell'Amministrazione Comunale confermare tale previsione, posta in una posizione strategica lungo la strada provinciale, vista la presenza di molte aree produttive lungo la viabilità.

Il nuovo Piano Strutturale intende proporre la conferma della previsione e del dimensionamento previsto dall'attuale scheda norma pari a 450 mq di SUL per una Superficie Territoriale pari a 7.940 mq., con destinazione d'uso a "stazione



di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio)”.



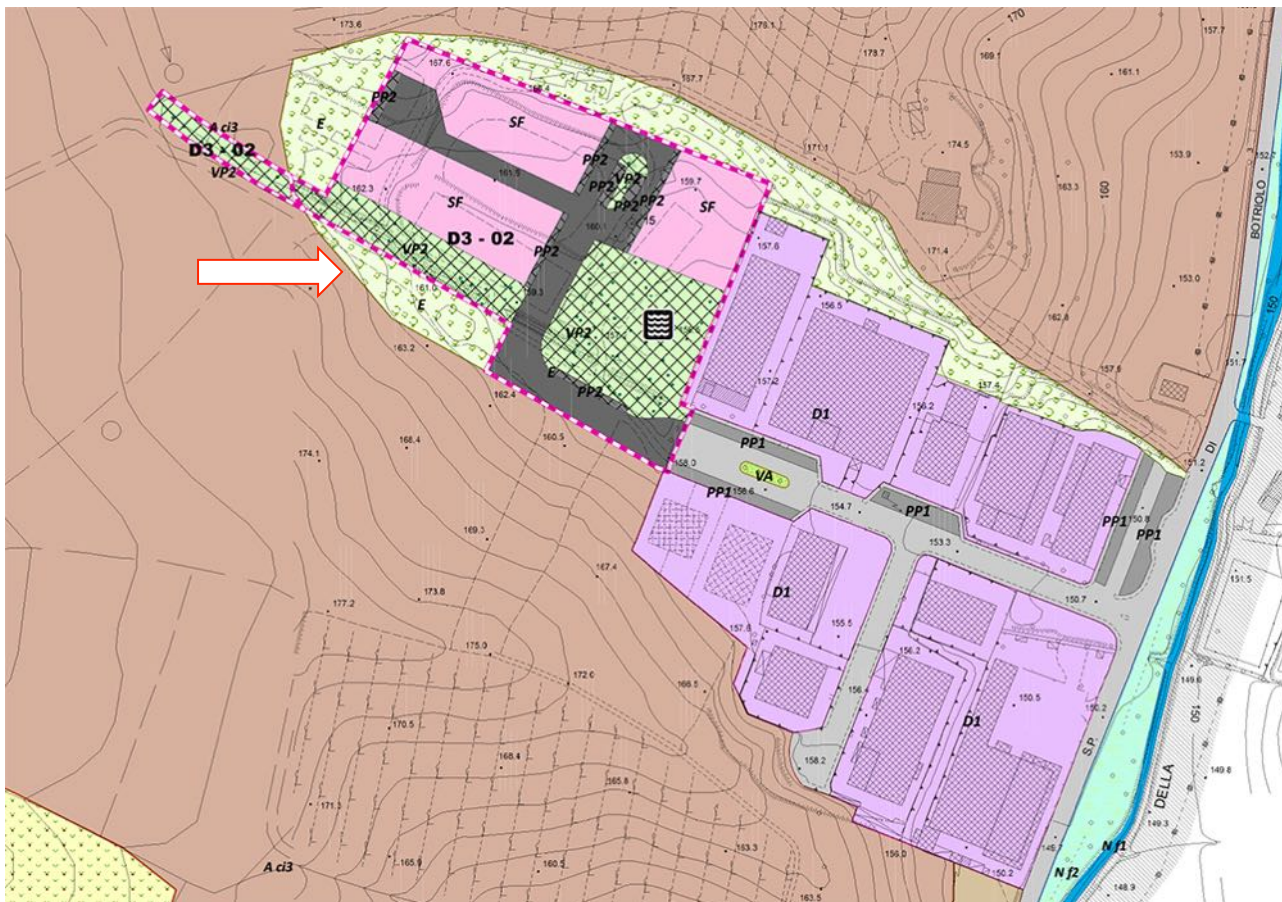
Estratto Tav. 2 “Le previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianficazione”

### 3. Previsione di RU per nuova area produttiva, loc. Chiusoli

Il R.U. vigente dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra, ha previsto l'ampliamento dell'area produttiva in località Chiusoli, tramite un nuovo intervento a destinazione industriale e artigianale, individuato con la sigla “D3-02”. Tale area di intervento, posta in continuità con l'area produttiva esistente lungo la S.P. di Botriolo, ricade al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuato e descritto al precedente capitolo della seguente relazione.







Estratto tav. 3.2.2 "Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati – Centri minori", del R.U. vigente

L'intervento è posto in ampliamento dell'area produttiva della località Chiusoli, posta lungo la S.P. di Botriolo, tra l'area produttiva di Campo Cellani e quella di Botriolo. Viste le varie destinazioni pruttive presenti nell'area, ed essendo l'area lontana da tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di mantenere la possibilità di ampliamento dell'area produttiva, inserendo tale previsione nel Piano Strutturale, confermando il dimensionamento della previsione di R.U., pari a 7.700 mq di SUL per una Superficie Territoriale di 19.020 mq.

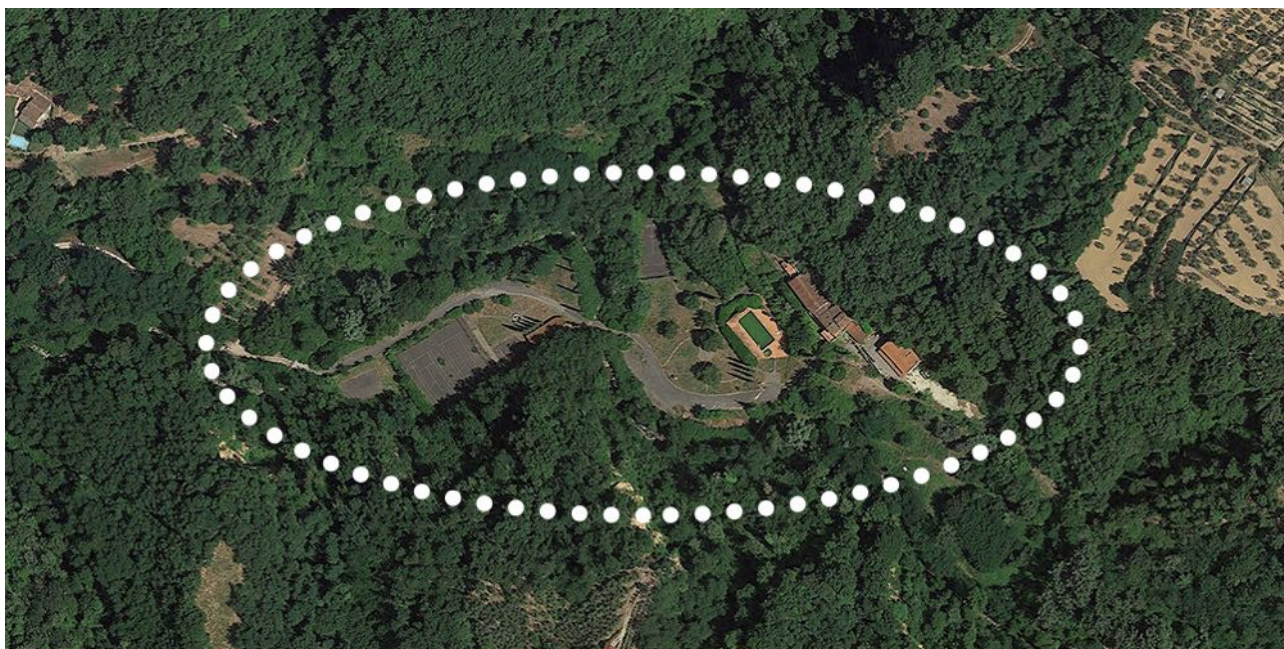




*Estratto Tav. 2 “Le previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianficazione”*

