

# 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)

**Michele Rossi**

Sindaco

**Marco Morbidelli**

Assessore all'urbanistica

**Arch. Massimo Balsimelli**

Responsabile dell'ufficio pianificazione  
urbanistica, edilizia e ambiente

**Geom. Rogai Luigi**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione



**Relazione di coerenza con il PIT-PPR – All. 2  
Modifiche apportate a seguito del  
Verbale di Conferenza Paesaggistica**

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

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

**Settembre 2025**

## Indice

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. QUADRO DELLE TUTELE.....</b>	<b>4</b>
Ricognizione dei vincoli paesaggistici sul territorio comunale.....	4
Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”.....	4
<b>3. SCHEDE NORMA – ALLEGATO B.....</b>	<b>5</b>
AT-R1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via le Balze.....	5
AT1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi / Via Alfio Ardinghi.....	5
RQ1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	6
PUC2.5 Loc. Pian di Scò – Via di Casalivo.....	6
PUC2.9 e PUC2.10 Loc. Pian di Scò – Via Palagio.....	6
PUC2.11 Loc. Pian di Scò – Viale Marconi.....	7
PUC*2.12 Loc. Pian di Scò – Via F. Garbaglia.....	8
RQ2.2 Loc. Pian di Scò – Via Monamea.....	8
PUC3.1 Loc. Faella – Via Molina.....	9
AT*3.1 Loc. Faella – SP9 Fiorentina – previsione a)3 del P.S.....	9
OP*3.1 Loc. Faella – Via dell’Artigianato – previsione a)7 del P.S.....	9
PUC4.1 Loc. Failla.....	9
RQ4.1 Loc. Failla.....	10
PUC7.1 Loc. Il Pino, SP9 Fiorentina.....	10
AT8.1 Loc. Certignano, SP1 Setteponti.....	10
AT8.2 Loc. Certignano, SP1 Setteponti.....	10
PUC11.1 e RQ11.1 Loc. Botriolo.....	11
AT*11.1 Loc. Botriolo.....	11
<b>4. SCHEDE NORMA – ALLEGATO B1.....</b>	<b>12</b>
PUC1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti.....	12
RQ3.3 Loc. Faella – Ex Pratigliolmi.....	12
PUC10.1 Loc. Pulicciano.....	13
OP*11.1 Loc. Botriolo – previsione a)11 del P.S.....	13
ID*12.1 Loc. Castelfranco di Sopra – previsione a)7 del P.S.....	14
<b>5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>15</b>
Art. 52.2.3 Compensazione urbanistica e credito edilizio.....	15
Ambiti di pertinenza paesaggistica/intorno territoriale dei beni culturali immobili.....	15
<b>6. MODIFICHE AL TERRITORIO URBANIZZATO DERIVANTI DAL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>15</b>

**7. MODIFICHE AGLI AMBITI DI PERTINENZA.....19**

## **1. PREMESSA**

Il presente documento costituisce allegato al Doc."Relazione di coerenza con il PIT-PPR" ed ha la finalità di mostrare le modifiche apportate agli elaborati del Piano Operativo a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/05/2025, del 03/06/2025, del 20/06/2025, del 02/07/2025, e del 09/09/2025 oltre ai tavoli tecnici svolti con i vari settori di Regione Toscana e della Provincia di Arezzo.

Come indicato nel Doc."Relazione generale", il Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò è redatto contestualmente al nuovo Piano Strutturale comunale. Pertanto alcune modifiche apportate al Piano Strutturale comportano una conseguente modifica al Piano Operativo e viceversa.

## **2. QUADRO DELLE TUTELE**

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025 e tavolo tecnico del 12/05/2025]

### **Ricognizione dei vincoli paesaggistici sul territorio comunale**

Sono state recepite le modifiche alle aree boscate prodotte nel Piano Strutturale.

### **Progetto di Paesaggio “I territori del Pratomagno”**

Sono stati recepiti gli elementi prescrittivi del progetto di paesaggio “I territori del Pratomagno” del PIT-PPR in coerenza con gli indirizzi individuati nel PS. Nel Doc. *Relazione di coerenza con il PIT-PPR*, è stato inserito l'apposito capitolo 9 che descrive la coerenza tra il PO e il PdP e di come siano stati recepiti nello strumento operativo gli elementi del progetto di paesaggio.

### 3. SCHEDE NORMA – ALLEGATO B

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025, 03/06/2025, 20/06/2025 e del 02/07/2025]

#### AT-R1.1 Loc. Castelfranco di Sopra – Via le Balze

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica del 15/05/2025 e del 03/06/2025, si integra la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” delle schede norma, inserendo apposito schema di linee guida progettuali.



#### AT1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – Via Brunetto Bigazzi / Via Alfio Ardinghi

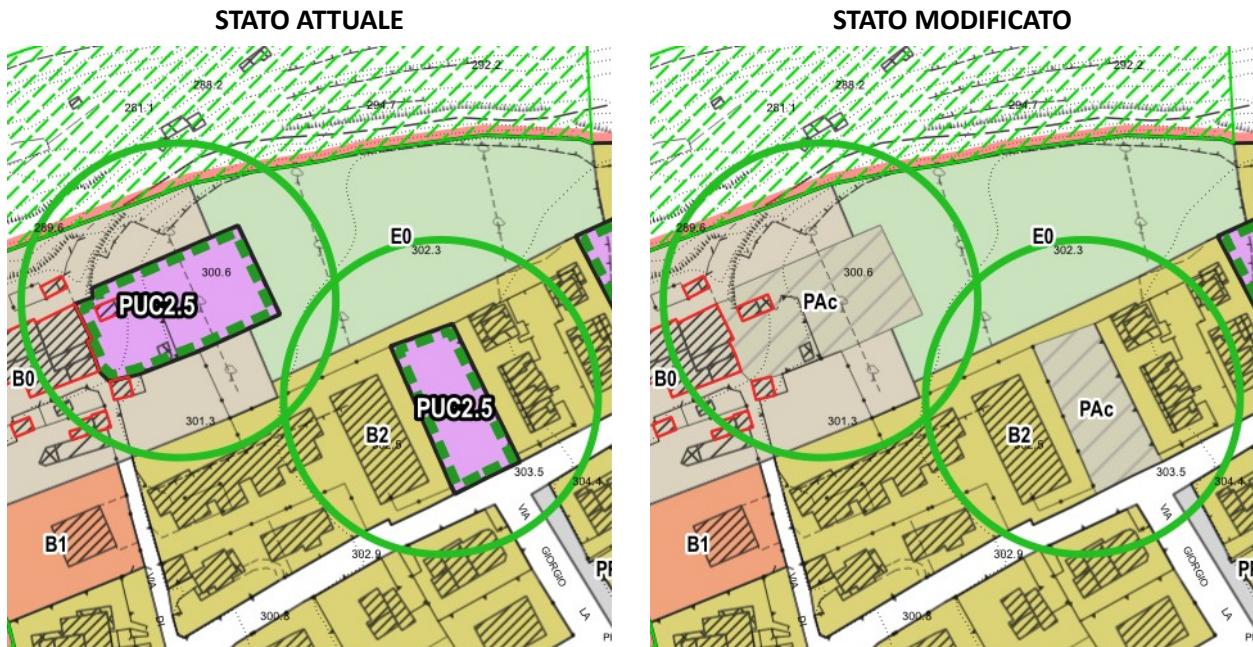
Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si integra la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT E PTC” delle schede norma.