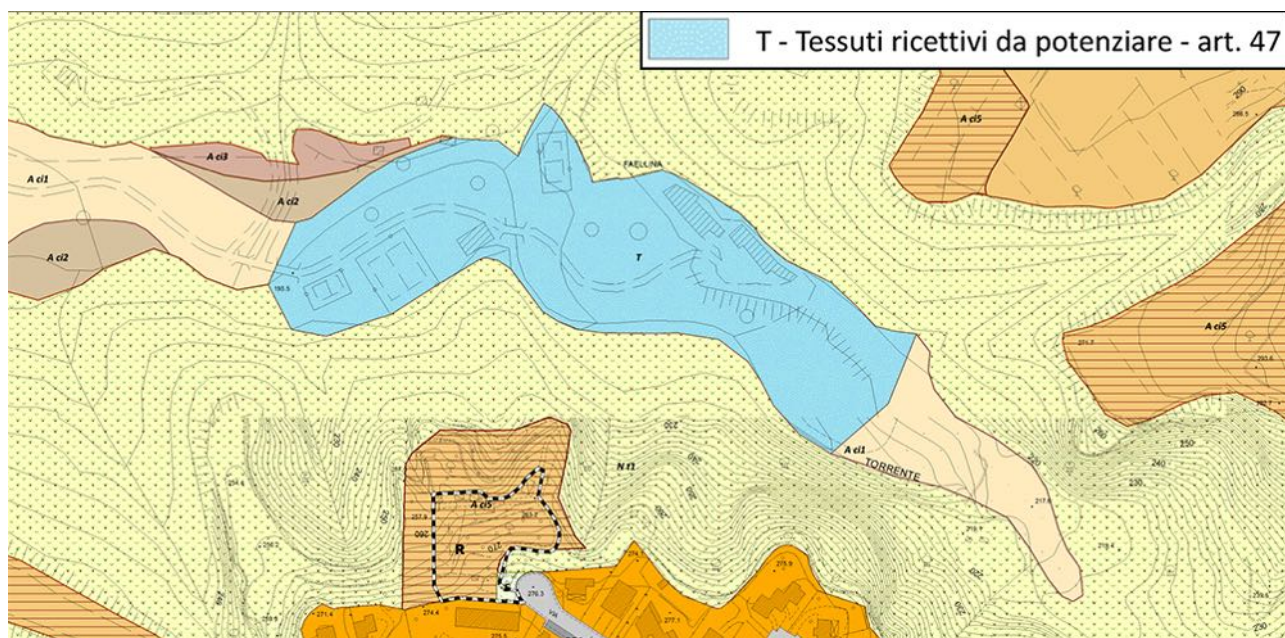
*4. Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina*

Il nuovo Piano Strutturale intende confermare le previsioni di potenziamento delle attività turistico-ricettive presenti nei Regolamenti Urbanistici comunali. E' per questo motivo che si intende reiterare la previsione in località Faellina, nei pressi di Castelfranco di Sopra, riguardante il potenziamento dell'attività turistica con incremento di 550 mq. di SUL, posta al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato.



*Inquadramento dell'area turistica in loc. Faellina*





Estratto tav. 3.2.1 "Destinazioni urbanistiche degli insediamenti accentrati – Castelfranco di Sopra", del R.U. vigente

#### 4.1.2 Le nuove previsioni di P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato

Nell'ottica di incrementare alcuni servizi a carattere comunale e territoriale, il nuovo Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Piandiscò ha espresso l'intenzione di prevedere nuove attrezzature fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, ma nei pressi del confine dei tessuti urbani esistenti. Tali previsioni riguardano i seguenti servizi:

1. *Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò;*
2. *Incremento dell'attività produttiva, in località Faella;*
3. *Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella;*
4. *Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra.*
5. *Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra*

##### 1. Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò;

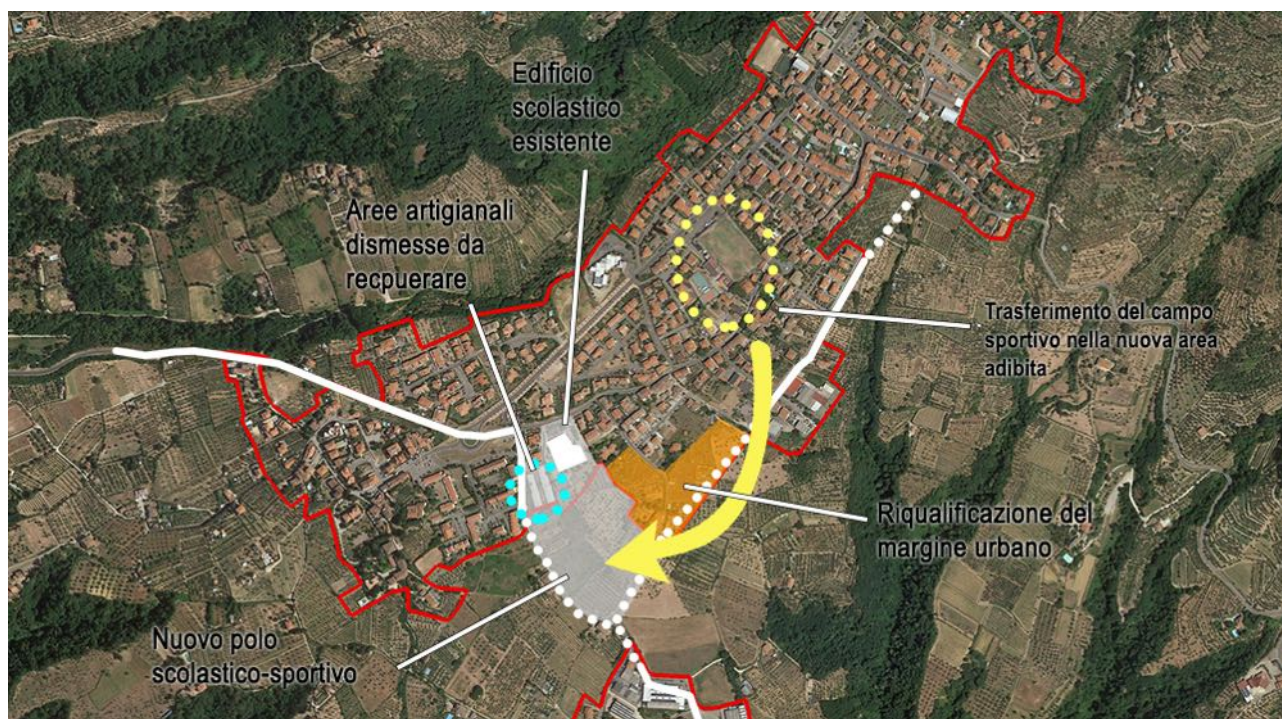
Con l'intenzione di incrementare l'offerta scolastica e servizi sia comunale che territoriale, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di prevedere un nuovo polo che accentri tali servizi, in un'area fuori dal Territorio Urbanizzato e in prossimità del tessuto urbano di Pian di Scò.





L'area è adiacente all'edificio scolastico esistente (a nord dell'area), del quale se ne prevede un ampliamento sia dell'edificio che della propria pertinenza. Nell'ottica inoltre della rigenerazione urbana, si prevede anche la demolizione dei capannoni, ex pollai, attualmente dismessi: tale intervento permetterà di creare un corridoio di servizi ludico sportivi, lungo la viabilità, con parcheggi e aree di servizio annesse.

La pianificazione dell'area è stata considerata come un unico progetto unitario, volto a potenziare l'attrezzatura scolastica esistente e dotandola di attrezzature sportive (quali palestra e campi da gioco) nonché di attrezzature ludico-ricreative pubbliche, in modo da dotare la località di Pian di Scò di un nuovo polo attrattore, accentrando tali servizi. Per l'occasione sarà inoltre recuperata l'attuale area sportiva posta nel centro tessuto urbano della località, in modo da incentivare un processo virtuoso di rigenerazione e riqualificazione urbana, recuperando la suddetta area sportiva e dotando Pian di Scò di un effettivo centro urbano.



La nuova previsione è inoltre legata all'ampliamento della viabilità esistente e realizzazione di un nuovo tracciato viario che permetta la deviazione del traffico (sia automobilistico legato ai nuovi servizi, che dei mezzi pesanti legati alle aziende esistenti), lontano dal centro abitato di Pian di Scò (vedi paragrafo 4.1.3 della presente relazione).

Si propone quindi di prevedere nel nuovo Piano Strutturale, una nuova area posta al di fuori del Territorio Urbanizzato (così come individuata nello schema progettuale sopra), che ammetta la realizzazione di un nuovo polo per attrezzature scolastiche e servizi comunali, per un massimo di 2.500 mq di SUL di nuova edificazione in aggiunta alla SUL esistente, comprensivo dell'ampliamento delle attrezzature scolastiche, che della realizzazione di attrezzature sportive e ricreative annesse (palestra, attrezzature sportive ecc).

## 2. Incremento dell'attività produttiva, in località Faella

Uno dei punti cardine posta alla base dei nuovi strumenti urbanistici comunali, è quello di disincentivare l'ampliamento delle aree produttive collinari, a favore del potenziamento di quelle di valle. E' per questo motivo che emerge la necessità di prevedere una nuova area produttiva, in ampliamento a quella esistente in località Faella.





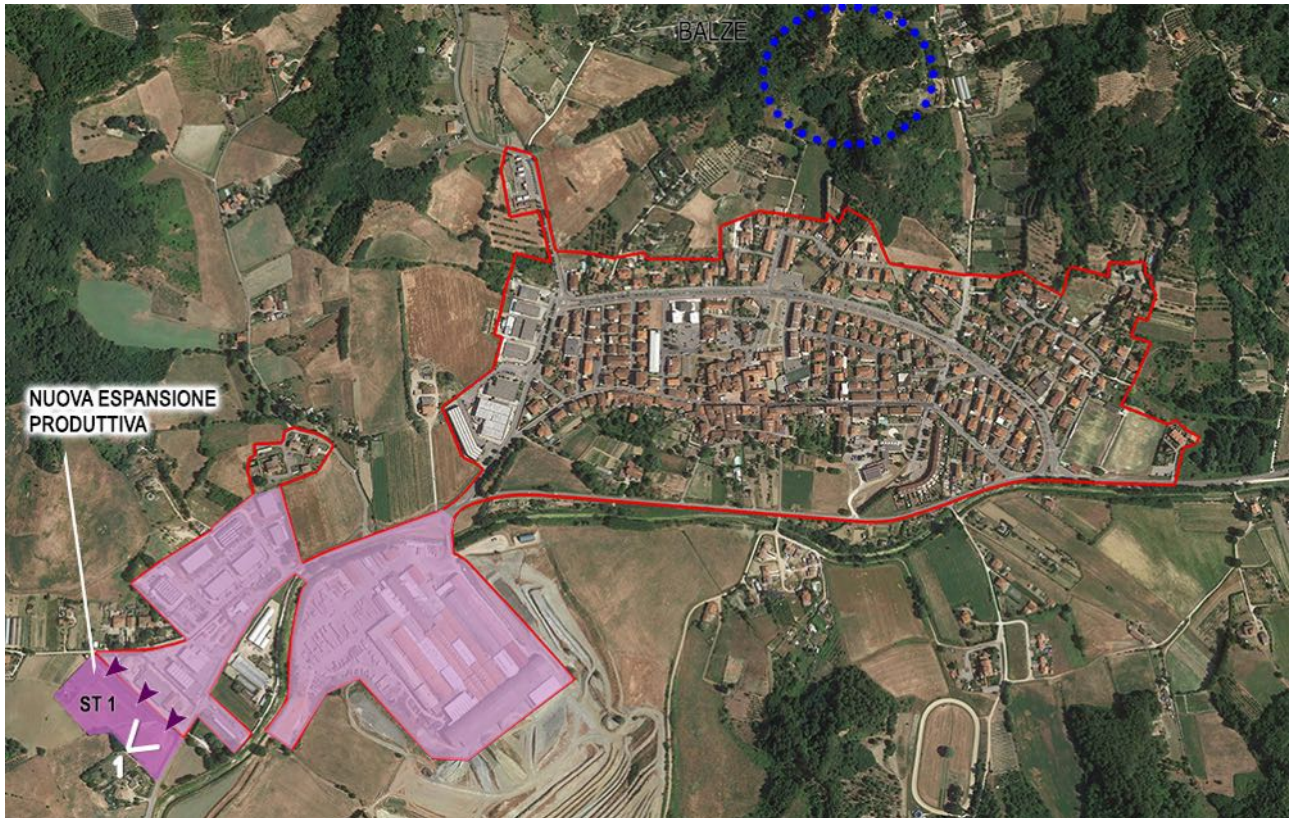
La nuova area produttiva si sviluppa in adiacenza della zona produttiva esistente di Faella, lungo la S.P. Fiorentina, lontana dal centro abitato della località vicina. Il nuovo intervento risulta essere coerente con il tessuto esistente, non andando ad impattare sul territorio circostante, visto che occuperà una porzione di territorio pianeggiante, di modeste dimensioni, circondato da un territorio morfologicamente collinare, il quale permette di mascherare visivamente l'intervento.

E' stata posta inoltre l'attenzione alle "balze", risorsa del patrimonio territoriale del Comune, le quali non risultano inficiare del nuovo intervento in quanto la traiettoria visiva tra gli affioramenti rocciosi la nuova area di intervento, è occlusa dai fabbricati produttivi esistenti.



Si propone quindi di prevedere nel nuovo Piano Strutturale, una nuova area posta al di fuori del Territorio Urbanizzato che ammetta la realizzazione di nuovi interventi a carattere produttivo, per un massimo di 4.500 mq di SUL.





3. Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella

Il cimitero comunale posto in località Faella, è collocato al di fuori del tessuto urbano, separato da quest'ultimo da terreni destinati alla produzione agricola.





Si propone quindi di prevedere nel nuovo Piano Strutturale, una nuova area per l'ampliamento di attrezzature pubbliche e collettive, nonché un'area a verde pubblico di cerniera, che permetta la connessione attraverso un parco pubblico tra il centro urbano e le attrezzature e servizi pubblici esistenti.



#### 4. Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra

All'interno del processo partecipativo che anticipa e accompagna la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, le richieste poste dalla cittadinanza locale divengono un tema essenziale da tenere presente per la redazione dei nuovi strumenti. Con la volontà di accogliere nello specifico un contributo pervenuto dalla cittadinanza, è volontà della Pubblica Amministrazione prevedere una nuova area a destinazione turistico ricettiva, al di fuori del Territorio Urbanizzato, in località Castelfranco di Sopra.





L'intervento non si configura come nuova occupazione di suolo, bensì come cambio d'uso degli edifici esistenti, attualmente adibiti a residenza e attività agricola, a turistico-ricettiva. Sarà inoltre prevista la possibilità di un ampliamento delle strutture esistenti, pari a 500 mq di SUL, al fine di garantire il potenziamento della nuova attività turistica.



5. Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra

Nell'ottica di incrementare l'offerta turistico-ricettiva territoriale, il nuovo P.S. intende prevedere una nuova area di sosta camper, lungo la S.P. 124 Fiorentina, nelle vicinanze del centro urbano di Castelfranco di Sopra. In questo modo sarà possibile indirizzare la sosta dei camper presenti nel territorio per motivazioni turistiche, in un'area ben definita e attrezzata, così da mantenere libere le aree a parcheggio pubblico esistenti non adeguatamente attrezzate a sostenere l'afflusso e la sosta dei camper. La vicinanza con il centro urbano di Castelfranco di Sopra inoltre garantirà una buona offerta turistica, incentivando l'utilizzo delle attività commerciali esistenti, usufruibili dai campisti che sosterranno nell'area attrezzata vicina.





Si prevede quindi di ammettere la realizzazione di 50 piazzole per la sosta camper ai sensi dell'art. 28 della L.R. 86/2016 e s.m.i.

#### 4.1.3 Le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato

Con l'intento principale di garantire maggiore regolarità al traffico dei mezzi pesanti e deviarlo lontano dai centri abitati, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di prevedere alcuni nuovi tracciati viari, in parte fuori dal Territorio Urbanizzato, finalizzati a risolvere le problematiche del traffico nei nodi di maggiore affluenza. In particolare si prevedono i seguenti tracciati:

1. *Potenziamento, ampliamento e realizzazione di nuovo tracciato viario in località Pian di Scò;*
2. *Previsione di nuovo tracciato viario in località Vaggio;*
3. *Nuovo raccordo viario in località Botriolo.*
4. *Nuovo tracciato della SR 69*
5. *Nuovo tracciato di collegamento tra Piandiscò e Faella.*

##### 1. *Potenziamento, ampliamento e realizzazione di nuovo tracciato viario in località Pian di Scò.*

A seguito della volontà di prevedere un nuovo polo scolastico e servizi comunali in località Pian di Scò (vedi paragrafo 4.1.2 della presente relazione), si rende necessario prevedere l'ampliamento della viabilità esistente di accesso all'area, denominata Via Guido Rossa. In occasione di tale ampliamento, si prevede il potenziamento della viabilità con realizzazione di un nuovo tracciato che, passando per l'area produttiva di Pian di Scò, permetta la deviazione dei mezzi pesanti lontani dal centro urbano, indirizzandolo direttamente verso la S.P. Setteponti, la quale attraversa il territorio comunale nella parte collinare, collegandolo ai Comuni confinanti. Il tracciato proposto è da ritenersi indicativo e soggetto a modifiche a seguito di dovuti approfondimenti.



##### 2. *Previsioni di nuovo tracciato viario in località Vaggio*



Con la finalità di deviare il traffico dei mezzi pesanti che dalla zona produttiva di Matassino si spostano verso la zona produttiva di Faella passando per il centro urbano di Vaggio, si propone di inserire nel nuovo Piano Strutturale, una nuova viabilità di circonvallazione del centro abitato di Vaggio, in modo da deviare il traffico lontano dall'ambito urbano-residenziale. Dovrà quindi essere prevista una nuova viabilità attorno al centro abitato e fuori dal Territorio Urbanizzato, che colleghi direttamente la S.P. 87, proveniente da Matassino, con la viabilità di collegamento con la località d Faella. Il tracciato proposto è da ritenersi indicativo e soggetto a modifiche a seguito di dovuti approfondimenti.