### **RQ1.5 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica del 03/06/2025, si integra la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” delle schede norma in riferimento al margine dell’intervento, specificando che era già presente il riferimento al mantenimento quanto possibile degli alberi di olivo presenti nel comparto.

### **PUC2.5 Loc. Pian di Scò – Via di Casalivo**

Visto il Permesso di Costruire rilasciato si condivide di stralciare la scheda norma indicato l’area come PAc – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione (art. 30.2.6 delle NTA del PO)-

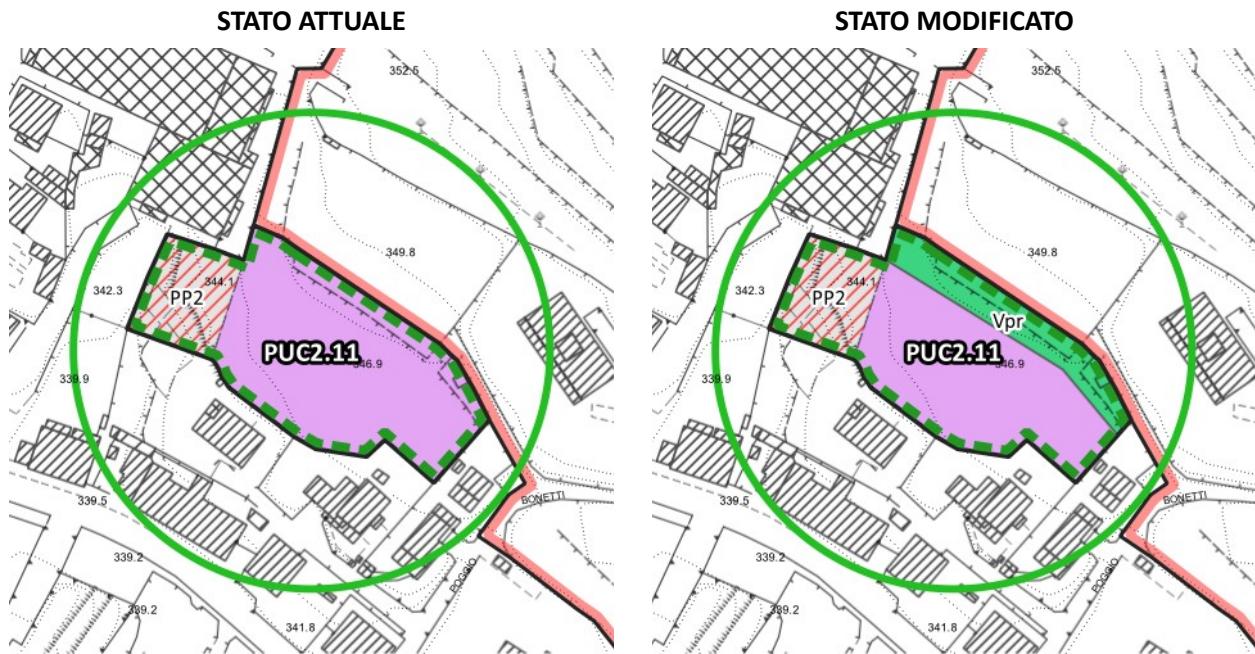


### **PUC2.9 e PUC2.10 Loc. Pian di Scò – Via Palagio**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si integra la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” delle schede norma.

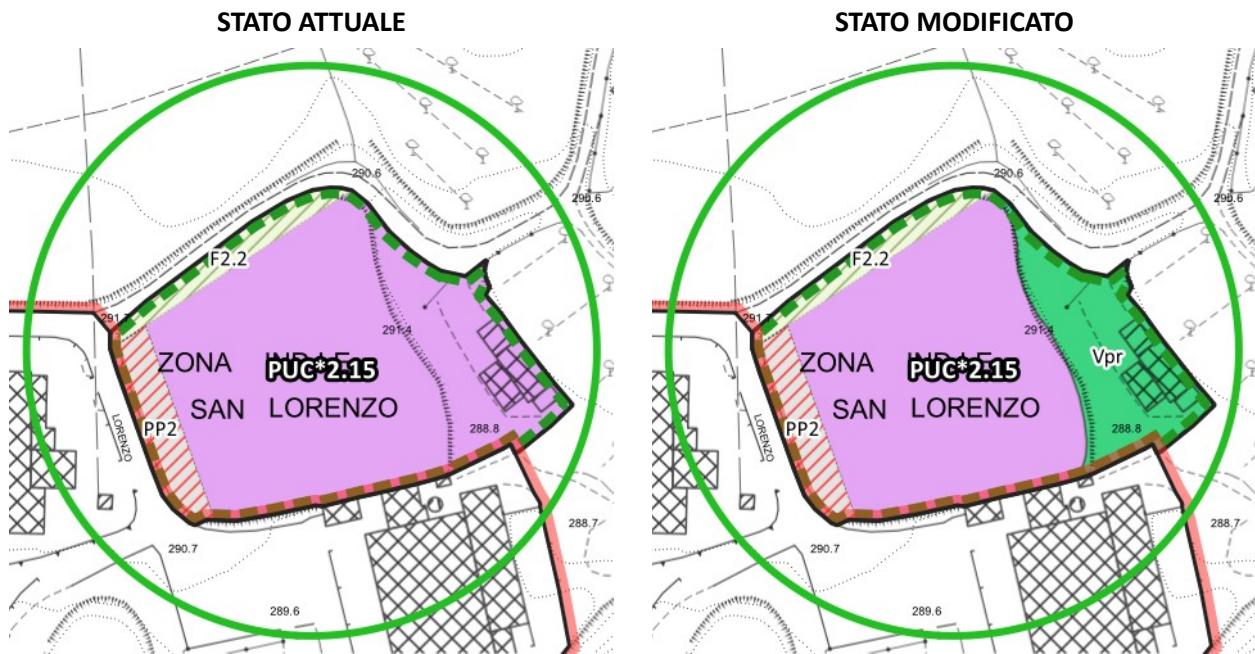
### **PUC2.11 Loc. Pian di Scò – Viale Marconi**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si inserisce una fascia di verde privato nella parte nord del comparto, indirizzando la nuova edificazione nella porzione più a sud, in continuità con il tessuto esistente. Si inseriscono inoltre ulteriori prescrizioni nelle sezioni “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” e “PRESCRIZIONI PIT” della Scheda norma.