### 3. Nuovo raccordo viario in località Botriolo

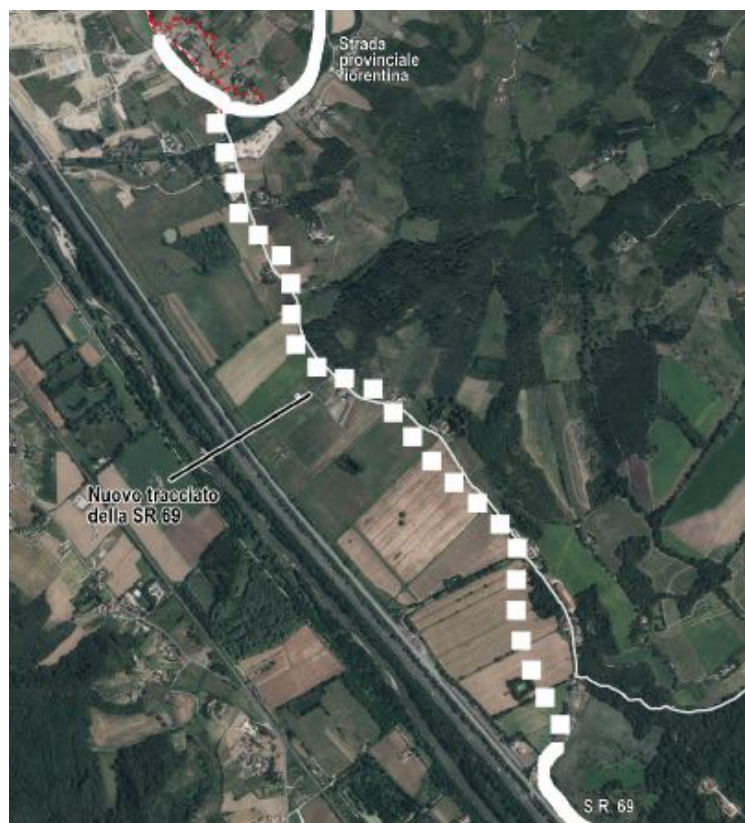
Con l'obiettivo di potenziare la zona produttiva di Botriolo, in quanto area produttiva di valle del territorio comunale di Castelfranco Piandiscò, è sopraggiunta l'esigenza di prevedere un nuovo raccordo viario tra la zona produttiva esistente e la nuova viabilità realizzata per esigenze idrogeomorfologiche. In questo modo sarà possibile realizzare un ingresso sulla S.P. del Botriolo più idoneo alle attività svolte nella zona, in quanto attualmente l'accesso alla strada provinciale è attraverso uno stretto incrocio a T. Il tracciato proposto è da ritenersi indicativo e soggetto a modifiche a seguito di dovuti approfondimenti.





#### 4. Nuovo tracciato della SR 69

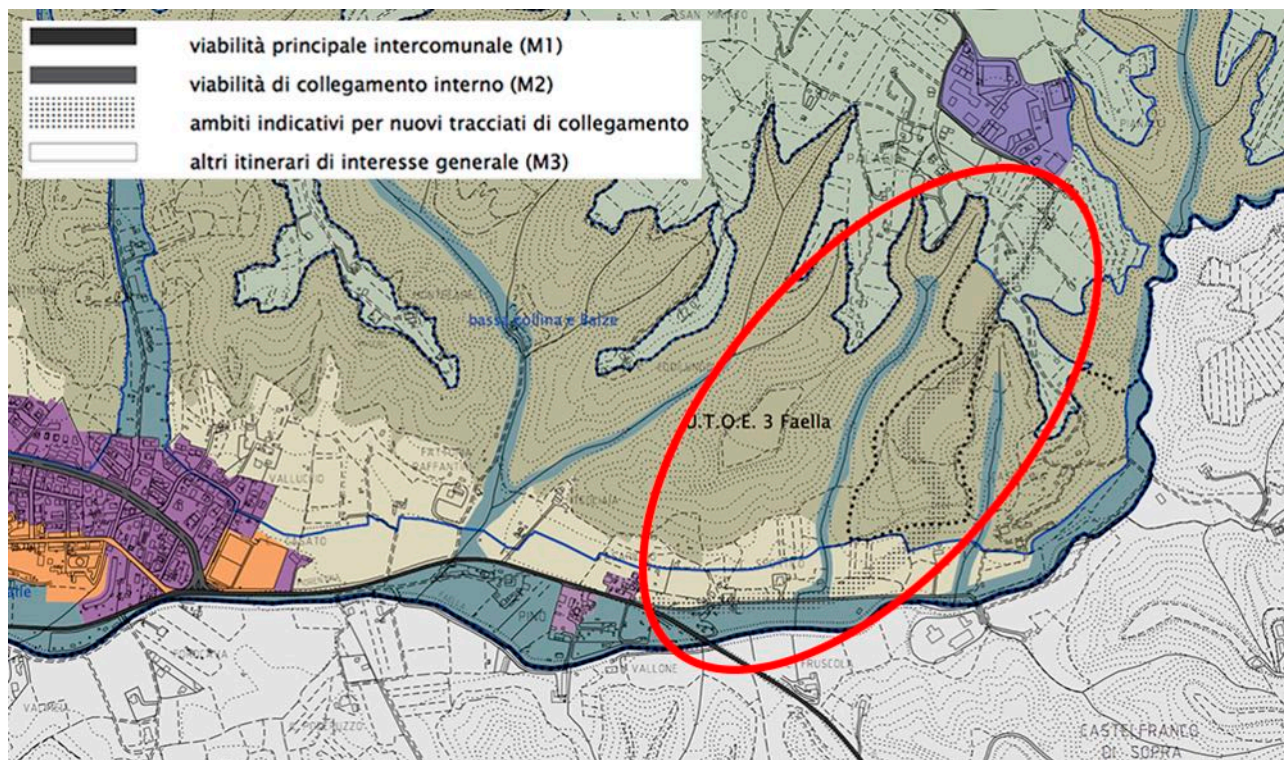
E' stata indetta la Conferenza dei Servizi, per il nuovo tracciato della SR 69. Sarà quindi opportuno inserire all'interno del nuovo Piano Strutturale un apposito corridoio infrastrutturale che recepisca la previsione sovraordinata del nuovo tracciato viario.



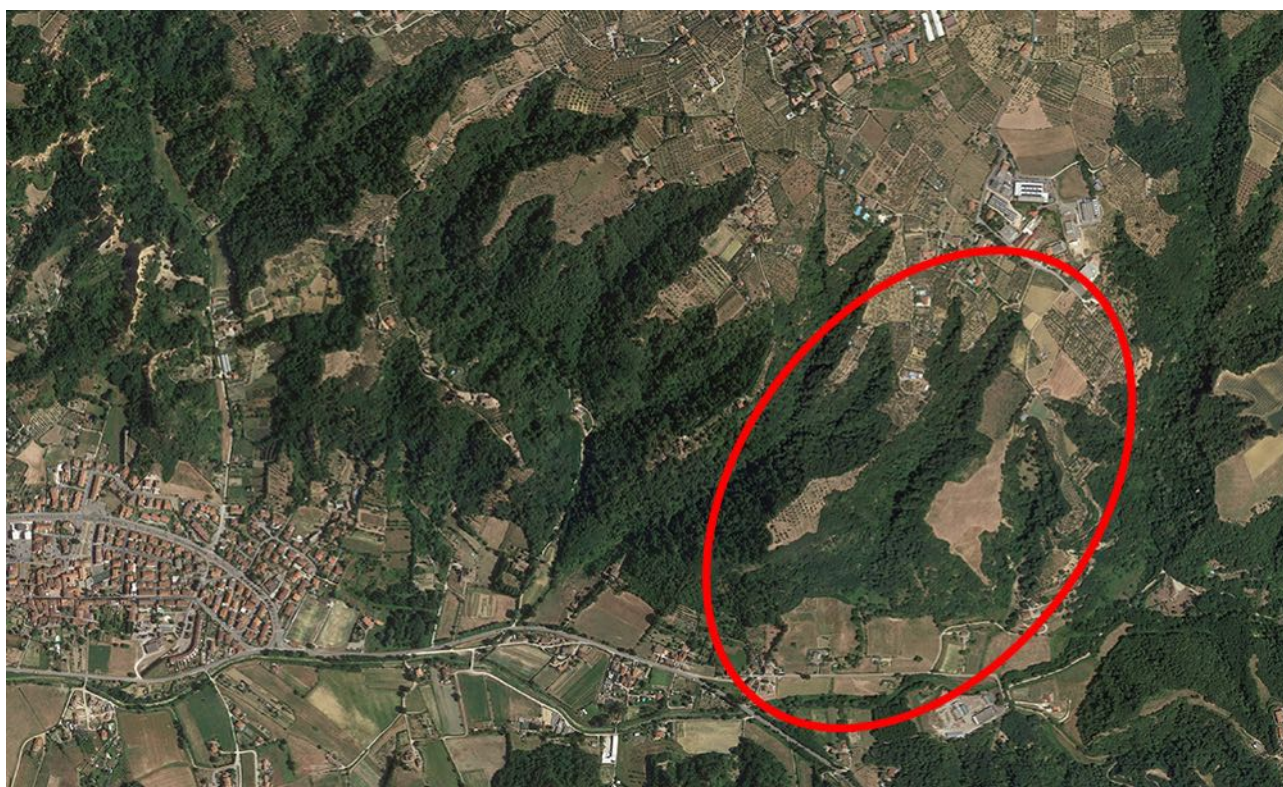


5. Nuovo tracciato di collegamento tra Piandiscò e Faella.

Il vigente Piano Strutturale dell'ex Comune di Piandiscò, ha previsto un nuovo tracciato viario per collegare il centro di Pian di Scò al fondo valle; in particolare partendo dalla zona produttiva di Palagio, la nuova previsione si assesta su un vecchio tracciato esistente di viabilità legata al cantiere di cava, per finire con il collegarsi alla S.P. 9 Fiorentina in località Faella.



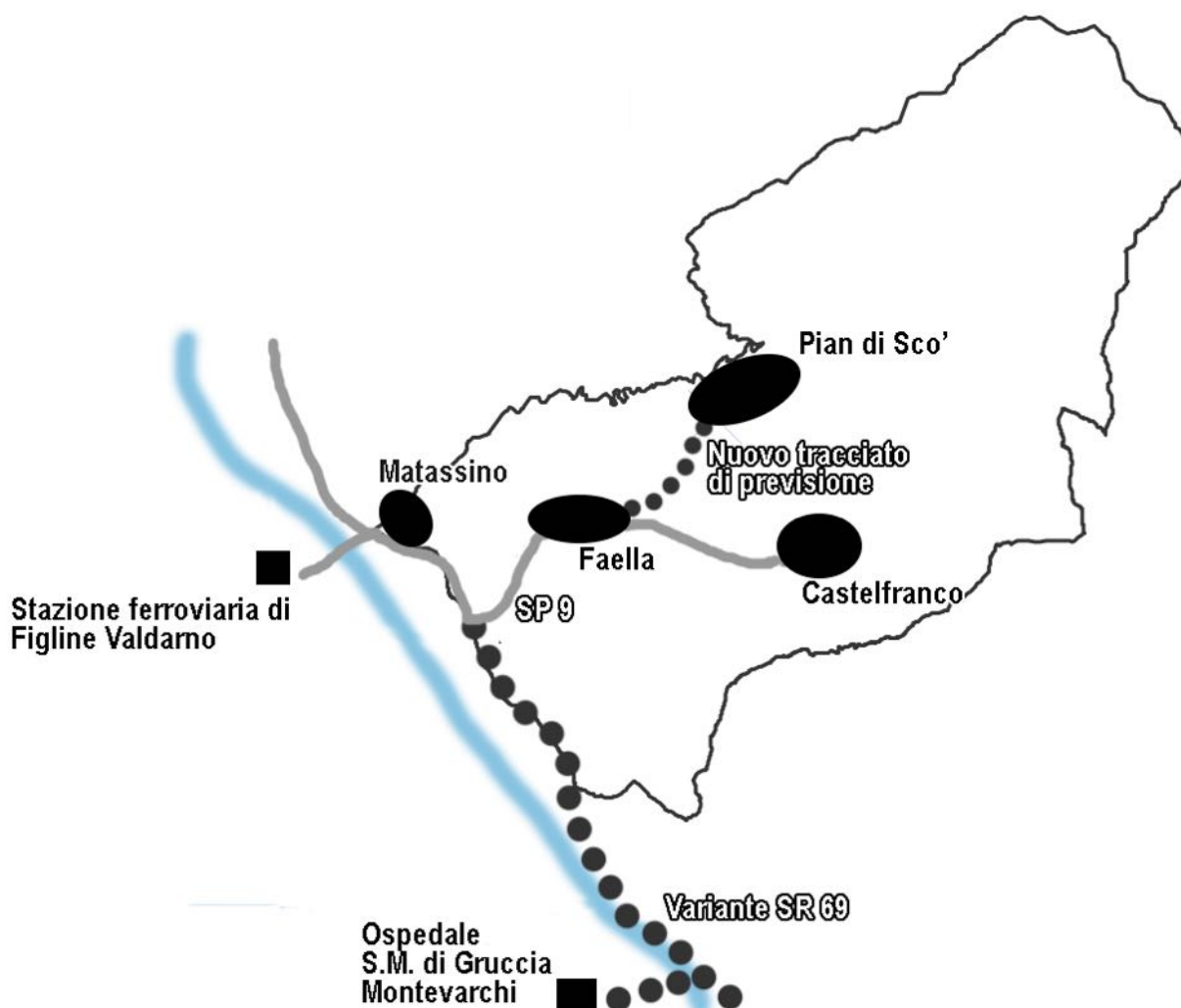
Estratto Tav. C.01 "Sistemi territoriali ed ambiti di paesaggio, sistemi funzionali, U.T.O.E.", del P.S. dell'ex. Comune di Pian di Scò.



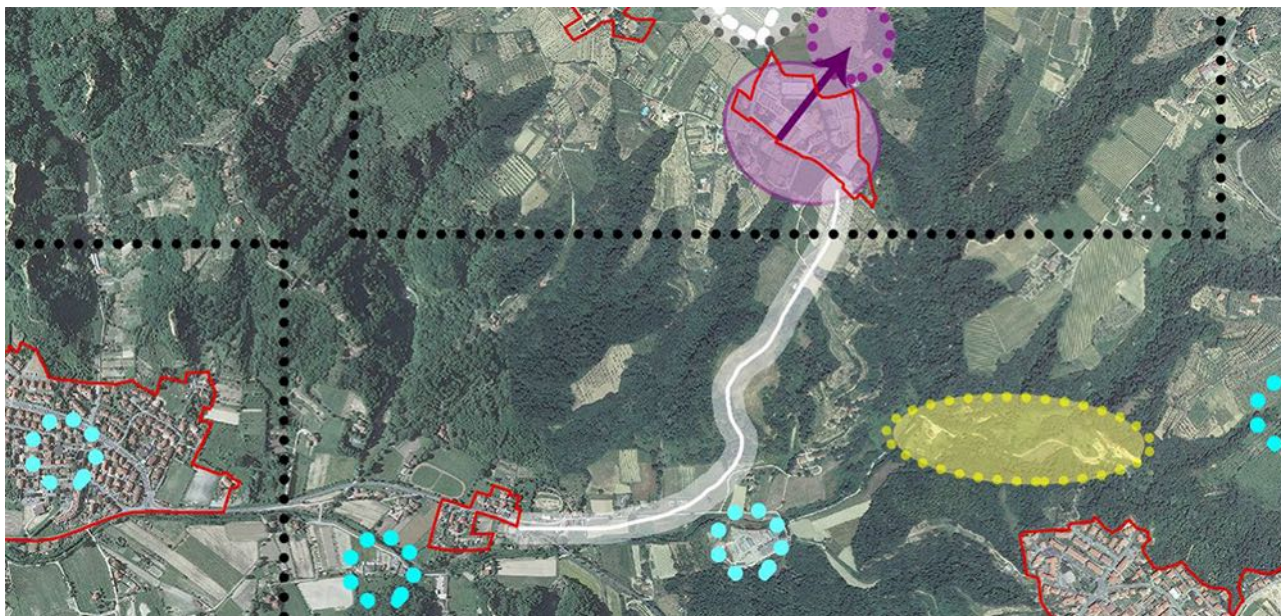


Il nuovo Piano Strutturale del Comune di Castelfranco Piandiscò, intende recepire tale previsioni considerata di importanza strategica per un più rapido collegamento fra i tre centri principali (Pian di Scò, Castelfranco di Sopra e Faella), in quanto l'intersezione tra la nuova previsione e la SP 9 Fiorentina, in loc. Casegrandi, risulta essere pressochè baricentrica rispetto ai tre centri, e in grado di migliorarne i collegamenti. Inoltre la previsione è da considerarsi alla luce della modifica del tracciato della SR69, che intersecando la SP 9 Fiorentina in loc. Montalpero, garantirà un collegamento più immediato tra il centro di Castelfranco di Sopra (e Faella) con la rete di grande comunicazione. Allo stato attuale il collegamento tra il centro di Castelfranco di Sopra e Pian di Scò, avviene attraverso la SP Sette Ponti (lenta e tortuosa); anche passando per la località Vaggio, il tracciato risulta essere difficoltoso (almeno fino alla realizzazione del by-pass di cui al precedente punto 2).