### **PUC\*2.12 Loc. Pian di Scò – Via F. Garbaglia**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si inserisce una fascia di verde privato nella parte nord-est del comparto, al fine di tutelare la vegetazione esistente. Si inseriscono inoltre ulteriori prescrizioni in merito nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

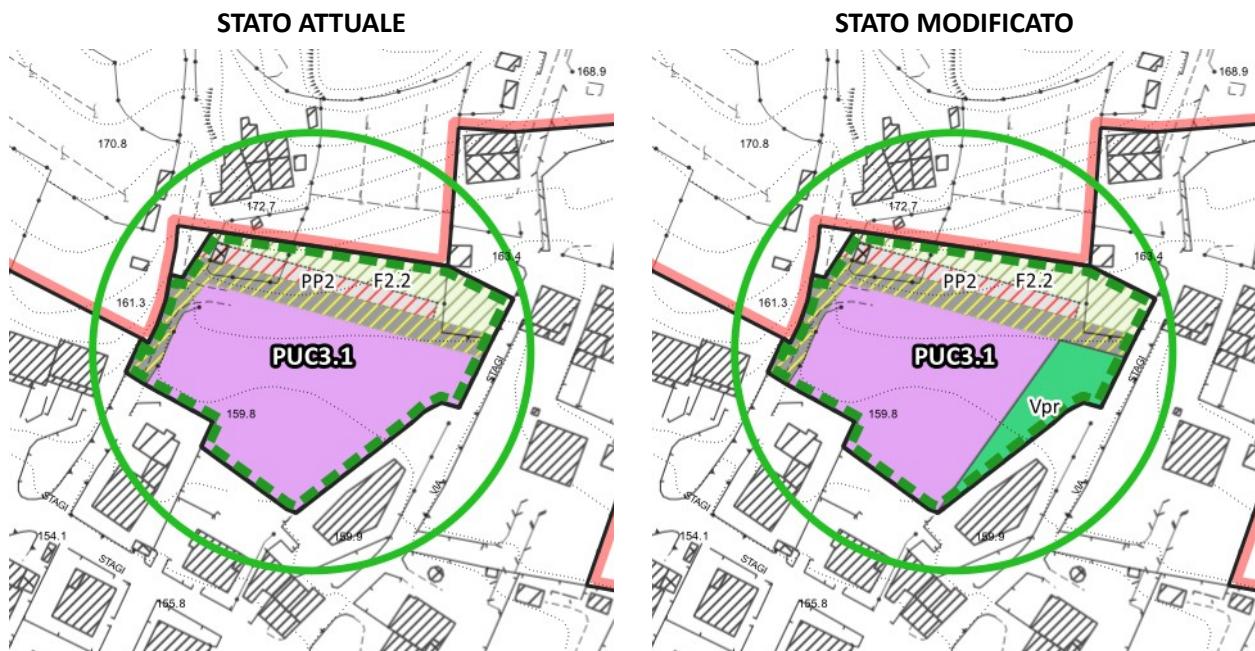


### **RQ2.2 Loc. Pian di Scò – Via Monamea**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si elimina le prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” della Scheda norma in quanto trattasi di refuso.

### **PUC3.1 Loc. Faella – Via Molina**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica e del tavolo tecnico svolto con la Provincia di Arezzo, si inserisce una fascia di verde privato nella parte a est del comparto, al fine di tutelare le componenti architettoniche-visuali del fabbricato storico indicato dal PTC come “villa con relativa area di pertinenza” e compattare l’edificazione nella parte centrale del lotto. Si inseriscono inoltre ulteriori prescrizioni nelle sezioni “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” e “PRESCRIZIONI PIT E DEL PTC” della Scheda norma.



### **AT\*3.1 Loc. Faella – SP9 Fiorentina – previsione a)3 del P.S.**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state inserite ulteriori prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

### **OP\*3.1 Loc. Faella – Via dell’Artigianato – previsione a)7 del P.S.**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state inserite ulteriori prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” della Scheda norma.

### **PUC4.1 Loc. Failla**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata integrata la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

#### **RQ4.1 Loc. Failla**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata aggiornata la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

#### **PUC7.1 Loc. Il Pino, SP9 Fiorentina**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state inserite ulteriori prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI PIT E PTC” della Scheda norma.

#### **AT8.1 Loc. Certignano, SP1 Setteponti**

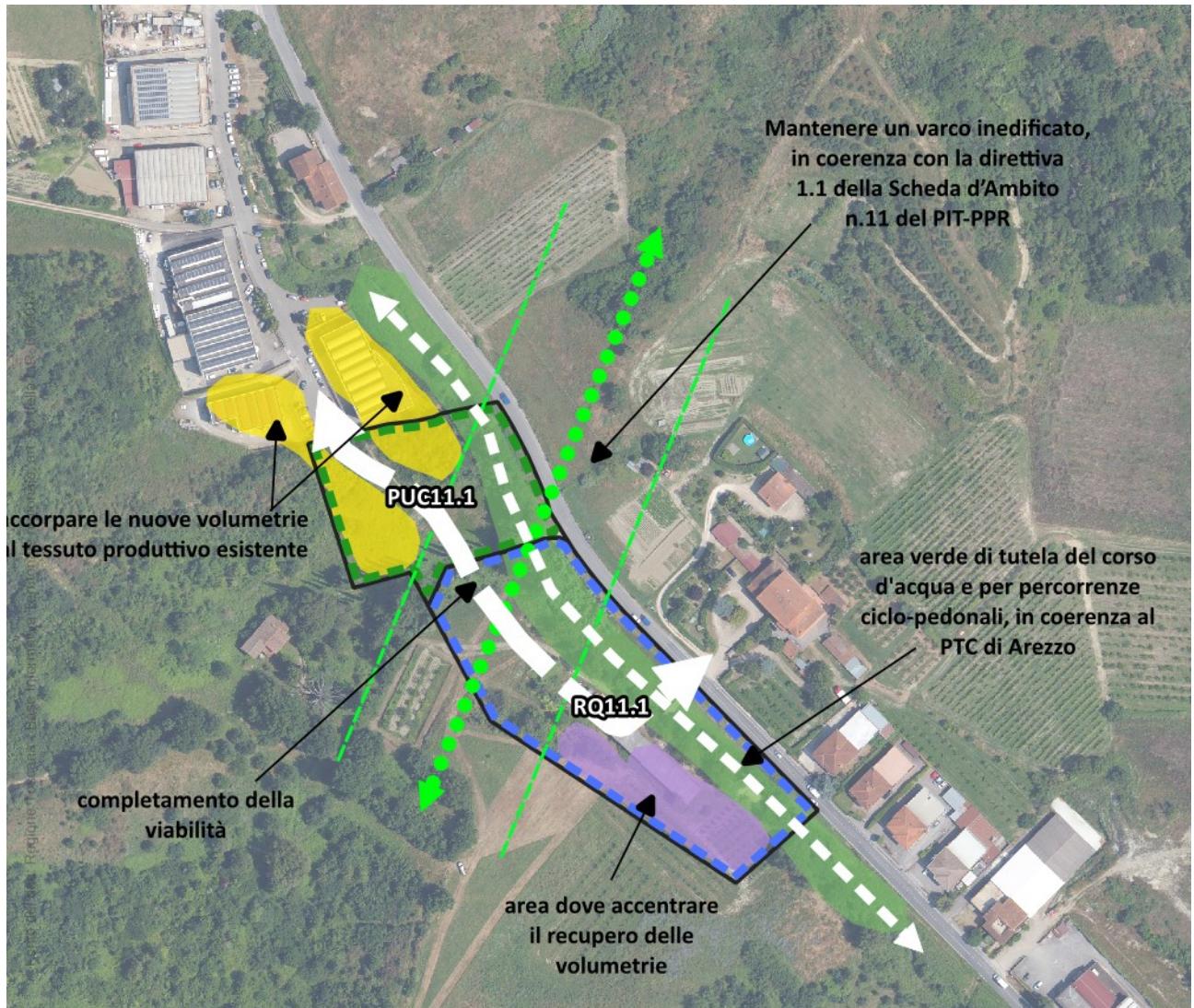
Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata integrata la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT E PTC” della Scheda norma.

#### **AT8.2 Loc. Certignano, SP1 Setteponti**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata integrata la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

### **PUC11.1 e RQ11.1 Loc. Botriolo**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state parzialmente modificate le previsioni recependo le strategie di PS nel mantenere un varco inedificato tra le due previsioni al fine di evitare la saldatura tra i due sistemi insediativi. Nelle Schede Norma è stato inoltre inserito un apposito schema strategico di inquadramento e inserite ulteriori prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI PIT e PTC” della Scheda norma.



### **AT\*11.1 Loc. Botriolo**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata integrata la prescrizione nella sezione “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI” della Scheda norma.

## 4. SCHEDE NORMA – ALLEGATO B1

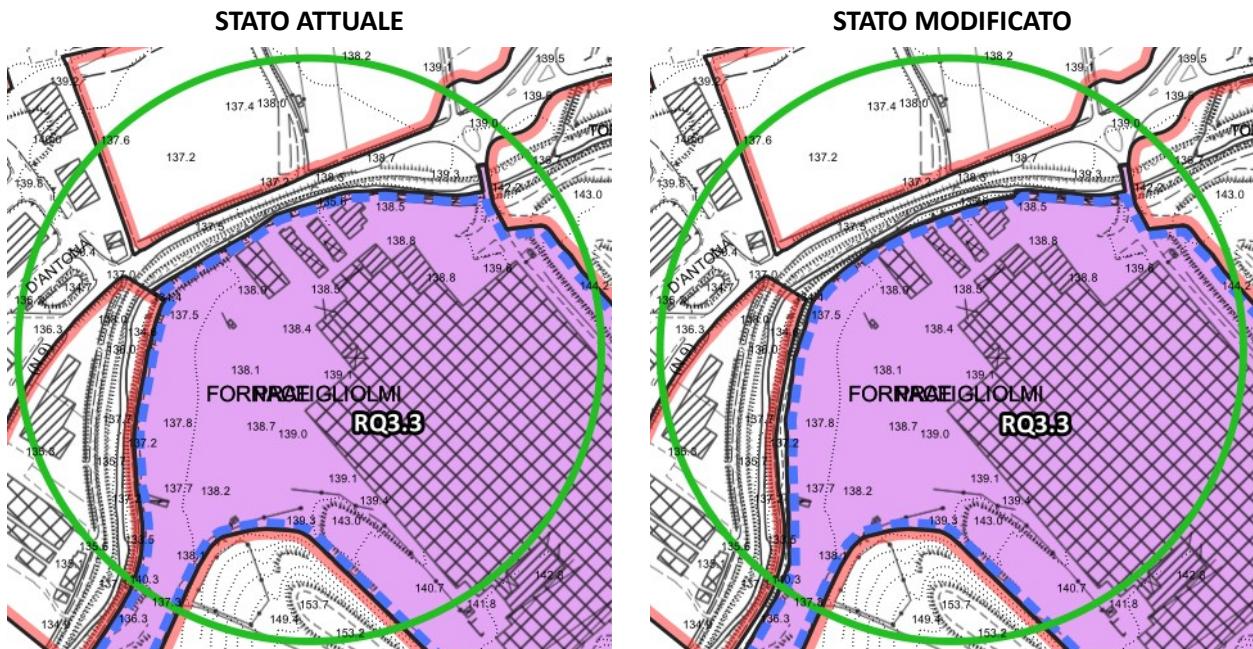
[Riferimento: Verbale del 20/06/2025]

### PUC1.2 Loc. Castelfranco di Sopra – SP1 Setteponti

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stato integrato il riferimento al rispetto del vincolo indiretto in formazione nella sezione “PRESCRIZIONI PIT” della Scheda norma.