Il nuovo tracciato quindi risulta essere alquanto significativo da un punto di vista funzionale, migliorando i collegamenti con il fondovalle e con i suoi servizi, come la stazione di Figline o l'Ospedale della Gruccia.



Si specifica che il nuovo tracciato di previsione, riprende in parte un vecchio tracciato esistente funzionale alle attività estrattive un tempo esistenti nell'aria. Tale tracciato passa nei pressi delle "balze", elemento di importante tutela ambientale e paesaggistico del Comune. La nuova previsione dovrà pertanto essere approfondita da un punto di vista di impatto ambientale e paesaggistico, in particolare in seno allo strumento operativo comunale (Piano Operativo) che recepirà la previsione di PS.



Estratto Tav. 2 "Le previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianificazione"

## 4.2 La progettazione del nuovo Piano Operativo fuori dal Territorio Urbanizzato

In questo capitolo analizzeremo le previsioni del Piano Strutturale fuori dal Territorio Urbanizzato che saranno inserite nel nuovo Piano Operativo. Si specifica che non tutte le previsioni di P.S. precedentemente mostrate, troveranno riscontro in questo primo Piano Operativo. Avendo il P.S. una validità ventennale, si ipotizza che tali previsioni potranno essere inserite anche in strumenti operativi successivi, previa Conferenza di Copianificazione in merito allo strumento urbanistico comunale.

### 4.2.1 Le previsioni del P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo

Rispetto alle previsioni del Piano Strutturale, il Piano Operativo si è posto in maniera critica di fronte agli interventi da inserire in questo primo strumento operativo, facendo ricadere la scelta su quelle aree ritenute più efficaci per il nuovo territorio comunale di Castelfranco Piandiscò in questo momento storico. Rispetto a quanto analizzato precedentemente quindi, le previsioni che saranno inserite nel Piano Operativo sono le seguenti:

1. Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò;
2. Il completamente dell'area produttiva di Pian di Scò;
3. Incremento dell'attività produttiva, in località Faella;
4. Verde pubblico di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella;
5. Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra;
6. Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo.
7. Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina
8. Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra
9. Previsione di RU per nuova area produttiva, loc. Chiusoli



1. Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò;

Partendo dallo schema progettuale del Piano Strutturale, il P.O. inserirà appositi interventi volti alla realizzazione del nuovo polo per servizi scolastici e comunali in località Pian di Scò. Tali interventi saranno inseriti come un unico progetto unitario (da realizzare anche in più interventi staccati tra loro), volto ad avere un'ottica complessiva dell'area di progetto e dell'intervento finito. Per questo motivo sarà prevista apposita scheda norma la quale preveda le dimensioni progettuali e le prescrizioni per l'attuazione degli interventi. Si prevede di confermare il dimensionamento del Piano Strutturale, pari a 2.500 mq di SUL di nuova edificazione in aggiunta alla SUL esistente, comprensivo dell'ampliamento delle attrezzature scolastiche, che della realizzazione di attrezzature sportive e ricreative annesse (palestra, attrezzature sportive ecc). In fase di redazione della Scheda Norma sarà suddiviso tale dimensionamento, specificandolo per ogni servizio.

**Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò**

**01**



Estratto OFT - scala 1: 2 000

Superficie Territoriale:	mq	25890
Superficie utile lorda:	mq	2500 in aggiunta alla SUL esistente
Numero di piani:	n	2
Altezza massima:	m	7

Destinazione d'uso:  
Polo per servizi scolastici e sportivi.



Estratto CTR - scala 1: 2 500

2. Il completamento dell'area produttiva di Pian di Scò

Il Piano Operativo intende recepire la previsione di completamento dell'area produttiva di Pian di Scò, in modo da definire un limite circoscritto alla zona, senza più margini di espansione, così da privilegiare le aree di valle rispetto a quelle di collina. Con questo intervento sarà quindi data la possibilità di completare e concludere l'area produttiva. Si prevede quindi di inserire apposita Scheda Norma che disciplini l'intervento, ne identifichi il dimensionamento ammesso e le prescrizioni per l'attuazione. Si prevede di confermare il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale pari a 1.600 mq di SUL a destinazione produttiva-artigianale, con possibilità di realizzare una piccola abitazione per il custode pari a 90 mq di SUL.

**Il completamento dell'area produttiva di Pian di Scò**

**02**



Estratto OFT - scala 1:2 000

Superficie Territoriale:	mq	7360
Superficie utile lorda:	mq	1600
Numero di piani:	n	2
Altezza massima:	m	7

Destinazione d'uso:  
Attività industriali ed artigianali (con esclusione di attività estrattive, impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali).



Estratto CTR - scala 1:2 000

3. Incremento dell'attività produttiva, in località Faella

Volendo incentivare l'espansione produttiva delle aree di valle rispetto a quelle di collina, si ritiene opportuno inserire già in questo primo Piano Operativo, l'ampliamento della zona produttiva di Faella. Sarà pertanto inserita apposita Scheda Norma che disciplini gli interventi ammessi nell'area, da realizzare anche in più lotti separati tra loro, in modo da facilitare la realizzazione delle previsioni. Si prevede di confermare il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale pari a 4.500 mq di SUL a destinazione produttiva-artigianale.

**Incremento dell'attività produttiva, in località Faella**

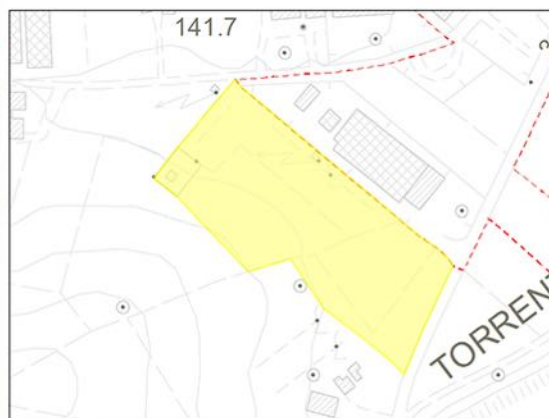
**03**



Estratto OFT - scala 1:2 000

Superficie Territoriale: mq 16500  
Superficie utile lorda: mq 4.500  
Numero di piani: n 2  
Altezza massima: m 7

Destinazione d'uso:  
Attività industriali ed artigianali.



Estratto CTR - scala 1.2 000



4. Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella

Ponendo l'attenzione sulla qualità dell'abitare e degli spazi e servizi pubblici, il P.O. intende recepire la previsione di P.S., inserendo apposita area pubblica di progetto tra il cimitero comunale e l'ambito urbano in modo da realizzare una connessione tra i servizi esistenti e l'ambito urbano. Sarà quindi prevista apposita area nello zoning, soggetta a vincolo preordinata all'esproprio.

Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella

04



Estratto OFT - scala 1: 2 000

Superficie verde pubblico: mq 3850  
Superficie utile lorda: mq 0  
Numero di piani: n -  
Altezza massima: m -

Destinazione d'uso:  
Verde pubblico.



Estratto CTR - scala 1. 2 000

5. Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra

Intenzionato ad accogliere i contributi pervenuti dalla cittadinanza, il Piano Operativo intende recepire la previsione di P.S. per la nuova area turistico-ricettiva in località Castelfranco di Sopra. Sarà pertanto prevista apposita Scheda Norma che disciplini il recupero delle volumetrie esistenti e il cambio d'uso a turistico-ricettivo con ampliamento per un massimo di 500 mq. di SUL, confermando il dimensionamento di P.S.

**Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra**

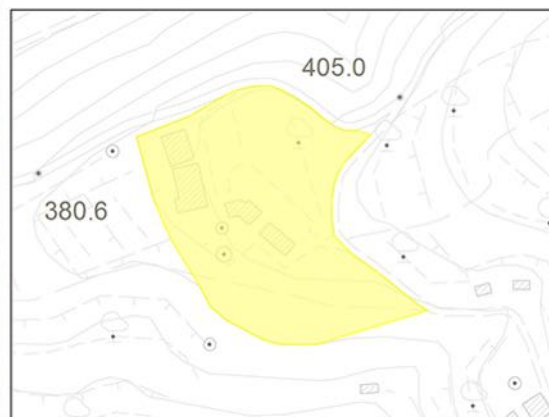
**05**



Estratto OFT - scala 1: 2 000

Superficie Territoriale: mq 18500  
Superficie utile lorda: ampliamento della SUL esistente di 500 mq. di SUL  
Numero di Piani: n -  
Altezza massima: pari all'esistente

Destinazione d'uso:  
Attività turistica.