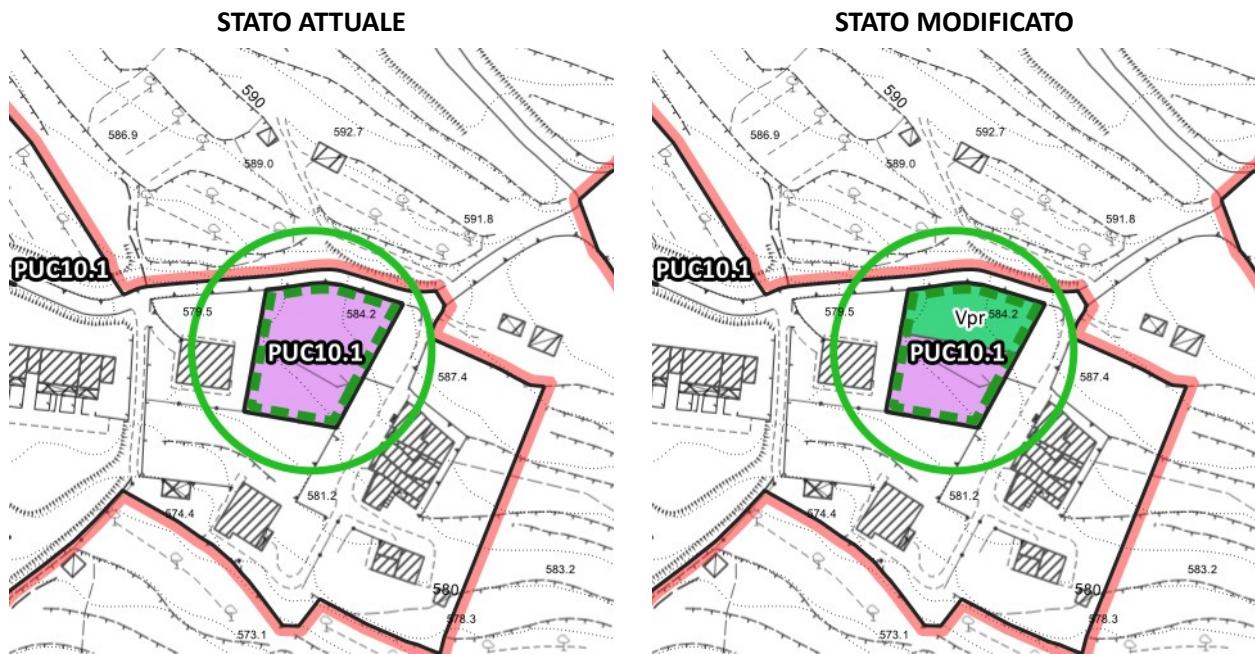
### RQ3.3 Loc. Faella – Ex Pratigliolmi

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state apportate opportune verifiche paesaggistica della previsione rispetto al contesto, con schemi, sezioni e simulazioni di inserimento dei volumi. Inoltre è stato ridotto il perimetro della previsione, escludendo la piccola area boscata come rappresentata dal PIT-PPR lungo il corso d'acqua Faella. Pertanto, visto che la previsione non intercetta più “*beni paesaggistici*”, la scheda norma è stata spostata dall’allegato B1 all’allegato B.



### **PUC10.1 Loc. Pulicciano**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, si inserisce una fascia di verde privato nella parte nord del comparto, indirizzando la nuova edificazione nella porzione più a sud, in continuità con il tessuto esistente. Si integra inoltre la prescrizione nelle sezioni “PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI”.

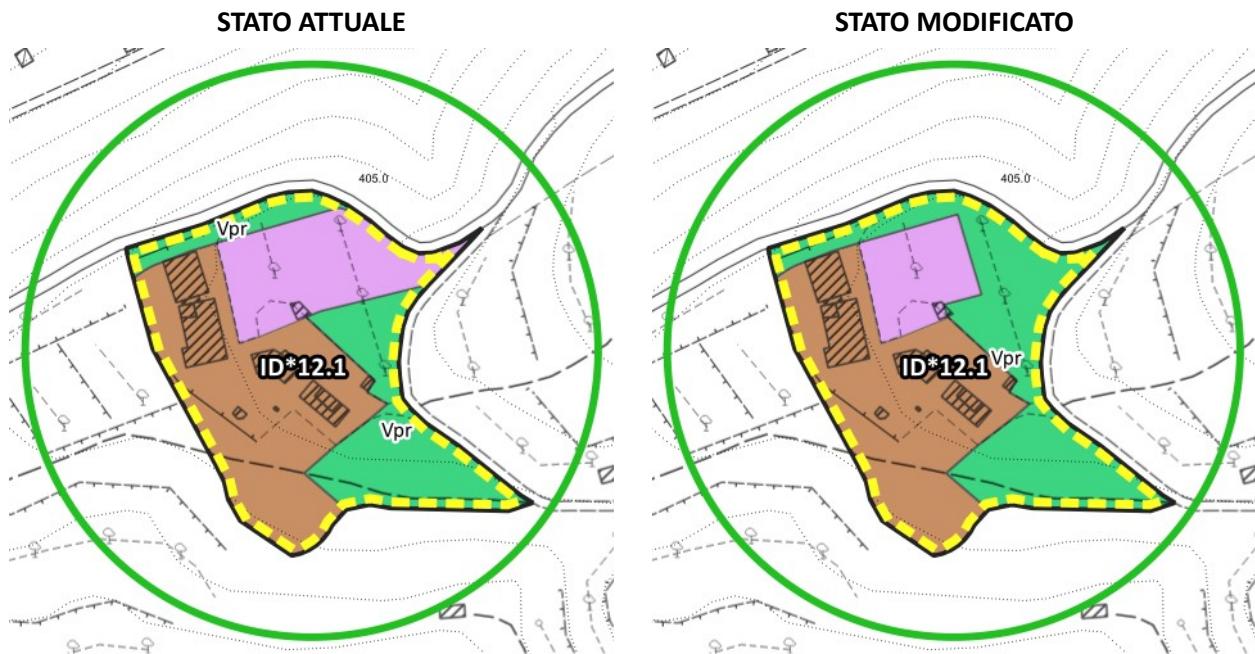


### **OP\*11.1 Loc. Botriolo – previsione a)11 del P.S.**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, sono state integrate le prescrizioni nella sezione “PRESCRIZIONI PIT E PTC” della Scheda norma.

**ID\*12.1 Loc. Castelfranco di Sopra – previsione a)7 del P.S.**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stata aumentata l'area a verde privato riducendo così l'area accentramento edificato, al fine di dare maggiore tutela nell'inserimento della nuova volumetria rispetto al contesto.



## **5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

[Riferimento: Verbale del 20/06/2025, 03/06/2025]

### **Art. 52.2.3 Compensazione urbanistica e credito edilizio**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stato modificato il refuso del rimando all'Appendice 1 con gli Allegati B e B1.

### **Ambiti di pertinenza paesaggistica/intorno territoriale dei beni culturali immobili**

Visto il verbale della Conferenza Paesaggistica, è stato integrato l'art. 62 delle NTA di PO inserendo specifici riferimenti ai ***beni culturali*** e alla loro pertinenza paesaggistica ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera A dell'elaborato 8B del PIT-PPR.

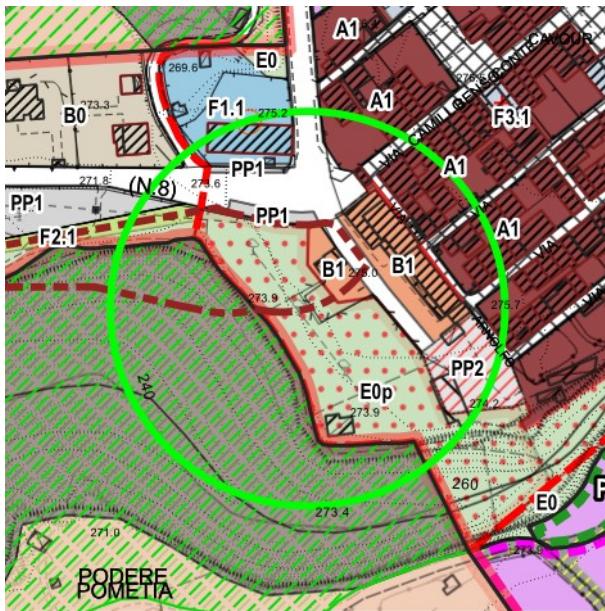
## **6. MODIFICHE AL TERRITORIO URBANIZZATO DERIVANTI DAL PIANO STRUTTURALE**

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025 – Tavolo tecnico]

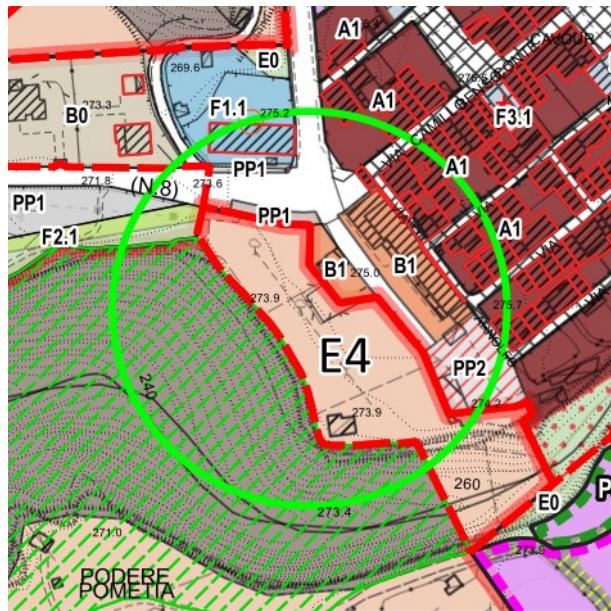
A seguito delle modifiche fatte al Territorio Urbanizzato nel Piano Strutturale, si è provveduto ad aggiornare lo zoning delle aree di conseguenza, trasformando le aree che precedentemente erano all'interno del T.U., in aree appartenenti alle zone rurale, in particolare a Castelfranco di Sopra (zona porta campana), Certignano (lungo il Borro di Certignano), Chiusoli e Capo Cellani (lungo il Borro della Fornace della Spina), Vaggio (area a sud-est dell'abitato), Pian di Scò (area a sud-est dell'abitato), Ontaneto – Montalpero (incrocio della strada regionale). Inoltre, a seguito di richiesta trasmessa al Comune con prot. 13567 del 03/06/2025, è stato aumentato il perimetro del territorio urbanizzato riconoscendo la pertinenza della ditta produttiva esistente in località Matassino, riconoscendo la stessa come zona D.