Estratto CTR - scala 1. 2 000



6. Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo

Il P.O. intende inserire la previsione di R.U., recepita dal P.S., per la realizzazione di “*stazione di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio)*”, confermando il dimensionamento di P.S. pari a 450 mq. di SUL.

**Nuova stazione di distribuzione carburante, in località Botriolo**

**06**



Estratto OFT - scala 1: 2 000

Superficie Territoriale:	mq	7940
Superficie utile lorda:	mq	450
Numero di piani:	n	2
Altezza massima:	m	6,50

**Destinazione d'uso:**

Stazioni di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio)



Estratto CTR - scala 1. 2 000

7. Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina

Il Piano Operativo intende recepire la previsione di R.U. di Castelfranco di Sopra, inserita all'interno del nuovo Piano Strutturale, la quale prevede il potenziamento dell'attività turistica con incremento di 550 mq. di SUL, in località Faellina, confermando il dimensionamento di P.S.

**Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, in località Faellina**

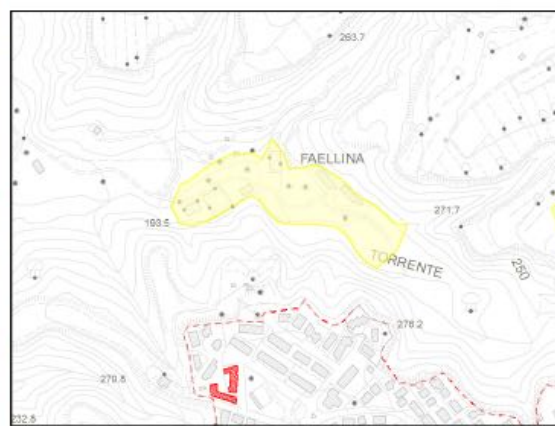
**07**



Estratto OFT - scala 1:5 000

Superficie Territoriale:	mq	31370
Superficie utile lorda:	mq	550
Numero di piani:	n	-
Altezza massima:	m	-

Destinazione d'uso:  
Area per insediamento turistico (sola funzione ricettiva).



Estratto CTR - scala 1:5 000



8. Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra

Si prevede di inserire nel nuovo Piano Operativo, una nuova previsione di Area sosta camper, per un massimo di 50 piazzole ai sensi dell'art. 28 della L.R. 86/2016 e s.m.i., posta al di fuori del Territorio Urbanizzato, lungo la S.P. 124 Fiorentina, nelle vicinanze del centro urbano di Castelfranco di Sopra.

**Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra**

**08**

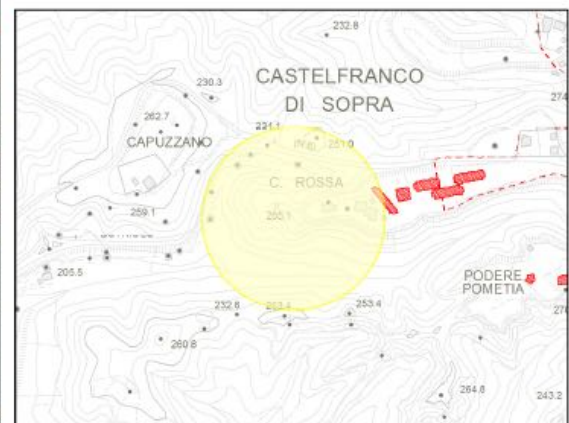


Estratto OFT - scala 1:5 000

Superficie Territoriale: mq -  
Piazzole di progetto n 50

**Destinazione d'uso:**

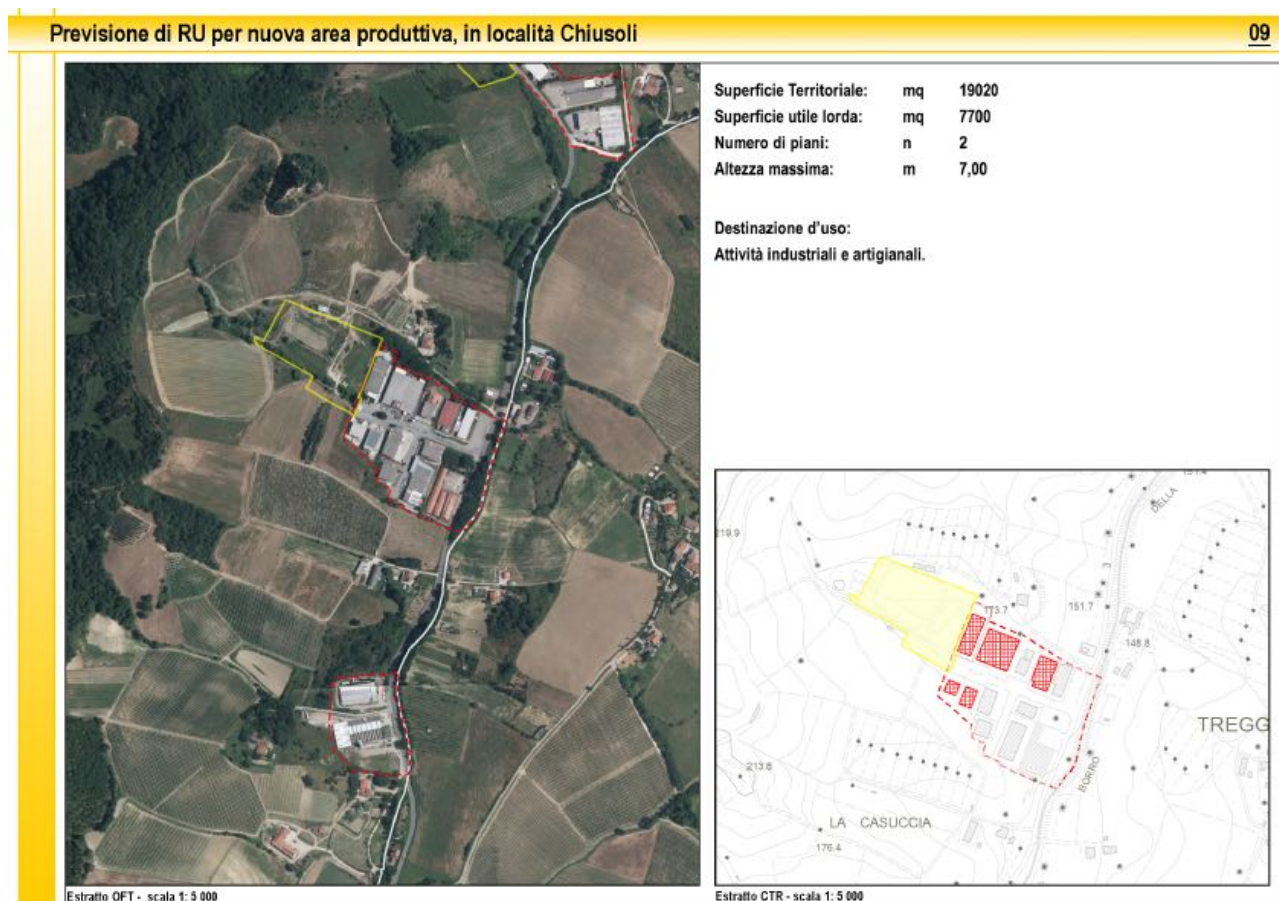
Area sosta per camper lungo la S.P. 124 Fiorentina in prossimità di Castelfranco di Sopra.



Estratto CTR - scala 1:5 000

9. Previsione di RU per nuova area produttiva, loc. Chiusoli

Si prevede di confermare l'intervento di nuova area produttiva in località Chiusoli, previsto dal RU vigente di Castelfranco di Sopra, per una SUL pari a 7.700 mq di SUL per una Superficie Territoriale di 19.020 mq.



#### 4.2.2 Le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato recepite dal nuovo Piano Operativo

Il riassetto degli spazi pubblici e della viabilità è un tema cardine della pianificazione comunale in genere, in quanto permette di intervenire sui spazi e beni di interesse comune i quali qualificano l'abitare e il "vivere" l'ambiente urbano. Per tale motivo il P.O. intende recepire già con il primo strumento, le nuove previsioni di viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato del P.S., in modo da porre rimedio a situazioni di traffico incongrue rispetto al tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale esistente. In particolare si propone di confermare le seguenti previsioni di nuovi tracciati viari:

1. *Potenziamento, ampliamento e realizzazione di nuovo tracciato viario in località Pian di Scò;*
2. *Previsione di nuovo tracciato viario in località Vaggio;*
3. *Nuovo raccordo viario in località Botriolo.*
4. *Nuovo tracciato della SR 69*

Tali aree potranno essere soggette a vincolo preordinato all'esproprio, oppure essere inserite all'interno di previsioni che avranno l'obbligo di realizzare parte delle urbanizzazioni primarie.