Castelfranco di Sopra

STATO ATTUALE

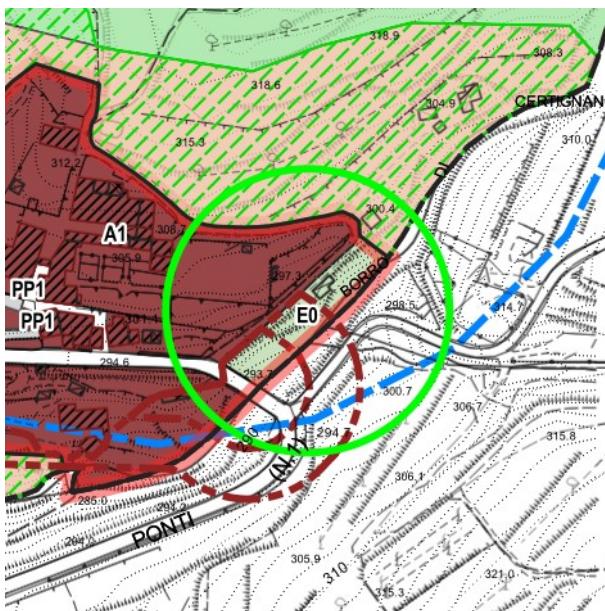


STATO MODIFICATO

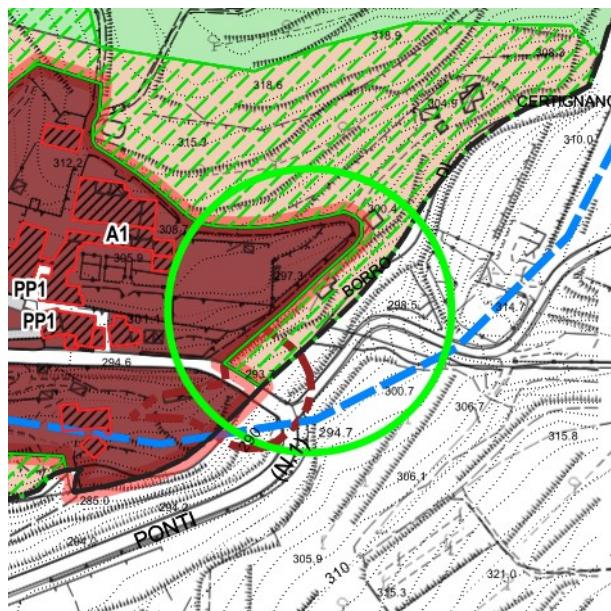


Certignano

STATO ATTUALE

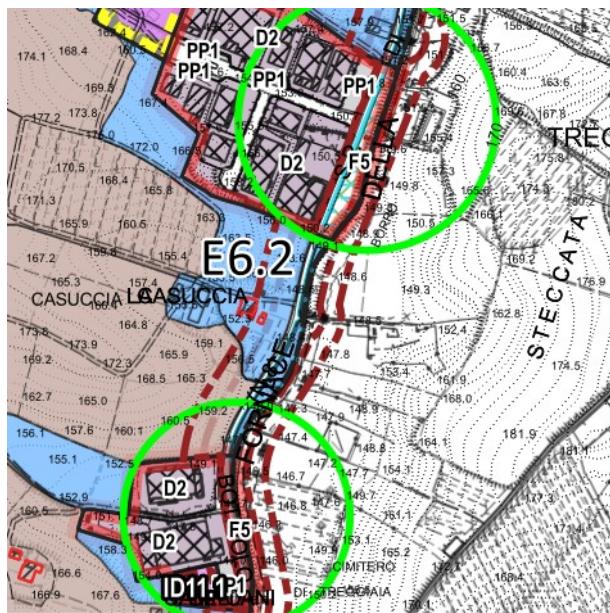


STATO MODIFICATO

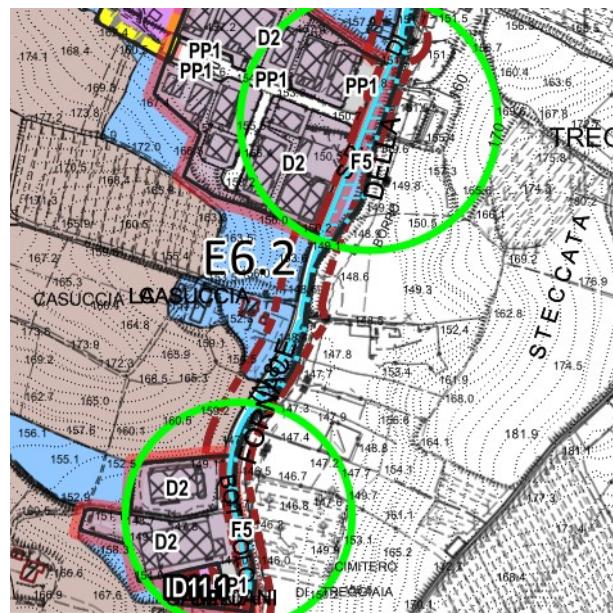


Chiusoli e Campo Cellani

STATO ATTUALE

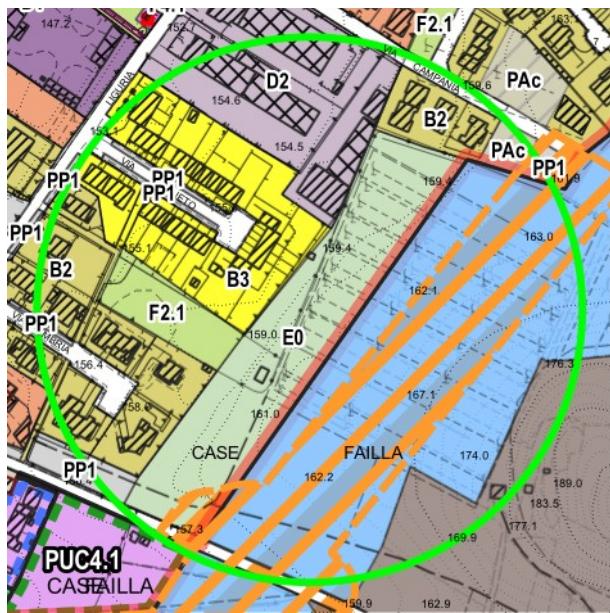


STATO MODIFICATO

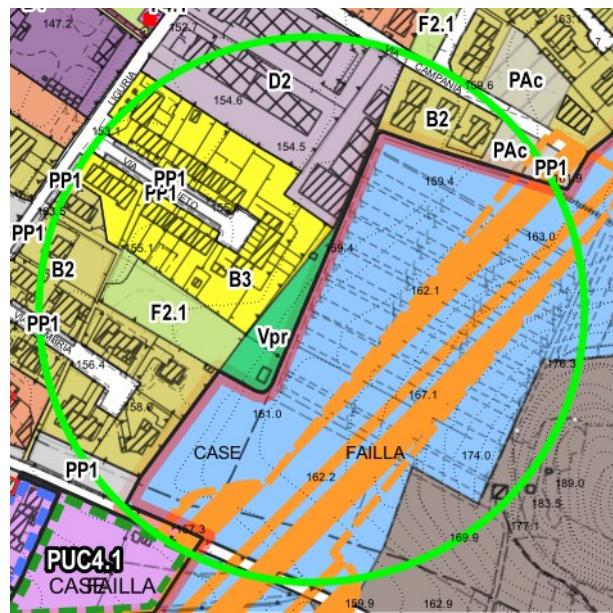


Vaggio

STATO ATTUALE

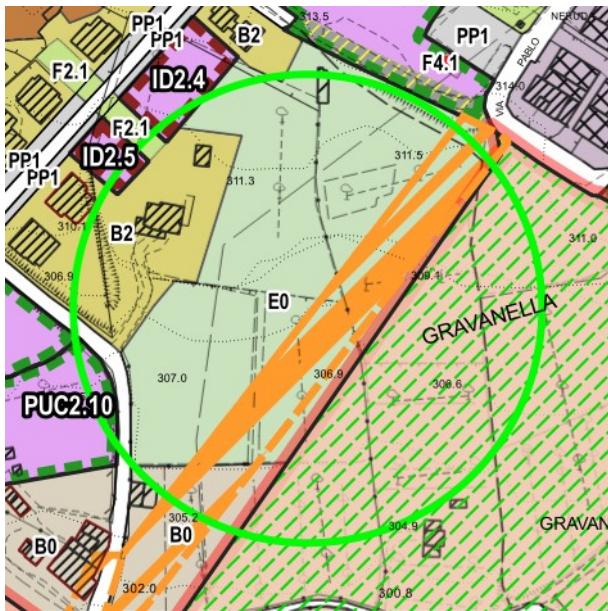


STATO MODIFICATO

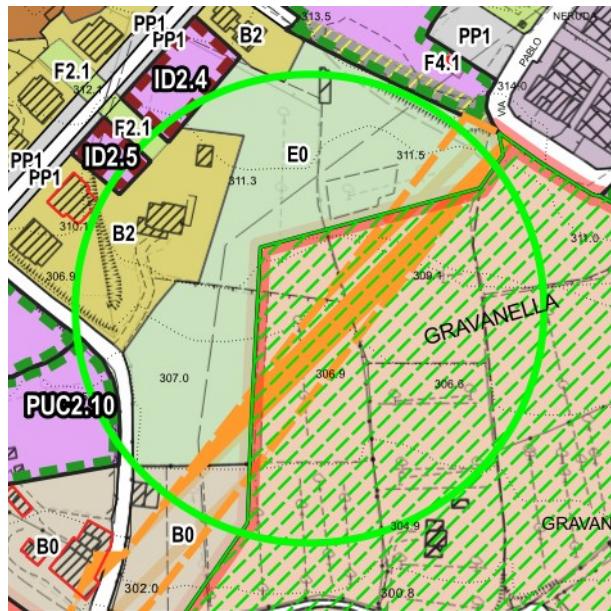


## Piandiscò

## STATO ATTUALE

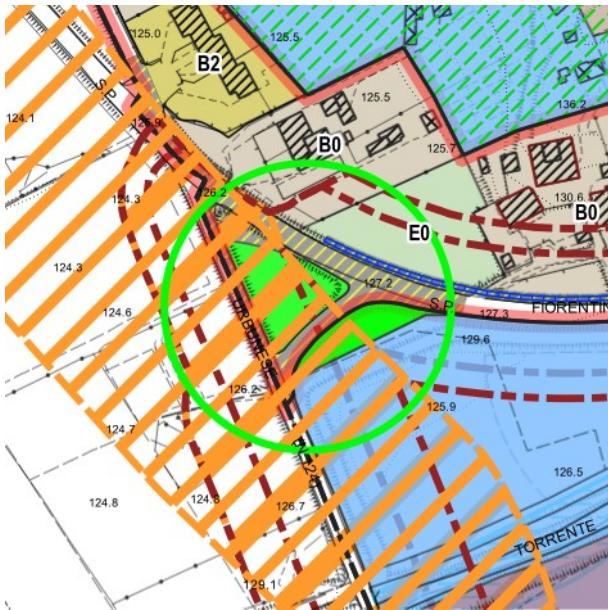


## STATO MODIFICATO

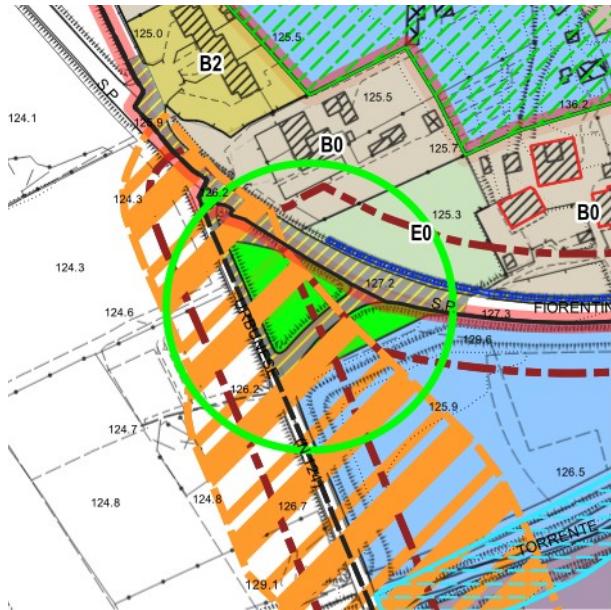


## Ontaneto - Montalpero

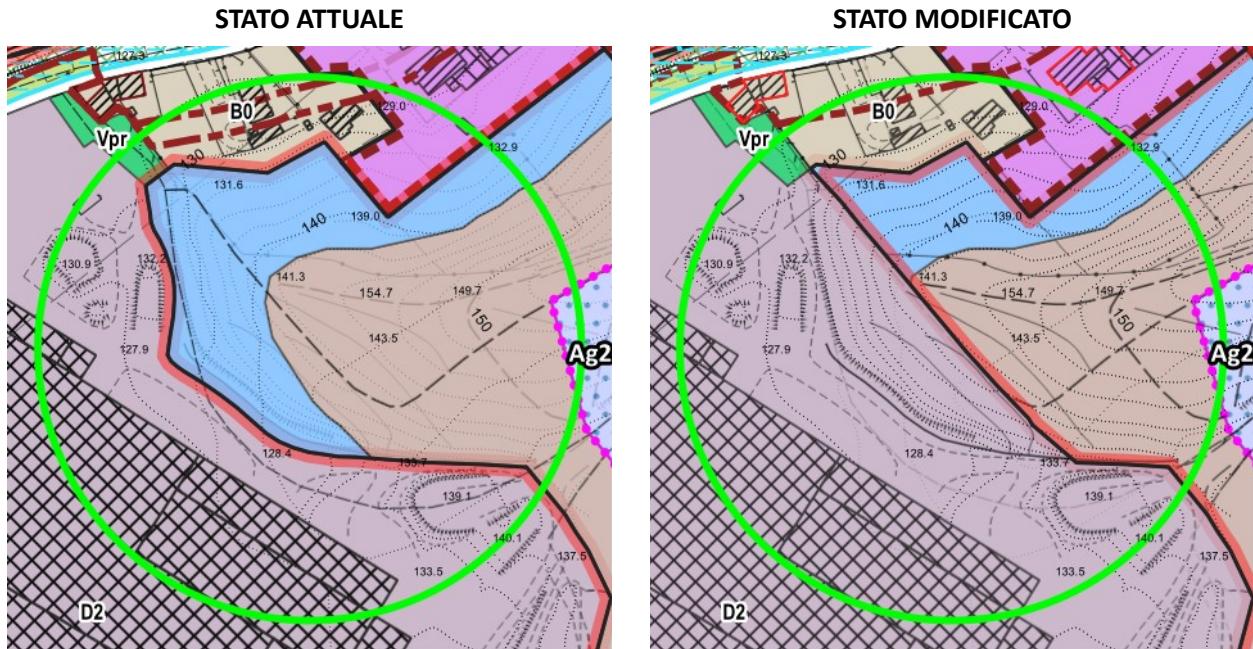
## STATO ATTUALE



## STATO MODIFICATO



## Matassino



## 7. MODIFICHE AGLI AMBITI DI PERTINENZA

[Riferimento: Verbale del 15/05/2025 – Tavolo tecnico]

In recepimento delle modifiche apportate al PS, sono stati individuate le pertinenze derivanti dal PTC, in particolare gli *ambiti di pertinenza di centri antichi e aggregati storici* e gli *ambiti di pertinenza di edifici specialistici di interesse storico e ville e giardini “di non comune bellezza”* secondo gli indirizzi dell'art. 18 del PS. Tali perimetrazioni hanno sostituito gli ambiti periurbani come precedentemente individuato dal PS e dal PO, e pertanto è stato modificato e aggiornato l'art. 50 delle NTA del PO.