1. Potenziamento, ampliamento e realizzazione di nuovo tracciato viario in località Pian di Scò.



2. Previsioni di nuovo tracciato viario in località Vaggio





3. Nuovo raccordo viario in località Botriolo



4. Nuovo tracciato della SR 69





## 5. Il Dimensionamento delle strategie progettuali

### 5.1 Dimensionamento del Piano Strutturale

Si riporta di seguito un sunto del dimensionamento delle previsioni di P.S. analizzate al capitolo 4.1 della presente relazione.

#### Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente fuori dal Territorio Urbanizzato

1. *Il completamento dell'area produttiva di Pian di Scò:*  
SUL: 1.600 mq produttiva artigianale; 90 mq casa custode.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale e casa custode.
2. *Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo:*  
SUL: 450 mq.  
Destinazione d'uso: stazione di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio).
3. *Nuova area produttiva, loc. Chiusoli:*  
SUL: 6.600 mq.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale.
4. *Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina*  
SUL: 550 mq in ampliamento alla SUL esistente  
Destinazione d'uso: turistico ricettiva

#### Le nuove previsioni del P.S. fuori dal Territorio Urbanizzato

1. *Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò:*  
SUL: 2.500 mq di nuova edificazione, in aggiunta alla SUL esistente  
Destinazione d'uso: Ampliamento di plesso scolastico, attrezzature sportive, palestra e servizi comunali
2. *Incremento dell'attività produttiva, in località Faella:*  
SUL: 4.500 mq.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale.
3. *Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella:*  
Superficie dell'area a Standard pubblici: 3.850 mq
4. *Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra:*  
SUL: 500 mq in ampliamento alla SUL esistente  
Destinazione d'uso: Cambio d'uso a Turistico ricettivo
5. *Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra*  
*Piazzole di progetto: n.50*  
Destinazione d'uso: Area sosta camper

## 5.2 Dimensionamento del Piano Operativo

Si riporta di seguito un sunto del dimensionamento delle previsioni di P.O., recepite dal P.S., analizzate al capitolo 4.2 della presente relazione.

1. *Area per incremento servizi scolastici e sportivi, in località Pian di Scò;*  
SUL: 2.500 mq di nuova edificazione, in aggiunta alla SUL esistente  
Destinazione d'uso: Ampliamento di plesso scolastico, attrezzature sportive, palestra e servizi comunali
2. *Il completamente dell'area produttiva di Pian di Scò:*  
SUL: 1.600 mq. produttiva artigianale; 90 mq. casa custode.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale e casa custode.
3. *Incremento dell'attività produttiva, in località Faella:*  
SUL: 4.500 mq.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale.
4. *Area pubblica di connessione tra i servizi e l'ambito urbano, in località Faella:*  
Superficie dell'area a Standard pubblici: 3.850 mq.
5. *Nuova previsione turistico-ricettiva, in località Castelfranco di Sopra:*  
SUL: pari all'esistente  
Destinazione d'uso: Cambio d'uso a Turistico ricettivo
6. *Nuova stazione di distribuzione carburante, loc. Botriolo:*  
SUL: 450 mq.  
Destinazione d'uso: stazione di servizio e distribuzione di carburante con possibilità di realizzare strutture connesse alla stazione di servizio (motel, bar tavola calda, officina, uffici, magazzino e vendita pezzi di ricambio).
7. *Conferma della previsione turistico ricettiva da potenziare, loc. Faellina*  
SUL: 550 mq in ampliamento alla SUL esistente  
Destinazione d'uso: turistico ricettiva
8. *Nuova previsione di area sosta camper, in località Castelfranco di Sopra*  
Piazzole di progetto: n.50  
Destinazione d'uso: Area sosta camper
9. *Nuova area produttiva, loc. Chiusoli:*  
SUL: 6.600 mq.  
Destinazione d'uso: Produttiva artigianale.



## 6. La coerenza delle strategie con il PIT

Il Comune di Castelfranco Piandiscò ricade nella Scheda d'Ambito n.11 "Valdarno superiore" del PIT-PPR. La Scheda d'Ambito riporta i seguenti Obiettivi di qualità e direttive:

- **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;
- **Obiettivo 2:** Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno;
- **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;
- **Obiettivo 4:** Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno.

Dall'analisi delle Direttive correlate agli Obiettivi, ne emerge l'intenzione del PIT-PPR per l'Ambito 11 di tutelare il territorio agricolo, costituito da uno stretto rapporto storico con i corsi d'acqua che ha influenzato lo sviluppo e il disegno della maglia agraria, e di prevenire l'occlusione dei varchi inedificati tra i centri urbani principali. Altro nodo fondamentale della Scheda d'Ambito è la tutela dell'ambito paesaggistico di collina, soprattutto del Pratomagno, innervata da viabilità storica dall'alto valore paesaggistico.

L'invito che ne consegue è quello di attuare una pianificazione che riqualifichi i margini urbani e di contatto con il contesto ambientale circostante, preservando l'ambito collinare da nuovi interventi, in special modo negli ambiti adiacenti ai centri storici collinari.

All'interno di questo contesto, le nuove previsioni di PS e PO sopra descritte e oggetto di Conferenza di Copianificazione, hanno tutto l'interesse a seguire questi dettami ponendo l'attenzione ad una pianificazione che prediliga lo sviluppo urbano di valle rispetto alla collina (special modo per la destinazione produttiva), e allo stesso tempo ponendo attenzione all'ambito fluviale da preservare. Gli ampliamenti previsti delle aree produttive infatti, sono tutti in continuità ai margini del Territorio Urbanizzato, in aree circoscritte e dal minimo impatto paesaggistico.

La nuova espansione in ambito collinare riguarda espressamente la riqualificazione dei margini urbani (lontana comunque dal nucleo storico fondativi di Pian di Scò), prediligendo destinazioni d'uso pubblico e di servizio che qualifichino l'abitare e l'ambito urbano. In tal modo saranno preservate le caratteristiche morfologiche e architettoniche del centro storico della località.

Anche le previsioni di nuova viabilità sono state inserite ponendo l'attenzione alla tutela dei centri storici e dirigendo il traffico lontano da essi, collegando direttamente le viabilità di grande comunicazione, bypassando la viabilità minore o comunale.

Le previsioni del Piano Operativo dovranno essere indirizzate verso interventi di qualità architettonica, che trovino il giusto inserimento nel contesto ambientale e architettonico dei centri storici principali, definendo tessuti urbani compatti, che non frammentino ulteriormente la maglia agricola persistente. Come già analizzato ai capitoli precedenti, le nuove aree produttive individuate sono collocate in continuità con il tessuto urbano esistente, conformemente a quanto prospettato dal PIT-PPR di riqualificare i margini urbani e compattare le previsioni produttive. Inoltre tali previsioni non influenzano i varchi paesaggistici verso le "balze", elemento caratteristico del patrimonio territoriale di questo Comune. Le nuove previsioni infatti sono state inserite ponendo particolare attenzione a questo importante elemento territoriale, individuando aree racchiuse o mascherate rispetto agli affioramenti rocciosi.

Infine la riqualificazione dei margini urbani e dei centri storici è un tema alla base della redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, proposto già in fase di Avvio del Procedimento nell'individuazione del Territorio Urbanizzato. In tale sede infatti sono stati analizzati tutti i margini urbani individuando gli elementi di criticità presenti e i valori da mantenere e preservare. E' stato posta attenzione anche alle aree produttive o artigianali dismesse e o dismissibili, in quanto

incoerenti con il contesto urbano e territoriale nelle quali sono inserite. Le proposte fatte in Conferenza di Copianificazione sono a seguito quindi di questa analisi di partenza, che ha posto le basi dello sviluppo insediativo da prevedere nei nuovi strumenti urbanistici.

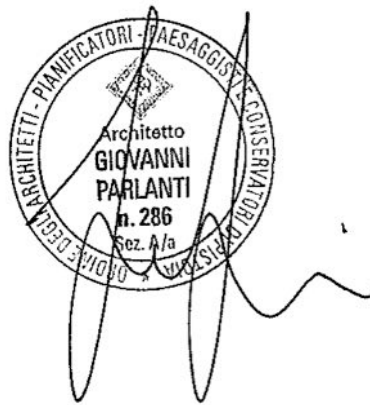


## 7. Elenco Elaborati

In vista della Conferenza di Copianificazione richiesta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione Esplicativa per la Conferenza di Copianificazione
- Tavola 1 – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali
- Tavola 2 – Le previsioni di P.S. oggetto di Conferenza di Copianificazione
- All 1 – Album delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione

Monsummano Terme, lì *Giugno 2018*



Il Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti